

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قسنطينة

كلية الحقوق

قسم: القانون الخاص

النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

–الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة–

رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ الدكتور:

عبد الحفيظ طاشور

من إعداد الطالبة :

سوسن بوصبيعات

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة الأصلية	الرتبة العلمية	اسم ولقب الخبير
رئيسا	جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة	أستاذ محاضر-أ	د.عياشي شعبان
مقررا ومشرفا	جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة	أستاذ التعليم العالي	أ.د.عبد الحفيظ طاشور
عضوا	جامعة 8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر-أ	د.نجاج عصام
عضوا	جامعة باجي مختار عنابة	أستاذ محاضر-أ	د.فريوي الصادق
عضوا	جامعة باجي مختار عنابة	أستاذ محاضر-أ	د.بلغيث عمارة
عضوا	جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة	أستاذ محاضر-أ	د.بوطرفاس محمد

السنة الجامعية 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى:

﴿ وَالْأَرْضَ مَدَدْنَاهَا وَالْقَيْنَا فِيهَا رَواسِيَ وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ زَوْجٍ بَهِيجٍ

﴿ ٧ ﴾ تَبَصُّرَةً وَذِكْرَى لِكُلِّ عَبْدٍ مُنِيبٍ ﴿ ٨ ﴾ وَنَزَّلْنَا مِنَ السَّمَاءِ مَاءً مُبْرَكًا

فَأَنْبَتْنَا بِهِ جَنَّاتٍ وَحَبَّ الْحَصِيدِ ﴿ ٩ ﴾ وَالنَّخْلَ بَاسِقَاتٍ لَهَا طَلْعٌ نَضِيدٌ

﴿ ١٠ ﴾ رِزْقًا لِلْعِبَادِ وَأَحْيَيْنَا بِهِ بَلَدَةً مَيْتًا كَذَلِكَ الْخُرُوجُ ﴿ ١١ ﴾ ﴾

[سورة ق: 7-11]

شكر وتقدير

أشكر الله أولاً وآخراً على أن وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل المتواضع.

كما أتوجه بأصدق عبارات الشكر وأسمى كلمات العرفان وجزيل الامتنان للأستاذ الأستاذ الدكتور عبد الحفيظ طاشور على قبوله للإشراف وتزليله الصعاب ونصحه وتوجيهه، رغم ضيق وقته، وكثرة أشغاله، فجزاه الله عني خيراً...

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة أساترتي الأفاضل الذين شرفوني بمناقشة رسالتي، نصحا وتوجيها، وكل من ساعرنى من قريب أو من بعيد، وأسرنى بالماوة العلمية من أجل إتمام هذا البحث.

الإهداء

إلى روح والدي... طيب الله ثراه، وجعل مثواه الجنة.
وإلى والدي الكريمة... أسرها الله بالصحة والعافية،
وإلى قرة عيني ابني أشرف عبد الغفور.
وإلى كل من فهم سنة الحياة وأورك الهمف من وجوده،
وجعل من نفسه شمعة تتفتح لها الأنفس في الظلام.
أهري هذا العمل المتواضع، فإن أصبت فبفضل من الله
وإن أخطأت فالكمال لله وحده.

مقدمة

عرف الإنسان النشاط الزراعي منذ فجر التاريخ، ولا يزال يلزمه حتى عصره الحالي، كونه المورد الأساسي للغذاء وثروة مستمرة لا يهددها الزوال المحتوم مثل الثروات المعدنية. لتزداد أهمية هذا النشاط في واقع الدول الحديثة، حيث أصبح للزراعة تأثير كبير في اقتصاديات الشعوب وحياتها الاجتماعية. فالدول المتقدمة والمصنفة كقوى زراعية، أصبحت تستعمل الغذاء سلاحا للسيطرة السياسية والهيمنة الاقتصادية، من خلال تكريس التبعية الغذائية في الدول التي يشهد فيها القطاع الفلاحي وإنتاج الغذاء تخلفا كبيرا، والعاجزة عن تحقيق اكتفائها الغذائي الذاتي.

كما أشارت الكتب السماوية والأساطير والآثار القديمة، إلى محاولات الإنسان لإيجاد احتياطي غذائي استراتيجي، ومثاله إشارة القرآن الكريم إلى قصة النبي يوسف -عليه السلام- مع فرعون مصر، عن سبع سنوات عجاف قادمة، فنصح النبي يوسف -عليه السلام- بتخزين الحبوب وحفظها بنظام الحصص في توزيعها على المواطنين، بينما فشلت الدول اليوم في تحقيق هذا التدبير، رغم وجود الوسائل والأدوات المتقدمة. ونظرا للإمكانيات التي تتوفر عليها بلادنا زراعيًا، فإن التنمية الزراعية تظل إحدى المهام الرئيسية للمشروع، لا سيما مسألة تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، كونها تقع في أخصب المناطق وبمساحة لا يستهان بها (2.5 مليون هـ).

لقد تعاقبت على تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ترسانة كبيرة من القوانين، سعى من خلالها المشرع للبحث عن الفلاح الذي يحتضن الأرض ويتفانى في خدمتها. وللأسف لم يملك أي من تلك القوانين، الصلابة الكافية لتأمين استقرار الفلاح، والنهوض بهذا القطاع الحساس. فضلا عن علاقة المدّ والجزر بين أصناف العقار الفلاحي، تحت تأثير المتغيرات التاريخية والسياسية والاقتصادية. حيث ورثت الجزائر أنظمة استعمارية متناقضة لتسيير وتنظيم العقار الفلاحي، أحدثت

تشكيلة جديدة للقطاع الزراعي الجزائري، برز فيها قطاع المعمرين كقوة متميزة في أسلوبها الإنتاجي الرأسمالي المتطور الذي انتقلت ملكيته بعد الاستقلال مباشرة إلى المجتمع، مكونا قطاع التسيير الذاتي في الفلاحة.

حيث منح قانون التسيير الذاتي للفلاحة⁽¹⁾ الأراضي دون مقابل، في شكل استغلاليات فلاحية لمجموعة العمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة، والاستفادة بجزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم، لكن لا يجوز لهم التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها أو الحجز عليها، كما لا يجوز استغلالها إلا في إطار جماعي.

ولأنه بقيت ثمة أراضي فلاحية تابعة للأموال الوطنية دون استغلال، مثل أراضي البلديات، فقد صدر في شأنها قانون الثورة الزراعية⁽²⁾، الذي منح بدوره الأراضي دون مقابل وبصفة مؤقتة للانتفاع بها بصفة جماعية أو فردية في شكل تعاونيات، مع إمكانية انتقالها إلى الورثة الذكور دون الإناث. كما بقي حق الانتفاع غير قابل للتنازل أو الحجز عليه.

وأمام ازدواجية النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي المملوك للدولة، المحشو بالمركزية المتشددة في ظل الاشتراكية، والذي أفسد علاقة الفلاح بالأرض -مما انعكس سلبا على مردودية القطاع-، فقد برز القطاع الفلاحي الخاص، الذي لم تنهكه سياسة المصادرة إبان الاحتلال الفرنسي، كما ظل صامدا في وجه إجراءات التأميم -بعد الاستقلال-، والتي تمت تحت غطاء التوزيع العادل لوسائل الإنتاج والقضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان.

ولأن الأزمة البترولية لسنة 1986 أظهرت هشاشة النظام الاقتصادي الجزائري،

(1) _ الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر لسنة 1969، ع15، ص154.

(2) _ الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر لسنة 1971، ع 79، ص1972.

لا سيما في الميدان الفلاحي، فقد تم إعادة النظر في هيكله كل من قطاع التسيير الذاتي في الفلاحة والتعاونيات الخاسرة للثورة الزراعية، عن طريق توحيد نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وهو ما تجسد في قانون المستثمرات الفلاحية⁽¹⁾، الذي استهدف تمكين المنتجين الفلاحين من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي، بإلغاء كل العراقيل مهما كان نوعها، وتأسيس نظام لا مركزي يكرس استقلالية المستثمرات الفلاحية ودمجها في المنظور العام لاستقلالية المؤسسات المتبنى من طرف الدولة.

غير أن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية أثار العديد من الإشكالات، نظرا للمثالية الكبيرة التي تخيم على نصوصه، والتي تفتقر وجود منتجين متفهمين يقومون بالعمل الشخصي وفي إطار جماعي، الأمر الذي يعد تناقضا مع أطروحة الخصوصية الجزئية التي تبناها القانون نفسه، حيث ملك المستفيدين العتاد الفلاحي ومنحهم حرية التسيير. وربما أقر قانون المستثمرات الفلاحية مبدأ العمل الجماعي ليتخلص من مشكل الملائمة الدستورية، ذلك أنه صدر في ظل دستور سنة 1976 ذو التوجه الاشتراكي، والذي لا يتطابق مع المبادئ أعلاه، ولولا إمكانية إسقاط حق الانتفاع الدائم في حالة إخلال المستفيدين بالالتزامات المفروضة عليهم، لأمكن القول أن الدولة ملكتهم حق الانتفاع الدائم، لا سيما أنه صار حقا عينيا عقاريا قابلا للنقل والتنازل والحجز عليه، بعدما كان مجرد حق شخصي في ظل الأنظمة الزراعية السابقة، إذ لم يكن المستغل يملك سوى استغلال الشيء بنفسه وفي الشروع دون أن يملك حق التصرف فيه.

وبعد صدور قانون التوجيه العقاري⁽²⁾، ونصه على إرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، كانت أراضي العديد من المستثمرات الفلاحية محل إرجاع، مما

(1) _ القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم، ج ر الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1989 ع50.

(2) _ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر لسنة 1990، ع49.

شكك المستفيدين في قيمة الحقوق الممنوحة لهم، لتتحول قضية هؤلاء من التعامل مع الأرض ووسائل الإنتاج، إلى البحث عن وسيلة لتملك الأرض.

ولأنّ الواقع أثبت أن مشكل العقار الفلاحي المملوك للدولة يكمن في الاستعمال والاستغلال، ولا علاقة له بمن يملك الأرض، وأنه ثمة دول عريقة تملك الدولة فيها الأرض، لكن يتم استغلالها بواسطة الغير في إطار منظم، فقد تم التفكير في قانون جديد يتحقق على ضوءه بقاء الملكية لصالح الدولة، فتم إصدار قانون يكرس الامتياز⁽¹⁾ كنظام بديل وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. وبعدها كان قانون المستثمرات الفلاحية موضوع بحثنا لنيل درجة الماجستير، فقد اخترنا مواصلة البحث في نفس الموضوع على ضوء القانون الجديد، والذي تزامن تطبيقه مع أزمة نفطية حادة هزت البلاد، وجعلت من العقار الفلاحي هو البديل الأول لقطاع المحروقات.

وإذا كان عنوان بحثنا هو "النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

-الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة-"، فمن المهم بمكان التنويه إلى أن دراستنا لهذا الصنف من العقار الفلاحي، لا يمكن أن تتم بمعزل عن الأصناف الأخرى له (الأراضي الفلاحية الخاصة والأراضي الفلاحية الوقفية). حيث ستساعدنا هذه الدراسة على معرفة سر اهتمام المشرع بهذا الصنف من الملكية العقارية الفلاحية، والتأكد مما إذا كان العقار الفلاحي المملوك للدولة هو فعلا الممثل الوحيد للفلاحة الجزائرية كما تم ترويجه.

وقد حاولنا تسليط الضوء على إشكالية رئيسية تتمثل في: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تكريس الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة

(1) _ القانون رقم 10-03، المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر لسنة 2010، ع46.

للأملاك الخاصة للدولة؟ حيث تحيط بهذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات أهمها: ما هي الميكانيزمات التي وضعها المشرع لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز؟ وهل سيمكن القانون الجديد المستثمرين الفلاحيين من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي دون أية عراقيل؟ وإذا كان انضمام الجزائر إلى المنظمة العالمية للتجارة (OMC) يصحبه إلغاء القيود على الاستثمارات الأجنبية، نتساءل: هل سمح القانون الجديد للأجانب بالاستثمار في القطاع الفلاحي العام؟ خاصة إذا علما أن المستثمرين المحليين يعانون من نقص التمويل والدعم، وكذا النقص في استعمال التقنيات الحديثة، والاعتماد على ما تجود به الطبيعة من أمطار.

ورغم حداثة موضوع البحث -بديل أن العديد من المستثمرات الفلاحية لم تتحصل على عقود الامتياز لحد اليوم- إلا أنه ثمة محاولة لدراسته قامت بها الأستاذة "كحيل حكيمة"، من خلال كتاب يحمل عنوان "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز" وإن كانت لها وجهة نظر في بعض المسائل لم ننساق ورائها.

كما صادفنا إلى جانب قلة المراجع مشاكل أخرى، مثل غياب بعض المعلومات المتعلقة بالمؤلفات كسنة النشر أو دار النشر، فنقلنا بأسف شديد وبأمانة مصادر المؤلف كما هي.

وللإشارة فقد استعملنا رمز (ج ر) للدلالة على الجريدة الرسمية، والرمز (ع) للدلالة على عددها، أما بالنسبة للمجلات القضائية فاستعملنا رمز (م ق)، كما حاولنا إثراء بحثنا ببعض الملاحق والتي رتبناها مباشرة بعد قائمة المراجع.

وأمام نقص الكتب المتخصصة واعتمادنا بشكل أساسي على النصوص القانونية والمناشير والتعليمات، فقد كان كل من المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لتلك النصوص هو الأنسب، كما استعملنا المنهج التاريخي الذي قادنا إلى المنبع الذي استقى منه المشرع هذه التقنية الجديدة (عقد الامتياز)، فكانت خطة بحثنا على النحو التالي:

الباب الأول: تطور تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في الجزائر.

الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

الفصل الثاني: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الليبرالي

الباب الثاني: الامتياز كنمط حصري لاستغلال العقار الفلاحي المملوك للدولة

الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

الخاتمة

الباب الأول:

تطور تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في

الجزائر

خضع العقار الفلاحي في الجزائر إلى ترسانة كبيرة من القوانين، ترجمت التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد، سواء أثناء الفترة الاستعمارية، حيث كان العقار الفلاحي من الأهداف الاستراتيجية للسياسة الاستعمارية، أو ما حدث بعد الاستقلال تطبيقا لسياسة ركزت على استرجاع الملكيات المسلوقة والاعتماد على الملكية الجماعية، أو بالأحرى ملكية الدولة لبناء الاقتصاد، وما تبعها من تأميمات وقيود على الملكية الخاصة (الفصل الأول).

وبعد التخلي عن النهج الاشتراكي وتبني النهج الليبرالي، تغير تصنيف العقار الفلاحي وتم إعادة النظر في كل النصوص التي تنظم استغلاله على ضوء التوجه الجديد (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

وجد المحلل الفرنسي وضعية عقارية غريبة عن نظامه القانوني، اتسمت بتعدد مصادر القانون المطبق، الذي طغت عليه القواعد العرفية بالدرجة الأولى وأحكام الشريعة الإسلامية. ولأن النشاط الزراعي كان هو النشاط السائد في البلد، فقد سعى الاستعمار الفرنسي إلى توجيه ضرباته إلى القطاع الزراعي، مما أدى إلى إعادة توزيع العقار الفلاحي و بروز قطاعين متباينين، أحدهما تابع للمعمرين والواقع في أخصب المساحات الزراعية وثانيهما قطاع المسلمين الذي يملكه الجزائريون، والمكون من حيازات متخلفة من حيث نوعية الأرض ووسائل العمل (المبحث الأول).

ولم يكن من السهل على السلطة الوطنية غداة حصولها على الاستقلال، إعلان القطيعة الجذرية مع النظام العقاري الاستعماري، حيث امتد العمل به مبدئياً، إلا أن اعتبار الأرض رمزا من رموز السيادة الوطنية جعل هذا التمديد أمرا لا يمكن الاستمرار فيه، فشرع المشرع في معالجة شاملة لأزمة العقار الفلاحي الموروث عن الحقبة الاستعمارية، لكن تحت تأثير التوجه الاشتراكي الذي تبنته الدولة آنذاك (المبحث الثاني).

المبحث الأول

أثر الحقبة الاستعمارية على تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله

إن النزعة الفردية للفلاح الجزائري ورفضه العمل في إطار جماعي، كانت سببا رئيسيا في فشل جل الأنظمة الزراعية التي خضع لها العقار الفلاحي المملوك للدولة. وما يؤكد هذه النزعة أن كل مقاطعات القبائل في المرتفعات الجبلية للأوراس، التي لم تخضع للسلطة العثمانية، كانت من نوع الملك. وكان الملاك يتمسكون بحق الشفعة، وهو حق يكتسب بصفة فردية. وكان من أولويات الاستعمار الفرنسي إلغاء هذا الحق لتسهيل المعاملات بين الجزائريين والأوروبيين، وإن كان استغلال تلك الأملاك في شكل مشاع، فمرد ذلك إلى اعتبارات سوسولوجية، أهمها وحدة العائلة التي تحميها من الغزو الأجنبي. وفيما يلي نتناول وضع العقار الفلاحي قبل مجيء الاستعمار الفرنسي (المطلب الأول)، ثم جهود هذا الأخير في سبيل إعادة توزيعه وتنظيم استغلاله وفق القوانين الفرنسية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تنظيم العقار الفلاحي قبل الاحتلال الفرنسي

كانت الأرض قبل الاحتلال الفرنسي هي المورد الرئيسي للثروة، والسمة المميزة للمجتمع الجزائري. يتألف نظامه العقاري من الملكية القبلية المحمية من طرف أفراد العرش أو القبيلة، والملكية الخاصة -وهي الشكل الأكثر شيوعا وتخضع في تنظيمها وتداولها إلى أحكام الشريعة الإسلامية وأشهرها حق الشفعة الذي تناقله الأهالي أبا عن جد-. كما عرف السكان نظام الوقف أو الحبوس المستنبط من الفقه الإسلامي. غير أن توزيع العقار الفلاحي على هذا الأساس، كان على امتداد مراحل تاريخية. وفيما يلي

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

نتناول وضع العقار الفلاحي قبل مجيء الأتراك (الفرع الأول) وبعده (الفرع الثاني).

الفرع الأول

وضع العقار الفلاحي قبل مجيء الأتراك

يقول المؤرخون أن البربر هم أول من استوطن الشمال الإفريقي منذ العصور القديمة⁽¹⁾. وقد جاءت كلمة "بربر" في مقابل كلمة "الإغريق"، لتعني الأجانب الذين لا يتكلمون اللغة اليونانية، ولا ينتمون إلى عرقهم أو سلالتهم، ويرفضون الاندماج فيهم. ولأن هذا الاسم ارتبط بمرحلة بدائية من التنظيم الاجتماعي، فقد عرفت هذه الكلمة الهجينة "بربر" بمعنى الأقوام المتخلفون والمتوحشون أو الهمجيون، الذين لا مدينة لهم ولا حضارة، لهذا فضلوا أن يسموا أنفسهم بكلمة الأمازيغ. وكانت القبيلة أو العائلة هي نظامهم الوحيد، وكانوا يعيشون مما تنبت الأرض وما تدره مواشيهم. غير أن هذه السلالة البشرية قد عانت من الغزو الأجنبي وتأثرت به في نمط حياتها، لا سيما في طريقة استغلال العقار الفلاحي. فلم تأخذ الأراضي الفلاحية الزراعية وزنها إلا في

(1) - بعد مجيء العرب المسلمين، ظهر لأول مرة تقسيم اجتماعي لسكان البربر إلى مجموعتين هما البرانس والبتير. فأما البرانس فهم من نسل "برنس بن بر بن مازيغ"، وأغليبيتهم مستقرون في القرى الساحلية أو التلية والجبلية، ومنتشرون في السهول الفلاحية للزراعة وتربية المواشي. وأما مجموعة البتير فيغلب عليها طابع البداوة مثلهم مثل العرب، فنجدها معتصمة بالصحراء والأماكن النائية، بحثا عن المرعى الخصيب والماء الكثير. إذن سمة البداوة تخص مجموعة قبائل البتير، أما سمة الاستقرار فتتسم بها مجموعة قبائل البرانس. ويلاحظ بعض الباحثين المحدثين أن مظاهر تقسيم البربر إلى برانس وبتير لا يزال باقيا إلى اليوم في كل قرية من قرى الطوارق بالجنوب. وتتسلسل قبائل فرعي البرانس والبتير البربرية حتى تنتهي إلى "بربن مازغ بن كنعان".

(انظر: بختي (العربي) تاريخ النظم القانونية القديمة والإسلامية والجزائرية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2014، ص 336-337).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

عهد "ماسينيسا" في النصف الأول من القرن الثاني للميلاد⁽¹⁾، حيث نقل ماسينيسا سكان البلاد من الحياة الرعوية إلى الحياة الزراعية (الفقرة الأولى)، لكن هذا التوسع في استغلال الأراضي ازداد حيوية في العهد الروماني (الفقرة الثانية)، وفي القرن السابع الميلادي⁽²⁾ جاء العرب المسلمون بأنماط جديدة لحيازة الأرض يغلب عليها الحيازة الجماعية (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

وضع العقار الفلاحي خلال العهد النوميدي

كانت الزراعة هي محور سياسة "ماسينيسا" مؤسس الدولة النوميديّة، والذي اتخذ من القطر الجزائري ملكا له⁽³⁾. فحث رعيته على استغلال الأراضي الخصبة التي كانت متروكة دون حراثة⁽⁴⁾. وفي إطار سياسته الزراعية القائمة على توطين البدو

(1) _ انظر: عباد (صالح)، الجزائر خلال الحكم التركي، الجزائر، دار هومة، 2014، ص 373.

(2) _ المرجع نفسه، ص 375.

(3) _ بعد انتصاره في معركة "زاما" سنة 2001 قبل الميلاد، تهيأت الظروف لـ"ماسينيسا" من أجل بناء الدولة النوميديّة على حساب جيرانها في المحيط المغاربي وهم الماسيسيل غربا والقرطاجيون شرقا. وقد استطاع الرجل أثناء فترة حكمه الطويلة التي امتدت أكثر من نصف قرن، تحقيق حلمه في استعادة أرض أجداده التي نهبتها قرطاج. ولأنّ هذه الأخيرة قد كبلتها "روما" بمعاهدة "زاما" التي تمنع عليها الحرب إلا بإذنها، فإنّ "ماسينيسا" لم يتردد في التوغل داخل ممتلكات قرطاج، لتلتقي بذلك مصلحة الرومان في القضاء على قرطاج مع مصلحة ماسينيسا في استعادة أراضي أجداده.

(انظر: حارش (محمد الهادي)، التطور السياسي والاقتصادي في نوميديا منذ اعتلاء ماسينيسا العرش إلى وفاة يوبا الأول، الجزائر، دار هومة، 1996، ص 103).

(4) _ اهتم ماسينيسا اهتماما شخويا بالفلاحة، وأشرف بنفسه على استصلاح الأراضي التي ألحقها بالقصر الملكي، فرغم خصوبة مناطق كثيرة، إلا أن أغلب الأراضي التي اشتهرت بإنتاج الحبوب لم تكن مهياة طبيعيا، بل تم استصلاحها. وقد طال الأمر الغابات لتوفير مساحات زراعية إضافية، مما استلزم شن حملة قنص ضد الحيوانات المفترسة، وفرت لماسينيسا موردا ماليا إضافيا، فقد استغلت الأسود والفهود.../...

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

الرحل، أقام القلاع من أجل مراقبة تنقلاتهم من جهة، وتأمين الاستقرار لهم من جهة أخرى⁽¹⁾.

وقد نتج عن هذا التطور الحضاري المتمثل في الانتقال من حياة الرعي والترحال إلى حياة الاستقرار وخدمة الأرض، أن اتجه النوميديون إلى زراعة القمح والشعير، والتي خرجوا منها بحقيقتين تحبذان الاستقرار أولهما أن هذه الزراعة لا تتطلب أكثر من موسمين، هما موسم الحرث والبذر في الصيف، مما يوفر للمزارع وقتا لممارسة حرفته الأساسية وهي الرعي. أما الحقيقة الثانية فتكمن في قابلية الحبوب للتخزين مدة طويلة، مما يجعل الغذاء متوفرا في غير أوقات الحصاد، فضلا عن تخلص البدو الرحل بامتهانهم الزراعة- من الهواجس الأمنية، سواء الحيوانات المفترسة أو قطاع الطرق أو غارات القبائل المتمردة.

وبفضل هذه السياسة الرشيدة تدفق المنتج الذي أوصل البلاد إلى تأمين غذائها، بل وتعداه إلى التصدير⁽²⁾. وكانت الأراضي الزراعية التابعة للقصر الملكي تستغل من طرف رجال أحرار، مقابل الالتزام بدفع نصيب من الإنتاج لصاحب الأرض، أما

.../...والدبية في ألعاب روما التي كانت تقام على حلبات خاصة (Arène). ويذكر التاريخ إرسال ماسينيسا الفيلة إلى جيوش روما المحاربة، في كل من إسبانيا ومقدونيا.
(انظر:

GSELL(S), Textes relatifs à l'histoire de l'Afrique du Nord. (Hérodote), Topographi, Alger, A.Jourdon, P189).

⁽¹⁾-Ibid, P189

⁽²⁾ ذكر المؤرخون إرسال ماسينيسا إلى جيوش روما المحاربة في مقدونيا 200 ألف صاع من القمح سنة 200 قبل الميلاد، وأرسل كمية مماثلة من الجيوش المحاربة في اليونان سنة 198 قبل الميلاد، وإذا كانت هذه الأرقام تبرز بوضوح التطور في الصادرات التي تخرج من المخازن الملكية، فإن التزام الملاك الخواص بدفع الضرائب العينية للدولة النوميديية، فيه دلالة على وفرة الإنتاج لديهم، وهو ما حرك السوق الداخلية، حيث التقى فيها المزارعون بالمربين، الذين وفروا لهم قوة الجر عند الحرث، وقوة الدرس عند الحصاد (الثيران - الأحصنة)، كما التقوا بالحرفيين الذين وفروا لهم أدوات العمل من محراث، منجل، مجرفة...الخ، حيث أبرمت العقود في شكل مقايضة أو بيع. فمعروف أن العملة كانت متداولة في مملكة نوميديا.

(انظر: حارش (محمد الهادي): مرجع سابق، ص148).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

الفلاحون الصغار فكانوا يستغلون أراضيهم بأنفسهم مستعينين بالنساء، لكن دون استخدام العبيد، نظرا لطبيعة النوميدي التواقة للتحرر⁽¹⁾.

ورغم اتساع رقعة الأراضي الفلاحية التابعة للقصر الملكي، يقول المؤرخون أن الملكية الخاصة هي السائدة، سواء تعلق الأمر بالأسرة أو الفرد. ذلك أن الملكية الخاصة هي من أهم عوامل التوطين والاستقرار والارتباط بالأرض، كما أنها شرط ضروري لغراسة الأشجار التي تتطلب الصبر والاعتناء الدائم. وهنا تبرز قيمة المبادرة الفردية التي أسسها ماسينيسا في رعيته. أما بالنسبة للأراضي الرعوية، فقد كانت ملكيتها تعود لجميع أفراد القبيلة، ولهم جميعا الحق في استغلالها، فترعى فيها قطعان ماشيتهم، ولا يحق لقبيلة أخرى دخولها إلا بإذنها، وبصفة الرعي فقط دون التملك⁽²⁾.

الفقرة الثانية

وضع العقار الفلاحي في العهد الروماني

اهتم الرومان بالفلاحة لما تدره عليهم من خمور وثروات طائلة، فعاشوا في بذخ ورفاهية على حساب السكان الأصليين من البربر الذين خسروا أراضيهم وحریتهم. فقد قام جنود الاستعمار الروماني بالسيطرة على أراضي القبائل المزارعة المتوطنة في الأراضي الخصبة، وطردها إلى المناطق السهلية. أمّا القبائل التي تشتغل بالرعي والتي كان نمط حياتها يحتم عليها التنقل بين الأقاليم السهلية⁽³⁾ والزراعية، بحثا عن الماء

(1) _انظر:

GSELL (S), Op.Cit, P110.

(2)-Ibid, P P107.

(3)-كان المجتمع الأمازيغي في المناطق الجبلية الوعرة وفي الصحراء والسهوب -خارج المناطق التي يسيطر عليها الرومان، وراء خطوط الدفاع المعروفة باسم "الليمس"- يعيش وضعية صعبة هي أقرب إلى أوضاع ما قبل التاريخ، حيث تسيطر الحيازة الجماعية للأراضي، وتمتد هذه الحيازة الجماعية حتى للمنتجات.

(انظر: عباد (صالح)، مرجع سابق، ص374).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

والعشب، فقد شدّد الخناق عليها لتتحول إلى يد عاملة في ضيعات الرومان⁽¹⁾. وإلى جانب استغلال العبيد في خدمة الأرض، كان نظام الوكالة طابعا مميزا للاستغلال الزراعي. وهو نظام عمل على إبعاد المالك الحقيقي عن الأرض، ووضع بينه وبين أرضه مجموعة من الوسطاء ينوبونه من حيث استغلال الأرض وإنتاجها، وينالون حصصا لقاء قيامهم بالمهام المحددة في نظام الوكالة⁽²⁾. ومع نهاية الإمبراطورية الرومانية ظهرت الإيجارات الطويلة مثل إيجار (الأنفيتيوز) الذي يمنح بموجبه الرومان أراضيهم البور إلى الفلاحين لخدمتها مقابل دفع مبلغ زهيد كل سنة يسمى canon⁽³⁾.

(1)- كانت الأراضي موزعة في العهد الروماني المتأخر كما يلي:

- أراضي الإمبراطور التي تمارس عليها سلطته وحده، وكانت تستغل حسب الشروط التي يحددها هو نفسه.
- أراضي الأسر الاستقرائية من أعضاء لجنة الشيوخ وغيرهم من ذوي النفوذ، وهي أراضي تابعة للدولة، لكن هؤلاء يتصرفون فيها كملكيات خاصة.

- أراضي المستوطنات والبلديات ويستفيد منها مستوطنون اندمجوا في المجتمع الروماني.

- أراضي العشائر الأمازيغية و كانت تنتفع بها وتحوزها بشكل جماعي.

وقد أنشأت الأسر الأستقرائية مزارع واسعة عرفت باسم "لاتيفونديا"، وكانت تستغلها بواسطة العبيد والعمال المأجورين، وكانت هذه المزارع هي الممول الرئيسي لروما بالغذاء من الحبوب.

(انظر: المرجع السابق، ص 374).

(2)- كان على رأس الهرم الإمبراطور أو المالك للأرض، يليه في الترتيب الوكيل أو ما يطلق عليه (procurator) فكان يعهد إليه بأمور الضياع كلها بإفريقيا، ويكون عادة من طبقة الفرسان ويتخذ من قرطاجنة عاصمة الولاية مقر إدارته المركزية. ويليه في الترتيب وكلاء آخرون يساعدونه، ويتوزعون على المناطق الزراعية حيث تتواجد الضياع. ويلى هؤلاء مسيرو الأعمال والمقيمون بالضياع ويطلق عليهم (conducators)، حيث يباشرون مهامهم بموجب عقد يبرمونه مع صاحب الأرض، وعادة يستفيد هؤلاء المسيرين بترخيص بمقتضاه يؤجرون جزء من أراضي العقار إلى مزارعين آخرين.

(انظر: فاضلي (إدريس)، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2014، ص 129).

(3)- انظر: بن رقية (بن يوسف)، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2001، ص 152. عن:

(LAROMEET (CH) L'emphytéose, Droit civil, 2^{ème} Ed, t2, Ed economica, 1988.
GILARDEAU JM et. MOREAU (JP), Bail emphytéotique, Code rural.
commenté et annoté, Ed Lectec, 1988.)

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

ولم تسلم البلاد من توالي الغزو الأجنبي عليها إذ انقض عليها الوندال، فاحتلوها وأجلوا الرومان عنها. والوندال من أصل جرمانى كانوا يقطنون شمال أوروبا، احتلوا البلاد في الفترة الممتدة من 429م إلى 534م ولم يكونوا أهل حضارة فحكموا البلاد حكما استبداديا مبنيا على الخراب والدمار، وخلال حكمهم استرجع البربر كامل أراضيهم الزراعية المغتصبة في عهد الرومان بسبب اكتفاء الوندال بإقامة مراكز حراسة منعزلة فلم يشعر السكان بوجودهم إلا أثناء دفعهم الضرائب الصارمة المفروضة على الأراضي الزراعية. وفي سنة 533م استطاع إمبراطور بيزنطا السيطرة على سلطة الوندال في بلاد المغرب، معيدا إياها إلى الإمبراطورية الرومانية. وقد سعى الإمبراطور "جوستينيان" إلى سلب الأراضي الزراعية وفرض الضرائب الفادحة على السكان والتدخل في شؤونهم الدينية مما أدى إلى حروب دامية بين البربر والبيزنط إلى أن تم طردهم على يد الفاتحين المسلمين عام 647م⁽¹⁾.

الفقرة الثالثة

الوضع الزراعي خلال الفتوحات الإسلامية

نظرا لطبيعة الفتح الإسلامي الذي استمر فترة طويلة (647م إلى 711م) والظروف التي ظهرت فيها الدولة الإسلامية الأولى بالمغرب العربي عامة، وكذلك عدم تقيد الحكام في بعض الأحيان بأحكام الشرع، فإن معظم الفقهاء لم يستطيعوا تحديد طبيعة الأراضي الجزائرية هل هي أراضي فتحت عنوة⁽²⁾، أم هي أراضي

(1) -انظر: بختي (العربي)، مرجع سابق، ص 340.

(2) -الأراضي التي فتحت عنوة هي الأراضي التي فتحت بالجهاد المسلح، وقد اختلف الفقهاء في حكم مالك هذه الأراضي بعد الاستيلاء عليها: فذهب جمهور الصحابة والشافعية والظاهرية إلى أنه تنتقل ملكية هذه الأراضي من أصحابها إلى المسلمين، كالغنائم الخمس ممن ذكرتهم آية الغنائم: ﴿وَأَعْلَمُوا أَنَّمَا غَنِمْتُمْ مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ لِلَّهِ خُمُسَهُ، وَلِلرَّسُولِ﴾ [الأنفال: 41]. وقال المالكية في المشهور عندهم والإمامية أنها تصبح وقفا على .../...

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

صلح⁽¹⁾، أم أن الأهالي قد اعتنقوا الإسلام بهدف الاحتفاظ بأراضيهم⁽²⁾. وهناك رأي يقول أن السهل فتح عنوة والجبل صلحا ولهذا ترى حاليا ملكية الدولة موجودة بالسهول والملكية الخاصة بالجبال⁽³⁾.

ولقد نتج عن الوجود العربي الإسلامي أنماطا من الحيابة تتمثل في الملكية العامة، الملكية الجماعية، الملكية الخاصة والوقف.

فأما الملكية الخاصة فتتكون من الأراضي السلطانية (الصوافي) التي تشكلت من

.../...المسلمين بمجرد الحيابة، دون أن تحتاج إلى وقف الإمامة، ولا تكون ملكا لأحد، ويصرف خراجها في مصالح المسلمين، إلى أن يرى ولي الأمر في وقت من الأوقات أن المصلحة تقتضي القسمة. وقال الحنابلة في أظهر الروايات عن أحمد: أن الإمام يفعل ما يراه الأصح من قسمتها ووقفها، نظير خراج دائم يقرر عليها كالأجرة، وتكون أرض عشرية خراجية (العشر على المستغل والخراج على رقية الأرض). وقال الحنفية والزيدية أن الإمام بالخيار إن شاء قسمها بين المسلمين كما فعل رسول الله ﷺ بخيبر، وإن شاء أقر أهلها عليها، ووضع على رؤوسهم الجزية وعلى أراضيهم الخراج؛ فتكون أرض خراج وأهلها أهل ذمة، قال ابن عابدين: «القسمة بين الغانمين أولى عند حاجتهم وتركها بيد أهلها عند عدم الحاجة لتكون عدة للمسلمين في المستقبل».

(انظر: الزحيلي (وهبة)، الفقه الإسلامي وأدلته، ج6، دار الفكر، 1985، ص: 4596-4597).

(1) -الأراضي التي صلح عليها أهلها هي الأراضي التي دخل عليها المسلمون لفتحها، فلم يسلم أهلها، ولا قاوموا الدعوة بشكل مسلح، وإنما ظلوا على دينهم، ورضوا أن يعيشوا في كنف الإسلام عبر الصلح. ويتحدد حكم هذه الأراضي بموجب عقد الصلح، فإما أن يقع الصلح على أن تكون الأرض للمسلمين، ويوضع عليها الخراج، بحيث إذا اشترى مسلما بعضا منها، ظل ملتزما بضريبة الخراج، لأنّ هذا الأخير يعتبر أجرة نظير الانتفاع بالأرض وهذا باتفاق الفقهاء. وإما أن يقع الصلح على أن تكون الأرض ملكا لأهلها، ولكن يوضع الخراج على الأرض يؤدونه عنها، ويكون لبيت المال، وهذا الخراج يعتبر في حكم الجزية، فمتى أسلموا سقط عنهم عند الجمهور، أما عند الحنفية فلا يسقط.

(انظر: المرجع نفسه، ص4605).

(2) -الأرض التي جلا عنها أهلها خوفا، وتعرف عند الفقهاء بالفيء، وحكمها أنها تنتقل ملكيتها إلى بيت المال بالاستيلاء عليها، وتصير أملاك دولة، وعبر عنها الفقهاء بأنها تصير وقفا؛ أي ملكا للأمة الإسلامية بمجرد الاستيلاء عليها ويضع الإمام عليها خراجا يؤخذ كأجرة.

(انظر: المرجع نفسه، ص4604).

(3) -انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 23.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

أراضي البيزنطيين وحلفائهم الذين قتلوا في المعارك أو فروا هاربين، ومن الأراضي التي مات أصحابها دون أن يتركوا وريثا، ومن الأراضي الخراجية، سواء كانت عنوة أو صلحا، فهي في الحقيقة ملكا للدولة. ويضاف إليها الأراضي الموات. ما دام المستصلح في حاجة إلى رخصة من الحاكم، فهذا الأخير حين يقدم الرخصة وكأنه يعلن تخلي الدولة عن الأرض التي يراد استصلاحها⁽¹⁾.

وأما الملكية الجماعية فتتعلق بأراضي القبائل التي بقيت على أرضها بعد أن أسلمت عنها طوعا. وأما الملكية الفردية أو الخاصة فتتعلق بالأراضي التي كانت ملكية فردية وأسلم أصحابها عليها طوعا، والأراضي التي ملكت بعد الفتح، إما عن طريق تقسيم الأراضي العنوة على الفاتحين أو بالإقطاع⁽²⁾، أو عن طريق إحياء الأرض الموات، أما الوقف أو الحبس فيتعلق بالأراضي التي أوقفها أصحابها المسلمون على مؤسسات دينية أو ثقافية أو اجتماعية.. الخ.

وعموما وخلال الفترات المختلفة للعهد الإسلامي طبقت الجزائر الشريعة الإسلامية على الأراضي الزراعية، لكن الثورات والهجمات الغزبية والصراعات القبلية أثرت سلبا على الأراضي الفلاحية، حيث تقلص ارتباط السكان بالأرض. وبانتهاء القرن 14 و بداية القرن 15 انتهت الفوضى والاضطرابات التي عرفها القطر الجزائري، وبدأ الحكم التركي يستقر وبدأ الخطر المسيحي الذي يهدد المدن الساحلية

(1) -انظر: عباد (صالح)، مرجع سابق، ص376.

(2) -ليس لمفهوم الإقطاع في الإسلام أية علاقة مع الإقطاع الذي ظهر في أوروبا في العصور الوسطى، فالإقطاع الأوروبي كان عبارة عن تملك السيد لأرض واسعة بمن عليها من الفلاحين وما عليها من الحيوان، تملكا يبيح له التصرف فيها وفيهم، غير مقيد بقانون أو خلق كريم. وإذا باعها مالكا انتقلت ملكيتها وفلاحوها وحيواناتها إلى المالك الجديد. وهذا ما يرفضه الإسلام، لأن الإقطاع في الإسلام له شروط وقيود خاصة، وهو إما أن يكون إقطاع تملك أو إقطاع استغلال.
(انظر: المرجع نفسه، ص377).

الفرع الثاني

وضع العقار الفلاحي خلال العهد العثماني

كانت الأراضي الفلاحية خلال العهد العثماني موزعة بين البايك والعرش والملك والوقف، وتطغى عليها الحيازة الجماعية (الفقرة الأولى). وكان المستفيد الأول من عائدات الزراعة الجزائرية هي الأرستقراطية العسكرية التركية التي كانت تعيش على الربوع العقارية، سواء كانت العقارات أملاكاً خاصة لهؤلاء أو أملاكاً للبايك. أما الأغلبية العظمى من الأهالي، فكان حظها من الثروة محدوداً، وتعيش ضمن اقتصاد بدائي معاشي خالٍ من أشكال التبادل الرأسمالي (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

أصناف الملكية الزراعية

كانت العائلة الجزائرية خلال العهد العثماني تشكل قاعدة الهرم الاجتماعي، وتليها مباشرة القبيلة، حيث تتألف هذه الوحدة الاجتماعية من عدة عائلات، ثم العشيرة التي

(1) - تعرضت المدن الساحلية الواقعة في ساحل البحر الأبيض المتوسط إلى هجمات متواصلة من الإسبان عجز الزيبانيون عن التصدي لها، فاستجد الأهالي (علماء وأعيان بعض المدن الساحلية) ببحرية أكبر دولة إسلامية في تلك الفترة وهي الدولة العثمانية، لأبعاد خطر المسيحيين الإسبان الذين كانوا يهددونهم، وانتهى الأمر بزوال الدولة (دولة بني زيان) في عام 1554 ودخول المغرب الأوسط (الجزائر) تحت الحكم العثماني الذي استطاع أن يهزم الإسبان وكان ذلك في عهد السلطان سليم الأول.
(انظر: بختي (العربي)، مرجع سابق، ص 374).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

تتشكل بدورها من عدة قبائل، وأخيرا العرش الذي يضم قبائل وعشائر مختلفة⁽¹⁾. وكان سكان الجزائر في هذه الفترة قسامين هما أهل المخزن والرعية فأما أهل المخزن، فيتكونون من رجال الإدارة والحكم، وهم في الأساس العسكريون والموظفون المدنيون وأصحاب الامتيازات وكبار الملاكين. حيث يتولى فرسان المخزن إقرار الأمن والحد من الانتفاضات الشعبية، التي كانت تقوم هنا وهناك، كما يقومون بشن هجومات مفاجئة على القبائل الممتعة عن دفع الضرائب والمعادية لنظام الحكم. أما الرعية فهم أفراد الشعب، وكانوا دائما تحت تصرف أهل المخزن⁽²⁾.

وكان نظام الملكية بسيطا يعتمد على العرف والعادة والقانون الإسلامي⁽³⁾، ويضم

(1) -انظر: العياشي (روابي)، "الإدارة الاستعمارية وعلاقتها بالعائلات الكبرى في مقاطعة قسنطينة 1837م-1871م"، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في التاريخ الحديث والمعاصر، جامعة قسنطينة 2، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم التاريخ والآثار، 2014-2015م، ص 2.

(2) -انظر: بختي (العربي)، مرجع سابق، ص 387.

وكانت قبائل المخزن محل تقدير لدى السلطة العثمانية، حيث منحتها امتيازات هامة كالإعفاء الضريبي وحياسة الأراضي ونحوها، أما القبائل الرعية فكان يمارس عليها الحكم وتتعرض للضغط والاستغلال، بينما القبائل الممتعة لم تكن تعترف بسلطة العثمانيين، وتتمركز في الجبال والمناطق الوعرة والجنوبية، كما وجدت القبائل المتحالفة وتمثلها العائلات الكبرى، وهذه الأخيرة لم تكن تملك الجاه والنسب والقوة العسكرية فحسب، بل كانت أيضا تتمتع بنفوذ مالي وقوة اقتصادية أهلتها بأن تحكم سيطرتها على السكان. وكانت الضرائب التي تفرضها عليهم تشكل إحدى مصادر ثرائها، فمثلا "عائلة المقراني" في غرب البايك القسنطيني، كانت من أغنى العائلات الكبرى خلال القرن الثامن عشر، تملك الأراضي الواسعة والأموال الطائلة والأعداد الهائلة من الماشية والخيول. ومثاله أيضا عائلة "بن قانة"، التي كان من الصعب إحصاء ثروتها وتقدير قيمتها الحقيقية.

(انظر: العياشي (روابي)، مرجع سابق، ص 10، ص 12).

(3) - لقد طبق المذهب الحنفي في المدن التي تتواجد فيها أغلبية ذات أصل تركي (تلمسان، وهران، معسكر، مستغانم، تنس، مليانة القليعة، المدية، الجزائر، قسنطينة، عنابة). والمذهب المالكي وفي المدن التي يقطنها سكان ذوي الأصل العربي. وطبقت الأعراف المحلية والأعراف البربرية في بلاد القبائل، إضافة إلى الأعراف الإسرائيلية، التي طبقت في أوساط الجالية اليهودية المتواجدة داخل المدن.

(انظر: شامة (إسماعيل)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003، ص 09).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

أربعة أصناف من الملكية الفلاحية هي: أراضي البايك، أراضي العرش، أراضي الملك، والأراضي الوقفية⁽¹⁾.

وأما أراضي البايك فقد تم الاستحواذ عليها بطرق مختلفة، مثل المصادرة وامتلاك ما لا وارث له، وهي أراضي جيدة تقع في أغلبها بالقرب من المدن، يقدرها تقرير "فارني" بمليون ونصف مليون من الهكتارات، ويوزعها كما يلي⁽²⁾: جزء منها يُعرف باسم "العزل"⁽³⁾، يؤجر مقابل سعر نقدي أو عيني أو يخصص لخدمة عامة. الجزء الثاني ويعرف باسم "التوزيع" ويخصص لعمل السخرة لفائدة الدولة أو القادة. الجزء الثالث ويسمى "بلاد المطمور" وهو أراضي مخصصة للمطاطير ومن يتولى حراستها، الجزء الرابع "القونا" ويشمل أراضي المعسكرات الخاصة بالقوات النظامية

(1) - خرج بعض الكتاب عن هذه التقسيمات، فمنهم مثلا من أغفل الأراضي الوقفية، وربما يرجع السبب إلى اعتماد جل الكتاب على تقرير "فارني" الذي قدمه إلى الجمعية الوطنية الفرنسية بمناسبة مناقشة القانون العقاري سنة 1973 (حيث سمي هذا القانون باسمه). فنجد الكاتب "محمد الطاهر علوم" يصنف الأراضي على النحو التالي:

« -Les terres Melk: sont celles possédée pleine propriété conformément du droit musulman ou aux coutumes kabyles.

-Les terres Arch relèvent d'un régime de propriété collective.

-Les terres Maghzen, sont des fiefs militaires.

Les terres Beylek, sont des terres domaniales. »

انظر:

(ALOUM (M.T), Le régime foncier en Algérie, Alger, Impression Moderne, 2005, p 24).

(2) -انظر: عباد (صالح)، مرجع سابق، ص379.

(3) -أراضي العزل صادرها البايات من الأعراس المتمردة، أو تم اقتطاعها من أراضي العرش، وكان قسم كبير منها موجود ببايك الشرق، وكانت تستغل من طرف الأعراس مقابل إيجار يسمى "الحكور"، على غرار أراضي العرش، مع اختلاف يتمثل في حق الباي في سحب حق الاستغلال دون قيد أو شرط. وكانت هذه الأراضي يتم التنازل عنها من طرف الباي لصالح كبار موظفيه اذين يوكلون أمر زراعتها للفلاحين.

انظر:

BEN CHEIKH -EL- REFEGOUN -ABBASSI- (F), L'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio économique. des Paysans Algériens de 1873 à 1911, application à trois communes de l'ancien arrondissement des Constantine. (El Khroub- Oum El Bouaghi- El Milia). Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, Option sociologie de développement, université Mentouri, Constantine, 2006-2007, P65.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

وغير النظامية المرابطة في نقاط المراقبة. الجزء الخامس وهو "العزيب"، ويعرف أيضا باسم "الأكدال"، ويشمل الأراضي المخصصة لحيوانات البايك التي مصدرها الضريبة العينية على الحيوانات والغنائم. والجزء السادس والأخير يعرف بأراضي المخزن وتمنح للجالية العسكرية وتفرض عليها أتوة خفيفة⁽¹⁾.

وكان هذا الصنف من الأراضي يتمركز في المناطق الجبلية بالنسبة لبايك التيطري، وكذا في منطقة القبائل الكبرى وجبال بني مناصر بالونشريس. وفي بايك الغرب كان موجودا في جبال الظهرة ومستغانم، والمناطق الجبلية بتلمسان ومعسكر. أما في بايك الشرق فكان موجودا في منطقة القبائل الصغرى والأوراس. كما وجد هذا النوع من الأراضي في الواحات الصحراوية، وكذا في بعض المناطق السهبية مثل حوض الشلف⁽²⁾.

وفي أواخر العهد التركي، أخذت أراضي المخزن، تتحول إلى ملكيات فردية. وقد نتجت هذه الظاهرة عن الأحوال السياسية والظروف العسكرية في تلك الفترة، والتميزة بانعدام الأمن وكثرة الثورات، مع توقع الهجمات الأوروبية وانحراف الموظفين واستبداد الحكام، زيادة على سوء الحالة الاقتصادية وتردي القدرة المالية للأهالي، فأصبح البايك أمام هذا الوضع لا يتورعون عن إصدار عقود تصبح بمقتضاها الأراضي التي في حوزة أفراد المخزن ملكا شخصيا لهم.

كما تشمل أراضي البايك أراضي الميثة، وهي تسمية وفقا للشريعة الإسلامية،

(1) قبائل المخزن معفاة من الضرائب المفروضة على أراضي العرش، ولكنهم يدفعون الضريبة الدينية من عشور وزكاة، وتبقى هذه الأراضي مثقلة بحق استرجاعها من طرف الدولة في حالة توقف رجل المخزن عن الخدمة العسكرية.

(انظر:

BRAHITI (A), Le régime foncier et domanial en Algérie, Evolution et dispositif actuel- Algérie, Edition ITCIS, 2013, P14).

(2) -انظر:

BEN CHEIKH -EL- REFEGOUN -ABBASSI- (F), Op.Cit, P130.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

وتشير إلى الأراضي غير المنتجة والتي لا مالك لها، وهي على الخصوص أراضي الغابات والحلفاء. ويمكن تملكها عن طريق الاستصلاح، مع احتفاظ الباقي بحق ضمها إلى أراضي البايلك، أو منحها في شكل امتياز، كما يكون للأعراش حق الرعي فيها⁽¹⁾.

أما أراضي العرش فهي أراضي رديئة النوعية، تتواجد بالمناطق البعيدة عن مراقبة السلطة مثل مناطق وهران الداخلية، وجهات التيطري الجنوبية، وأطراف بايلك قسنطينة. وتقدر مساحتها بحوالي 800 ألف هكتار⁽²⁾، وإذا كانت هذه الأراضي قد أطلق عليها اسم العرش بالوسط والشرق الجزائري، فقد عرفت باسم "السبقة" في الغرب الجزائري، حيث يعود حق استغلالها لمن له السبق في إحيائها.

وأراضي العرش لا يحكمها نظام الملكية الجماعية كما يعتقد البعض، فالأرض وإن كانت تحوزها العشيرة أو القبيلة بشكل جماعي، فهذا لا يعني شيوع محصولها، بل يعود هذا الأخير لمن حققه⁽³⁾. حيث تقسم مساحتها بين العائلات المكونة للعشيرة، مع ترك جزء منها لاستغلاله في الرعي جماعيا، أو تركها بورا لتتجدد خصوبتها.

وتتميز أراضي العرش بحق جميع أفراد العرش في الانتفاع بها، ويورث هذا الحق للذكور من الورثة⁽⁴⁾، لكن لا يحق لأي فرد من العرش إجراء أية معاملة عقارية على الجزء الذي ينتفع به، سواء بالبيع أو المبادلة... الخ. وكانت المنازعات حول هذه الأراضي من اختصاص الجماعة وموظفي البايلك والرياس، وليست من اختصاص

(1) -انظر: BEN CHEIKH -EL- REFEGOUN -ABBASSI- (F), Op.Cit., PP36.

(2) -انظر: حاجي (نعيمة)، أراضي العرض في القانون الجزائري، الجزائر، دار الهدى، 2010، ص39.

(3) -انظر: عباد (صالح)، مرجع سابق، ص378.

(4) -إن أحكام الميراث المطبقة على أراضي العرش غير مستمدة من الشريعة الإسلامية، فهذه الأخيرة لا تحرم المرأة حق الإرث، ويرجع السبب في حرمان المرأة من حق الإرث إلى خشية دخول الأصهار في الميراث، وبالتالي استغلالهم أراضي تابعة لعرش ليس بعرضهم، مما يعد -حسب اعتقادهم- مساسا بشرف وكرامة العرش.

(انظر: حاجي (نعيمة)، مرجع سابق، ص39).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

القاضي الشرعي⁽¹⁾. ويفصل فيها على أساس الأعراف السائدة⁽²⁾. ولأنّ الباي كان يتصرف إزاء هذه الأراضي وكأنه المالك الحقيقي لها أو ملك الرقبة، فقد فرض على مستغليها ضريبة سنوية تسمى "الحكور"، وقد ساهمت هذه الضريبة في تدعيم خزينة الدولة العثمانية، مما انهك الفلاحين وجعلهم ينصرفون عن الفلاحة ويفضلون تربية المواشي⁽³⁾.

أما الملكيات الخاصة فهي أراضي يملكها الخواص بقوة القانون، بموجب عقود ملكية شرعية أو عرفية -حررها الطلبة بحضور الشهود-، وقد لعبت عمليات المصادرة والبيع في المزاد العلني التي كانت تقوم بها السلطة التركية دورا كبيرا في توسيعها. وكان المالكون يستغلون أراضيهم مباشرة، ولهم الحق في التصرف فيها حسب ما يشاؤون، كإبرام عقود البيع والهبة، أو استغلالها عن طريق عقود المزارعة والمساقات حسب أحكام الشريعة الإسلامية. ولا يتوجب على مالكي هذه الأراضي إزاء الدولة سوى فريضة العشرة والزكاة، باعتبارها في حكم الأرض التي أسلم عليها أصحابها⁽⁴⁾. وعلى العكس من أراضي العرش فقد كان يسمح بانتقال هذه الملكية عن طريق الإرث إلى الإناث⁽⁵⁾.

والملكيات الخاصة إما أن تكون قريبة من المدن أو واقعة بالمناطق الجبلية. فالأولى تعرف بالفحوص وهي في الغالب بساتين للخضر والفواكه، مع بعض المزارع المنتجة للحبوب. يمتلكها موظفوا الدولة وأعيان المدن وبعض الموسرين، مثل فحص

(1) -انظر: BEN CHEIKH -EL- REFEGOUN -ABBASSI- (F), Op.cit, P130.

(2) -انظر: BRAHITI (A), Op.cit, P14.

(3) -انظر: علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004، ص39.

(4) -انظر: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر دار العلوم للنشر والتوزيع، 2000، ص50.

(5) -«...Il faut signaler, a ce sujet que les femmes participaient au opérations de transmissibilité ce qui n'était pas le cas en terre arch ... »

(انظر: (BRALITI (A), Op.cit, p 15.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

مدينة الجزائر وقسنطينة. وصارت إبان الاحتلال الفرنسي في حوزة طبقة موسرة من الجنود والموظفين الأتراك وأعيان الحضر من الكراغلة والأندلسيين، وبعض كبار التجار اليهود والأجانب، وكذلك مجموعة القناصل الأوروبيين⁽¹⁾. وقد شُيد هؤلاء الملاك بأراضي الفحص المنازل الجميلة وخرسوا الحدائق لقضاء الصيف بعيدا عن اكتضاض المدينة، بينما تركت الأراضي الواقعة ببطون الأودية دون استغلال فكانت مصدرا للتزويد بالأعشاب. كما هو الشأن بمنحدرات بوزريعة وهضبة سطاوالي غرب مدينة الجزائر.

أما الملكيات الواقعة بالمناطق الجبلية فيسودها النظام القبلي المستند إلى العادات

(1) - فأما الحضر فهم سكان المدن المتميزين بعاداتهم وتقاليدهم الخاصة وبوضعهم الاجتماعي المتميز، كونوا طبقة اجتماعية ميسورة تهتم بتنمية ثرواتها واستثمار مزارعها الفلاحية. ولم تهتم هذه الطبقة بشؤون الحكم وتضم في أحضانها الفقهاء والعلماء والتجار والبحارة المغامرين. وأما بالنسبة للكراغلة، فقد نشئت هذه الفئة في المجتمع الجزائري من تزواج أفراد الجيش العثماني ببنات جزائريات، فظهرت في المدن حيث توجد حاميات عسكرية، وبلغ عددهم في مدينة الجزائر في القرن 18 نحو 6000 نسمة. وتزايد أكثر في مدينة تلمسان. اشتغلوا بالتجارة والاستثمار في الملكيات الفلاحية والمزارع. ولم يسمح العثمانيون لأبناء الكراغلة من تقلد مناصب الحكم ولو كانوا من أصلابهم، فاعتبروهم هجاء أبناء عبيد، لا يحق لهم الارتقاء إلى مستوى الأصول التركية. فسعوا إلى إبقاء السلطة بعيدة عن أهل البلاد ولو كانوا من أصلابهم.

وأما الأندلسيون فقد بدأت هجرتهم إلى الجزائر خلال القرن 9 وعظم أمرهم خلال القرن 10، هروبا من اضطهاد العنصرين الإسبان، حيث وجدوا في الجزائر مأوى لهم، وقد أدخلوا نمط حياتهم وفنون حضارتهم الراقية بين الجزائريين، فكانوا عامل ازدهار اقتصادي وتطور عمراني وعنصر تأثير عميق من مختلف أوجه الحياة الاجتماعية. وشهد لهم التاريخ تأثيرهم في الزراعة واستصلاح الأراضي وإنشاء مجاري المياه والري وجلب مياه الشرب إلى المدن، كما طوروا التجارة والأشغال اليدوية برؤوس الأموال التي حملوها معهم من الأندلس.

أما اليهود فكانوا يتعاملون مع الداوي ومع قادة الجيش، فيقومون بشراء وبيع الغنائم التي يحصل عليها رجال الجيش، ويلعبون دور السمسرة في كل العمليات التجارية. وكان لليهود دور أساسيا في ضعف الدولة الجزائرية اقتصاديا وسياسيا، حيث تمكنوا في وقت ضيق من احتكار معظم النشاطات. وفي نهاية القرن 18 وبداية القرن 19 سيطرة عائلتان يهوديتان على اقتصاد الجزائر في مجال الحبوب والقمح.

(انظر: بختي (العربي)، مرجع سابق، ص 393).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

المتوارثة في تلك الجهات كشمال قسنطينة والونشريس والأورواس وجرجرة وشمال تلمسان، وكذلك بعض السهول الداخلية كسهول معسكر، وعموما كانت الملكيات الريفية صغيرة المساحة وتتركز في الجهات الكثيفة بالسكان، وقد تحولت مع نهاية العهد العثماني بفعل أحكام الميراث وعمليات البيع والشراء إلى قطع صغيرة متناثرة كما لم تسلم من مصادرة الحكام، فلم يجد أصحابها إلا وسيلة واحدة للمحافظة عليها بأن حولوها إلى أوقاف⁽¹⁾.

كما انتشرت في العهد العثماني الأراضي الفلاحية الوقفية، وصارت تضاهي في شساعتها أراضي البايلك وأراضي العرش. وصار مدخول هذه الأراضي في الربع الأول من القرن 19 يؤلف نصف مدخول كل الأراضي الزراعية. وكان سبب انتشارها كما أشرنا هو الحيلولة دون مصادرتها من طرف الحكام فالوقف وسيلة الأهالي للمحافظة على هذه الأراضي.

الفقرة الثانية

طبيعة استغلال الأراضي الفلاحية

كانت الأراضي الفلاحية العامة المعروفة بأراضي البايلك تستغل مباشرة عن طريق استخدام العمال المستأجرين (الخماسة)⁽²⁾، أو عن طريق تسخير القبائل الخاضعة (الرعية) للقيام بالأعمال التطوعية أثناء عملية الحرث والحصاد، وتسمى هذه العملية بـ"التويضة".

(1) -انظر: حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص 51.

(2) -الخماسة تعني المكافأة بالخمس عن طريق توزيع الناتج إلى خمسة أجزاء (جزأ للأرض، جزء للزرع، جزء للحيوانات، جزء للأدوات، وجزء للفلاح (العمل)).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

وعندما يتعذر الاستغلال المباشر، يمنح حق الانتفاع بصفة مؤقتة لكبار الموظفين وذوي النفوذ، مقابل تقديم خدمات أو اكتساب تأييدهم، مثل ضباط الجيش وشيوخ الزوايا (المرابطين). كما يمكن تقديم هذا الحق لبعض القبائل المعروفة بالعزلة مقابل تربية مواشي الباي. حيث تدفع هذه القبائل جزء من المنتج ورسوم زهيدة، أو تسلم هذه الأراضي للقبائل الحنيفة والعشائر المتعاملة مع قياد وموظفي البايك أو السلطة المركزية لتستغلها لفائدتها، مقابل تقديم خدمات عسكرية ومهام إدارية، بحيث لا يدفعون عنها سوى ضريبة العشور، وتلك هي أراضي المخزن⁽¹⁾.

وبالنسبة للأصناف الأخرى من الملكية الفلاحية (عرش، ملك خاص، أوقاف)، فقد كان يجمعها هدف واحد هو إنتاج المواد الغذائية من أجل ضمان الاكتفاء الذاتي أولاً والتسويق ثانياً. بمعنى أن السوق لم يكن هو الهدف الأول من الإنتاج كما في الأسلوب الرأسمالي وإنما يأتي في المرتبة الثانية، مرتبطاً بتحقيق الفائض الفعلي⁽²⁾. وقد تعددت طرق استغلال هذه الأراضي⁽³⁾، ونستعرضها على النحو التالي:

(1) -انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص24.

(2) - إن ما يميز زراعة الجزائر إلى غاية سنة 1830 أنها كانت موجهة للاكتفاء الذاتي في المواد الغذائية. وإن كانت الجزائر قد ساهمت في التجارة الدولية، عن طريق تصدير القمح الذي يمثل 90 % من صادراتها، وبالتالي كانت دولة إنتاج قمح. إلا أن هذا التخصص كان تلقائياً غير موجه أو مقصود، فقد كانت العائلة من تلقاء نفسها هي التي تباشر هذا النوع من الزراعة بهدف الاستهلاك (الذاتي) أولاً وتسويق الفائض ثانياً (كانت مادة متوفرة على كل العوامل المشجعة لزراعتها وقابلة للتخزين مدة طويلة، للزراعة ومستخدمة بشكل واسع في الاستغلال العائلي)، لهذا استهدفت فرنسا بمجرد دخولها للجزائر الزراعة الجزائرية بتحويلها من زراعة وطنية إلى زراعة خارجية مكملة للسوق الفرنسية.

(انظر: بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985، ص114).

(3) -حسب أرشيف تلك الفترة تضمنت الجزائر سنة 1830 حوالي 40 مليون هـ من الأراضي الصالحة للزراعة، منها 14 مليون هـ في التل و 26 مليون هـ على باقي الإقليم، موزعة على النحو التالي: - 4500.000 هـ أراضي تتضمن ملكيات خاصة بالنظام ملك وحبوس. -5000.000 هـ أراضي ذات الاستغلال الجماعي، من طرف القبائل في النظام عرش أو سبقة، -26.000.000 هـ أراضي .../...

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

-الاستغلال المباشر: وهو أبسط أشكال استغلال الأرض حيث تكون العلاقة مباشرة بين المنتج والأرض ويمثل أكثر من 78 % من المساحات المزروعة. وكان رئيس العائلة هو المالك الوحيد وصاحب جميع الحقوق على المزرعة ووسائل إنتاجها وصاحب الأمر والنهي، وهو الذي لا يناقش قوله في رسم سياسة الإنتاج. كما أنه الشخص الذي يتحمل جميع التكاليف الخاصة بإعانة أفراد العائلة مأكلا وملبسا وسكنا.

-الاستغلال العائلي المشاع: فرضته العادات والتقاليد واحترام عهود الآباء والأجداد، التي جعلت من القسمة خيانة لروح الأب التي ترفرف حول العائلة من خلق ستار الموت والتي لا يسرها في نظرهم سوى أن ترى الأبناء والأحفاد مجتمعين في عائلة واحدة. كما تؤدي القسمة -من وجهة النظر الاقتصادية والاجتماعية-، إلى تحطيم العمل المشترك وتخفيض الإنتاج، وبالتالي تخفيض مستوى معيشة الفرد في المجتمع.

-المزارعة: وهو نظام المناصفة وفيه يساهم مالك الأرض في الإنتاج بأرضه، بينما تكون مساهمة الطرف الآخر بعمله. ومن أسباب اللجوء إلى هذا الأسلوب، اتساع المساحة الاستغلالية، بحيث أصبح المالك الوحيد بعدد أفراد عائلته القليل لا يقدر على

.../...صحراء -1500.000هـ، تتضمن أملاك الدولة (بايلك ومخزن). -3000.000هـ أراضي غابات وأراض بور وأدغال وصخور الخ.

(انظر: علوي (عمار) ، مرجع سابق، ص 45).

والجدول التالي يبين طرق استغلال الأصناف الزراعية:

النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	نوع الاستغلال الزراعي
78	2.191,176	الاستغلال المباشر
15	421.380	الاستغلال العائلي المشاع
2,2	61.802	المزرعة
0,3	8.428	الخماسة
4,5	126.414	أنواع الاستغلال الأخرى

(انظر: بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 33).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

خدمتها.

-الخماسة: لم يقتصر هذا النظام على أراضي الدولة فحسب، بل كان ممارسا أيضا في أراضي الخواص، وكان الخماسون يسكنون بأزواجهم وأولادهم عند مالك الأرض، ويقوم كل واحد منهم بما يقدر عليه من العمل، ويعطي المالك للعامل خمس الغلة، وقبل تسليم هذه الأخيرة، فإن قائد الدوار يخصم ما على العامل وأسرته من ديون، فيتوجه بعدها العامل بما تبقى من المحصول إلى السوق لبيعه. وبما أن الغل تجمع في نفس الوقت تقريبا، فإن الحبوب تكون رخيصة في فترة معينة من العام، بينما تكون الأسعار ثابتة عندما يقوم الأغنياء بتمويل الأسواق⁽¹⁾.

وبعد أن تدخلت العلاقات النقدية في المعاملات اليومية للفرد، صار هذا الأخير محتاجا إلى النقود أكثر من حاجته إلى جزء من المحصول، لأن النقود وسيلة يمكنه بواسطتها الحصول على ما يشبع به حاجاته من سلع، الأمر الذي جعل المالك يتخلى عن أرضه للغير وهو المكتري مقابل ثمن الكراء. فظهر بذلك نظام الكراء، والذي يقوم من خلاله المكتري باعتباره مالكا صغيرا بضم الأرض المكتراة إلى أرضه الخاصة، ليكون موضوع عمله مساحة زراعية أكبر. ومن الأسباب الأخرى التي دفعت المالك إلى كراء أرضه، أن الملكيات الخاصة الفلاحية صغيرة المساحة، يقابلها تضاعف عدد أفراد العائلة، فتصبح غير كافية لتحقيق الحد الأدنى من الإشباع، فيضطر المالك حينها إلى كراء أرضه للغير.

(1) -انظر: عباد (صالح)، مرجع سابق، ص388.

المطلب الثاني

تنظيم العقار الفلاحي إبان الاحتلال الفرنسي

إن ما يميز الاستعمار الفرنسي للجزائر منذ بدايته، هو مصادرة العقارات المملوكة للإدارة التركية في مختلف الأقاليم، رغم وجود معاهدة مبرمة بين الطرفين مؤرخة في 04-07-1830 تتعهد بمقتضاها الحكومة الفرنسية. حيث نصت المادة الثانية منها على حرية ممارسة الديانة المحمدية وحرية كل السكان من كل الطبقات، بحيث لا يقع النيل من معتقداتهم وممتلكاتهم⁽¹⁾. وقد باشرت السلطات الاستعمارية سياسة مصادرة واسعة مستهدفة مختلف أشكال الملكية الفلاحية، ولا غرابة أن يكون بعض المؤرخين أطلقوا على هذه السياسة الاستعمارية وصف "سياسة الأرض المحروقة"، وهذا ما يؤكد أيضا شعار الحاكم العسكري المارشال "Bugeaud" القائل بضرورة "احتلال الجزائر بالسيف والمحراث". وفيما يلي نستعرض أهم القرارات الحكومية التي تمت بمقتضاها مصادرة الأراضي الفلاحية على اختلاف أصنافها (الفرع الأول). من أجل إعادة توزيعها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

طبيعة السياسة الاستعمارية الفرنسية اتجاه العقار الفلاحي

من أجل القضاء على الطابع الجماعي للملكية العقارية الفلاحية، شرعت السلطات الاستعمارية في تفكيك أحكام القانون المحلي، وإدخال قواعد القانون الفرنسي تدريجيا في مجال تنظيم ملكية الأراضي الفلاحية. وبفضل هذه القوانين كونت الإدارة الفرنسية

⁽¹⁾« L'exercice de la religion mohamedane reste libre, la liberté des habitants de toutes les classes, leurs religions, leur propriétés leur Commerce et leur industrie ne reçoivent aucune atteinte ».

convention publiée dans le bulletin officiel de l'Algérie et des colonies, N°1, Alger, 1833. cité par SARI (Dj), la dépossession des fellahs, Alger-SNED, 1978, p 11.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

رصيدا عقاريا كبيرا يصل إلى 3.471,207 هـ⁽¹⁾. وقد وزعت هذه الأراضي مجانا بموجب عقود على الأوروبيين القادمين من الأوساط الفقيرة والمحترفين للسرقة والإجرام. واشترطت عليهم الإقامة في الأراضي الممنوحة، وخدمتها بصفة شخصية ومباشرة، وعدم التصرف فيها خلال مدة معينة، بهدف ترسيخ الأقدام السوداء على أرضنا⁽²⁾. وفيما يلي نتناول المرحلة الأولى الممتدة (من 1830م إلى 1870م) التي نشأ فيها دومين الدولة (الفقرة الأولى) ثم المرحلة الثانية (من 1870م إلى 1962م) وهي الفترة التي تمت فيها فرنسة الملكية العقارية الفلاحية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

مرحلة إنشاء دومين الدولة

هي أقسى فترة عنف استعماري عاشتها الجزائر، وأول ما بدأت به السلطات الاستعمارية هو تطبيق المادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي المتعلقتين بالأموال الشاغرة على الجزائريين، من الذين التحقوا بصفوف المقاومة. علما أن هاتين المادتين تشترطان لتطبيق مبدأ الشغور، أن يكون المالك غير معروف، بينما في هذه الحالة المالك معروف، وإن كان غائبا مؤقتا.

(1) -انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 28.

(2) -كانت فرنسا تنظم في أوروبا حملات تشجيع واسعة للهجرة إلى الجزائر، عن طريق منح مجانية في الأرض والمال. وكانت تستجيب لتلك الدعوات الفئات المحترفة في السرقة والإجرام والمعروفة بأصحاب الأقدام السوداء (les pieds noirs) الذين ارتفع عددهم سنة 1851 إلى 131.000 شخص. ومن أساليب تشجيع الاستيطان الأوروبي أيضا بناء مساكن وقرى زراعية، أوكل تنفيذها إلى شركات مالية أوروبية وصل عددها إلى 51 شركة. نذكر منها الشركة الجينييفية (Société Gènevoise)، في نواحي سطيف، والتي كانت تقدم لها أراضي مجانا تقع في السهول الخصبة، لأنها أسهل للاستغلال وأقرب إلى التكنات العسكرية، في محاولة لإغراء الأوروبيين للهجرة إلى الجزائر.

(انظر: بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 124).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

بعد ذلك قررت إدراج أراضي البايك والأراضي الموقوفة على الأماكن المقدسة ضمن دومين الدولة، بموجب مقررين صدر في سنة 1830. غير أن إحصاء هذه الأراضي لم يكن بالأمر السهل، بسبب ضياع دفاتر التسجيل وهروب الموظفين الأتراك. فكانت نتيجة ذلك المساس بأراضي الأهالي. تلاهما المرسوم المؤرخ في 1 مارس 1833 والذي أنشأت بموجبه السلطات الاستعمارية لجنة خاصة، كلفتها بفحص سندات الملكية الفلاحية التي يتوفر عليها الأهالي لفترة ما قبل الاحتلال، مهمة إياهم ثلاثة أيام لتقديمها تحت طائلة مصادرة أراضيهم، وتصنيفها ضمن دائرة الأملاك الشاغرة. وبتاريخ 27-09-1836 قامت الإدارة الاستعمارية بتوزيع أولي للحصص العقارية على المستوطنين الجدد القادمين من فرنسا ومختلف مناطق أوروبا والتي كانت في تزايد مستمر⁽¹⁾.

ومن أجل حماية المستوطنين من احتجاجات الأهالي، أصدرت الإدارة الأمر المؤرخ في 1 أكتوبر 1844⁽²⁾ الذي يضي الشرعية على عقود التملك الممنوحة لهم، أي لعمليات المصادرة، حيث توسعت الملكية العامة الفرنسية في ظل هذا الأمر إلى أكثر من 200 ألف هـ بحجة أن نصف الأراضي الصالحة للزراعة غير مستغلة جيدا من قبل الأهالي وفي ذلك يقول الجنرال "بيجو": «إن الأراضي الكبرى غير مستغلة

(1) -لقد ارتفع عدد المعمرين سنة 1839 إلى 25.000 شخص منهم 11.000 فرنسي وظل يتزايد حتى بلغ حوالي 33.000 شخص عام 1851 وحوالي 131.000 عام 1862. وبلغ عدد الحيازات العائلية العائدة للمعمرين وفقا للمسح الإحصائي الذي أجري خلال فترة 1950-1951 حوالي 22.000 حيازة. (انظر: بلعكي (أحمد)، المسألة الزراعية في ريف الجزائر، بيروت- باريس، منشورات عويدات، ط1، 1985، ص 17).

(2) -« L'ordonnance du 1^{er} Octobre 1844 régularisait, sous certaines conditions, Toutes les ventes antérieures, déclarait valable tous les actes Translatifs de propriété d'immeubles par des Algériens au profit d'européen, autorisait le services des domaines à vendre les immeubles sur lesquels personne n'avait fait acte de possession. Elle soumettait toutes les transaction intervenues entre Algériens et Européens à la loi Française et prescrivait la vérification des titres... » .

(BRAHITI (A), Op.cit, P23.

(انظر:

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

وهي بحاجة إلى سواعد الفلاحين الفرنسيين لاستصلاحها». والجدير بالذكر أن طائفة الملاك الذين التزموا بالاستغلال خوفا من مصادرة أراضيهم، فرضت عليهم ضريبة عقارية قدرها 5 فرنكات، يؤدي عدم دفعها إلى مصادرة الأرض لفائدة الدولة⁽¹⁾. ولم يكتف الأمر المذكور بالزام الأهالي بإثبات ملكيتهم تحت طائلة دمج أراضيهم ضمن أملاك الدولة، بل اعتبر الأراضي البور "Les terres incultes" قابلة لنزع الملكية.

ثم سعت السلطات الاستعمارية إلى مضايقة أراضي العرش عن طريق الأمر الصادر في 31 جويلية 1846 بعد أن أدركت أن الملكية الفلاحية في الجزائر ذات طبيعة اجتماعية، وأن أراضي العرش بلا سندات رسمية، أي شيوع التعامل العرفي. لذلك ألزمت السلطات الاستعمارية الجزائريين -بموجب هذا الأمر-، بتقديم سندات ملكية أراضيهم خلال مدة 3 أشهر تسري ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر، وإلا تلحق أراضيهم ضمن الدومين العام.

ولأن الفرنسيين كانوا يرون في الملكية الجماعية بأنها تشجع على انتشار الشيوعية في أذهان الجزائريين، وذلك لما فيها من مقومات التماسك الاجتماعي الفعالة، فقد فرضت فرنسا على الجزائريين تقسيم هذه الملكية، من أجل إضعاف الروح الجماعية بينهم، ومن ثم القضاء على وحدة القبيلة التي كانت دائما على استعداد للثورة، ما دامت محتفظة بوحدتها وقوتها. ومن جهة أخرى فإن قسمة هذه الأراضي ستسهل نقلها فيما بعد إلى الكولون الأوروبيين. فصدر بذلك القانون الشهير المعروف باسم "Senatus Consulte" بتاريخ 22 أبريل 1863 المتضمن الاعتراف للقبيلة بملكيتها الجماعية للأراضي، ثم تحويل حق الملكية الجماعية إلى ملكية فردية لكل عائلة أو

(1) -انظر: عجة (الجيلالي)، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، الجزائر، الدار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2005، ص 20.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

فرد، وتسليم سندات ملكية لأصحابها⁽¹⁾.

وقد نتج عن تطبيق قانون سيناتوس كونسيلت تقسيم القبائل إلى دواوير، من أجل إضعاف نفوذ قاداتها، وتسهيل ربط الأهالي بالنظام الاستعماري؛ أي جعلهم يتقدمون نحو الحضارة الفرنسية، التي كانت تسير على الصعيد العقاري إلى الملكية الفردية. وبإنشاء الملكية الخاصة الجماعية⁽²⁾، تدخلت الإدارة الفرنسية لتسوية قضايا الحدود بين القبائل⁽³⁾، وقد أتبع كل التحديدات بدراسة دقيقة حول نشاطات القبائل، وموقفها من الاستعمار ومصادر رزقها.

⁽¹⁾-en pratique l'application du sénatus-consulte devait comporter trois opérations successives.

1-la délimitation du territoire des tribus

2-la division du territoire des tribus entre les différents douars constitués et le classement juridique des terres en « Melk » « arch » « domanial » et « communal » à l'intérieur de ces douars.

3-la constitution de propriété individuelle sur les terres arch.

Les deux premières opérations avaient été menées assez rapidement touchant 402 tribus divisées en 732 douars comptant au total 1106157 habitants et comprenant 6983 758 hectares classés comme :

Domaine de l'état	1.103.072 ha
Domaine public	180.643.ha
Melk	2840531ha
arch	1523013ha
communaux	1336499ha

(انظر: (BRAHITI (A), op cit, p 29-30

⁽²⁾-نصت المادة الأولى من قانون "سيناتوس كونسيلت" على أن القبائل مالكة للأراضي التي تستغلها على الدوام بأي شكل من الأشكال.

⁽³⁾-إن مسألة تسوية الحدود بين القبائل قد مكنت الإدارة الفرنسية من الاستيلاء على مساحات شاسعة من أراضي القبائل نذكر منها، فقدان 96 قبيلة في مقاطعة الجزائر لـ170 ألف هكتار، وهو ما يمثل 12,4% من مساحتها، حيث ضمتها الإدارة الفرنسية إلى أملاك الدومين (الأملاك العمومية).

(انظر: (SARI (Dj), Op.cit, P23.

الفقرة الثانية

مرحلة فرنسة الملكية الفلاحية

إن أكثر ما أشعل نار الحقد والعداوة في نفوس الحكام الفرنسيين تجاه الجزائريين كانت تلك الانتفاضات المتواصلة لجماهير الشعب ضد الإدارة الاستعمارية، مثل حرب الأمير عبد القادر الطويلة، وثورة المقراني وثورة الشيخ الحداد... الخ، فاستغل الساسة الفرنسيون في عهد الجمهورية الفرنسية الثالثة تلك الانتفاضات الشعبية، وصبوا انتقامهم على الملكيات الزراعية. فكان من أهم القوانين الصادرة آنذاك القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بقانون (warnier) الذي نص على إنهاء العمل بالنصوص الإسلامية والأعراف القبلية السائدة، ونصّ على منح سندات ملكية للأهالي ينظمها القانون الفرنسي⁽¹⁾، وأخضع المنازعات المتعلقة بها إلى سلطة القاضي الفرنسي⁽²⁾، كما ألغى حق الشفعة، مما سهل تنازل الجزائريين عن أراضيهم.

والجدير بالذكر انه بالوصول إلى سنة 1940 التي اشتعلت قبلها بسنة نيران الحرب العالمية الثانية، ركبت عملية التوسع في مساحة قطاع المعمرين، إذ أصبح هذا الأخير يسيطر فعلا على الزراعة الجزائرية، ومن جهة أخرى منذ بداية الأربعينات، تزايد الاهتمام بالاستثمار في القطاع الصناعي، لذلك عمدت السلطة إلى إيقاف سياسة توزيع الأراضي مجانا إلى المهاجرين الراغبين في استيطان الجزائر.

وإذا كانت الحكومة الفرنسية سابقا قد باشرت سياسة التطهير العقاري، من خلال القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 الذي نص على استحداث لجان تحقيق حول

(1)-l'article 1^{er} de la loi indique de façon claire que « l'établissement de la propriété immobilière en Algérie, sa conservation et la transmission contractuelle des immeubles et droit immobiliers quels que les propriétaires sent régis par la loi française »

(2)-«Il faut souligner à ce sujet que si la conquête soumet inévitablement les terres du peuple camquis a la loi du vainqueur, les autre conquérants (par exemple les Romains) chez qui n'existait pas la théorie de l'assimilation obligatoire n'avaient pas estimé indispensable d'imposer aux populations soumises leur législation et leurs idées ».

(ALLOUM (M.T), op.cit, p 31.

(انظر :

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

هوية الملاك، لتنتهي العملية بتسليم كل مالك سند ملكية يسمى "عقد الصفاء" الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية. فإن هذه التحقيقات لم تمس سوى أراضي العرش وأراضي الملك. لذلك صدر القانون المؤرخ في 04 أوت 1926، الذي نص على تحقيقات جماعية تمس ما تبقى من الأراضي الفلاحية عبر كامل التراب الوطني بما فيها الصحراء. كما جاء هذا القانون بنظام البيع الواقف على شرط الإيجار، ومفاده أن ملكية المشتري لا تثبت على العقار إلا بعد استكمال إجراءات البحث والتحري. وأثناء سير العملية -أي أثناء مدة البحث-، يشغل المشتري العقار على وجه الإيجار الدائم لأجل غير محدد، وبعد استكمال عملية التحري يسلم له سند الملكية. كما شجعت السلطة الاستعمارية الاستثمار في المجال الفلاحي على يد أشخاص معنوية، فمنحت 50 شركة امتيازات (Concessions) على الأراضي الفلاحية معلنة إيقاف سياسة توزيع الأراضي مجاناً على المعمرين⁽¹⁾.

غير أن استمرار الثورات والانتفاضات (مثل انتفاضة 8 ماي) جعل السلطة الفرنسية تقوم بإصلاحات في الميدان الزراعي، بدعوى أن تلك الانتفاضات كانت انتقاماً من المعمرين نتيجة عمليات السلب والنهب. فأصدرت بذلك المرسوم المؤرخ في 26-08-1954 الذي ينص على وقف ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية، حيث أدركت الإدارة الفرنسية أن القطاع الفلاحي الخاص بالجزائريين بات معقلاً للثورة وللمرّد، وأن نفوس الفلاحين باتت مشحونة بالسخط والغضب من سياسة اغتصاب الأراضي، فاتخذت تدابير من أجل التدخل في قطاع الجزائريين الزراعي وتطويره، وذلك عن

(1) - من أهم هذه الشركات "الشركة الجزائرية" التي تستثمر حوالي 100 ألف هـ، وترتبط بينك الاتحاد الباريسي. والشركة "الجينيفية السويسرية" الأصل، والتي تدير أكثر من 15 ألف هكتار في سطيف. و"الشركة الزراعية الوهرانية"، وشركة "شابودي جاندارم": وتستثمر 1200 هـ بين كرامة وحمضيات... الخ. (انظر: بعلبكي (أحمد)، مرجع سابق، ص 196).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

طريق خلق مؤسسات زراعية⁽¹⁾ متخصصة بتطوير قطاع المسلمين الزراعي (Secteur Agricole Des Musulmans).

ثم جاء مشروع الجنرال "ديغول" في مخططة الخماسي (1964/1959) المعروف ببرنامج قسنطينة (Plan de Constantine)، والمعروف عند الفرنسيين ببرنامج إحياء الأرياف التقليدية، الذي حاولت فرنسا من خلاله استعادة الثقة في وسط الشعب الجزائري، لا سيما الفلاحين الفقراء. كما حاولت في الوقت ذاته توفير شروط الاستقرار السياسي والاجتماعي للاستثمار في قطاع النفط، فنص البرنامج على تثبيت الفلاحين في الأرياف ببناء 1000 قرية، بغية إعادة إسكان مليوني نسمة ممن جمعوا في مراكز الحشد الاحتياطي. كما تمّ استحداث بعض المؤسسات مثل صندوق الحصول على الملكية والحيازة الريفية.

(Caisse D'accession A La Propriété Et A L'exploitation Rurales (C.A.P.E.R)) والذي أوكل إليه أمر استعادة وانتزاع الأراضي من الشركات ذات الامتيازات على الأراضي الزراعية وتوزيعها على الخماسين، بهدف خلق برجوازية صغيرة تستعملها السلطة الاستعمارية لمحاربة البرجوازية الصغيرة التي تقود حرب التحرير. كما تم إنشاء الشعب التعاونية الزراعية لمخطط قسنطينة.

(1) - وذلك لمد الفلاحين بالقروض القصيرة والمتوسطة الأجل مثل الشركات الأهلية للاحتياط (sociétés indigènes de prévoyances SIP عام 1893 والشركات الزراعية للاحتياط (sociétés agricoles de prévoyances SAP) عام 1933 وهذه الأخيرة عملت إلى جانب خدمات التسليف والتجهيز والتسويق بتصنيع بعض المحاصيل. وقطاعات التحسينات (Secteurs D'améliorations Rurales) عام 1946 والتي تقدم هي الأخرى إلى جانب خدمات التسليف والتجهيز لقطاع المسلمين خدمات الإرشاد والإشراف، المباشر على تطوير التقنيات الزراعية. لكن بسبب تدخلها المفرط في شؤون الفلاحين، لا سيما في فرض أنواع البذور وأشكال التسويق، فإنها لم تتجح حيث وضعت لها حدا ثورة التحرير الكبرى (1954). والجدير بالذكر أن المعمر الفرنسي كلما أراد ضم المكبات الزراعية المنتشرة الخاصة بالجزائريين، استعمل هذه الشركات لإرغام المالكين الجزائريين على دفع ديونهم في أقصر مدة وإلا صودرت أراضيهم. (انظر: المرجع السابق، ص 54).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

(Sections Cooperatives Agricoles Du Plans De Constantine SCAPCO)

وأوكل إليها أمر توفير التجهيزات للحيازات الفردية والتعاونية. غير أن مخطط قسنطينة ظلت نتائجه حبرا على ورق، ولم تنجح المؤسسات المذكورة في توفير شروط الاستقرار الاجتماعي والمعيشي في الوسط الريفي، بل انحط الإنتاج الزراعي في فترة هذا المخطط.

تلاه الأمر الصادر في 03 جانفي 1959 المتعلق بمعاينة حقوق الملكية والحقوق العينية والأعباء وإلى تحديد الأملاك حسب طرق هندسية لأجل إقامة مخطط صحيح. كما أنشأ الأمر أعلاه المحكمة العقارية التي تنظر في المنازعات العقارية. عن طريق أحكام تجسد القانون الفرنسي⁽¹⁾. ثم صدر المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب الرهون العقارية واعتماد نظام الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك⁽²⁾. غير أن كل هذه الإجراءات لم تكن كافية لإقناع الأهالي بالعدول عن الثورة، التي وجدت العقار الفلاحي عشية اندلاعها مقسما بين المستوطنين والأهالي، -كما سيأتي بيانه-.

الفرع الثاني

السياسة الاستعمارية الفرنسية تسفر عن قطاعين زراعيين متباينين

عمد الاستعمار الفرنسي في سياسته الاقتصادية إلى توجيه ضرباته إلى القطاع الزراعي، لأنه كان النشاط الاقتصادي السائد في البلد. فقام بتوطين أشخاص غرباء على أحسن الأراضي الفلاحية، وهم معمرون معروفون بالأقدام السوداء لأنهم من

(1) -انظر: حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص 16.

(2) -انظر: شامة (إسماعيل)، مرجع سابق، ص 16.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

صعاليك وسراق أوروبا، استقدموا من فرنسا واسبانيا وجزر البليار ومالطا وإيطاليا. أما الجزائريون فكانوا معروفين في القانون المدني الفرنسي بالفرنسيين المسلمين. وتدحرجوا شيئاً فشيئاً إلى الأراضي الواقعة على هوامش سهول متيجة ووهران وعنابة، أو تلك الواقعة في المناطق الجبلية أو في الهضاب العليا. وقد أدت هذه السياسة إلى إفقار الفلاح الجزائري وإحداث تقسيم جديد في الزراعة الجزائرية من خلال خلق قطاعين متباينين، إحداهما تابع للمعمرين (الفقرة الأولى) والثاني هو قطاع المسلمين (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

قطاع المعمرين

لقد كان الاستيطان الفرنسي للجزائر مشروعاً فلاحياً قبل استغلال النفط في الصحراء الجزائرية. ذلك أن البحوث في هذا المضمار بدأت نحو سنة 1952. وكان المستوطنون الأوروبيون يملكون ما يمثل 27,1 من مجموع الأراضي الفلاحية في الجزائر والتي كانت تجهزهم بـ 70% من الدخل القوي. أما ما تبقى وهو لا يبلغ سوى 40% فيقتسمه الفلاحون الجزائريون الذين يفوق عددهم 30 مرة عدد أشباههم من الأوروبيين. ولم يكن الفلاح الجزائري يفوق متوسط دخله السنوي 20.000 فرنك قديم بشق الأنفس، في حين كان المستغل الأوروبي يربو دخله المتوسط على ثلاثة ملايين فرنك قديم⁽¹⁾.

وكان قطاع المعمرين يتمركز في السهول الخصبة المتواجدة في المناطق الساحلية الخصبة. واستفاد من سياسة القروض، فكان مجهزاً بالآلات الحديثة، ويعتمد

(1) -انظر: ستهم (حافظ)، التحولات في الريف الجزائري منذ الاستقلال، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص03.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

على الأسمدة الكيماوية والمنتجات المبيدة للطفيليات ويوجه إنتاج هذا القطاع إلى التسويق وتكملة الزراعة في البلد الأم (فرنسا) لا سيما في مجال زراعة الكرمة والقمح.

وفي سنة 1875⁽¹⁾ قضى مرض "الفيلوكسيرا" على زراعة الكرمة في فرنسا، فلم تجد هذه الأخيرة إلا الأراضي الفلاحية في مستوطناتها الجزائر بديلا لخسارتها. ووفرت شروطا مغرية للانطلاق في هذه الزراعة. وبالإضافة إلى تسهيلات استملاك وانتزاع الأراضي، كانت هذه الفترة قد تزامنت مع ثورة المقراني، التي أدت إلى تدمير وتحطيم أرياف قسنطينة والقبائل الكبرى ووهران، فصدرت قوانين بمصادرة أراضي المشاركين في هذه الثورة، مما أدى إلى انتشار البطالة والتشرد، وبالتالي توفير قوة عمل جزائرية منخفضة التكلفة⁽²⁾.

وقد شكلت هذه الزراعة (الكرمة) قطبا جذابا للرساميل الكبيرة، فاستثمرت فيها مؤسسات كان نشاطها الأساسي هو الصناعة والتجارة وحتى الأعمال المصرفية، مثل "بنك الجزائر" الذي استطاع أن يستملك حتى عام 1892 حوالي 1000 هـ من الكرمة. واستثمرت شركة "شابودي جاندارم" في هذه الزراعة، إلى جانب استثمارها في مناجم فسفات قسنطينة، ومعامل اسمنت "لافارج"... الخ⁽³⁾. كل هذه العوامل أدت إلى انتعاش

(1) -انظر: بلعكي (أحمد)، مرجع سابق، ص 59.

(2) -كانت اليد العاملة الجزائرية لا تقدم الخدمات الفنية لزراعة رأسمالية متطورة كالكرمة، فاستغلت في أعمال حرث التربة وتحضيرها، وكذا في عملية القطف وتنظيف الكروم. أما الأعمال الفنية التي تتطلب مستوى من الخبرة والتمرس، فأوكلت للمهاجرين الأوروبيين الذين شردتهم آفة "الفيلوكسيرا" منذ عام 1875. وكانت أجورهم أضعاف أجور العمال الجزائريين.

(3) -وقد توصلت هذه المؤسسات إلى الهيمنة على المقدرات الزراعية للبلاد سواء على صعيد تملك وسائل الإنتاج الأساسية كالأرض والتجهيزات الآلية أو على صعيد التسويق أو على صعيد الاستخدام للقوة المحلية حيث تستغلها في العمل المأجور أو من خلال صيغ الاستثمار بالمحاصصة الشائعة في نمط الإنتاج ما قبل الرأسمالي كالخماسة في زراعة الحبوب والخدرة في زراعة التبغ (نوع من المحاصصة يقتضى تقسيم المحصول مناصفة) ولم تفوت هذه الرأسمالية فرص المناغمة بين الطلب الفرنسي والمنتجات.../...

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

زراعة الكرمة وزيادة الطلب عليها في الأسواق الدولية، كما أدت إلى استنزاف التربة دونما تعويض في خصوبتها.

وبعد أزمة تسويق النبيذ (1904-1908) انصرفت فرنسا إلى تأجير الأراضي أو استغلالها عبر صيغ الاستثمار المحلية التقليدية (الخماسة-المزارعة) التي وجد فيها المعمرون فرصا ذهبية لاستخدام واستغلال اليد العاملة من الفلاحين الوافدين نحو مزارع المعمرين، فعدوا معهم عقود المحاصصة (métayage)⁽¹⁾. وهذا النوع من علاقات الاستثمار لا يرتب على المالك تبعات عادية نقدية مباشرة بشكل أجور، كما لو استخدم العمل المأجور. فالاستيلاء على أراضي الجزائريين خلق بطالة ريفية وفرت قوة عمل رخيصة.

وقد شملت صيغ الاستثمار التقليدية (الخماسة-المزارعة) معظم أراضي المستوطنين وكذا الأراضي التي منحت في شكل امتيازات للشركات الكبرى فهذه الأخيرة قامت بتأجير الأراضي إلى الخماسين، وكان بعض مستأجري هذه الأراضي يعيدون تأجيرها لصغار الفلاحين ببديل يصل إلى ثلاثة أو أربعة أضعاف بدل استئجارها من الشركات، ويفرض الوسيط على صغار الفلاحين (مستأجرين-خماسين) أعمال السخرة المعهودة والمرافقة لمثل هذه العلاقات الإنتاجية⁽²⁾. وقد نتج بذلك طبقتين اجتماعيتين متباينتين، إحداهما تمثل عبيد الأرض وتتكون من أبناء الريف، والأخرى تمثل أرباب العمل وهم المعمرون الذين يشغلون الطبقة الأولى.

.../...الزراعية الجزائرية خارج إطار الكرمة والقمح، من حمضيات وبطاطا وبواكير، خاصة في مراحل أزمة تسويق إنتاج الكرمة والقمح (1904-1908) لاسيما أن زراعة الخضر والحمضيات تحتاج إلى قوة عمل كبيرة عند الزرع والجني، واستطاعت الرأسمالية الاستطانية الحصول عليها بسبب البطالة الريفية. (انظر: بعلبكي (أحمد)، مرجع سابق، ص 69-70).

⁽¹⁾- « Le métayage ou bail a colonat (colonage) partiaire ; ou encore bail a part de fruit. est le contrat par lequel le propriétaire d'un héritage rural le donne a bail, pour neuf ans ou moins, a un preneur qui s'engage a le cultiver, sous la condition d'un partager les produits avec le bailleur».

(article N°819 du code rural français).

⁽²⁾ - انظر: بعلبكي (أحمد)، مرجع سابق، ص 59.

الفقرة الثانية

قطاع المسلمين الجزائريين

إذا كان قطاع المعمرين موجه إنتاجه للتسويق، وبالتالي فإن الزراعة فيه مكتملة للزراعة في البلد الأم، -التي هي فرنسا- فإن قطاع الجزائريين إنتاجه موجه لأشباع حاجات الاستهلاك الذاتي، وتمارس فيه الزراعة بطرق بسيطة (استعمال يد عاملة في الأسرة أو خماسين). وكان متوسط المساحة الفردية في قطاع الجزائريين يتراوح بين 10 و 14 هـ، بينما يصل إلى حدود 124 هـ في قطاع المعمرين⁽¹⁾. وفي الوقت الذي كانت فيه أراضي الجزائريين تعيش تحت رحمة الأمطار، نجد أراضي الأوروبيين مجهزة تجهيزا قويا بوسائل الري الحديثة وواقعة في أخصب مناطق القطر تطبيقا لرغبة الماريشال "بيجو" "Bugeaud" في توظيف الكولون حيثما توجد أراضي جيدة وخصبة من غير استفسار عن صاحبها⁽²⁾.

المبحث الثاني

تنظيم العقار الفلاحي عشية الاستقلال (العهد الاشتراكي)

بعد اندلاع الثورة التحريرية كانت الأرض هي الفكرة الأولى التي قفزت إلى ذهن الفلاح الجزائري الفقير، وكانت أمنيته أن يأتي اليوم الذي يستعيد فيه الأرض المغتصبة من أجداده. لتتحقق هذه الأمنية عشية وقف القتال (19 مارس 1962) والإعلان الرسمي عن الاستقلال (5 جويلية 1962) بالرحيل الجماعي للمعمرين، وشغور

(1) -نظر: بهلول (حسن) و بلقاسم (محمد) ، مرجع سابق، ص 129.

(2) -تشير الإحصائيات إلى أن الملاك المسلمين في الجزائر يملكون أقل من 11 هـ من الأرض في حين كان متوسط مساحة الملكية في قطاع المعمرين يتجاوز 100 هـ.

(انظر: (-ABDELHAMID (A), Quelle Agriculture pour l'Algérie, Alger, OPU, 2009, P25.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

الأمالك التي كانت بحوزتهم. فتولى إدارتها العمال الدائمون، الذين تمكنوا من إنقاذ المحصول الزراعي لسنة 1962.

فنشأ بذلك نظام التسيير الذاتي تلقائياً إلى جانب القطاع الخاص الفلاحي، وكان هذا الأخير بدوره يتشكل من قطاعين، إحداهما منطور ويتكون من وحدات زراعية كبيرة بحوزة أقلية برجوازية يوجه إنتاجها للتجارة، وقطاع تقليدي يتكون من وحدات صغيرة تنتج بهدف إشباع حاجات الاستهلاك الذاتي للعائلة مستعملة وسائل بدائية⁽¹⁾. لذلك انشغل بال المسؤولين عن الثورة التحريرية والقادة السياسيين عشية الاستقلال بتحطيم الملكيات الزراعية الكبيرة، للقضاء على الاستغلال الطبقي الاجتماعي، وإعادة توزيعها على الفلاحين المعدمين الذين تحملوا عبء تحرير البلاد من الاستعمار. وتلك هي الثورة الزراعية. وفيما يلي نتناول تنظيم كل من العقار الفلاحي المملوك للدولة (المطلب الأول)، والعقار الفلاحي المملوك للخواص (المطلب الثاني).

المطلب الأول

العقار الفلاحي المملوك للدولة

رغم أن المادة الثانية من اتفاقية إيفيان المبرمة في 19 مارس 1962 كانت تقضي بوجوب عدم استغلال مزارع المعمرين، إلا بعد تقديم مبلغ مالي كئمن لشراء هذه الأراضي إلا أن رغبة الحكومة الجزائرية في تصفية بقايا الاستعمار التقليدي، خشية أن يتحوّل إلى استعمار اقتصادي جديد، جعلتها تسرع في تكوين محيطها

(1) -تتربع كل القطاعات الثلاث (القطاع المسير ذاتياً، القطاع الخاص التقليدي، القطاع الخاص المنطور) على ما يقرب من 8 مليون هـ من الأراضي الزراعية بحيث يقع قطاع التسيير الذاتي على ثلث منها. والقطاع الخاص بشقيه التقليدي والمنطور على الثلثين الباقيين بنسبة عادلة تقريبا أي ثلث لكل واحد منهما. (انظر: ميثاق الثورة الزراعية، ص 11).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

العقاري الفلاحي. فتم استعادة كل الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للمعمرين بوصفها أملاك شاغرة، كما صودرت أراضي الأشخاص الموالين للسلطة الاستعمارية، كالقياد أو الذين يشكلون خطراً أو يلحقون ضرراً بالثورة الاشتراكية، ووضعت أراضيهم تحت حماية الدولة. وقد استغلت هذه الأراضي عن طريق لجان التسيير الذاتي، المؤسسة سنة 1962، قبل أن يصدر الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (الفرع الأول). ولأن العدالة الاجتماعية هي أهم أهداف الثورة الجزائرية، فقد واصلت الجزائر المستقلة جهودها لاسترجاع حقوق الفلاحين الكادحين المسلوبة إبان الاحتلال الفرنسي، والتي لا يمكن تحقيقها في إطار النظام الاشتراكي الذي تبنته البلاد، وإنشاء علاقة مباشرة للعمل في ميدان الزراعة تركز على مبدأ "الأرض لمن يخدمها" (الفرع الثاني).

الفرع الأول

نظام التسيير الذاتي في الفلاحة

سبقت الإشارة إلى أن نظام التسيير الذاتي في الفلاحة نشأ كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون. لكن بالرّجوع إلى مؤتمر طرابلس المنعقد في جوان 1962، نجده قد طرح ثلاث اختيارات⁽¹⁾ لعلاج أزمة العقار الفلاحي، ومن بينها

(1) - تتمثل اختيارات برنامج طرابلس في:

الاختيار الأول: يتمثل في بيع أو تأجير مزارع هذا القطاع للجزائريين، لكن هذا الحل رغم سهولته فإنه يتضمن خطورة سياسية واجتماعية، لأن هذا الحل من شأنه نقل ملكية هذا القطاع من طبقة اجتماعية غنية أجنبية إلى طبقة غنية وطنية، ذلك أن الفئات الاجتماعية الفقيرة لا تملك القدرة المادية لشراء أو تأجير هذه المزارع، وبالتالي فإن هذا الحل سيؤدي إلى خلق طبقة غنية جديدة، من شأنها التأثير في السياسة العامة للدولة بما يتناقض مع التوجه الاشتراكي الذي تسيير نحوه البلاد.

الاختيار الثاني: هو توزيع أراضي القطاع على الفلاحين المعدمين أو على صغار الفلاحين، لكن هذا الحل يعني منح الأراضي لأشخاص تنقصهم أو تتعدم لديهم المعرفة بفنون الإنتاج والتسويق التي كانت.../...

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

أسلوب التسيير الذاتي تحت إشراف الدولة، مما يعني أن إرادة الدولة اتفقت إلى حدّ ما مع إرادة كتائب التسيير الذاتي، النابعة من خشية تملك البرجوازيين المحليين لهذه المزارع، الأمر الذي يتعارض مع منهجها الاشتراكي، بدليل تقبلها للسرعة والسيطرة من قبل العمال على الأملاك الشاغرة، فلم تجد الدولة بدًا من الاعتراف لهم بشرعية هذا التسيير، بمقتضى المرسوم رقم 62-020 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 (1) المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة، والذي فصل في طبيعة الأراضي المستغلة، معتبرا إيّاها ملكا للدولة حسب المادة الأولى منه. وفيما يلي نتناول النظام القانوني للمزرعة المسيرة ذاتيا (الفقرة الأولى) ثم أساليب تمويلها وتسويق منتجاتها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

النظام القانوني للمزرعة المسيرة ذاتيا

تطبيقا للمادة الأولى من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30-12-1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، فإن مجال تطبيق هذا النظام هو الأراضي المؤممة في الفترة ما بين 1962-1968. حيث وجد قادة البلاد أنفسهم ملزمين بتوفير احتياجات عائلات مليون من الشهداء، ومئات من المشوهين و2 مليون من الفلاحين العائدين من مراكز الحشد الاحتياطي إلى قراهم المهتمة التي بلغت نحو 800 قرية،

.../...تسيير بها في عهد الاحتلال. ونظرا لكونها مزارع كبيرة المساحة، فإن تطبيق هذا الحل معناه تجزئتها إلى قطع صغيرة ليستفيد أكبر عدد ممكن من الفلاحين، مما يؤثر على إنتاجية القطاع. الاختيار الثالث: هو نظام التسيير الذاتي للفلاحة والذي يستجيب إلى السياسة الاشتراكية المزمع تطبيقها في الدولة بعد الاستقلال، كما يضمن استقرار العمال في المزارع والاستفادة من خبرتهم كونهم كانوا يعملون فيها منذ كانت ملكا للمعمرين الأوروبيين.

(1) - ج ر، لسنة 1962، ع 11.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

ونصف مليون ممن هجروا قسرا إلى تونس والمغرب، و1,75 مليون من العاطلين عن العمل⁽¹⁾. من أجل ذلك سعى المشرع إلى استرجاع الحظيرة العقارية التي كانت في حوزة المعمرين⁽²⁾ وتوفير الميكانيزمات اللازمة لذلك⁽³⁾.

(1) - انظر: بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 111.

(2) - كان قطاع المعمرين الفلاحي يسيطر على 60% من الناتج الزراعي السنوي للبلد، لا سيما إنتاج الحبوب (40%) والخضر والفواكه (70%) والكرمة (90%)، وكانت هذه المنتجات موجهة للتجارة الخارجية. غير أن القطيعة مع النظام الاستعماري أدت إلى تراجع هذه المعدلات، فمثلا زراعة الحبوب تراجع إنتاجها بسبب ارتفاع حجم الاستهلاك العائلي من جهة، وفقدتها امتيازات الدعم التي كانت تحظى بها محاصيلها في السوق الفرنسية من جهة أخرى. كما تراجع إنتاج الكرمة بنسبة الثلث تقريبا، بسبب قرار السلطة الوطنية التحول عن هذه الزراعة، التي فرضت عليها في مقابل تسويقها علاقات تبعية وسياسية تتنافى مع التوجهات الوطنية الجديدة.

(انظر: المرجع نفسه، ص 118).

(3) - كان أولى هذه الميكانيزمات هو الأمر رقم 62-020 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، حيث لم يجد المشرع غير اعتبار هذه الأملاك أملاكاً شاغرة كسبيل لاسترجاعها لكن مفهوم الشغور في إطار هذا الأمر، كان يتناقض مع مفهومه طبقاً للمادتين 539 و713 من القانون المدني الفرنسي (السارية المفعول تطبيقاً للأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، الذي يمدد العمل بتشريع الفرنسي باستثناء الأحكام التي تتعارض مع السيادة الوطنية)، واللذان تعتبران المال شاغراً متى كان المالك غير معروف، أو ليس له وارث، أما في هذه الحالة فصاحب المزرعة معروف وإن كان غائبا، الأمر الذي دفع المشرع للتدخل ثانية بالمرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 (ج ر ع 19 لسنة 1963، ص 282 نسخة فرنسية)، محددًا حالات الشغور، والتي تطابقت تماما مع مفهوم الشغور الذي سبق أن طبقه الاستعمار الفرنسي على أراضي الداي والموظفين الأتراك الذين غادروا الجزائر، وعلى الجزائريين الذين التحقوا بالثورة. كما حدد المرسوم الجهة القضائية المختصة بالنظر في مدى شرعية قرار الشغور من عدمه. وقد توج بالقانون رقم 66-102 المؤرخ في 6 ماي 1966 (ج ر ع 36 لسنة 1966، ص 42) الذي نص في مادته الأولى على تبعية الأملاك الشاغرة للدولة. ولأنه ثمة مزارع وأراضي فلاحية معتبرة استمر استغلالها من طرف المعمرين الذين لم يغادروا الجزائر، فقد أصدر المشرع الأمر رقم 63-388 المؤرخ في 1 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية التي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة (ج ر ع 73، سنة 1963، ص 107 نسخة فرنسية).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

كما تم مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الجزائريين⁽¹⁾. لكن النصوص المكرسة لهذه التدابير لم تستعمل مصطلح التأميم (Nationalisation) الوارد في المادة الأولى من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30-12-1968. والسبب في ذلك أن المجموعة الوطنية تحتفظ بصفة دائمة بأن لها حقا سابقا على هذه الأراضي التي سلبت من طرف المعمرين، وعليه فإن المشرع استعمل عبارة أملاك الدولة قاصدا من ورائها استرجاع الأراضي التي اغتصبت دون وجه حق، ولهذا السبب لم يكن ثمة أي تعويض بشأنها⁽²⁾.

وقد سبقت الإشارة إلى أن العمّال والفلاحين قاموا تلقائيا بتسيير الوحدات الإنتاجية القائمة على هذه الأراضي حتى لا تتوقف عملية الإنتاج، فصدرت النصوص المشار إليها لإضفاء الطابع الشرعي والتنظيمي على هذه التجربة، التي تهدف إلى إزالة البرجوازية الأجنبية من جهة، وإضعاف البرجوازية المحلية المتعاطفة مع الاستعمار من جهة أخرى، والتي تتعارض مع النهج الاشتراكي الذي تبنته الدولة آنذاك.

وتتشكل أجهزة التسيير الذاتي من الجمعية العامة للعمال وهي الهيئة العليا للاستغالية المسيرة ذاتيا. وتشكل هذه الأخيرة بدورها من العمال الدائمين في المزرعة المتمتعين بالجنسية الجزائرية والقائمين بصفة شخصية ومباشرة بالعمل الفلاحي، دون أن يكون لهم مورد معيشي آخر غير هذا العمل. وتجتمع الجمعية العامة للعمال في دورات عادية وأخرى استثنائية، وتقوم بوضع البرامج والأهداف المتعلقة

(1) - ونعني بها نوعين من الأراضي:

1- الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية (وكانت هذه الأراضي قد صودرت من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والأغوات والباشوات) فأصدر المشرع في شأنها القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963. (ج ر، سنة 1963، ع 53، ص 774 نسخة فرنسية).

2- أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد أو بأهداف الثورة الاشتراكية، وصدر في شأنها الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964. (ج ر سنة، 1963، ع 30، ص 450 نسخة فرنسية).

(2) -انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 60.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

بالاستغلالية، وتصادق على صفقات الإنتاج والتسويق المقترحة من قبل مجلس العمال. المنتخب من بين أعضائها وهو الهيئة الثانية، ويختار بدوره من بين أعضائه أعضاء لجنة التسيير. ويتولى المجلس اتخاذ القرارات الهامة في حياة الاستغلالية، على ضوء توجهات الجمعية العامة للعمال، كما يضطلع بالسلطة التأديبية على مجلس العمال وله سلطة على لجنة التسيير. أما الهيئة الأخيرة فتتخذ جميع القرارات المتعلقة بسير المزرعة والحسابات المالية وإبرام عقود القرض والتمويل وتوظيف العمال الموسمين برئاسة رئيس منتخب من الجمعية العامة للعمال لمدة ثلاث سنوات. ويوجد إلى جانب الأجهزة السابقة مدير المزرعة وتعيينه الوصاية بعد موافقة "المجلس البلدي لرعاية التسيير الذاتي"، والذي يمثل الدولة ويشرف على تطبيق مقررات لجنة التسيير ومجلس العمال.

يفهم مما تقدم أنه ثمة أجهزة منتخبة إلى جانب أجهزة معينة من طرف الوصاية (المدير). الأمر الذي تحول مع الوقت إلى تنازع حول سلطة اتخاذ القرار، انتهى بمطالبة الجمعيات العامة للعمال بإلغاء منصب المدير، الذي أدى إلى تناقص إنتاج المزارع المسيرة ذاتيا بمقدار النصف⁽¹⁾، بسبب مبدأ التبعية الذي يسيطر على النظام القانوني للمزرعة المسيرة ذاتيا، والذي حرم العمال من المشاركة في التسيير وأفرغ مفهوم التسيير العمالي الذاتي من محتواه⁽²⁾.

وفيما يتعلق بطبيعة الحق الممنوح للمستفيدين فقد تعرضت المواد من 858 إلى

(1) -انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 37.

(2) -تنص المادة 20 من المرسوم رقم 95-163 المؤرخ في 25 مارس 1963 (ج ر، ع 17، لسنة 1963، ص 298) على أن المدير يراقب مدى شرعية العمليات الاقتصادية والمالية التي تجريها أجهزة التسيير الذاتي.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

866 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾ آنذاك إلى صفة الاستعمال الخاص للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، فنصت على أن الدولة تمنح عقد استعمال الأراضي إلى مجموعات العمال مجاناً، ولأجل غير مسمى بحيث لم تشترط المقابل المادي. كما منعت المستفيدين من تأجير الحق الممنوح لهم للغير. وتبقى الدولة مالكة للرقبة دون المنشآت والمباني التي يقيمها المرخص له بالاستغلال، حيث تكون مملوكة له ملكية خاصة، كما يمتلك المنتجات الزراعية التي تثمرها هذه الأراضي. بالإضافة إلى حقوق أخرى تنص عليها القوانين الخاصة بالتسيير الذاتي، مثل حق المستفيد في قبض تسبيق أدنى من حصته في الدخل خلال السنة المالية وتبعاً للكيفيات المحددة قانوناً، وحق الانسحاب عند اللزوم من الاستغلال، وحق حيازة سكن تابع للعمل في الاستغلالية.

الفقرة الثانية

كيفية تمويل المزرعة المسيرة ذاتياً

كانت الاستغلاليات الفلاحية تمويل من طرف شركات الاحتياط الفلاحية (Sociétés Agricoles De Prévoyance) المعروفة باصطلاح (SAP) والتي كانت مكلفة إبان الاحتلال بإعانة فلاحه الفلاحين الفقيرة⁽²⁾. وقد أعاد الديوان الوطني للإصلاح الزراعي تنظيمها، وصارت تسمى "مراكز الإصلاح الزراعي التعاونية"

(1) -تم إلغاء هذه المواد بموجب القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية (المادة 47) كما ألغى القانون رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة.

(2) - بعد أن تأكد للإدارة الفرنسية بالجزائر أن تدهور القطاع الزراعي التقليدي الجزائري وانعزاله عن الاقتصاد الوطني للبلد يولدان مزيداً من الغضب في نفوس سكانه، فشرعت في سياسة الإدماج الاجتماعي ومساعدة الفلاحين الفقراء بالقروض القصيرة والمتوسطة، والتي كانت في حقيقتها مجرد تبرير موضوعي لتدخلها في القطاع الزراعي الذي يملكه الجزائريون. فتولت هذه الشركات تمويل القطاع الزراعي المسيرة ذاتياً.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

(Les Centres Coopératifs De La Reforme Agraire(C.C.R.A) وسرعان ما

اشتكت منها لجان التسيير، بسبب تأخر حصولها على التمويل.

والجدير بالذكر أنه لم يكن ثمة محاسبين ذوي الاختصاص، فكان يقوم بحاسبة

كل لجنة تسيير مركز الإصلاح الزراعي التعاوني الذي يمولها، لذلك افتتحت الحكومة

الجزائرية سياسة التنمية البشرية للتعليم الفلاحي، ومركزا لتكوين المحاسبين⁽¹⁾. أما

على صعيد التسويق⁽²⁾ فقد كلفت بالعملية المؤسسات التي كانت قائمة قبل الاستقلال،

بعد أن تغيرت أسماؤها ومنها الهيئة الجزائرية المشتركة للحبوب (Office Algérien

Inter Professionnel De Céréales) وتم استحداث هيئة متخصصة لمراقبة الصادرات

سميت بالهيئة الوطنية للتسويق (Office Nationale De Commercialisation)

ومن أجل ضبط عملية التسويق لكامل المحاصيل ومنعا لمحاولات بعثرتها في

قنوات البيع غير المراقب أو الاستهلاك العائلي، اشترطت الهيئة الوطنية للإصلاح

الزراعي على لجنة التسيير أن تسلمها مجمل المحاصيل لتحصل منها بالمقابل على

حاجاتها من البذور. وقد تعثرت عملية التسويق لأن هذه الصيغة كانت تفرض على

لجنة المزرعة أن تخزن المحاصيل وتتكد خسائر التلف الناتجة عن التخزين، في

انتظار استلامها من قبل تعاونيات الإصلاح الزراعي. فكانت نتيجة بيروقراطية

الأجهزة المكلفة بالتسويق أن لجأ العمال خفية إلى التعامل مع التجار منذ 1967.

والجدير بالذكر أن من خصائص هذا النظام -التي أدت إلى فشله- أن الأجور

كانت تتحدّد وتسدد بمعزل عن شروط الإنتاج والتسويق، وليس ثمة ما يحفز العامل

على التعاطي مع العملية الإنتاجية أو مع وسائل الإنتاج التي تقدمها الدولة. فلم تكن

الوحدة تعرف أسعار وقيمة مبيعاتها، مما أدى إلى تراجع إنتاجية القطاع رغم زيادة

العاملين فيه بنسبة تصل إلى 25%.

(1) -انظر: ستهم (الحافظ)، مرجع سابق، ص 25 و ص 28.

(2) -انظر: بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 161.

الفرع الثاني

الثورة الزراعية

عقد حزب جبهة التحرير الوطني مؤتمره الأول على أرض الجزائر المستقلة -وقد دامت أشغاله 6 أيام من 16 إلى 21 أبريل 1964- بالجزائر العاصمة، حيث تعرض المؤتمر إلى تقييم للمرحلة الانتقالية، وفي الميدان الفلاحي لاحظ المؤتمر حالة المضايقة التي كان عليها العقار الفلاحي المسير ذاتيا، في وسط أقلية من كبار الملاكين وجمهور كبير من الفلاحين الصغار، الذين يمثلون القطاع الخاص. فلم يكن ثمة توازن بين هذا الأخير والقطاع الفلاحي المسير ذاتيا⁽¹⁾. ومن أجل تخفيض دور نفوذ القطاع الخاص، وجعل القطاع الاشتراكي هو المحرك الحقيقي للحياة السياسية والاقتصادية للبلاد، فقد تم إقرار مجموعة من التدابير باعتبار الثورة الزراعية عمل طويل الأمد، يتم إنجازها بصورة تدريجية. وفيما يلي نبين نطاق تطبيق الثورة الزراعية، أي مكونات الصندوق الوطني للثورة الزراعية (الفقرة الأولى)، تم طرق الاستغلال الفلاحي في إطار هذا القانون (الفقرة الثانية).

(1) - إن الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي للفلاحة بلغت 2.266.000 هـ أي ثلث المساحة الصالحة للزراعة، واقعة في أجود الأراضي وأفضلها. ويشغل فيها 135.000 عامل دائم و 100.000 عامل موسمي يعيلون 140.000 شخص. في حين أن باقي المساحة كلها (3/2 = 534.000 هـ) يعمل فيها 1.100,000 شخص يعيلون 5 ملايين نسمة وكان أغلب ملاكها يقيمون في المدن ولا يمارسون مهنة الفلاحة (استغلال غير مباشر للأرض) لذلك كانت أهداف الثورة الزراعية هي:

-إحداث تغيير جذري في الأرياف التي طالما حرمت من خبرات البلاد (75% من الفلاحين عائلاتهم يعيشون بأقل من مستوى الحد الأدنى للمعيشة).

-إعادة توزيع الأراضي وتنظيم المزارعين ووضع شروط ترفيتهم

-قلب الأوضاع القائمة للملكية العقارية الواسعة.

-تصفية آثار الاستعمار والقضاء على الاستغلال بكل أشكاله وذلك بإنشاء علاقات مباشرة للعمل في ميدان الزراعة على أساس مبدأ "الأرض لمن يخدمها".

(انظر: صدوق (عمر)، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 15-16).

الفقرة الأولى

الصندوق الوطني للثورة الزراعية

الصندوق الوطني للثورة الزراعية مؤسسة من مؤسسات الدولة، موضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة. لكن هذا الاختصاص يفوض جزء منه إلى الوالي فيما يتعلق بالإشراف على عمليات التسيير وصيانة أموال الثورة الزراعية⁽¹⁾. وينقسم هذا الصندوق إلى صناديق بلدية على مستوى كل البلديات الداخلة في مناطق تطبيق الثورة الزراعية. أما البلديات التي لا توجد فيها أراضي يمسها التأميم، فلا تنشأ بها هذه الصناديق.

ويتكون الصندوق الوطني للثورة الزراعية من أربعة أنواع من الأراضي تتمثل في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو الولاية بما في ذلك المؤسسات العمومية، باستثناء المساحات المخصصة لتجارب البحث العملي أو التعليم. والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج المؤممة⁽²⁾، وأراضي العرش، والأراضي المهملة، والأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة بلا ورثة بعد الانتهاء من عمليات تطبيق الثورة الزراعية في البلديات التي لا توجد بها هذه الملكيات.

(1) -انظر: المرجع السابق، ص 20.

(2) -بالرجوع إلى الميثاق الوطني (بتاريخ 27 جوان 1976 وافق الشعب الجزائري على الميثاق الوطني وفي 05 جويلية 1976 أمضى رئيس الدولة هذه الوثيقة ونشرت في الجريدة الرسمية. واعتباراً من هذا التاريخ أصبح الميثاق الوطني المصدر الأسمى لسياسة الدولة وقوانين الأمة) يقسم الملكية الخاصة إلى ملكية استغلالية وأخرى غير استغلالية فالأولى تسمح باستغلال عمل الغير وكسب فائدته، أما الثانية فتمكن الفرد من القيام بشؤونه وشؤون أسرته في العمل والسكن....الخ. فالاشتراكية تعترف بالملكية غير الاستغلالية (الملكية الصغيرة) وهذا ما تم إقراره في الدستور 1976 حيث نص في مادته 16: «...الملكية الخاصة غير الاستغلالية كما يعرفها القانون جزءاً لا يتجزأ من التنظيم الاجتماعي الجديد...» وبذلك تم القضاء على الملكية الاستغلالية (وهي كل لجوء إلى يد عاملة خارجية مهما كانت الأجرة التي تتقاضاها) عن طري التأميم بهدف القضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان وهو ما كرس في الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

لكن تستثنى من الإلحاق بالصندوق الوطني للثورة الزراعية بعض الأراضي، مثل الأراضي الفلاحية أو المعدة للفلاحة الخاضعة لنظام التسيير الذاتي للفلاحة. والأراضي المكونة لتعاونيات قدماء المجاهدين⁽¹⁾. ولتطبيق هذا الاستثناء يجب أن تكون هذه الأراضي مستغلة فإذا كانت متروكة غير مستغلة ضمت إلى الصندوق بموجب نص تشريعي.

وبالنسبة للطبيعة القانونية لأراضي الصندوق فإنه تطبيقا للمادتين 5 و 14 من دستور 1976، فإن الأراضي المؤممة ملك للدولة. كما نصت المادة 688 من القانون المدني الجزائري الصادر بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975⁽²⁾، على تبعية هذه الأملاك للدولة، فتخضع لقواعد حماية المال العام⁽³⁾. وحفاظا على ممتلكات الصندوق الوطني للثورة الزراعية، نصت المادة 27 من الأمر رقم 71-73 على معاقبة كل من يلحق ضررا بهذه الممتلكات بالحبس من سنتين إلى 5 سنوات، وبغرامة مالية تتراوح ما بين 500 دج و5000 دج.

وبالنسبة لطرق إلحاق الأراضي الفلاحية بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، فإنه طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 71-73 فإن هذا الصندوق يتكون من صنفين من الأراضي، الأول يشمل الأراضي التي تم إلحاقها عن طريق الضم، وتتمثل في

(1) -يهدف إدماج فئة قدماء المجاهدين في النشاط الاقتصادي الجزائري وتمكينها من أسباب العيش لا سيما بعد التضحيات التي قدمتها أثناء الثورة التحريرية فقد منحهم المشرع نفس المزايا التي يتمتع بها عمال التسيير الذاتي الفلاحي. فانطلقت عملية تأسيس التعاونيات الخاصة بهم منذ سنة 1966 وحدد المرسوم رقم 169-120 المؤرخ في 18-08-1969 (ج ر ع 71، لـ سنة 1969) القانون الأساسي لهذه التعاونيات وتنطبق عليها نفس المميزات المطبقة في المزارع المسيرة ذاتيا وبالنسبة من حيث القروض والمحاسبة والتسويق.

(2) -تنص المادة 689 من القانون المدني الجزائري، على: «لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم...».

(3) -انظر: بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 161.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

الأراضي العمومية⁽¹⁾ التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال بمقتضى مبدأ الحلول، أي أن الدولة الجزائرية حلت محل الدولة الفرنسية في كل الأراضي التابعة لها، وتشمل أراضي البلديات، الولاية، الدولة بالإضافة إلى أراضي العرش⁽²⁾، وقد أدمجت في الصندوق بموجب قرارات تخصيص.

أما الصنف الثاني من الأراضي التي تم إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق التأميم⁽³⁾، فتتمثل في أراضي الملك، حيث يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم باستغلال أرضه بصفة شخصية ومباشرة. وتعتبر في حكم الأراضي غير المستغلة تلك التابعة لشخص معنوي خاضع للقانون الخاص⁽⁴⁾.

(1)-انظر:

CHALABI (E), Les nationalisations des terres dans la révolution agraire, Alger. OPUs 1984, p 146.

(2)-لقد عامل المشرع المستغلين الشرعيين لأراضي العرش الفلاحية معاملة خاصة، فمثلا من حيث الاستغلال فإن مستغل أرض العرش غير مجبر على الانضمام إلى التعاونية، عكس المستغل لأرض أخرى (المادتين 141-142 من الأمر رقم 71-73). وإذا كان المشرع قد اعتبر أرض العرش ملكا من أملاك الدولة عندما ألحقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية (المادة 22 من الأمر رقم 71-73). فإنه قد عامل مستغليها الشرعي معاملة المالك لأرض خاصة من حيث تأميم الأرض في حالة عدم استغلالها بصفة شخصية ومباشرة. بخلاف المستغل لأرض غير العرش فإن حقه يسقط عن طريق المحاكم في حالة عدم استغلاله للأرض بصفة شخصية ومباشرة (المادة 12 من الأمر رقم 71-73). والسبب في هذا التمييز أن المستغل لأرض العرش. يعتبر مالك لحق الانتفاع، أما الدولة فلم تكن لها سوى ملكية الرقبة. فهذه الأراضي يعود أصلها إلى العهد العثماني حيث تولى زعماء القبائل توزيعها على أرباب العائلات لاستغلالها، فيصبح لهم حق انتفاع مؤبد ويدفعون ضريبة تسمى الغرامة، لكن لا يجوز التصرف فيها لأن المستغل غير مالك.

(انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 71).

CHALABI (E), op cit, p 185.

(3)-انظر

(4) -انظر المواد: 28-29-33- من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

كما أمت أراضي الوقف الفلاحية، وفي هذا خروج عن أحكام الشريعة الإسلامية التي لا تجيز التصرف في هذا النوع من الأملاك. وقد ميز المشرع بين الأراضي الموقوفة وقفا عاما، والأراضي الموقوفة وقفا خاصا⁽¹⁾. فالأولى تؤمم متى زالت الهيئة ذات النفع العام التي أوقفت الأرض عليها، والثانية تؤمم متى توقف الوسطاء عن الاستغلال المباشر والشخصي للأرض.

غير أنه ثمة حالة أخرى لم يتم النص عليها في الأمر المتعلق بالثورة الزراعية وهي الأراضي المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق التبرع. حيث سجلت 2310 حالة تبرع تمثل 75.243 هـ، مما يعبر عن الاقتناع بالثورة الزراعية كسياسة اقتصادية واجتماعية ضرورية لتنمية الريف. وثمة تطوع آخر بالجهد، كان أبرزها لجان التطوع المشكلة من طلبة الثانويات والجامعات خلال فترات الراحة الشتوية والصيفية. والتطوع نابع من أحد أهم مبادئ الثورة الزراعية وهو جعل هذه الثورة جماهيرية شعبية، وهي سياسة تستمد تجربتها من الثورة التحريرية المسلحة التي اندمجت فيها جميع الطبقات الشعبية⁽²⁾.

الفقرة الثانية

الاستغلال الفلاحي

احتفظت الثورة الزراعية بنظام التسيير الذاتي مع الميل إلى منح استقلالية أكبر لهذا النظام، حيث تم إلغاء منصب مدير المزرعة⁽³⁾ المعين سابقا من طرف وزارة

(1) - انظر: المواد من 34 إلى 38 من نفس الامر.

(2) - انظر: بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 313.

(3) - تم تعديل الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي بموجب الأمر

رقم 75-42 المؤرخ في 17-01-1975.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

الفلاحة، كما منع المشرع أي تدخل في الشؤون الداخلية للمزرعة، وتم تكريس النظام التعاوني كأداة لتوسيع الاشتراكية الفلاحية، ووسيلة لإدماج صغار المنتجين ضمن التنمية المكثفة للفلاحة. كما أنها تعد إطار يتدرّب فيه المنتجون على أساليب التسيير الجماعي لوسائل الإنتاج. وقد عرفت المادة الثانية من الأمر رقم 71-73 التعاونيات على أنها شركات مدنية غير حكومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽¹⁾.

وتستغل الأراضي الفلاحية كقاعدة في إطار جماعي واستثناء بصفة فردية⁽²⁾. وبمنح حقل استغلال الأراضي لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية يتمتع بحقوقه المدنية بالغاسن الرشد، وله التأهيل البدني لخدمة الأرض، وليس له سلوك معادي للثورة التحريرية⁽³⁾. كما يشترط في المستفيد أن لا يكون عضوا في التسيير الذاتي أو تعاونيات قداماء المجاهدين، وأن يحترف الفلاحة.

أما عن طبيعة الحق الممنوح لمن تتوافر فيه هذه الشروط فهو حق انتفاع مؤبد قابل للنقل لفرع الذكور دون إناث⁽⁴⁾، ويقابل هذا الحق التزامات أهمها خدمة الأرض مباشرة، وتسديد الرسوم والأتاوات، وعدم تعديل طريقة استغلال الأرض إلا بإذن مسبق، حيث يترتب على إخلال المستفيد بالتزاماته سقوط حق الاستفادة، وتكون الجهة المختصة بإسقاط الحق هي المحكمة⁽⁵⁾.

(1) - لم تعد الإدارة المركزية مكلفة بتمويل القطاع، بل تكفل بذلك البنك الوطني الجزائري وأمام تحجج المستفيدين بعدم اكتسابهم ل ضمانات عينية، كون الدولة هي المالكة للعقار فإن الدولة تتدخل لتجبر البنك على الإقراض دون فوائد وهي التي تضمن مخاطر عدم التسديد.

(انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 66).

(2) - انظر المادة 112 من الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية.

(3) - انظر: المادتين 119-120 من نفس الأمر.

(4) - انظر: المادتين 129 و 130 من نفس الأمر.

(5) - انظر: المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 78-107 المؤرخ في 07 يونيو 1972 المتضمن نماذج

عقد المنح وإجراءات سحبه وسقوط الحق فيه. .../...

المطلب الثاني

العقار الفلاحي المملوك للخواص

تأثرت الجزائر بالنهج الاشتراكي الذي كان سائدا في تلك الحقبة، والذي تبنته معظم الدول التي كانت تحت الحماية أو تحت الاستعمار، كدول أمريكا اللاتينية ودول الشرق الأوسط... الخ، حيث كان يبدو النهج الأكثر ملائمة للدول المتحررة، والذي يقوم على مبدأ العدالة الاجتماعية، ليتجسد في الثورة الزراعية التي وجدت مبرراتها في ضرورة الانفلات من قيود وإرث النظام العقاري الاستعماري، والتشكيك في جدوى تسيير العقار الفلاحي عن طريق النظم الرأسمالية، فكانت الثورة الزراعية هي الوسيلة لدمج النظام القانوني للعقار الفلاحي ضمن إيديولوجية السلطة التي هي بالطبع الاشتراكية، والتي عرفت خلالها الملكية الفلاحية الخاصة وضعا متأزما، سواء من حيث الوعاء العقاري (الفرع الأول) أو من حيث سندات إثباتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

محاربة الملكيات الفلاحية الكبرى

انشغل تفكير المسؤولين عن الثورة والقادة السياسيين عشية الاستقلال بتحطيم الملكيات الزراعية الكبيرة، كوسيلة حاسمة من الناحية المادية للقضاء على الاستغلال الطبقي⁽¹⁾ والاجتماعي. فلم تكتفي الدولة بإدماج الأملاك الشاغرة ضمن تراثها المالي

.../... إن السبب في إحالة النزاع إلى المحاكم العادية هو أن الدولة أرادت أن تجعل نفسها على قدم المساواة مع المستحقين. فاختصاص العزف الإدارية بالنزاع يجعل الدولة في مركز قوة. وقد ألزم المشرع المحاكم والمجالس القضائية، بإنهاء النزاعات المتعلقة بالثورة الزراعية في ظرف 7 أشهر ابتداء من تاريخ نشر الأمر المتعلق بالثورة الزراعية (النزاعات السابقة عنه).

(1) -في دراسة قامت بها وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي عن توزيع الأراضي شمال الصحراء سجلت ما يلي:

-16.500 استغلالية زراعية تزيد مساحة الواحدة عن 50 هـ تمثل 25 % من مساحة القطاع الخاص.../...

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

واعتبار المزارع المسيرة ذاتيا ملكا للدولة، بل اتجهت نحو توسيع التراث العقاري المملوك لها على حساب القطاع الفلاحي الخاص. مما يعني حلول علاقات اجتماعية جديدة محل العلاقات الموروثة عن النظام الاستعماري (الخماسة-الزراعة) وإعادة توزيع هذه الأراضي على المعدمين أو الفلاحين الفقراء، لا سيما الذين تحملوا عبء تحرير البلاد من الاستعمار، ومن هذا المنطلق جاءت فكرة التأميم. وفيما يلي نتناول مبررات هذه الفكرة (الفقرة الأولى)، ونطاق تطبيقها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

مبررات تأميم الأراضي الفلاحية الخاصة

يرى بعض من الكتاب⁽¹⁾ بإمكانية إسناد مشروعية التأميم إلى أحكام الأمر رقم 65-182 المؤرخ في 10 جويلية 1965 الذي هو بمثابة دستور مصغر لسلطة الانقلاب يفوض لرئيس مجلس الثورة سلطة التشريع بالأوامر، باعتباره أعلى هيئة في البلاد إلى غاية سنة 1976 حيث تم دسترة قانون الثورة الزراعية بموجب دستور 1976.

وثمة مبرر آخر ذو طابع اجتماعي تستند إليه الثورة الزراعية مفاده تصفية الملكية الخاصة من النوع الإقطاعي. فرغم أن هذا النوع لم يكن موجودا في الجزائر

.../...-147.000 استغلالية زراعية تتراوح مساحته الواحدة منها بين 10 و 50 هـ و50% من أراضي القطاع الخاص.

-114.000 استغلالية زراعية تتراوح مساحة الواحدة من 5 إلى 10 هـ وتشكل 15 % من مساحة أراضي القطاع الخاص.

-380.000 استغلالية مساحتها في حدود 5 هـ وتمثل 10% من مساحة أراضي لقطاع الخاص.
(انظر: ميثاق الثورة الزراعية، ص 15).

(1) -انظر: عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 45.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

بالمفهوم المتعارف عليه في التجربة الأوروبية، غير أنه استعمل هذا الوصف كمبرر للهجوم على أملاك القطاع الخاص (ملكيات كبار الفلاحين)، لا سيما بعدما أثبتت الإحصائيات أن 3 أرباع الفلاحين لا يتجاوز نصيبهم سقف 10% من إجمالي المساحة الصالحة للزراعة، وأن المساحة الباقية عنها تحت سيطرة البرجوازية الزراعية التي لا تشكل سوى 3% من مجموع المالكين في القطاع. ولأن هذه الطبقة تكتفي بجمع الإيجارات المتعلقة بأراضيها من غير بذل مجهود شخصي ومباشر في خدمة الأرض، الأمر الذي يعد تناقضا مع المرجعية الإيديولوجية للثورة الزراعية القائمة على مبدأ "الأرض لمن يخدمها"، كما أن الفلاحين المستأجرين في ظل هذه الوضعية، سينحصر تفكيرهم في كيفية تجديد عقود الإيجار، بدل التفكير في كيفية رفع الإنتاج.

ولقد أدمجت الأراضي الفلاحية التابعة للخوادم في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بناء على ثلاث حالات يسقط فيها حق الملكية عن المالك أولها حالة التغييب عن الأرض وثانيها حالة الإهمال المتعمد من طرف المالك الأصلي. أما الحالة الثالثة فتمتثل في تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي. حيث يعتبر المالك في جميع الحالات السابقة غير مستغل. غير أن سقوط حق الملكية في إحدى هذه الحالات عن الشخص غير المستغل لفائدة المستغل الفعلي للأرض لا يعني أن هذا الأخير صار مالكا، فملكية العقار تنتقل إلى الدولة⁽¹⁾. فهذه الأخيرة لجأت في سبيل التمكن من ممارسة تبعات حق الملكية، إلى تفكيك هذا الحق إلى عناصره الأولية، بحيث تحتفظ بحق الرقبة بينما تتنازل عن حق الانتفاع للمستفيدين. ومنه لم تكتفي الدولة بإعادة

(1) - وقد تم تجسيد هذا التوجه من خلال عقد إداري يبرم بين الدولة والمنتفع يدعى عقد التخصيص تكون فيه الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تمنح للمستخدم حق انتفاع مؤبد يسمح له بتملك الإنتاج دون العقار الفلاحي الذي هو ملك للدولة ورمز لسيادتها.
(انظر: المواد من 28 إلى 42 من الأمر رقم 71-73، المؤرخ في: 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

توزيع الأراضي بل بتنظيم كيفية استغلالها.

ومن مبررات تأميم الملكيات الفلاحية الخاصة أيضا هو انعدام العلاقات التكاملية بين القطاعات. وهي إحدى مخلفات الاستعمار الفرنسي، فالقطاع الواحد يضم عدة مستويات في درجة تطور قواه وعلاقاته الإنتاجيتين. وهو ما يتجسد في انقسام القطاع الخاص الفلاحي إلى قطاع حديث متطور وقطاع تقليدي، الأول لا يستعمل إلا 14% من القوة العاملة، بينما الثاني تمثل فيه نسبة اليد العاملة 84%. مما يعني التوزيع غير المتكافئ للسكان والعمل. كما أن متوسط إنتاجية الفرد في القطاع الخاص التقليدي أقل من متوسط إنتاجيته في القطاع الخاص المتطور، الذي يعتمد على إمكانيات زراعية حديثة بمعدل 3 إلى 4 مرات، لذلك يمثل إنتاج هذا القطاع 30% من مجموع قيمة الناتج الزراعي الوطني.

الفقرة الثانية

نطاق التأميم

لقد بينت المواد 97، 101، 232، 235 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، إجراءات التأميم وطرق التعويض للملاك الخواص الذين يشملهم هذا الإجراء، بحيث يحق للوالي وحده إصدار قرار التأميم، والذي يقضي بتحويل الأرض الفلاحية الخاصة إلى أملاك الدولة. كما بينت المادة 42 من نفس الأمر الأشخاص الذين لا يطبق عليهم مبدأ التأميم. وهم المالكين لنصف هكتار من الأراضي المسقية، و5 هكتار للأراضي غير المسقية، وكل الأشخاص البالغين 60 سنة وأرامل الشهداء غير المتزوجات والمعوقين بنسبة أكثر من 60%.

أما الأراضي المعنية بالتأميم، فهي الأراضي الزراعية المعدة للزراعة التي يملكها كل شخص طبيعي لا يستغلها، وتتجاوز مساحتها نصف هكتار في الأراضي

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

الأراضي غير المسقية⁽¹⁾. فبهدف دفع استغلال كبار الملاك لصغار الفلاحين، كرس المشرع مبدأ "الأرض لمن يخدمها"، فنتج عن ذلك من الناحية القانونية أن الحيابة وحدها لا تكفي للحفاظ على حق الملكية، بل لا بد من ممارسة الحيابة الانتفاعية، تحت طائلة سقوط حق الملكية، حيث تتحقق صفة غير المستغل في حالة التعهد عن الغير في استغلال الأرض مقابل أجر، أو التخلي عن الاستغلال عامين متتاليين.

كما تم تأمين الملكيات الزراعية المشاعة⁽²⁾ غير المستغلة مباشرة، والتي يعتبر في حكمها الأراضي الزراعية التابعة لكل شخص معنوي خاضع للقانون الخاص، كما لم تسلم ملكيات المتغيبين والمفقودين من التأمين⁽³⁾.

وقد بلغ عدد المتغيبين الذين مسهم التأمين سنة 1978 حوالي 20 ألف مالك،

(1) -إن الحد الأدنى من الملكية لا يخضع للتأمين، وذلك بنص المادة 32 من الأمر رقم 71-73، سواء كان المالك مستغلا لمملكته أو غير مستغل لها. أما الحد الأقصى فيسمح به فقط بالنسبة للمستغلين لأملاكهم وفق القانون، والجدول التالي يبين الحد الأدنى والحد الأقصى للتملك:

نوعية الأرض	الحد الأدنى	الحد الأقصى
أراضي جرداء: -مسقية. -غير مسقية	0,5هـ 5هـ	5هـ 110هـ.
أراضي مغروسة: -مسقية -غير مسقية	1,5هـ إلى 10,5هـ 4هـ إلى 11,5هـ	3,5هـ إلى 35هـ 45هـ
أشجار النخيل	20 نخلة	250 نخلة

(-انظر: صدوق (عمر)، مرجع سابق، ص34).

(2) -تنص المادة 39 من الأمر رقم 71-73 على: «إذا كانت الملكية الخاصة الزراعية أو المعدة للزراعة في حالة شيوع، فيعتبر مالكوها الشركاء الذين لا يستغلونها كمالكين مستغلين، مباشرة وشخصيا للحصص التي يملكونها حسب مفهوم هذا الأمر، وتؤم تلك الحصص بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية. بيد أن وسائل الإنتاج والتحويل والتعبئة تبقى ملكا مشاعا بين المالكين الشركاء المعتمدين كمستغلين».

(3) -انظر: المواد 28، 29، 30 من نفس الأمر.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

وقدرت المساحة المؤممة بـ660 ألف هكتار. وفي سنة 1982 ارتفع العدد ليمثل 1,5 مليون هكتار، ومليون نخلة من مجموع ممتلكات الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁽¹⁾. فلم تراخ إجراءات التأميم نفسية الفلاحين ولا القيمة الحقيقية للأرض المؤممة، التي لا تتناسب بدورها مع قيمة الضريبة العقارية الرمزية التي اعتمدت كمعيار لتقدير التعويض. مما أدى إلى التهرب من إجراءات التأميم، وهو الأمر الذي احتاط له المشرع من خلال فرضه منع المعاملات العقارية التي تستهدف التهرب من إجراءات التأميم، حتى تاريخ القفل النهائي لهذا القانون⁽²⁾. كما تم تأميم المساحات الزائدة عن الحد الأعلى المقدر بـ5 هـ للأراضي المسقية و110 هـ للأراضي غير المسقية⁽³⁾.

الفرع الثاني:

تطهير الملكية الفلاحية الخاصة

إن الثورة الزراعية بمكافحتها التغيب وبتحديدها للملكية الفلاحية الخاصة، تكون قد أمنت شروط خدمة الأرض المطابقة للعدالة الاجتماعية. غير أن العدالة الاجتماعية

(1) -انظر: صدوق (عمر): مرجع سابق، ص30.

(2) -تنص المادة 168 من الأمر رقم 71-73: «يوقف كل نقل للملكية بين الأحياء ضمن أية بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، وسواء كان النقل بعوض أو بالمجان. وكذلك كل نقل لحقوق عينية يترتب عليه رهن الحيازة، وكل قسمة أو مصالحة أو إجارة أو مزارعة تتعلق بأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة».

(3) - استعمل المشرع ثلاثة معايير لتحديد مساحة الأملاك الزراعية فحسب المادة 2 من الأمر رقم 71-73 استعمل معيار القدرة على العمل. أي أن لا تتجاوز طاقة عمل المالك وعائلته، وهو معيار لم يأخذ بعين الاعتبار نوعية العمل (يدوي، آلي). كما استعمل معيار الدخل أي أن تنتج الأرض دخلا كافيا لإعالة المالك وأسرته. وهو معيار لم يأخذ بعين الاعتبار العوامل المؤثرة في الدخل. وأخيرا معيار طبيعة الأرض وهو المعيار الذي ركز عليه المشرع حيث اعتبر قيمة الدخل في القطاع المسير ذاتيا مقياسا للتحديد (المادة 65 من الأمر رقم 71-73).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

نفسها تقتضي إثبات حدوث التغييب وعدم الاستغلال والمساحات الزائدة. الأمر الذي يشكل جوهر تظلمات المالكين الخواص وعطل إجراءات التأميم.

حيث أدركت السلطة أن إثبات حالة الغياب أو الملكية الكبرى ليس بالأمر الهين كما تخيله مصمموا الثورة الزراعية، خاصة بعد إصرار الخواص على الدفاع عن حقوقهم في الملكية بكافة الوسائل الممكنة أثناء عمليات إحصاء الأراضي التي قامت بها الجماعات المحلية تنفيذا لمقتضيات الثورة الزراعية⁽¹⁾. ولأن العملية قد اصطدمت بنوعين من المالكين هما المالكين بسندات، والمالكين دون سندات، فقد أصدر المشرع المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 ليثبت أن الثورة الزراعية لم تستهدف تطهير الملكية الخاصة من حيث استغلال الإنسان لأخيه الإنسان فحسب، بل استهدفت أيضا تطهير مشكلة غياب سندات إثباتها. وقبل الوقوف عند هذه العملية لا بأس أن نتطرق إلى طبيعة السندات المثبتة للملكية الفلاحية الخاصة (الفقرة الأولى)، والآليات التي ابتكرها المشرع في حالة غياب السند (الفقرة الثانية)، ثم نتطرق إلى مسألة مدى فعالية العقود العرفية في تطهير الملكية الفلاحية الخاصة (الفقرة الثالثة).

(1) تشير الإحصائيات أن الوصفية العقارية عشية الاستقلال كانت على النحو الآتي:

-4969.102 أراضي مفرنسة لها سندات.

-4.406,356 هـ أراضي ملك دون سندات.

-2017.582 هـ أراض عرش دون سندات.

-46954.214 هـ أملاك الدولة.

-4179050 هـ أملاك بلدية

وهي إحصائيات لا تغطي الأراضي الصحراوية، كما تخص فقط الأراضي التي نفذت عليها التدابير المتخذة من الإدارة الفرنسية.

(انظر: عمار علوي، مرجع سابق، ص 60).

الفقرة الأولى

إثبات الملكية الفلاحية الخاصة في حالة وجود السند

كانت العقود الناقلة للملكية العقارية خلال الفترة الاستعمارية تحرر إما من طرف⁽¹⁾ مكاتب التوثيق التي يشرف على كل منها موثق أو مساعد يتلقى العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها باللغة الفرنسية، وتسجل وتشر بمكتب الرهون حتى تكون حجة على الغير. أو من طرف المحاكم الشرعية، ويشرف عليها القاضي الشرعي أو الباش عدل، ويتلقى العقود باللغة الفرنسية في دفاتر تقيد فيها كل العقود، ثم تقدم إلى مصالح التسجيل والطابع للتأشير عليها قصد قبض حقوق التسجيل⁽²⁾.

وبعد نيل الجزائر استقلالها وفي الفترة ما قبل سنة 1970 اتسمت المعاملات العقارية عموما بالطابع العرفي طبقا لمقتضيات القانون المدني الفرنسي الذي تم تمديد العمل به بموجب القانون الصادر في 31-12-1962، وبذلك اعتبرت العقود العرفية الواردة على العقارات صحيحة وأن إفراغها في شكل رسمي ماهو إلا شرط لإجراء الشهر طبقا لما جاء به المرسوم المؤرخ في 04 جانفي 1955⁽³⁾.

(1) -انظر: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 67.

(2) - إن العقود المحررة من قبل القاضي الشرعي تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسيه العقود المحررة من الموظف العام أو الضابط العمومي -بعد الاستقلال-، وهذا ما كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم 40097 المؤرخ في 03-06-1998 والذي جاء فيه: « من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعيان العموميون وتعدّ عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ماهو مغاير ومعاكس لفحواها» (م ق سنة 1992، ع1، ص 119).

وفي قرار آخر رقم 4528 26 المؤرخ في 25-02-2004 جاء فيه: «العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل استرجاع الاستقلال تعد عقودا رسمية» (م ق لسنة 2001، ع1، ص 241).

(3) -عقب الحرب العالمية الثانية سادت في فرنسا حركة من البناء والأعمال والمشاريع الكبرى، وكان القرض العقاري يعتبر أفضل ضمان تطلبه البنوك مقابل القروض الموجهة للبناء، وفي هذه المرحلة ظهرت الحاجة إلى مراجعة نظام الشهر العقاري في فرنسا، فصدر المرسوم المؤرخ في 4 جانفي.../...

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

ومن أهم القوانين التي تمس الملكية الفلاحية الخاصة في تلك الفترة، المرسوم رقم 15-64 المؤرخ في 20 جانفي 1964 المتعلق بحرية المعاملات. وقد جاء لوضع حدّ للمضاربة التي كانت تسود السوق العقارية آنذاك، ففرض الرخصة الإدارية في المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية⁽¹⁾. ريثما يصدر ميثاق الثورة الزراعية.

وبصدور الأمر رقم 91-70⁽²⁾ المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن مهنة التوثيق والذي بدأ سريانه ابتداء من 01-01-1971 فقد أوجب الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق بنص المادة 12 منه التي جاء فيها «زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية...أو عقود إيجار زراعية... في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق». فهذا النص يشمل جميع أنواع العقارات المبنية وغير المبنية، العمرانية والفلاحية، وقد نقل هذا النص حرفيا إلى

.../...1955 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري، الذي تضمن 55 مادة ومن بين ما تنص عليه: تشديد الجزاءات المترتبة على تخلف الشهر إضافة إلى جزاء عدم الحجية. كما وسع المرسوم من صلاحيات المحافظ العقاري وألزمه بمراقبة صحة العقود والسندات المقدمة للشهر، كما تضاعف عمل الموثقين نتيجة اشتراط الرسمية في العقود المقدمة للشهر.

(انظر: ويس (فتحي)، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الجزائر، دار هومة، 2014، ص 81-82).

(1) - هذا ما كرسه القرار رقم 04931 المؤرخ في 06-05-1987: «من المقرر قانونا أن المعاملات المتعلقة بالأراضي الزراعية مهما تكن قيمتها، تبطل إذا لم يصدر لها ترخيص من الولاية ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعدّ مخالفا للقانون

(انظر: صقر (نبيل)، العقار الفلاحي، نسا وتطبيقا، عين مليلة دار الهدى، 2008، ص 211).

(2) - بصدور الأمر رقم 91-70 (ج ر لسنة 1970، ع10) تم القضاء على ازدواجية التوثيق بين مكاتب التوثيق من جهة والمحاكم الشرعية من جهة أخرى. فأصبح التوثيق وظيفة عمومية فقد جعل المشرع من الموثق عين السلطات العمومية الساهرة على مراقبة كافة المعاملات العقارية، وجعله موظفا تابعا لسلك العدالة تحت رئاسة وكيل الجمهورية، الأمر الذي ساهم في إتقال عمل المحاكم، وزاد من البيروقراطية وجعل المواطن يفرّ من إبرام المعاملات العقارية في الشكل الرسمي.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

المادة 324 مكرر 1 من القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 ماي 1988 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري⁽¹⁾.

الفقرة الثانية

إثبات الملكية الفلاحية الخاصة في حالة غياب السند

يتعلق الأمر باستحداث شهادة الملكية، وقد سبق استعمال هذا السند من طرف الإدارة الاستعمارية الفرنسية لفرنسة أراضي الأهالي، بموجب القانون المؤرخ في 26-07-1873، الذي استحدثت لجان تحقيق ميدانية من أجل التثبت من هوية الملاك وذوي الحقوق العينية التبعية الذين تسلم لهم شهادات بذلك.

وقد طبق المشرع الجزائري نفس الإجراءات بمناسبة عملية إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في حالة غياب السند، بموجب المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973⁽²⁾، والذي أنشأ لهذا الغرض لجان تقنية على مستوى كل مجلس شعبي بلدي موسع. وبعد الانتهاء من عمليات التحقيق وانعدام المعارضة خلال الآجال القانونية المقررة، تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادات الملكية تسلم إلى الملاك المعترف لهم بالملكية.

(1) - لوحظ بعد سنة 1970 إبرام عدد كبير من المعاملات يتعلق بالأراضي الفلاحية، بعد أن تأكد أصحابها من أن صدور قانون الثورة الزراعية صار أمرا وشيكاً، وتم استثمار الأموال الناجمة عن بيع هذه الأراضي في شراء محلات تجارية بالمدن ولأن هذه المعاملات سواء تمت بعقود عرفية Acte sous seing privé أو لدى الموثق (بطريقة تقديم التاريخ (Antidatés) فقد أدت إلى بداية ظهور السوق العقارية الموزاية بدليل ارتفاع الطلب على الأوراق النقدية.

(انظر: لباد (ناصر)، النظام القانون للسوق العقاري في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، 2004-2005، ص128).

(2) - ج ر لسنة 1973، ع15.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

وتطبيقا للمادة 12 وما يليها من المرسوم رقم 32-73 أعلاه، يجب على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة غير مثبتة بإحدى الوثائق والعقود المبينة في المواد 3، 4، 5 من هذا المرسوم⁽¹⁾ أن يقدم خلال عمليات الإحصاء للأراضي، تصريحا إلى المجلس البلدي الموسع يوضح فيه بأية صفة يقوم باستغلال الأرض. ويجب أن يكون هذا التصريح مشتملا على كافة المعلومات المتعلقة بموقع العقار ونوعه ومساحته وما يشتمل عليه من منشآت أو آبار أو أغراس..، كما يجب أن يقدم لغرض إجراءات التحقيقات الضرورية في تصريحات واضع اليد، الأوراق المبنية للحالة المدنية للمصرح بطاقة التعريف، شهادة الميلاد... الخ، إضافة إلى كل الشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية، وجميع المستندات التي ينوي المصرح الاحتجاج بها لإثبات حقه في الأراضي التي يستغلها.

وبعد تكوين الملف بالوثائق أعلاه يكلف المجلس الشعبي البلدي الموسع اللجنة التقنية البلدية بإجراء التحقيق المنصوص عليه في المادة 77 من الأمر رقم 71-73⁽²⁾. وبعد انتهاء اللجنة من التحقيق تحرر محضرا مؤقتا يتضمن ما قامت به وما

(1) - حسب هذه النصوص يكون إثبات الملكية على أساس:

-سندات الملكية المسلمة من طرف إدارة الأملاك العامة لتنفيذ القوانين الخاصة بالتشريع العقاري.

-العقود الإدارية التأسيسية الناقلة والمعدلة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية.

-القرارات القضائية (الناقلة أو المصرحة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية) والتي يصدرها القضاة في شكل أوامر قضائية والتي تتمتع بحجية الشيء المقضي فيه.

(2) - يهدف هذا التحقيق إلى جمع كل المعلومات من الملاكين المجاورين للأراضي محل التصريح ومن كل شخص يمكن أن يكون عنده معلومات ترمي إلى تحديد صاحب الأرض الحقيقي. فإذا نتج من التحقيق أن الأرض المصرح بها هي أرض ملك ولكن دون أن يكون حق ملكيتها مثبتا بأحد السندات المبينة في المواد 3، 4، 5 من المرسوم رقم 32-73 فيعترف بهذا الحق إلى الشخص الذي حاز ملكيتها وانتفع بها طيلة 17 سنة على الأقل إلى غاية 1 نوفمبر 1971- تاريخ دخول الأمر رقم 71-73 حيز التنفيذ- والجدير بالذكر أن مدة التقادم المنصوص عليها في هذا المرسوم لا تتطابق مع القواعد العامة (المادة 827 من القانون المدني الجزائري الذي صدر بعد هذا المرسوم). مما يطرح إشكال حول مدة التقادم الواجب العمل بها خاصة أن المشرع لم يعدل هذا المرسوم بعد صدور القانون المدني. لكن واقعا تم الأخذ بقاعدة.../.../

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

توصلت إليه، ويودع في المجلس الشعبي البلدي لمدة 15 يوما، يجوز خلالها لكل شخص أن يطلع على ذلك المحضر، وأن يسجل في ذيله جميع الأقوال والمطالب المتعلقة بالحقوق العقارية التي يمكن له أن يمارسها على الأرض المعنية بالتحقيق.

وبعد انقضاء مدة 15 يوما من تعليق المحضر، وفي مهلة 8 أيام، تتولى اللجنة تحرير محضر جديد نهائي، تبدي فيه رأيها بشأن الطلبات المقدمة في الوقت المناسب كما تنشر من تلقاء نفسها الحقوق التي يمكن أن تثبت للجماعات العمومية على الأرض محل التحقيق⁽¹⁾. ثم يوجه المحضر بمعية المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي للتصديق عليه بقرار يجوز لكل ذي مصلحة الطعن فيه في أجل 30 يوما، من تاريخ نشر القرار ويمارس الطعن أمام اللجنة الولائية للطعن.

حيث توجد ثمة لجان ولائية للطعن يرأسها قاضي مختار من بين قضاة المجلس ولجنة وطنية يرأسها هي الأخرى قاض من قضاة المجلس القضائي الأعلى آنذاك، وهي بمثابة هيئة استئناف لقرارات اللجان الولائية، وتصدر قراراتها بشكل نهائي، بحيث لا يجوز الطعن فيها أمام الجهات القضائية⁽²⁾. ومع انفتاح أبواب الطعن أمام الملاك تضاءلت حظوظ السلطة في الانتهاء بسرعة من تنفيذ الثورة الزراعية بدخولها في صراع حاد معهم⁽³⁾.

.../... الخاص بقيد العام طبقت مدة 17 سنة المنصوص عليها في المرسوم رقم 73-32 كونه تشريع خاص فلاحي، أما القانون المدني فهو تشريع عام.

(1) -انظر: بن عبيدة (عبد الحفيظ)، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2003، ص 128.

(2) -انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 128

(3) -بقي القطاع الخاص الفلاحي بشكل 58,5 % من المساحة الكلية للزراعة، خلافا لما تم ترويجه على أن القطاع الفلاحي التابع للدولة هو المثل الوحيد للفلاحة الجزائرية، فقد استطاع القطاع الخاص الفلاحي مجابهة سياسة المصادرة الاستعمارية وسياسة التأميم بعد الاستقلال.

(انظر: المرجع نفسه، ص 84).

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

وبعد أن يصبح قرار الوالي نهائيا تحرر مصلحة أملاك الدولة شهادة الملكية طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 73-32. وطبقا للمادة 32 من هذا الأخير، فإن شهادة الملكية هي سند إثبات مؤقت، بحيث يتعين استبدالها بالدفتر العقاري فور إتمام عملية مسح الأراضي العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. وإلى غاية ذلك الحين تبقى شهادة الملكية سند إثبات رسمي.

الفقرة الثالثة

مدى فعالية العقود العرفية في تطهير الملكية العقارية الخاصة

بصدور قانون التوثيق سنة 1970 انتقل المشرع من نظام الشهر الشخصي⁽¹⁾ الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني المستحدث بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975⁽²⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ونصت المادة 61 منه على: «كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي».

(1) - الشهر العقاري هو الوسيلة القانونية لإعلان التصرفات التي ترد على العقارات، وقد أوجبه المشرع لنفاذ جميع التصرفات العقارية، نظرا لما تحققه من تدعيم الائتمان العقاري. وينقسم نظام الشهر العقاري في العالم إلى نظامين رئيسيين هما نظام الشهر الشخصي الذي ظهر في فرنسا وتشهر فيه التصرفات المنصبة على العقارات على أساس سجلين يتم القيد بهما معا، الأول يرتب حسب الترتيب الأبجدي للأسماء، والثاني حسب الترتيب الزمني لتقديم السندات. أما النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني، الذي ظهر في إسبانيا ويتم فيه الشهر على أساس العقارات بحيث يكون لكل عقار بطاقة خاصة به ضمن سجل عيني فيه جميع التصرفات الواردة عليه ولا يمكن تطبيق هذا النظام إلا بعد مسح كل أراضي التراب الوطني.

(انظر: طلبية (ليلي)، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2010،

ص 83).

(2) - ج ر لسنة 1975، ع19.

الباب الأول:..... الفصل الأول: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي

ومن أجل إضفاء نوع من المرونة على حظر التعامل بالعقود العرفية، تدخل المشرع من خلال المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13-09-1980 الذي اعترف بحجية العقود العرفية الثابتة التاريخ⁽¹⁾ قبل 01-03-1961⁽²⁾، وبالتالي أعفيت هذه العقود من الإشهار المسبق المفروض بالمادة 88 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976⁽³⁾، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ثم صدر المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه، وبمقتضاه تم تمديد فترة 1 مارس 1961 إلى الأول من شهر يونيو 1971- تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ- وإذا كان المرسوم الأول يقتضي لجوء الأطراف للمحاكم لتثبيت صحة عقودهم العرفية، فإن المرسوم الأخير يعفيهم من ذلك. إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها، يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة⁽⁴⁾.

(1) -نصن المادة 328 من القانون المدني الجزائري على حالات ثبوت تاريخ العقد: 1-من يوم تسجيله. 2-من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام. 3- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص. 4-من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

(2) -1 مارس 1961 هو تاريخ دخول المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21-10-1959 حيز التنفيذ والمتعلق بنظام الشهر العقاري الجديد الذي بادرت به السلطات الاستعمارية، والذي طبق في الجزائر بعد الاستقلال بمقتضى الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962.

(3) -ج ر مؤرخة في 13/04/1976، ع30.

(4) -إن محل الإيداع لدى المحافظة العقارية هنا ليس العقد العرفي الثابت التاريخ، المعين للمعاملة العقارية التي خالفت الحظر المنصوص عليه في المادة 12 من الأمر رقم 70-91. وإنما هو العقد الرسمي الذي يثبت إفراغ محتوى العقد العرفي تطبيقا لمبدأ رسمية العقود الموجهة للشهر. إذ يتمتع الشهر هنا بوظيفة إعلامية فقط وليس مصدرا للحق العيني. لأن هذا الأخير قائم وموجود قبل تاريخ 1 جانفي 1971 بمقتضى التصرف المبرم.

(انظر: محمودي (عبد العزيز)، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الجزائر، منشورات بغدادي، ط2، 2010، ص 137).

الفصل الثاني:

تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي وتبني النظام الليبرالي

بعد صدور دستور 1989 تم التراجع عن الخيار الاشتراكي وتبني النهج الليبرالي لتنظيم الأملاك العمومية. حيث حلّ المصطلح الأخير محلّ مصطلح أملاك الدولة وهو مصطلح محايد لا يبحاز إلى تيار أيديولوجي معين. وقد كرّس الدستور الجديد التقسيم التقليدي للمال العام (دومين عام ودومين خاص) لكنه لم يبين مكانة الأراضي الفلاحية ضمن هذا التقسيم . إلى أن صدر قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 -المعدل والمتمم-، والذي أدرجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة (المادة 18) بخلاف قانون الأملاك الوطنية القديم رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 الذي اعتبرها جزء من الدومين الاقتصادي.

ولأن الملكية الخاصة هي عصب النظام الرأسمالي الذي تبناه الدستور الجديد، فقد صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم، فألغى قانون الثورة الزراعية (المادة 76) ونص على إرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، الأمر الذي يبرز بوضوح عملية المد والجزر بين كل من العقار الفلاحي المملوك للدولة والعقار الفلاحي المملوك للخوادم (المبحث الأول). ولأن المشرع اعترف من خلال قانون التوجيه العقاري لأول مرة بالأملاك الوقفية كصنف عقاري مستقل، فإن دراستنا ستقودنا إلى الوقوف عند تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية، لا سيما بعد هذا الاعتراف المتأخر بها (المبحث الثاني).

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

المبحث الأول

أثر التخلي عن النهج الاشتراكي على تنظيم كل من العقار الفلاحي

المملوك للدولة والعقار الفلاحي المملوك للخواص

تعتبر مرحلة الثمانينيات بداية التحول التدريجي من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي. فبعد الأزمة الاقتصادية العالمية بسبب انخفاض أسعار الدولار، التي تزامنت مع انخفاض أسعار النفط وعجز الثورة الزراعية عن التحول إلى ثورة خضراء، ركز المخطط الخماسي الثاني (1984-1989) على إعطاء الأولوية للفلاحة والري، استعدادا لمرحلة ما بعد البترول. فصدر قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 الذي تخلت من خلاله الدولة عن مسؤولية الإنتاج الفلاحي لصالح أعضاء المستثمرات الفلاحية. وهي الاستقلالية التي لم تمنح لهم في ظل القوانين الزراعية السابقة.

وبصدور دستور 1989 تحرر قانون المستثمرات الفلاحية من مشكل الملائمة الدستورية (كونه صدر في ظل دستور 1976 الاشتراكي النهج). غير أن هذا القانون فشل هو الآخر في النهوض بالقطاع الفلاحي (المطلب الأول)، كما كان للمشرع جهودا في سبيل التكفير عن ذنوب الثورة الزراعية اتجاه العقار الفلاحي الخاص، حيث سمح باستغلاله عن طريق الإيجار، بعد أن كان هذا الأمر ممنوعا في ظل الثورة الزراعية تطبيقا لمبدأ "الأرض لمن يخدمها" (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة

رأينا من خلال الفصل الأول من هذا الباب أن السياسة الاشتراكية المنتهجة بعد

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

الاستقلال من أجل حل أزمة العقار الفلاحي، والتي تعود جذورها إلى الحقبة الاستعمارية، قد أدت إلى تشتت النظام القانوني للعقار الفلاحي المملوك للدولة، وهذا ما تجلّى في تعايش استغلايات نظام التسيير الذاتي في الفلاحة إلى جانب تعاونيات الثورة الزراعية، وفشل جهود الدولة في سبيل تحقيق التوازن بينهما من جهة، وفشلها في تحقيق الصلة بين الفلاح والأرض من جهة الأخرى. الأمر الذي دفع بالمشروع إلى التفكير في إصدار قانون جديد يوحد نمط استغلال هذه الأراضي، وهو ما تجسّد في القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. فحلت بذلك المستثمرات الفلاحية محل التعاونيات الفلاحية (الفرع الأول) كما منح المستفيدين ضمانات لم تمنح لهم في القوانين الزراعية السابقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حلول المستثمرات الفلاحية محلّ التعاونيات الفلاحية

إذا كان القانون رقم 87-19 قد ألغى صراحة قانون التسيير الذاتي في الفلاحة والمواد 858 و 866 من القانون المدني بموجب المادة 49 منه، فإنه اكتفى بالإلغاء الضمني لقانون الثورة الزراعية، دون أن يملك الجرأة الكافية لإلغائه صراحة، خوفا من ردود فعل الطبقة الاجتماعية والاقتصادية المهيمنة آنذاك على دواليب النظام، وخاصة مؤسسة المجلس الشعبي الوطني ذات الأغلبية الاشتراكية. وقد جاء في المادة 3 من القانون رقم 87-19 : «تتكون الأراضي المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها، في شكل مستثمرات فلاحية جماعية، متجانسة، تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة...الخ» حيث يقودنا هذا النص إلى التساؤل حول أوجه الاختلاف بين المستثمرة الفلاحية والتعاونيات الفلاحية القديمة (الفقرة الأولى) والطبيعة القانونية لهذه المستثمرة (الفقرة الثانية)

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

ومدى تأثيرها بتطبيق قانون التوجيه العقاري المكرس لمبادئ دستور 1989 (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

تمييز المستثمرة الفلاحية عن التعاونيات الفلاحية القديمة

من مساوئ الأنظمة الزراعية السابقة أنها تتكون من مساحات كبيرة جدا، إذا ما قورنت بالإمكانات التي تملكها، فلقد كان متوسط المساحة يقدر بـ1231 للمزرعة الواحدة، كما وجدت مزارع تفوق مساحتها 2000هـ⁽¹⁾، سواء في قطاع الثورة الزراعية الواقع في المناطق الجبلية والجرداء، أو في قطاع التسيير الذاتي الذي يملك أجود الأراضي وأخصبها⁽²⁾. ففي كلتا الحالتين أدى اتساع المساحة الصالحة للزراعة إلى رفع تكاليف الإنتاج، وعجز الدولة عن الوفاء بها، لا سيما في ظل الأزمة المالية، الناتجة عن انخفاض أسعار البترول.

وبعد تقسيم الأراضي في إطار القانون رقم 87-19، تكونت 29.000 مستثمرة فلاحية جماعية وفردية على مساحة 2.5 مليون هـ، ليصبح متوسط المستثمرة الفلاحية

(1) - انظر شعباني (إسماعيل)، إشكالية العقار الفلاحي في الأراضي الفلاحية العمومية بالجزائر
Le cahier du cread, Revue publiée par le centre de recherche en économie appliquée pour le développement, N° 48 2^{eme} trimestre 1999 p 03.

(2) - لقد حاول عمال التسيير الذاتي بعد الاستقلال الاستحواذ على أكبر مساحة ممكنة من الأراضي الصالحة للزراعة، معتقدين بذلك أنه كلما زادت مساحة المزرعة زاد الإنتاج. لكنهم صدموا بصعوبة التنقل من مقر المزرعة إلى مكان عملهم من جهة، وأن الإمكانيات المتاحة لم تسمح باستغلال كامل المساحة الزراعية من جهة أخرى. فتم إهمال جزء كبير منها، مما ساعد على نهب واستيلاء بعض الخواص عليها، في غياب الرقابة وتواطؤ الجميع، بما فيهم العاملين في القطاع، الذين فشلت الثورة الزراعية في إشباع رغبتهم في البقاء بالأرض وجعلتهم في بحث مستمر عن عمل آخر باللجوء إلى المدينة. ولم تنجح السلطة بإقرارها الحد الأدنى للأجر الفلاحي المضمون في وقف النزوح، لأن هذا الأجر يتخذ في الغالب في شكل تسبيقات على المداخيل التي هي في مستوى أدنى من أجور العمال المشتغلين في المصالح أو ورشات الأشغال العمومية.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

يقارب 61,7 هـ متى كانت جماعية، و 9,4 هـ بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية⁽¹⁾.

وقد استحدث المشرع مصطلح المستثمرة بدل التعاونية، لما لها من وقع نفسي على شخصية المنتج، كونها تزرع فيه روح المخاطرة، وثبت فيه الذهنية الاستثمارية، بحيث تساعده على الانتقال من الأسلوب التقليدي للإنتاج، إلى الأسلوب المكثف والحديث⁽²⁾.

وإذا كانت التعاونية أداة لتنظيم تدخل الدولة في المجال الزراعي، قصد تحويل علاقات الإنتاج إلى علاقات اشتراكية تسعى إلى ترقية الحياة الاجتماعية لأعضاء التعاونية، فإن المستثمرة الفلاحية ذات بعد اقتصادي تختفي فيها كل الدوافع السياسية والاجتماعية المعروفة من قبل. فغاية المستثمرة هي تحقيق أقصى ربح ممكن دون أن يأخذ بعين الاعتبار ما ينجم عن ذلك من آثار سياسية واجتماعية⁽³⁾. كما تنشأ التعاونية بترخيص مباشر من الوزير المكلف بالفلاحة، أما المستثمرة فتنشأ بموجب عقد إداري -كما سيأتي بيانه-.

وللتعاونية الفلاحية عدة أشكال لا يعترف فيها بالاستغلال الفردي⁽⁴⁾، أما المستثمرة الفلاحية فتكون جماعية كقاعدة⁽⁵⁾ متكونة من ثلاث منجبن فأكثر، وفردية كاستثناء⁽⁶⁾، وتخضع التعاونية إلى الرقابة المالية، التي يقوم بها وزير المالية بواسطة

(1) -انظر: شعباني (إسماعيل)، مرجع سابق، ص 07.

(2) -عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 179.

(3) -انظر: المرجع نفسه، ص 180.

(4) -تتخذ التعاونية عدة أشكال قانونية مثل: المجموعة الزراعية للمالكين على الشيوع.

(Le Groupement Agricole D'indivisaire)

-المجموعة التعاونية التحضيرية للاستثمار (Groupement De Mise En Valeur)، التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات (Coopérative Agricole Polyvalente Communale Des Services)

(5) - انظر: المادة 11 من القانون 87-19. المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

(6) - انظر المادة 9 من نفس القانون.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

محاسب معين من طرفه⁽¹⁾، في حين أن المستثمرة الفلاحية تباشر أعمالها المالية بكل حرية وطبقا للأهداف الخاصة بها.

وقد استثنى قانون المستثمرات الفلاحية من مجال تطبيقه المزارع النموذجية، واعتبرها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تهدف إلى إنتاج عتاد نباتي. بينما اعتبر المستثمرة الفلاحية، شركة أشخاص مدنية موجهة لتحقيق الاكتفاء الذاتي في إطار الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية. كما استثنى قانون المستثمرات الفلاحية من مجال تطبيقه، وبموجب المادة 04 منه كل من المزارع التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي والمزارع التابعة لمعاهد التنمية.

الفقرة الثانية

الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية

تنص المادة 33 من القانون رقم 87-19 على: «تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا

(1) - نص ميثاق الثورة الزراعية على أن "التعاونيات الزراعية" مهما كانت صفة المنخرطين فيها. ستكون هيئات غير حكومية وذات استقلال تام بالنسبة للتسيير، أي يكون ما يتخذ من القرارات المتعلقة بتسييرها وتطورها من اختصاص أعضائها فقط. وعليه فإن التعاونية على اعتبار أنها إطار للمشاركة الحرة والديمقراطية، تشكل أداة مرنة وفعالة لتوسيع قاعدة الاشتراكية في الزراعة. إلا أن النصوص و لا سيما المتعلقة منها بتعاونيات الثورة الزراعية، منحت المدير المعين من طرف وزارة الوصاية سلطة على جميع المستخدمين من أصحاب الأجور، ويوقع على وثائق الالتزام المالي وأوامر الدفع بالاشتراك مع الرئيس أو أي عضو آخر لمجلس التسيير. فضمنت عن طريق صلاحياته التنفيذية اليومية، وتعاونيه مع مندوب الحسابات الذي تختاره الجمعية العامة من ضمن قائمة معدة من وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي، إمكانية مراقبة وضبط ودمج هذه الوحدات في التوجه العام الذي ترسمه السلطة.

(انظر: بعلبكي (أحمد)، مرجع سابق، ص 253).

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

القانون في سجل الحفظ العقاري». وتنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990⁽¹⁾ المحدد شروط إعداد العقد الإداري، الذي يثبت الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87-19 على: «وفقا لأحكام المادة 33 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 فإن المستثمرة تعدّ مكونة بقوة القانون عند تاريخ الحفظ العقاري ونشر العقد الإداري الذي يخصها والمعدّ وفقا لأحكام هذا المرسوم...».

يفهم من النص أعلاه أن العلاقة القانونية بين الدولة وجماعات المنتجين هي علاقة عقدية، حيث يبرم عقد إداري يحدد قطعة الأرض ومبلغ الأملاك المتنازل عنها وكيفيات الدفع وينص على حق الانتفاع الدائم على الشيوع وبحصص متساوية ويكون هذا العقد مكتوبا ومسجلا في سجل الحفظ العقاري⁽²⁾. كما يمكن أن نستنتج وجود عقد عرفي بين أعضاء المستثمرة الواحدة⁽³⁾ لأنهم يشكلون جماعتهم عن طريق الاختيار المتبادل وبمحض إرادتهم، لكن هذا العقد العرفي يتحول إلى عقد إداري مكتوب، بعدما يبرمون العقد الجماعي مع الدولة، ويقبلون محتوى هذا العقد الذي يضمهم⁽⁴⁾. وبالنسبة

(1) - ج ر لسنة 1990، ع19.

(2) - بالنسبة لسجل الأراضي le cadastre نجد أنه من بين 1541 بلدية على المستوى الوطني هناك فقط 600 بلدية تمتلك هذا السجل. الأمر الذي كان يصعب معه تحديد حدود الأراضي العمومية، وتمييزها عن الأراضي الخاصة (الملك)، مما لا يسمح بتحديد مساحة المستثمرات بدقة وبالتالي صعوبة تقديم العقود. وحتى بالنسبة للمستثمرات الحائزة على العقود الإدارية، فقد أدى النزاع المستمر بين أعضائها إلى إعادة تقسيمها، رغم أن القانون يمنع ذلك، فلم يبقى للعقد أي معنى من الناحية الواقعية بعد أن أعيد تقسيم المستثمرة.

(انظر: شعباني (اسماعيلين)، مرجع سابق، ص 08).

(3) - تنص المادة 12 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987: «يسلم المنتجين بناء على عقد نموذجي بتكوين جماعة بمبادرة منهم، عقد إداري...»

(4) - إن الاختيار المتبادل الممنوح للعمال في تكوين الجماعات يعد إجراء تنظيمي إيجابي، لأنه يتيح فرصة تكوين مجموعات متجانسة ومتفاهمة. غير أن هذا القانون لم يراع النزعة الفردية عند الفلاح الجزائري الذي يحدد العمل في الشكل فردي ورفضه العمل الجماعي. والسبب يعود إلى كون هذا القانون.../...

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

لأطراف العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية، فهما الدولة من جهة ممثلة في مدير أملاك الدولة للولاية المعنية وجماعة المنتجين من جهة أخرى. حيث يتعين على هؤلاء تعيين ممثل لهم في العقد بواسطة وكالة (1).

وطبقا للمادة 10 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يجب أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، وأن لا يكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية. كما نصت المادة ذاتها على صنف ثاني من الشروط تتعلق بالحالة المهنية للمستفيد، حيث منح المشرع الأولوية في الاستثمار الفلاحي للعمال الدائمين (2) ثم مستخدمي التأطير، على مستوى المزارع أو المستثمرات القائمة. أما فئة الإطارات التقنية من مهندسين وتقنيين في الفلاحة وعمال موسميين (3) والفلاحين الشباب، فقد جعلهم المشرع في الدرجة الثانية، ولكن في حالة وجود أراضي زائدة بعد تشكيل المستثمرات الفلاحية من العمال الدائمين. وفي جميع الحالات يعطي المشرع الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق وهذا ما تقضي به الفقرة الأخيرة من المادة 10 أعلاه.

..../صدر في ظل دستور 1976 ذو التوجه الإشتراكي.

(1) -انظر: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 24 أوت 1991 المتعلقة بإعداد العقود الإدارية للتنازل وهذه تسمية خاطئة، ذلك أن الدولة لم تتنازل عن ملكية الأرض الفلاحية المقامة عليها المستثمرة الفلاحية.

(2) -العامل الدائم هو الشخص الذي مارس عمله في المزرعة حتى الموسم الزراعي 1986-1987 وكذا العامل الذي سبق له أن مارس عمله في المزرعة الاشتراكية وهو الآن في وضعية انتداب لأسباب تقتضيها مصلحة الخدمة في هياكل مزرعة أخرى تابعة للقطاع الفلاحي أو معني بتقليص عدد العمال خلال الموسم الزراعي 1986-1987، في إطار تطبيق التعليمات رقم 1114 المؤرخة في 09 نوفمبر 1986، والمتعلقة بمرودية المزارع الاشتراكية أو في وظيفة أداء الخدمة الوطنية.

(انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 130).

(3) -العامل الموسمي هو الذي يعمل في المزرعة موسما زراعيا، فعمله لا يتسم بالديمومة وإنما يرتبط بفترة معينة هي غالبا أوقات زرع وجني الثمار.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

وبعد توافر الشروط المذكورة ثمة إجراءات سابقة لإعداد العقد الإداري، تتمثل في صدور قرارات الاستفادة النهائية من الولاية، والتي تحدّد الأساس العقاري الذي تقوم عليه المستثمرة. وكذا إبرام اتفاقية متعلقة بتسديد مبلغ الممتلكات التي تنازلت عنها الدولة للمستفيدين على سبيل التمليك، حيث تبرم هذه الاتفاقية بين جماعة المنتجين من جهة⁽¹⁾ وبنك الفلاحة والتنمية الريفية من جهة أخرى. ويتعين على جماعة المنتجين -حالة المستثمرة الجماعية- تعيين ممثل لهم في العقد بواسطة وكالة⁽²⁾.

ويعتبر العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية من العقود المركبة⁽³⁾، حيث يتكون من عقدين، الأول محله الأملاك المكونة لزمة المستثمرة الفلاحية المتنازل عنها من طرف الدولة على سبيل التمليك، وهو عقد بيع. أما العقد الثاني فمحله حق الانتفاع الدائم. وهو ليس بعقد بيع لأن المشرع لم ينص على الثمن، بل نص فقط على الأتوى (Redevance)⁽⁴⁾، وهي مبالغ زهيدة لا تتناسب مع قيمة حق الانتفاع. كما أنه ليس بعقد إيجار، كون هذا الأخير يترتب عنه حق شخصي، في حين أن حق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري قابل للتصرف فيه والحجز عليه⁽⁵⁾.

(1)-انظر:

Circulaire ministérielle n°: 476/511du 13 octobre 1992 relative a la relance de l'opération d'établissement des actes administratifs.

(2)-انظر:

-Instruction interministérielle n: 787/ sm du 31-08-1989 relative a la réorganisation des terres du domaines nationaux, établissement des actes administratifs.

(3) - تنص المادة 2/2 من المرسوم رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 على: «...وهذا العقد الذي تعده الإدارة المكلفة بأمالك الدولة يحدّد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين المعنيين في إطار القانون رقم 87-19....وكذا قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التمليك الكامل ومبلغها وكيفيات منح هذا المبلغ عند الاقتضاء».

(4) - انظر: المادة 6 من القانون رقم 87-09 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

(5)-انظر: المادة 08 من نفس القانون.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

والحقيقة أن هذا العقد يجد مصدره في عقد الأنتيوز وهو نوع من الإيجارات الطويلة المعروفة في التشريعات الفرنسية⁽¹⁾. يترتب عنه حق عيني عقاري. وإن كان يختلف عنه من حيث المدة. فعقد الأنتيوز مؤقت لمدة لا تقل عن 18 سنة ولا تزيد عن 99 سنة. بينما يمنح قانون المستثمرات الفلاحية للمستفيدين حق انتفاع دائم. ومنه فإن عقد المنح في إطار القانون رقم 19 87 هو عقد إيجار من نوع خاص.

وإذا كان محل عقد المنح يتمثل في حق الانتفاع الدائم والأمالك المتنازل عنها من طرف الدولة، فإنّ ركن السبب في العقد يتجلى في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة استغلال أمثلا والمحافظة على وجهتها الفلاحية من أجل رفع الإنتاج والإنتاجية تلبية لاحتياجات الاقتصاد الوطني.

كما يخضع تأسيس المستثمرة الفلاحية إلى الشكل الرسمي بعد الانتهاء من إبرام العقد العرفي الذي يترجم المفاوضات العقدية بين الشركاء المكونين للمستثمرة. حيث يطرح الملف أمام مصلحة أملاك الدولة، التي تتولى تحديد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم، وكذا تقويم المنشآت والتجهيزات وكيفيات دفع المبلغ الموازي لها. لتصدر الإدارة المعنية قرار الاستفاداة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 50-90 المؤرخ في 06-02-1990. حيث يصدر القرار في نسختين، إحداها موجهة إلى الإشهار لدى المحافظة العقارية، وأخرى تبلغ إلى أعضاء المستثمرة الفلاحية، وتكون مشهورة أيضا.

وتتجلى أهمية الشكلية في العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية في حماية مصالح المنتجين الفلاحين، وتمكين الدولة من مراقبة التصرفات المتعلقة بحق الانتفاع الدائم. وتطبيقا للمادتين 5 و6 من قانون المالية لسنة 1989، يعفى هذا العقد الإداري من رسوم التسجيل وللإشهار. وثمة شروط مالية تتعلق بالعقد الإداري، حيث يمنح حق

⁽¹⁾-Art N°451 du code rural français

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوى كل سنة، بخلاف القوانين الزراعية السابقة التي كانت تمنح حق انتفاع غير محدد المدة مجانا. والجدير بالذكر أن الأتاوى المفروضة زهيدة بغية تحفيز المنتجين على خدمة للأرض.

الفقرة الثالثة

تأثر المستثمرات الفلاحية بتطبيق قانون التوجيه العقاري

تبعاً للتغير في التوجه السياسي المصاحب لأحداث أكتوبر 1988، وأمام تصاعد الاحتجاجات والمطالب من أجل إرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الذي ألغى قانون الثورة الزراعية بمقتضى المادة 76 منه. وبالتالي نص على إرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين. وبتعديل هذا القانون بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 امتد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وإلى الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم رقم 63-163 المؤرخ في 09-05-1963. كما قرر إرجاع الأراضي الوقفية التي سنتاولها في المبحث الثاني من هذا الفصل .

عندما صدر قانون التوجيه العقاري لم يسمح إلا باسترجاع الأراضي المؤممة تطبيقاً لقانون الثورة الزراعية وبالشروط المحددة في المادة 76 منه⁽¹⁾. وبتعديل قانون

(1) - تتمثل هذه الشروط في أن تكون الأرض قد حافظت على وجهتها الفلاحية، وأن يكون المالك شخصاً طبيعياً يتمتع بالجنسية الجزائرية، وأن لا يكون المالك الأصلي قد سلك سلوكاً معادياً للثورة أثناء حرب التحرير وأن لا يكون قد ملك الأرض عن طريق معاملة مع المعمر. وأن لا يكون المالك قد تحصل على أراضي تعويضها أو على مساعدات مالية عمومية من أجل استغلال نشاطات أخرى. أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة. علماً أن الاسترجاع لا يعني إلا المالك الأصلي وورثته من الدرجة الأولى بشرط أن.../.../...

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

التوجيه العقاري بمقتضى الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 أدخلت تعديلات على المادة 76 أعلاه، ألغى من خلالها المشرع القيود المستمدة من إيديولوجية الثورة الزراعية، ولا سيما الشروط المتعلقة بدرجة الوارث أو الاستغلال المباشر للأرض أو حصول المالك الأصلي على أرض أو مساعدات مالية أخرى من الدولة ، كما ألغى شرط المساس بفعالية المستثمرة واحتفظ بما عداها من شروط.

وطبقا للمادة 78 من الأمر رقم 95-26 فإنه يتم تعويض المستفيدين في إطار قانون المستثمرات الفلاحية الذين كانت أراضيهم محل إرجاع، تطبيقا لقانون التوجيه العقاري، فتمنح لهم قطع أراضي جديدة من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والتي لم يتم توزيعها بعد⁽¹⁾، ولكن يجب أن تكون القطعة الجديدة معادلة للقطعة التي كانت محل إرجاع من حيث الخصوبة. أو الاستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين أو بواسطة قرار ولائي، في حالة المستثمرة التي لا تحوز على العقد الإداري. وفي حالة استحالة التعويض العيني، فإنّ المستفيدين يعوضون نقديا وفقا للتشريع المعمول به⁽²⁾.

.../... يلتزموا باستغلالها شخصيا وفي حدود المساحات المحددة لقدرة الشخص العادي على الاشتغال بها تطبيقا للقانون رقم 87-19، وأن لا تؤدي المساحات المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة. وأن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983.

(1) - وهنا نستغرب انه لغاية سنة 1995 لا تزال ثمة أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة غير موزعة.

(2) -يقدر التعويض بناء على عدة معايير منها:

1-قيمة الهكتار الواحد: كما حددته المادة 04 من المرسوم رقم 92-06 المؤرخ في 04-01-1992 الذي يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من قانون المالية لسنة 1991. وقد قسمت الأرض الفلاحية حسب الجدول التالي:
.../...

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

الفرع الثاني

الضمانات الممنوحة للمنتجين الفلاحيين

سعى المشرع إلى طمأنة المنتجين الفلاحيين وإشعارهم بأن الأرض صارت ملكا لهم، وذلك بمنحهم حقا عينيا عقاريا لم يرد في القوانين الزراعية السابقة. ومن خلال خصائص هذا الحق، يظهر المستفيد بمظهر المالك للأرض، رغم أن الدولة ليست على استعداد للتخلي عن ملكية الرقبة، ولا ملكية حق الانتفاع نفسه. ولكن بمجرد تحويل حق الانتفاع من حق شخصي (قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية)⁽¹⁾، إلى حق عيني عقاري بمفهوم القانون رقم 87-19، فهذا يعد ضمانا قويا يعزز مكانة

المنطقة	مسقية	غير مسقية
أ	300.000,00 دج	15000 دج
ب	225.000,00 دج	37500 دج
ج	1196250 دج	19875 دج
د		150.00 دج
نخيل دقلة نور		3000 دج
نخيل أنواع عادية		1500 دج

2-تحديد التعويض على أساس مدة العمل الفعلية:

النسبة	المدة الفعلية
15 %	أقل من 4 سنوات
30%	من 4 سنوات إلى 10 سنوات
40%	من 10 سنوات إلى 20 سنة
50%	يفوق 20 سنة

3-على أساس خصوبة التربة (المادة 5 من 90-25).

4-على أساس تمتع المنطقة بالإمكانات الزراعية (مادتين 80 و 81 عن القانون رقم 88-33 المتضمن قانون المالية لسنة 1989).

(1) -كان حق الانتفاع في ظل القوانين الزراعية السابقة (قانون التسيير الذاتي في الفلاحة، وقانون الثورة الزراعية)، مجرد حق شخصي، لأنّ المستغل لم يكن يملك سوى استغلال الشيء بنفسه وفي الشبوع، دون أن يملك حق التصرف فيه.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

الفلاح في الأرض (الفقرة الأولى). ولأن التمويل هو المحرك الأساسي لعملية الاستثمار، فقد سعت الدولة إلى تقديم المساعدات المالية في إطار المخططات الوطنية للتنمية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

حق الانتفاع الدائم

إن أهم أثر يتمخض عن العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية هو حق الانتفاع الدائم وحسب المادة 08 من القانون رقم 87-19 فإنه عيني عقاري. يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وهو حق قابل للنقل والتنازل والحجز عليه. ولا يفهم من هذه الخصائص أن المشرع ملك المستفيدين حق الانتفاع الدائم، إذ يجوز إسقاطه عن العضو المخل بالالتزامات المفروضة عليه. فالقانون ملك المستفيدين الأموال المتنازل عنها، والتي يتسلمونها على الحالة التي توجد عليها يوم البيع، دون أن يستطيعوا المطالبة بأي ضمان، ولا أي نقصان من الثمن لأجل العيوب الخفية أو التخريب أو الإصلاحات أو الغلطات في التعيين أو الأسباب أخرى⁽¹⁾. حيث يفترض في المستفيد معرفته بالأرض الممنوحة والممتلكات المتنازل عنها، وتباع هذه الممتلكات على الشيوع وبالتساوي للمنتجين، أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها (البئر مثلا) فإنها تستعمل استعمالا مشتركا في إطار بضبطه المنتجون بمحض إرادتهم. يفهم مما تقدم أن كلا من حق الانتفاع الدائم وحق امتلاك الممتلكات الأخرى المتنازل عنها هي وحدة واحدة لا تجزأ⁽²⁾.

(1) -المادة الأولى من نموذج العقد الجماعي.

(2) -إن السبب في جمع حق الانتفاع الدائم مع حق تملك الأملاك المتنازل عنها هو استقرار المستثمرات المنبثقة عن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتعزيز مكانة المستفيدين الذين.../...

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

وبما أن خصائص الانتفاع الدائم (النقل والتنازل والحجز) قد احتفظ بها المشرع في القانون الجديد رقم 10-03 -موضوع الباب الثاني من البحث-، والذي كرّس عقد الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة التابعة للدولة، فإنه وتباديا منا للتكرار، فقد اخترنا تأجيل التطرق إلى هذه الخصائص إلى الباب الثاني من البحث.

وفي حالة الإخلال بإحدى الالتزامات المنصوص عليها في المواد من 16 إلى 21 من القانون رقم 87-19، يترتب على ذلك إسقاط الحقوق الممنوحة ودفع تعويض عن الأضرار أو نقص القيمة للدولة، متى كانت المستثمرة الفلاحية الجماعية هي التي أخلت بالتزاماتها، أما إذا صدر الإخلال من أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء، فإن التعويض يكون لبقية الأعضاء، وهذا ما تقضي به المادتين 28 و29 من القانون رقم 87-19، حيث يتم إسقاط الحقوق الممنوحة عن طريق القضاء .

وبالرجوع إلى المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 مارس 1990⁽¹⁾، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17 جوان 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 90-51 أعلاه، فإن الأعمال التي تعد من باب الإخلال بالالتزامات هي إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها، وتحويل الطابع الفلاحي للأراضي. والتخلي عن جزء من الأراضي لفائدة الغير، وعدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة الفلاحية، وكذا تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.

.../... تتوفر فيهم المقاييس التي حددها القانون.

(انظر: التعلية الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 07 مارس 1990).

(1) - ج ر لسنة 1990. ع 6.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

إن أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينين من طرف الوالي المختص إقليمياً هم الذين لهم صلاحيات البحث عن المخالفات وحالات الإخلال بالالتزامات⁽¹⁾. حيث يرفع هؤلاء التقنيين تقريراً إلى الوالي، وبعدها تتكوّن لجنة للاستماع إلى المنتجين، ويعطى لهم إنذاراً، بحيث إذا استمروا في المخالفة بعد الإنذار، يقوم محضر تابع للمحكمة التي تقع المستثمرة في دائرة اختصاصها بتبليغ المخالفة إلى الوالي، فيمهلهم هذا الأخير مدة 15 يوماً للردّ على أسباب الإخلال، فإذا كانت الأسباب غير مقنعة أو لم يصله جواب منهم، يرفع الوالي بدوره القضية إلى القاضي المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق، وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها⁽²⁾. وعندما ما يحكم بإسقاط الحقوق ويصبح الحكم نهائياً فإن المستثمرة المعنية تصبح منحلة وتصفى.

وفي حالة رفع الدعوى ضد أحد الأعضاء أو بعضهم من طرف بقية الأعضاء، وطالما أن المستثمرة الفلاحية لها الشخصية المعنوية، فإنه يتولى المنتدب لإدارتها رفع الدعوى بعد إشعار الدولة⁽³⁾. علماً أنه لا يؤثر في هذه الحالة على وجود المستثمرة أي إجراء أو عقاب يسلط مباشرة على أحد أعضاء المستثمرة⁽⁴⁾. وإلى غاية صدور الحكم بإسقاط الحقوق، أعطى القانون للقاضي سلطة اتخاذ أي إجراء تحفظي مناسب، بين تاريخ رفع الدعوى وتاريخ تنصيب الأعضاء الجدد، لضمان استمرارية نشاط المستثمرة.

والنزاع حول إسقاط حق الانتفاع الدائم نتيجة الإخلال بالالتزامات، سواء كان بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، أو بين هذه الأخيرة من جهة والدولة من جهة أخرى،

(1) - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 والمنتشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17 جوان 1990.

(2) - انظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المؤرخ في 06 مارس 1990.

(3) - المادة 3 من المرسوم رقم 89-51 المؤرخ في 18-04-1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87-19 (ج ر ع 16 لسنة 1989).

(4) - انظر: المادة 22 من القانون رقم 87-19. المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

يكون من اختصاص القضاء العادي. أما اختصاص القاضي الإداري فينعتد بشأن الدعاوى المتعلقة بالتشكيك في الملكية، أو متى كان النزاع يتعلق بفقدان الأراضي لطابعها الفلاحي، أو دعاوى إلغاء قرارات الوالي المتضمنة إسقاط حق الانتفاع الدائم، مرتكبا تجاوز السلطة خرقا لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، أو في حالة تعدي البلديات على أراضي المستثمرة وبيعها للخواص....الخ.

مما يعني أن كل من القاضي العادي والقاضي الإداري، يجد نفسه مختصا بالنظر في النزاعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية. فالأول يجد نفسه مختصا نظرا لطبيعة المستثمرة الفلاحية، باعتبارها شركة أشخاص مدنية⁽¹⁾، أما الثاني فيختص ببعض المنازعات تطبيقا للمعيار العضوي كون الدولة طرفا في النزاع (باعتبارها ملكية الرقبة).

الفقرة الثانية

الدعم المالي

استحدثت الدولة آليات الدعم عن طريق المخطط الوطني لتنمية الفلاحية (PNDA) والذي جاء للانتقال من الزراعة المعيشية التي تعتمد على الوسائل البسيطة إلى الاستثمار الفلاحي، وخلق علاقة مع وسائل الإنتاج. ويعتمد ذلك على جعل المستثمرة تسعى إلى تحقيق فائض في إنتاجها. وتعتبر المادة 54 من القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000 بمثابة الانطلاق الحقيقية لهذا البرنامج⁽²⁾. وتقوم آلية التمويل أساسا على الصندوق الوطني

(1) -المادة 14 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

(2) -كانت الدولة في مرحلة سابقة قد أخذت على عاتقها مسح ديون الفلاحين التي قدرت سنة 1990 بحوالي 17 مليار دينار، كما أقرت المادة 36 من قانون المالية الصادر تحت رقم 90-36 المؤرخ.../.../...

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

للضبط والتنمية الفلاحية (FNDRA). وفي هذا صدر المرسوم التنفيذي رقم 2000-118 المؤرخ في ماي 2000 المحدد لكيفيات تسيير الصندوق، والمنشور الوزاري المشترك رقم 586 المؤرخ 5 جويلية 2000 والمحدد من جهته لشروط الاستفادة من الصندوق، وطرق دفع المساعدات وكذا نسب الدعم حسب نوع النشاط.

ويرتكز المخطط الوطني للتنمية الفلاحية على لا مركزية القرار الاقتصادي على مستوى الهياكل الإدارية المحلية فيما يتعلق بمنح مساعدات الدولة. وقد بلغت قيمة الدعم 44063.632.884 دج أي 62 % من قيمة الاستثمارات الإجمالية⁽¹⁾، حيث خصص المبلغ للري يساوي 28,8 مليار دج؛ أي 40 % من مجموع الاستثمارات، ومبلغا لغرس الأشجار الجديدة يساوي 17,3 مليار دج، أي 24% من مجموع الاستثمارات المتعهد بها. أما تجهيزات التخزين والتحويل فخصص لها مبلغ 5,9 مليار دج؛ أي 24% من مجموع الاستثمارات المتعهد بها.

لكن الواقع أثبت صرف ملايين الدنانير لدعم فلاحين مزيفين، وبعد حملة الحصاد لا يوردون شيئا للديوان الجزائري المهني للحبوب (أشرنا أنه لا يزال يحتكر تسويق الحبوب والبقول الجافة)، متحججين بالجفاف والكوارث الطبيعية، ودون استحياء يرجعون في شهر ديسمبر مطالبين بالحصول على التعويضات، باعتبارهم ضحايا هذه

.../... في 31-12-1990 إعفاء كلي من الضريبة على المداخيل الناتجة عن النشاطات الفلاحية أو الإنتاج الحيواني.

(1) - يلاحظ من إحصائيات بنك الفلاحة والتنمية الريفية تخصيص المستثمرين لنسبة كبيرة من القروض الاستثمارية للعتاد والتجهيزات: فمن بين 592 مليون دج موجهة للقروض المتوسطة سنة 1991 خصص مبلغ 503,9 مليون دج للعتاد والتجهيزات. ومن بين 165,4 مليون دج خلال سنة 1994 حصل فرع التجهيز على مبلغ 135,4 مليون دج. بينما لم يخصص المستثمرون سوى نسبة قليلة من القروض المتوسطة والطويلة الأجل لحفر الآبار والتحسينات العقارية، وقد ظهر مع الوقت مشكل آخر يتعلق بالارتفاع الكبير لفوائد القروض الموجهة للفلاحين إذ ارتفعت نسبة الفوائد من 4-6 % قبل سنة 1990 إلى ما بين 13 و 23,3 % (قروض قصيرة الأجل) وبين 15 و 23,5 % (قروض متوسطة وطويلة المدى). (انظر: شعباني (إسماعين)، مرجع سابق، ص 25).

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

الكوارث التي يدعونها. كما تعرض بعض الفلاحين في الأرياف لمساومات من طرف أعوان الصناديق المكلفة بصرف أموال الدعم، تنتهي بحجب الدعم عنهم لأسباب مختلفة، كعدم توفر الأموال اللازمة، رغم أن أموال الدعم كانت توضع بانتظام في بداية كل سنة تحت تصرف الصناديق.

المطلب الثاني

الأراضي الفلاحية الخاصة

منذ بداية الثمانينيات ودون أن يعلن صراحة عن التراجع عن الاختيارات الإيديولوجية والاقتصادية المكرسة في دستور 1976، أصدر المشرع نصوصا عديدة بنية التحول، منها القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983⁽¹⁾ المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، الذي تم بموجبه الاعتراف بالتملك الخاص للأراضي المستصلحة والتابعة للدولة، لكن دون أن يؤثر هذا الاعتراف على سقف الملكية الخاصة المحدد بموجب المادة 65 من قانون الثورة الزراعية.

فكان هذا القانون بمثابة الثغرة الأولى لفتح مجال اكتساب الملكية الفلاحية من طرف الخواص على حساب الملكية الجماعية في إطار الاستصلاح، وغيره من النصوص التي حرّرت المبادرة الفردية وألغت القيود تدريجيا، إلى غاية صدور دستور 1989 الذي أعلن القطيعة مع النظام الاشتراكي صراحة. فضلا عن تحرير المعاملات العقارية بإلغاء نصوص الثورة الزراعية وما يتطلبه هذا الإلغاء من تدابير كان لها أثرها على الملكية الفلاحية الخاصة، سواء من حيث حجمها أو من حيث سندات إثباتها -كما سيأتي بيانه-. وفيما يلي نتناول بوادر انتعاش الملكية الفلاحية الخاصة قبيل

(1) - ج ر مؤرخة في 16 أوت 1983، ع 34.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

صدور دستور 1989 (الفرع الأول)، ثم مظاهر انتعاشها بعد صدور دستور 1989 والتخلي صراحة عن النظام الاشتراكي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

بوادر انتعاش الأراضي الفلاحية الخاصة

تحت شعار تشجيع هجرة المواطنين إلى المناطق الصحراوية لتعميرها واستصلاح أراضيها، وتحقيق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية، والاكتفاء الذاتي من الناحية الغذائية، صدر القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13 أوت 1983. في حين كانت الأهداف الحقيقية لهذا القانون، تتمثل في استغلال غطاء الاستصلاح لتبرير خصصة العقار المدولن من جهة، واستغلال ضعف الإنتاج لنزع الغطاء الإيديولوجي عن العقار الفلاحي المدولن من جهة أخرى (الفقرة الأولى).

ولأن ظاهرة الاستصلاح لم تكن المؤشر الوحيد للكشف عن نوايا السلطة المتجهة نحو تشجيع التملك الخاص، حيث استغلت سلطة إعادة الهيكلة تقنيات قانونية أخرى لمضاعفة الوعاء العقاري الخاص، تتجلى في عقد الشهرة المنظم بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983⁽¹⁾، فكان عقد الشهرة آلية هدفها إنشاء سوق وطني للعقار حسبما هو متعارف عليه في الأنظمة الليبرالية، يسمح للملاك والحائزين بمباشرة أعمال البناء أو الرهن أو التصرف في أملاكهم الخاصة. (الفقرة الثانية).

(1) - ج ر لسنة 1983، ع21.

الفقرة الأولى

تشجيع التملك الخاص للعقار الفلاحي

تتميز آلية الخوصصة عن طريق الاستصلاح، بأنها خوصصة ذات طابع انتقائي مقيد من حيث الزمان ومن حيث المكان. فمن حيث الزمان ربط المشرع اكتساب حق الملكية بتنفيذ الاستصلاح في مدة 05 سنوات على الأكثر⁽¹⁾، أما من حيث المكان فنجد أن الخوصصة منحصرة في الأراضي الصحراوية⁽²⁾ والأراضي السهبية⁽³⁾ والأراضي غير المخصصة التابعة للملكة العامة. وهذا ما تقضي به المادة 4 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 التي تنص على: «مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراضي تابعة للملكة العامة والواقعة في المناطق الصحراوية غير المخصصة التابعة للملكة العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح».

يفهم مما تقدم أن القانون رقم 83-18 يطبق على نوعية محددة من الأراضي التابعة للدولة، وقد حررت المادة أعلاه بشكل يترك للسلطات العمومية المخول لها صلاحيات تطبيق القانون، بأن تمنح أراضي ليست مخصصة. ونحن نعلم أن الإدارة

(1) -انظر: المادة 11 من القانون رقم 83-18. المؤرخ في 13 أوت 1983.

(2) -يقصد بالأراضي الصحراوية كل أرض في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم في السنة طبقا للمادة 18 من قانون التوجيه العقاري.

(3) -الأراضي الواقعة في المناطق السهبية هي أراضي بور تعدّ ملكا للدولة، وهذه الأراضي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وبصدور القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية نص على إمكانية تنازل الدولة عن حق الانتفاع الممارس عليها والذي أطلق عليه المشرع تسمية حق التمتع، فنصت المادة 65 من القانون رقم 90-25 على: «يحول حق التمتع الدائم إلى حق ملكية طبقا لأحكام القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 عشت سنة 1983...».

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

هي التي تقرر التخصيص⁽¹⁾ أو رفعه دون أن ينازعها أحد في ذلك⁽²⁾، لا سيما أن الأمر يتعلق بملكية عمومية، وهو ما جعل أراضي واقعة في مناطق فلاحية وليست بها مميزات الأراضي الصحراوية، تمنح في إطار تطبيق هذا القانون، خاصة الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة بموجب المرسوم في 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963. فقد أثبت تطبيق قانون التوجيه العقاري -إرجاع الأراضي المؤممة- أنه تم منحها في إطار القانون رقم 83-18 بدليل المادة 76 منه التي نصت على شروط الأرض المسترجعة، ومن بين هذه الشروط أن لا تكون الأرض قد تم استصلاحها

(1) - التخصيص (L'affectation) عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولا أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى، لتمكينها من أداء مهامها النظامية. (انظر: يحيوي (عمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة، 2009، ص121).

والتخصيص إما أن يكون مجانا أو بعوض (المادة 86) من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1-12-1990، المعدل والمتمم (ج ر مؤرخة في 2-12-1990، ع52)، فيكون التخصيص مجانا إذا خصص الشخص العام عقارا لمصلحة تابعة له، كأن تخصص إدارة أملاك الدولة عقارا لمديرية الضرائب أو لمصلحة الطرق، وغيرهما من المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي. أما التخصيص بالمقابل فيكون بين الأشخاص العامة ذات الاستقلال المالي، كأن تخصص الدولة عقارا لجماعة محلية أو العكس، أو تخصص الدولة أو جماعة محلية عقارا لمؤسسة عامة إدارية مستقلة ماليا. والتخصيص إما أن يكون مؤقتا أو نهائيا (المادة 85 من قانون الأملاك الوطنية)، بحيث يكون المقابل بمثابة القيمة الإيجارية متى كان التخصيص مؤقتا، وتجارية متى كان التخصيص نهائيا. ويقبض عائدات التخصيص مدير أملاك الدولة إذا كان الملك تابعا للدولة، أما إذا كان الملك تابعا لجماعة محلية، فيصب العائد في ميزانية هذه الجماعة. ويضاف إلى ما تقدم أن الملك المخصص غير المستعمل من المستفيد من التخصيص يتعين إرجاعه إلى الهيئة المالكة، وهو ما يسمى بإلغاء التخصيص (La désaffectation).

انظر: (المراجع نفسه، ص125).

(2) - جاء في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم (91-454) المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كفاءات ذلك (ج ر مؤرخة في 24 نوفمبر 1991، ع60)، أن تخصيص العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون بقرار وزير المالية، بناء على اقتراح مصلحة أملاك الدولة، إذا كان المستفيد من التخصيص وزارة أو مؤسسة وطنية ذات طابع إداري أو جماعة محلية. وبقرار من الوالي بناء على اقتراح مصلحة الأملاك الوطنية، متى كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على المستوى الإقليمي.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

فعليا في إطار القانون رقم 83-18. ومهما يكن من أمر، فإن القانون الأخير جاء متناقضا مع المادة 14 من دستور 1976 الساري المفعول آنذاك، والتي تقضي بأن الأراضي المكونة لملكية الدولة لا رجعة فيها. وهكذا واستنادا إلى مبدأ شرعية القوانين يصبح محل هذا القانون غير شرعي، نظرا لحجم التناقض بين النصين، وبالتالي النتيجة هي عدم دستورية هذا القانون. فإذا كانت هذه الأراضي تابعة للدولة بحكم دستور 1976، وتخضع لقواعد حماية المال العام بحكم المادتين 687 و 688 من القانون المدني الجزائري، فنجد أن القانون رقم 83-18 قد فتح الباب على مصراعيه لتملكها ولترضية أنصار النظام الاشتراكي.

لكن استثنيت من مجال تطبيق هذا القانون أراضي التسيير الذاتي في الفلاحة وأراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁽¹⁾. ومع ذلك تظهر خطورة هذا القانون إذا علمنا أن الأراضي التي لم تدمج بعد في صندوق الثورة الزراعية والتي بلغ حجمها 700 ألف هـ سنة 1982 والتي أخرجت سلطة إعادة الهيكلة⁽²⁾ في توزيعها، تصبح

(1) -المادة 2 من القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 أوت 1983.

والجدير بالذكر أن تناقض القانون رقم 83-18 أعلاه مع أحكام قانون الثورة الزراعية جعل المشرع بنص في المادة 19 منه على إلغاء المواد من 158 إلى 165 والمادة 168 من قانون الثورة الزراعية والمتعلقة بمنع التصرف في الأراضي الفلاحية وبالتالي فإن القانون رقم 83-18 أعاد حرية التعامل في الأراضي الفلاحية بإلغاء القيود التي فرضها قانون الثورة الزراعية.

(2) -أنشأت التعليم رقم 14 المؤرخة في 17 مارس 1981 نوعين من اللجان لإعادة الهيكلة:

-لجان وطنية لإعادة الهيكلة برأسها وزير الفلاحة وتتشكل من 13عضو يمثلون مختلف الوزارات ذات الصلة بالنشاط الفلاحي. وكلفتها السلطة بوضع الخطط والتصورات لتصحيح الاختلالات الناجمة عن قانون الثورة الزراعية.

-لجان ولائية لإعادة الهيكلة تتشكل من 11 عضوا برئاسة الوالي وعضوية مدير الفلاحة والري والتخطيط بالولاية وممثلين عن البنك الوطني والاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين وأعضاء من المجلس الشعبي البلدي. وتقوم بإحصاء التعاونيات المؤهلة لإعادة الهيكلة خاصة التي تشكو من ضعف الإنتاج وسوء الاستغلال.

(انظر:عجة (الجيلالي) ، مرجع سابق، ص 107).

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

معنية بهذا القانون.

وقد تضمنت المادة 18 وما يليها من المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 إجراءات إعداد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأرض. وبعد الانتهاء من تحرير عقد الملكية وشروع المستفيد في أشغال الاستصلاح يحتفظ المجلس الشعبي البلدي بملف الحائز⁽¹⁾ في مقر البلدية طيلة مدة الاستصلاح، وهي 05 سنوات، وتقوم خلال هذه المدة مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بمتابعة أشغال الاستصلاح، والكيفية التي تتم بها، وتقديم المساعدة للحائز عند الحاجة، لا سيما المساعدة التقنية والإرشادات، بقصد إنجاز الاستصلاح، وفقا لشروط الاستصلاح والعقد وخدمة الأرض.

وبعد إنهاء المستفيد من عملية الاستصلاح، يتقدم بطلب إلى المجلس الشعبي البلدي من أجل رفع الشرط الفاسخ للعقد⁽²⁾ حتى تنتقل له الملكية. وإذا انتهت المدة المذكورة أعلاه دون أن يقدم المستفيد عذرا، لعدم إنجاز برنامج الاستصلاح، فإن الوالي يرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة⁽³⁾ نوعيا ومحليا، يطلب فيها إلغاء عقد الملكية. حيث يرفع الوالي هذه الدعوى بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام المحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها الأرض محل الاستصلاح، من أجل استصدار حكم بإبطال الشرط الفاسخ لتعود الأرض إلى الملكية العامة. وقد بينت الإحصائيات التي قام بها الديوان الوطني للإحصاء، أن أكثر من 43700 هـ من

(1) -قصرت المادة 03 من القانون رقم 83-18 الاستفادة على الأشخاص الطبيعيين المتمتعين بالجنسية الجزائرية والأشخاص الاعتباريين التابعين للنظام التعاوني الجزائريين دون سواهم.

(2) -أراد المشرع من خلال آلية الشرط الفاسخ إلزام المستصلح بإتمام برنامج الاستصلاح، حتى يكتسب صفة المالك، فحسب المادة 06 من القانون رقم 83-18 لا يرفع الشرط الفاسخ الموقف لنقل الملكية إلا بعد إنجاز برنامج الاستصلاح.

(3) - إن تدخل القضاء في الرقابة على آلية الشرط الفاسخ، غايته حماية المستصلح من أي تعسف في استعمال السلطة من قبل الإدارة، إذ لا ينتج هذا الشرط آثاره إلا بعد إصدار حكم قضائي بذلك.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

الأراضي الموزعة بقيت دون استصلاح، حيث اكتفى المترشحون بحيازتها فقط بسبب البيروقراطية في توزيع الإعانات المادية⁽¹⁾.

وتطبيقا للمادتين 18 و 19 من قانون التوجيه العقاري صدر المرسوم رقم 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992⁽²⁾، الذي نص على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح، وذلك قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية، ومن أهم هذه الشروط أن البيع يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي، -كما جاء في القانون رقم 83-18-، وذلك لفائدة كل شخص طبيعي جزائري أو معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية⁽³⁾. كما نص المرسوم على إجراءات فسخ البيع وحق الدولة في المطالبة بالتعويض وغيرها من القيود.

يمكن القول أن القانون رقم 83-18 يطبق في حالة إنجاز مشروع استصلاح صغير يتكفل بمصاريفه المترشح، في حين أن المرسوم رقم 92-289 يطبق على المشاريع الاستصلاحية لمساحات شاسعة، تتطلب تكاليف باهضة. لذا تساهم الدولة في تحمل جزء منها، لكن مع فرض القيود والضمانات اللازمة لذلك. كما أصدر المشرع المرسوم رقم 97-483 الذي يطبق، إما في الأراضي الجبلية أو السهلية أو الصحراوية عن طريق عقد الامتياز.

(1) - نص المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 على منح قروض للمستثمرين وإعفائهم من الرسوم.

(2) - ج ر لسنة 1992، ع 55 .

(3) - جاء هذا المرسوم مطابق للمادة 03 من القانون رقم 83-18 في مسألة الجنسية الجزائرية بالنسبة للأشخاص الطبيعية. أما بالنسبة للأشخاص المعنوية. وعكس القانون رقم 83-18 الذي جاء بشرط الجنسية الجزائرية للشخص معنوي وليس للمساهمين. فيه فإن نص المادة 05 من المرسوم رقم 92-289 يشترطها في جميع الأعضاء المساهمين فيه، مما يعني إقصاء الأجانب، الأمر الذي يتناقض مع السياسة الحالية التي تقوم على جلب المستثمرين الأجانب.

الفقرة الثانية

ابتكار عقد الشهرة لتوسيع الملكية الخاصة

عقد الشهرة أداة قانونية تتيح للملاك والحائزين بدون سند لأراضي من نوع الملك⁽¹⁾، والتي لم تشملها عمليات المسح، من اللجوء إلى الموثق المختص إقليمياً، وبإجراءات بسيطة وفي آجال قصيرة، لإعداد عقد الشهرة، يتضمن الاعتراف لهم بالملكية. وقد تم تنظيم أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983⁽²⁾، وتم تطبيقه ميدانياً لمرحلة طويلة امتدت إلى سنة 2007⁽³⁾.

ويمكن تعريف عقد الشهرة بأنه محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب، بناءً على تصريح طالب العقد⁽⁴⁾. حيث يحمل عقد الشهرة معنى قانوني خاص ينفرد بذاته عن باقي العقود. وليس المقصود منه كما يدل عليه مصطلح "عقد" على أنه ذلك الاتفاق الذي يتم بتطابق الإيجاب والقبول، كما هو مفهوم من خلال المادة 54 من التقنين المدني الجزائري، وإنما يقصد من مصطلح عقد ذلك الإجراء القانوني

(1) -العقار من نوع الملك يعني العقار التابع للأملاك العقارية الخاصة طبقاً لتصنيف المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل والمتمم.

(2) - ج ر لسنة 1983، ع 21 .

(3) - إن السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بأحكام المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 01-03-1983 الصادر في فترة كانت مهنة التوثيق تشكل سلكاً من أسلاك الموظفين، أو تلك السرعة والسطحية التي لازمت إعداد هذا العقد، دفعت المشرع إلى سن القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 (ج ر لسنة 2007، ع 15) المتضمن لتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

ج ر لسنة 2007، ع 15.

(4) -انظر: محمودي (عبد العزيز)، مرجع سابق، ص 157.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

المؤدي إلى وجود الشيء⁽¹⁾، الأمر الذي أدى إلى استبدال كلمة عقد بالمحرر الرسمي على النحو المبين أعلاه.

وعقد الشهرة يقوم على مجرد تصريح الحائز المستفيد من جانب واحد، ويستهدف معاينة واقعة قانونية، تعلقت بإثبات الواقعة المادية للحيازة المكسبة للملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب. بحيث تقوم مسؤولية الشخص مقدّم التصريحات أمام الموثق لوحده، ولا تمتد في الأساس إلى الضابط العمومي، الذي يبقى خارجا عن الوضعية المادية المصرح بها من قبل الشخص المدعي حيازتها. لأن تدخله لا ينصب إلا على تدوين ما تلقاه من تصريح. وبذلك فإن الموثق لا يعتبر الشخص المنشئ للحق بموجب المحرر الصادر منه، وإنما مرجع نشأة الحق العيني العقاري، إنما يعود إلى الواقعة المادية التي أفرغها هذا الموثق في محرره، بناء على تصريحات المدعي بحيازة العقار لمدة تزيد عن 15 سنة وبالكيفية المقررة في المادة 827 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾.

(1) -انظر: خلوفي (مجيد) ، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 261. والجدير بالذكر أن النص باللغة الفرنسية وهو النص الأصلي، نجده يستعمل عبارة un acte notariée وبالتالي لم يستعمل عبارة Un Contrat. وسبقت الإشارة إلى أن عقد الشهرة يقوم على مجرد تصريح الحائز طبقا للأشكال والأوضاع المقررة قانونا. لكن الأستاذ عجة الجليلي حاول التكيف مع النص العربي فرأى أن التراضي يتمظهر في الموقف السلبي المتخذ من طرف الغير والذي عبر عنه المشرع بالامتناع عن تقديم معارضة، ويقصد بالغير حسب المادة 3 و7 من المرسوم رقم 83-352 السلطات العمومية المركزية والمحلية من جهة، والخواص من جهة أخرى. ويرى أن الركن الأول يتجسد في العقار محدد الموقع والمساحة من طرف خبير عقاري، أما السبب فهو الباعث على إبرام عقد الشهرة والمرتببط بطول مدة الحيازة المقدر ب 15 سنة تطبيقا للمادة 827 من القانون المدني الجزائري. أما الأركان الشكلية فتتخذ -حسب رأيه- شكل طلب مقدم إلى الموثق المختص إقليميا.

(انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 154) .

(2) -تنص المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 على: «كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 02 نوفمبر سنة 1975 المذكور أعلاه عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع.../...»

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

ويفهم من نص المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 أن عقد الشهرة يرد فقط على الأراضي غير الخاضعة لإجراءات مسح الأراضي العام⁽¹⁾. ومنه يقع على عاتق

.../.../عليها وعلائية وليست مشوبة بلبس، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية».

وجاء في القرار رقم 15221 المؤرخ في 29-12-2001: «...حيث أن هذا المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، أحدث إجراءات معاينة التقادم المكسب القائم أساسا على الحيازة الهادئة المستمرة غير المشوبة بلبس وغير المتقطعة لمدة تزيد 15 سنة مثلما جاء تحديده في المواد 827 وما بعدها من القانون المدني. وباعتبار عقد الشهرة هو عقد كاشف محرر على أساس تصريحات المستفيد وشاهدين اثنين يشهدان على حيازته العقار الذي يطالب بالاعتراف بحقه في امتلاكه ويبقى لقاضي الموضوع في حالة المنازعة في عقد الشهرة إمكانية التحقق من توافر عناصر الحيازة ومعاينة مدى استيفائها للشروط المنصوص عليها بالمادة 827 من القانون المدني»

(انظر: الاجتهاد القضائي للعقارية ج2 ع خاص 2004، ص 394).

(1) - شرعت الجزائر منذ صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1971 في عملية المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري. ولم تتقدم كثيرا هذه العملية، لأنها تتطلب تكاليف باهضة كتزويد الفرق العاملة بالمخططات الجوية اللازمة من طرف المصالح الجوية لمسح الأراضي، الأمر الذي دفع بالمشروع للتدخل بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بعقد الشهرة، وذلك من اجل تشجيع المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها عملية المسح، للحصول -بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال معقولة- على سندات تثبت ملكيتهم. مما يعني تطهير الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة. ذلك أن 3/2 الملكية العقارية الخاصة في بلادنا، ليست لها سندات ملكية. فبعد أكثر من 30 سنة من انطلاق العملية، فإن 732 بلدية فقط مستها عملية المسح بالنسبة للعقار الفلاحي، و355 بلدية بالنسبة للعقار الحضري. من مجموع البلديات المنتشرة عبر التراب الوطني. وحسب تقرير أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي(CNES) سنة 1998 بخصوص إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر فإن مسح الأراضي يتطلب حسب المصالح المختصة 15 سنة لانجاز ما يعادل 30 ألف مخطط تغطي 11 مليون هـ من الأراضي الفلاحية في المناطق الريفية و 400 ألف هـ في المناطق العمرانية. وما تم مسحه لحد الآن هو 5 ملايين هـ ريفية و 48 ألف هـ في المناطق الحضرية. وقد أوصى صندوق النقد الدولي لسنة 1998 على التعجيل في عملية المسح، ووضع سجل الأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات.

(انظر: حمدي باشا (عمر)، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر

والتوزيع، 2003، ص 16-17).

الباب الأول:..... تصنيف العقار (الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي)...

المحافظ العقاري الالتزام بعدم قيد العقد المقدم إليه من قبل الموثق المتضمن عقد الشهرة في الأقاليم الجغرافية التي مستها أدوات المسح العقاري أي إذا ثبت للمحافظ العقاري وجود شهر مسبق لذات العقار موضوع عقد الشهرة. مما يعني أن عقد الشهرة يعتبر استثناء لقاعدة الشهر المسبق أو ما يسمى بقاعدة الأثر الإضافي للشهر، المقررة وفقا لنص المادة 88 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976. ومضمون هذه القاعدة أنه لا يمكن للمحافظ العقاري إخضاع أي تصرف للإشهار على مستوى المحافظة العقارية التي يشرف عليها إلا إذا كان السند الذي بني عليه هذا التصرف أي -المعاملة العقارية- مشهرا. حيث جاء فيها «لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار الفضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه». والجدير بالذكر أن عقد شهر إنما يتم شهره وفقا لنظام الشهر الشخصي ما دام لم يؤسس سجل عيني في المناطق التي لم تتم فيها عملية مسح الأراضي العام⁽¹⁾.

كما يستنتج من نص المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 أن عقد الشهرة لا ينصب إلا على الأراضي من نوع الملك، مما يعني استبعاد الأملاك الوطنية⁽²⁾

(1) -المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

(2) -رغم أن المادة 4فقرة 1 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 - المعدل والمتم- نصت على عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز فإنه بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة، فلم تكن الفقرة الثالثة من هذا النص واضحة بشأن حظر التقادم حيث جاء فيها: «تخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها في هذا القانون» لذلك عدلت هذه المادة بموجب المادة 4 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-30 أعلاه المتعلق بالأملاك الوطنية على النحو الآتي: «الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز...وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون».

الباب الأول:..... تصنيف العقار (الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي)...

والأملاك الوقفية العقارية⁽¹⁾. وبمناسبة الحديث عن الأملاك الوطنية نشير إلى أنه كثيرا⁽²⁾ ما يتقاسم مدراء أملاك الدولة عن واجب إبداء رأيهم بشأن الالتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة، وكان ذلك سببا في الاستيلاء على كثير من الأملاك العقارية العمومية والخاصة التابعة للدولة والولاية. وفيما يتعلق بالأملاك الوقفية نشير فقط إلى أن مبدأ حظر التقادم المكسب يسري على الوقف العام والوقف الخاص⁽³⁾.

كما يشترط أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي. فالشخص الذي يملك عقار بموجب عقد رسمي (عقد توثيقي، عقد إداري، حكم قضائي) مشهر بالمحافظة العقارية، فهو غير معني إطلاقا بأحكام المرسوم رقم 83-352 لأن ملكيته ثابتة بسند رسمي له الحجية الكاملة في مواجهة الكافة⁽⁴⁾.

(1) - جاء في قرار المحكمة العليا تحت رقم 157310 مؤرخ في 16/07/1997 «من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو غيرها وعليه فإن الحكم الصادر عن الدرجة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة ، يعد سديدا»

(م ق ع 1 لسنة 1997، ص 34).

(2) -انظر: محمودي (عبد العزيز)، آليات مرجع سابق، ص 186).

(3) -انظر: حمدي باشا (عمر)، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 20.

(4) - نصت المادة 2 فقرة أولى من المرسوم رقم 83-352 على ضرورة تقديم طالب عقد الشهرة للوثائق

التالية:

-الأوراق الثبوتية للحالة المدنية الخاصة بالمعني.

-الشهادات المكتوبة.

-مخطط الملكية يُعده أشخاص معتمدون.

-تصريح شرفي بأنه المدعي يمارس على العقار حيازة تتطابق مع أحكام المادة 827 وما يليها من القانون المدني.

- هوية الحائز -عنوانه-

ويوجه الطلب إلى الموثق المختص إقليميا، حيث كان الموثق في هذه الفترة يخضع للأمر رقم 70-91 والمؤرخ في 05-12-1970 المتضمن مهنة التوثيق، والذي يعتبره موظفا أجبر لدى وزارة العدل.../.../...

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

ويجب أن تتوافر في طالب عقد الشهرة صفة الحائز طبقا للمادة 827 من القانون المدني. ويرى الفقهاء أن الحيازة هي رداء حق الملكية، نظرا لكونها وسيلة رئيسية من وسائل ممارسة هذا الحق، وقد كيفها المشرع الجزائري في القسم السادس من القانون المدني على أنها طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية، ولم يقدم لها أي تعريف تاركا هذه المهمة للفقهاء الذي يعد التعريف أصلا من عمله. ومن بين هذه التعريفات أنها⁽¹⁾ سلطة فعلية مادية لشخص على شيء من الأشياء يستعملها بصفته مالكا أو صاحب حق عيني عليه سواء استندت هذه السلطة إلى حق من هذه الحقوق أو لم تستند. كما تعرف على أنها⁽²⁾ وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا، واستعماله حسب ما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك، سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أم لا، وسواء كان الحائز بنفسه أو بواسطة غيره. كما تعرف بأنها الاستئثار بشيء أو حق، يمارسها شخص يظهر وكأنه المالك الحقيقي⁽³⁾.

ويفهم من التعاريف أعلاه أن للحيازة عنصرين⁽⁴⁾، أحدهما مادي وهو وضع اليد على الشيء أو على الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه واستعماله والتصرف فيه، فتكون بذلك حيازة الأرض الفلاحية بزراعتها وجنى ثمارها، وتكون حيازة الحقل بتسييجه. أما العنصر المعنوي للحيازة، فيقصد به حيازة الشيء بنية تملكه، وأن لا

.../.../... لكن بصدور القانون رقم 88-27 المؤرخ في 12-07-1988 المتضمن مهنة التوثيق المعدل والمتمم، مدد اختصاص الموثق إلى كامل التراب الوطني. الأمر الذي يتعارض مع المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 521-1983 المقيدة لاختصاص الموثق إقليميا.

(1) - انظر: محمودي (عبد العزيز)، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الجزائر، منشورات بغدادي، 2011-2012، ص 16.

(2) - انظر: بن عبيدة (عبد الحفيظ)، مرجع سابق، ص 95.

(3) - انظر: حمدي باشا (عمر)، آليات تطهير الملكية العقارية، الخاصة، مرجع سابق، ص 21.

(4) - الأصل في الحيازة بثبوتها بمجرد توافر العنصر المادي أما العنصر المعنوي فهو مفترض لمصلحة الحائز ويقع عبئ إثبات العكس على من يدعى خلاف ذلك.

(انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 157).

الباب الأول:..... تصنيف العقار (الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي)...

تكون الحيابة لغرض مؤقت. وحتى يكون الحائز في مركز قانوني يسمح له بحماية هذه الحيابة⁽¹⁾. في مواجهة الغير- لأن القانون يحمي الحيابة في حد ذاتها كحق مستقل عن حق الملكية.

وينص المرسوم رقم 83-352 على ضرورة توافر شروط الحيابة من استمرارية وهدوء وعلانية، وأن تكون خالية من عيوب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الإستمرار⁽²⁾.

وبالنسبة لمدة التقادم المكسب تختلف باختلاف طبيعة الحيابة، فقد تصل إلى 33 سنة في حالة الحقوق الميراثية، كما قد تنخفض إلى 15 سنة في حالة الحيابة القانونية والفعلية غير المرتبطة بسند قانوني مشهر- أمّا إذا كان بيد الحائز مثل هذا السند فإن المشرع أجاز له حق تملك العقار بعد مرور 10 سنوات من يوم بدء الحيابة الفعلية⁽³⁾.

إن الحائز الذي وضع يده على عقار في ظل سريان القانون المدني القديم، أي أن حيازته كانت تطبيقاً للمادة 2662 من القانون المدني الفرنسي، التي تحدد مدة التقادم بثلاثين سنة، لا يمكنه الاستفادة من أحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري الجديد، الصادر بمقتضى الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20-06-2005، بل يبقى عليه استكمال المدة المتبقية المنصوص عليها

(1) -في حالة الاعتداء على حق الحيابة أجاز المشرع للحائز بنفسه أو بواسطة غيره للعقار أن يدافع عن حقه ويضع حدا للاعتداء عن طريق دعاوى الحيابة الثلاث المقررة بموجب المادة 413 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية-آنذاك-وتقابلها المواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية -بعد التعديل-وهي دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى استيراد الحيابة.

(2) -جاء في القرار رقم 8951 19 الصادر بتاريخ 27-10-2000 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا. المبدأ التالي: «يراقب القاضي في حالة المنازعة في عقد الشهرة مدى توفر الحيابة المستمرة الهادئة والعلنية وغير المشوبة بلبس طبقاً للمادة الأولى من المرسوم رقم 83-352».

(انظر: م ق ع 2، لسنة 2001، ص 253).

(3) -المادة 827 من القانون المدني الجزائري.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

في القانون القديم -الفرنسي- (1).

ويمكن أن يكون عقد الشهرة محل طلب قضائي يرمي إلى إبطاله، حيث يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي، تطبيقا للمادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية» وهذا متى كان أشخاص الدعوى من أشخاص القانون الخاص، أمّا إذا طعن في عقد الشهرة من قبل أشخاص القانون العام فإن القضاء الإداري هو المختص (2).

الفرع الثاني

مظاهر انتعاش الملكية الفلاحية الخاصة

بعد صدور دستور 1989 وتخليه عن النهج الاشتراكي صراحة، قام المشرع بإصدار مجموعة من القوانين التي تكرّس هذا التوجه (النهج الليبرالي) وأهمها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990-المعدل والمتم- ورغم أن القانون الأخير ليس بقانون فلاحي صرف، حيث حدد القوام التقني والنظام القانوني للأموال العقارية بمختلف أنواعها وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية. وبالتالي فهو يتناول الوعاء العقاري ككل المبني وغير المبني، الفلاحي

(1) -انظر: المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة العدل والمالية والداخلية المؤرخ في 09 جوان 1984 الذي جاء تطبيقا للمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983.

(2) -وقع إشكال حول الجهة المختصة في هذه الحالة فتدخلت محكمة التنازع في قرارها رقم 73 المؤرخ في 21-12-2008- على النحو التالي: «القضاء الإداري هو المختص نوعيا بإبطال عقد توثيقي "عقد شهرة" عندما تكون الإدارة طرفا فيه».

(انظر: مجلة المحكمة العليا، ع خاص-محكمة التنازع-، قسم الوثائق، سنة 2009، ص 263).

وفي قرار آخر رقم 00095 مؤرخ في 31-01-2011: «القضاء الإداري مختص بالفصل في أبطال عقد الشهرة عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع»

(انظر: مجلة المحكمة العليا، سنة 2011، ع1، ص 372).

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

والعمراني، إلا أن هذا القانون أفرد حيزا مهما للعقار الفلاحي.

وما يبرز التوجه الليبرالي في هذا القانون هو محاولته التكفير عن ذنوب الثورة الزراعية من خلال إجرائيين أحدهما يمسّ الوعاء العقاري للملكية الفلاحية الخاصة، وهو إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين (الفقرة الأولى) والثاني يمسّ سندات إثباتها ويتمثل في استحداثه شهادة الحياة (الفقرة الثانية). واستمرت جهود المشرع في سبيل تطهير الملكية العقارية الخاصة، لا سيما الفلاحية منها، بإلغائه عقد الشهرة وتسليمه سند الملكية في إطار التحقيق العقاري (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين

لقد اشترط المشرع في المالك الأصلي كي يسترجع أرضه التي أمتت في إطار الثورة الزراعية، أن يكون جزائري الجنسية⁽¹⁾. (المادة 76 من قانون التوجيه العقاري)، وأن لا يكون للمالك سلوك معادي للثورة التحريرية، كإبرامه معاملة مع المعمر إبان حرب التحرير الوطنية أو بعدها، لكن بالنسبة للحالة الأخيرة لم تأخذها الإدارة بعين الاعتبار كونها تتناقض مع مبدأ عدم رجعية القوانين.

كما يشترط القانون عدم حصول المالك الأصلي على أرض تعوض أرضه المؤممة أو على أي مساعدات مالية عمومية، وان لا يكون قد استفاد من أراضي في

(1) - أصدرت وزارة الفلاحة التعليمية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 التي حددت الأحكام التنظيمية لهذا الشرط. وتم تدعيم هذه التعليمات بأخرى تحمل رقم 157 مؤرخة في 10-04-1993 والتي ترى أن الجزائريين الذين تجنسوا ولم يفقدوا الجنسية الجزائرية لهم الحق في المطالبة باسترجاع أراضيهم. لكن الجدير بالذكر أن هذا الشرط وضع أساسا لغلق باب الجدل حول إمكانية مطالبة المعمرين بالأراضي التي استولوا عليها إبان الاحتلال، حيث لا تزال هذه الأراضي محل مطالبة من قبل الحكومة الفرنسية.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

إطار تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. وأن تكون الأرض قد حافظت على طابعها الفلاحي. وشروط أخرى سبق التطرق إليها في المطلب السابق، الذي رأينا من خلاله أنه بتعديل قانون التوجيه العقاري، استغنى المشرع عن بعض تلك الشروط ذات التوجه الاشتراكي، فأسقط مثلا شرط الاستغلال الشخصي للأرض المسترجعة من طرف المالك، كما ألغى شرط عدم حصول المالك على مساعدات مالية من الدولة... الخ.

وإذا كانت المادة 81 من القانون رقم 90-25 قد ألزمت المالك الأصلي بالقيام بالإجراءات اللازمة للاسترجاع خلال الستة أشهر الموالية لنشر هذا القانون، دون وضع أي جزاء على عدم احترام هذه الآجال، فإن تعديل المادة 81 بمقتضى المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 نص على تمديد المدة وعلى توقيع جزاء خطير، وهو الإدماج في الأملاك الوطنية. حيث جاء فيها: «وبعد انقضاء هذا الأجل واستتفاد كل طرق التبليغ والإشهار تدمج نهائيا الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها ضمن الأملاك الخاصة للدولة»⁽¹⁾. وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم رقم 96-119 المؤرخ في 6 أبريل 1996 لتحديد ما يجب أن يتضمنه الملف المرفق بطلب الاسترجاع.

(1) -أضاف المشرع في التعديل شرطا غريبا وغير معقول، يتمثل في عدم استرجاع الأرض إذا توفرت شروط اكتسابها بالتقادم من طرف المستفيد، رغم أن الأرض ملك للدولة في إطار القانون رقم 71-73، وكذا في إطار القانون رقم 87-19، أو في إطار القانون رقم 83-18. وبالتالي وتطبيقا لقاعدة وحدة الأملاك الوطنية فالأرض من الأملاك العامة ومحصنة بقاعدة عدم اكتسابها بالتقادم، فضلا عن أنه قبل صدور قانون التوجيه العقاري -الذي يقضي بإرجاعها- فقد كانت الأرض مستغلة من طرف المستفيد بسند، وبالتالي لا يمكن لهذا المستفيد تغيير سند حيازته. لذلك صدرت التعليمات المؤرخة في 24 فيفري 1996 تحت رقم 80 ونصت على عدم مطابقة هذه المادة (76 مكرر) للقواعد العامة للقانون المدني الجزائري (المادة 831 و المادة 689) وحثت مديري أملاك الدولة على التصدي لتطبيقها أمام القضاء.

الفقرة الثانية

إنشاء شهادة الحيازة

استحدث المشرع الجزائري بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري شهادة اعتبرها سندا حيازيا أطلق عليها اسم "شهادة الحيازة"، في محاولة منه لتطهير الوضع العقاري للأراضي التي لا يحوز ملاكها على سندات تثبت ملكيتها والواقعة على جزء كبير من الترابي الوطني. فتسهل بمقتضاها عملية الإثبات في المنازعات المتعلقة بالحيازة العقارية⁽¹⁾. فنص في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على: «يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلنية لا تشويها شبيهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة»⁽²⁾.

ومن خلال النص أعلاه وكذا المادة 20 وما يليها من المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁽³⁾، فإنه يجب أن يكون الطالب حائزا للعقار محل الطلب حيازة هادئة وواضحة وعلنية وبحسن نية ولا يشوبها شبهة. وأن تستمر الحيازة لمدة سنة على الأقل⁽⁴⁾. وأن تنصب حيازة

(1) -تعتبر شهادة الحيازة وسيلة المشرع في تدعيم سياسة القروض الفلاحية وضمان استقرار سكان الريف ووقف النزوح نحو المدن.

(2) -استعمل المشرع مصطلح ملكية مستمرة بدلا من حيازة مستمرة والتعبير الأخير هو الأصح وهو الذي يقابل النص الفرنسي الذي استعمل عبارة *une possession continue* وطبعا النص الفرنسي هو الأصل ولا يعقل أن تمنح شهادة الحيازة لمالك العقار بل لحائزه، كلما توفرت الشروط القانونية المحددة في هذا القانون. وتخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي. إذن ثمة قاسم مشترك بين عقد الشهرة وشهادة الحيازة وهو إعطاء الملكية الخاصة مكانتها التي تستحقها بعد أن كانت غداة الاستقلال عرضة للانتهاك.

(3) - ج ر ع 36 الصادر بتاريخ 31 جويلية 1991.

(4) -إن مدة السنة التي اشترطها المرسوم التنفيذي رقم 91-254 تعتبر قصيرة جدا، مقارنة مع المدة المشترطة في القانون المدني الجزائري لإثارة التقادم المكسب للملكية، والتي حددتها المادة 827 منه.../...

الباب الأول:..... تصنيف العقار (الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي)...

الطالب على عقار خاص أي غير تابع للأملاك الوطنية. كما يجب أن لا يكون للعقار محل الطلب عقد رسمي، وأن لا يقع هذا العقار في تراب بلدية تم فيها إجراء مسح الأراضي، أو شرع فيه. لأنه في هذه الحالة يحزر الدفتر العقاري باسم المالك، ولا يمكن بعد ذلك الاعتماد على الحيابة لاكتساب العقار.

وبعد توافر تلك الشروط، يقدم الطلب إلى البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها بموجب عريضة مرفقة بمجموعة من الوثائق تتمثل في تصريح شرفي يعدّ وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254، يحمل توقيع صاحب العريضة وشاهدين- يثبت الحيابة بحسن نية ومدتها- وشهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة، ومخطط يبين حدود العقار المعني ووضعيته⁽¹⁾.

ويتعين نشر ملخص الطلب عن طريق إعلان يلصق في مقر البلدية المعنية لمدة شهرين وفي جريدة وطنية على نفقة صاحب الطلب⁽²⁾. وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بدوره إعلام المدير الولائي للأملاك الوطنية ومديري المفتشيات الجهوية والبلدية خلال 15 يوما التالية لإيداع الطلب بالسجل البلدي، من أجل إبداء آرائهم حول

.../...ب-15 سنة. ونلاحظ أن هذا المرسوم يستند إلى نص المادة 1/413 من قانون الإجراءات المدنية (المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) لتبرير مدة سنة كحدّ أدنى، والتي جاء فيها «يجوز رفع دعاوى الحيابة فيما عدى دعوى استرداد الحيابة يجوز رفعها ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة، علنية مستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة وغير خفية واستمرت هذه الحيابة لمدة سنة على الأقل».

(1) -يفهم من هذا الشرط أن شهادة الحيابة لا تسهل من نشاط وتقدم أعوان مسح الأراضي عند البحث ورسم حدود العقارات. فالعقار موضوع الشهادة، لا يمنح لطالبه إلا بعد تحديد شكله الهندسي ومواصفاته بناء على تقرير خبرة يعده خبير في العقارات، يبين فيه معالم العقار ومساحته، يرفقه طالب شهادة الحيابة بملفه، وهذا ما أكدته المادة 47 من قانون التوجيه العقاري: «تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيابة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975» بمعنى أن مضمون هذا السند يكون محلا للبطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع السند.

(2) -انظر: المادة 8 من المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في: 27-07-1991.

الباب الأول:..... تصنيف العقار (الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي)...

ما إذا كان العقار المعني يخرج من المحفظة العقارية للأمالك الوطنية العمومية والخاصة بالولاية.

وفي حالة غياب الاعتراضات سواء من طرف الخواص أو الهيئات والمصالح العمومية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي دون تأخر، بتحرير شهادة الحيابة. لكنها لا تسلم للطالب إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل والإشهار العقاري⁽¹⁾. حتى ترتب آثارها القانونية المتمثلة في إمكانية استغلال العقار وإدارته والانتفاع به، وكأنه مالك له. ومنه يحق له الحصول على رخصة البناء أو الحفر... الخ، بموجب شهادة الحيابة. كما يمكن ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض⁽²⁾ ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد (المادة 44 من القانون رقم 90-25)، وطبعا الرهن هنا يتعلق بحق الانتفاع والاستغلال وليس بحق الملكية، لأن هذا الأخير لم ينتقل إلى الحائز بعد⁽³⁾ (المادة 42 من القانون رقم 90-25).

وشهادة الحيابة اسمية فقط ولا تنتقل إلى الورثة بقوة القانون. ولكن يجوز لورثة الحائز خلال سنة ابتداء من تاريخ الوفاة، تقديم طلب تسليم شهادة الحيابة باسمهم ويحلون بذلك محلّ المتوفى في حيابة العقار. وتعد شهادة الحيابة الجديدة على أساس

(1) -المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254: «يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري شهادة الحيابة».

(2) -رغم أن شهادة الحيابة تم إقرارها منذ سنة 1990 بموجب قانون التوجيه العقاري، إلا أن البنوك الجزائرية لا تقبل في ملف القرض إلا عقد الملكية. ولم يتم الاعتراف بشهادة الحيابة إلا في سنة 2011 لما أطلقت الحكومة برنامجا متعلقا بانجاز 600 ألف وحدة من السكن الريفي، إذ واجه طالبي هذا النوع من السكنات صعوبة في الحصول على القروض، وهو ما جعل بنك الفلاحة والتنمية الريفية يعتمد على هذه الوثيقة القانونية لمنح القروض مقابل رهن العقار محل شهادة الحيابة.

(3) -إذن ورغم أن شهادة الحيابة اسمية، لكن الحائز يعامل معاملة المالك، بدليل أن المشرع سمح له بتوقيع رهن على العقار الذي يحوزه، رغم أن المادة 884 من القانون المدني الجزائري تشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

الفريضة وتسلم للورثة بعد تسجيلها وشهرها في المحافظة العقارية. فإذا انقضى أجل السنة دون اتخاذ الإجراءات اللازمة، اعتبرت شهادة حيازة المتوفى ملغاة.

يفهم مما تقدم أنه من تسلم له شهادة الحيازة يصبح له صفة الحائز، وبالتالي بحق له اللجوء إلى القضاء في حالة النزاع حول العقار. ومن آثار تسليم شهادة الحيازة إمكانية الاحتجاج بالتقادم المكسب القصير المدى⁽¹⁾. كما يحق للصاحب شهادة الحيازة الحصول على بطاقة الفلاح⁽²⁾.

وخلاصة القول أن شهادة الحيازة، يعامل المشرع من خلالها الحائز، على أنه مالك كحق توقيع رهن على العقار. لكن من جهة أخرى هذه الشهادة لا تجيز بعض التصرفات كالبيع والهبة، والإرث والوصية والوقف. وهي تصرفات ناقلة للملكية، فهذه التصرفات ذات آثار هامة وخطيرة تجعل المالك الحقيقي إذا ظهر وحصل على إلغاء شهادة الحيازة⁽³⁾، فإنه يتحمل الالتزامات التي قام بها الحائز، من رهن وبناء وإيجار.... الخ.

ويبقى أهم أثر شهادة لحيازة هو تصفية الوضعية القانونية للعقار عند مسح الأراضي، فهي وسيلة للتملك مستقبلا، بخلاف عقد الشهرة الذي رأينا أنه سند تمليك

(1) -صدرت تعليمة عن وزارة المالية بتاريخ 06-07-1994 تتعلق بعملية المسح، نصت على أن الحائز على شهادة الحيازة لا يتم التحقق في مدة حيازته، بل يعتبر حائزا حسن النية بسند ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم.

(2) -إن المادة 03 من القرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 25 ماي 1996 الذي يحدّد كفايات تسجيل الفلاحين ومسك التسجيلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة الفلاح المهنية، أجازت لصاحب شهادة الحيازة التسجيل في سجل الفلاحة للحصول على بطاقة الفلاح.

(3) -يجوز للحائز بناء على شهادة الحيازة أن يطالب بالقسمة (Le Partage) للخروج من حالة الشيوخ، شريطة أن تكون الأرض قابلة للقسمة، حيث يتعين الحصول على شهادة التقسيم (Certificat de morcellement) أما إذا كان التقسيم يضر بالوجهة الفلاحية للأرض، ففي هذه الحالة يكون الشيوخ إجباري.

(انظر: حمدي باشا (عمر)، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 98).

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

في الحال. مما يعني أن شهادة الحيازة هي سند لإثبات الحيازة، أما عقد الشهرة فهو سند لإثبات الملكية العقارية. ولكنهما يشتركان في كونهما وسيلة لتطهير الوعاء العقاري الذي يفتقد مالكوه إلى سندات إثبات، وبالتالي تشجيع الاستثمار فيه.

الفقرة الثالثة

إلغاء عقد الشهرة وتسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري

لقد تم إلغاء عقد الشهرة من خلال المادة 19 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007⁽¹⁾ ضمناً فقط حيث جاء فيها: «يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 352-83 على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية». أما الإلغاء الصريح لهذا القانون فكان بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽²⁾.

والسبب في إلغاء عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية، هو أنها استعملت بطريقة تعسفية، إما لتسوية عمليات غير شرعية، وإما لإقصاء بعض الورثة من التركة، أو تسوية وضعيات استيلاء على أملاك تابعة لدولة أو للمجموعات المحلية⁽³⁾. كما أن الفترة ما بين سنتي 2002 و 2007 كانت فيها نسبة القضايا المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة تمثل 7%⁽⁴⁾. يضاف إلى الأسباب المذكورة محدودية العمل بشهادة الحيازة ومواصلة الجهود لتطهير الوضعية العقارية للأموال العقارية التي

(1) - ج ر مؤرخة في 28 فيفري 2007، ع 15.

(2) - ج ر مؤرخة في 25 ماي 2008، ع 26.

(3) - راجع مشروع عرض أسباب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 07-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

(4) - انظر حمدي باشا (عمر)، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 129.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

تفتقد إلى سندات ملكية، ودفع عجلة عملية المسح العام للأراضي⁽¹⁾، لا سيما في ظل اعتماد الاستثمار كأداة فعالة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، مما يحتم اللجوء إلى القروض، وبالتالي ضرورة معرفة الوضعية القانونية للأوعية العقارية من حيث سندات ملكيتها.

وقد حددت المواد 2 و3 و4 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري مجموعة من الشروط من أجل الحصول على سند الملكية، فيجب أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة، وأن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل 01-مارس 1961، وأن يكون السند تابع للأمالك العقارية الخاصة. وإذا كانت هذه الشروط تتعلق بالعقار، فثمة شروطا أخرى تتعلق بالحيازة. ولأن المشرع لم يأت بجديد فيما يتعلق بمفهوم الحيازة والتقدم المكسب، لذلك يظل القانون المدني هو المرجع في تحديد مفهوم الحيازة وشروطها وآثارها.

أما من حيث إجراءات معينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فتتم العملية وفقا لإجراءات فردية أو جماعية حددها القانون المذكور أعلاه والمرسوم التطبيقي له. حيث نصت المادة 10 من هذا الأخير على: «يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأمالك الدولة والضرائب، وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى». وبعد ثبوت حق الملكية نتيجة

(1) - رغم لجوء السلطات العمومية إلى الاقتراض من البنك العالمي لمبلغ 33 مليون دولار عام 1992 للمرحلة الممتدة من 1990 إلى 2008 من أجل إنجاح عملية المسح، إلا أن هذه الأخيرة لم تمس سوى 15 % من كامل الأراضي إلى غاية 2006.

(انظر: محمودي (عبد العزيز)، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص239).

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

المعينة المادية والقانونية يتم إشهار الحقوق المقررة لدى المحافظة العقارية وإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 يسلم إلى صاحب التحقيق.

الفرع الثالث

انشغال المشرع بالتكفير عن ذنوب الثورة الزراعية ينسيه تنظيم الإجراءات الفلاحية الخاصة

رأينا من خلال الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، أن المشرع الجزائري قد وحد بين مفهومي الملكية والمستثمرة. وهذا بموجب اتحاد المالك والمستثمر في شخص واحد، عملاً بمبدأ "الأرض لمن يخدمها". لكن بصدور القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، تم اللجوء إلى القواعد العامة فيما يتعلق باستغلال الأرض الفلاحية. فالى جانب الاستغلال المباشر، يمكن لمالك الأرض أن يقدم أرضه للغير من أجل استغلالها، وذلك هو الاستغلال غير المباشر. كأن يقدم المالك أرضه كحصة لإنشاء شركة مع الغير الذي يكون على عاتقه إما تقديم الموارد المالية الضرورية للاستغلال، أو يقدم عمله وخبرته في الشركة المزمع إنشاؤها.

ورغم وجود بعض المواد المتعلقة بإيجار الأراضي الفلاحية الخاصة في قانون التوجيه العقاري، لكنها في معظمها تحيل إلى نصوص القانون المدني. وهذه الأخيرة كان من المنتظر إعادة النظر فيها، لأنها لا تعكس الاستراتيجية التي تبناها قانون التوجيه العقاري، كونها صدرت في ظل قانون الثورة الزراعية المكرس لمبدأ الأرض لمن يخدمها، حيث كانت الإجراءات الفلاحية في ظله ممنوعة⁽¹⁾. وفيما يلي نتناول

(1) -انظر: المادة 692 من القانون المدني، والمادة 1 من الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

واجب استغلال الأراضي الفلاحية باعتباره من القيود الواردة على الملكية الفلاحية الخاصة (الفقرة الأولى) ثم أحكام إيجار الأراضي الفلاحية الخاصة على ضوء النصوص المبعثرة بين قانون التوجيه العقاري والقانون المدني (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

واجب استغلال الأراضي الفلاحية

إن الفكرة المنتشرة لدى عامة الناس، على اعتبار الجزائر دولة ذات قدرات عالية من حيث توفر الأراضي الفلاحية الواسعة تكذبها الإحصائيات. إذ أن المساحة الزراعية قد انخفضت بأكثر من 60%⁽¹⁾ منذ الاستقلال، وفي نفس المرحلة ثم تسجيل الاستيلاء على مساحة تزيد عن 150.000 من الأراضي الفلاحية في المناطق التالية، وتخصيصها لصالح قطاع البناء. أمام هذا الوضع تدخل المشرع بالمادة 48 من قانون التوجيه العقاري الآتي نصّها «يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي وفي هذا الإطار بشكل الاستثمار الفعلي والمباشر، أو غير المباشر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما».

يستخلص من هذا النص وجود قيد على الملكية العقارية الفلاحية يتمثل في إلزامية استغلالها من طرف حائزها أو مالكيها. سواء كان الاستغلال مباشر أو غير مباشر، نظرا للوظيفة الاجتماعية لهذه الأراضي وهي تحقيق الاكتفاء الذاتي في الميدان الغذائي. ويشكل عدم الالتزام بهذا القيد تعسفا في استعمال الحق، يترتب عليه توقيع

(1) -انظر: شامة (إسماعين)، مرجع سابق، ص 289.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

جزاء قاسية قد تصل إلى حدّ فقدان هذا الحق⁽¹⁾. وهو ما اعتبره البعض خرقاً للقواعد الدستورية التي تحمي حق الملكية، والتي تعترف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك وليس إلغائها تماماً، كما هو مذكور في قانون التوجيه العقاري.

وتعتبر الأرض الفلاحية غير مستغلة حسب مفهوم قانون التوجيه العقاري إذا ثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالاً فلاحياً فعلياً لمدة موسمين فلاحيين متتاليين. ويتم معاينة عدم الاستغلال من طرف هيئة معتمدة خاصة تسمى "لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية" المشكلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15-12-1997⁽²⁾.

فإذا تحققت هذه اللجنة من ثبوت عدم الاستغلال، تقوم بتوجيه إنذار للمستثمر ليستأنف استغلال الأرض خلال مدة 6 أشهر، تضاف لها في حال عدم الامتثال مدة سنة واحدة عن طريق إنذارات. فإذا انقضت الآجال المحددة واستمر المستثمر في عدم استغلال الأراضي الفلاحية، تقوم اللجنة بتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو الجهة المخولة بتطبيق الجزاءات المنصوص عليها في المادة 51 من قانون التوجيه العقاري. حيث يمارس الديوان حق الشفعة للدولة في حالة توقيع الجزاء الأخير في المادة أعلاه وهو بيع الأراضي الفلاحية، وهي شفعة إدارية تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية من التلاعبات والمضاربات بأسعارها وضمان أدائها للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها.

(1) -تتمثل هذه الجزاءات حسب المادة 51 من قانون التوجيه العقاري في وضع الأرض حيز الاستغلال أو عرضها للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة أو خصبة جداً.

(2) -ج ر لسنة 1997، ع 83.

الفقرة الثانية

أحكام إيجار الأراضي الفلاحية الخاصة

إن لعقد الإيجار الفلاحي جذوره التاريخية⁽¹⁾، فقد عرف المجتمع البابلي عقود الكراء الفلاحية من خلال شريعة حمورابي، مبينة حقوق والتزامات كل من المكري والمكثري وأجرة الكراء ومسؤولية المكثري في حالة تضرر العين المكراة بسبب أو بفعل القوة القاهرة. ومن ذلك ما نصت عليه المادة 44 من شريعة حمورابي: «إذا استأجر رجل حقلا بور لمدة 3 سنوات لزرعه ولكنه تقاعس ولم يزرع الحقل ففي السنة الرابعة عليه أن ينظم أخاذيذ الحقل ويحرثه ويعيده إلى صاحب الحقل». وتتص المادة 45 منه: «إذا أعطى رجل حقله لفلاح لقاء جزء من الغلة واستلم صاحب الحقل حصة حقله وبعد ذلك دمرت الأعاصير الحقل أو خربه الفيضان فإن الخسارة تقع على الفلاح وحده». إذن بالنظر إلى تاريخ الحضارة البشرية يكون اللجوء إلى عقود الكراء الفلاحي تم في وقت مبكر.

كما عرف المجتمع المصري القديم عقود الكراء الفلاحي ففي عهد الملك بوخاريس (الأسرة 11) أقام سياسة زراعية بإقطاع الأراضي في منطقة الفيوم ومدّ الفلاحين بالاعانات اللازمة وتسهيل الري، ويقول الباحثون أن قانون "بوخاريس" عاصر قانون حمورابي، وعنه أخذ العديد من الأحكام المنظمة للبيع والكراء والرهن... الخ.

أمّا المجتمع الروماني فقد كان مجتمعا زراعيا في بدايته يعتمد على تشغيل العبيد في الزراعة والرعي، غير أن التعاليم الدينية للمسيح عيسى عليه السلام التي كانت تدعو إلى تحرير العبيد، أدت إلى ظهور عقود الكراء الفلاحية وكانت طويلة الأمد

(1) -انظر: بونبات (محمد)، الحماية القانونية لمكثري الأراضي الفلاحية، مراكش، المطبعة والوراقة الوطنية، 1997، ص 23.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

للطبقة الوسطى، وكان المكثري يتحمل الجبايات وأداء الأجرة الفلاحية.

أما في الشريعة الإسلامية فقد اختلف الفقهاء حول مشروعية الكراء الفلاحي. فذهب قلة منهم إلى حرمة هذا العقد لقول الرسول ﷺ: «من كانت له أرض فليزرعها أو ليمنحها أخاه فإن أبي فليمسك أرضه»⁽¹⁾. أما الرأي الراجح فيجعل حكم رسول الله ﷺ مؤقتا بالفترة الأولى بعد الهجرة إلى المدينة، حيث كانت الظروف الاجتماعية والاقتصادية تحتم منع الكراء في سبيل تأخي المسلمين، وسيادة الإيثار بينهم. ولما استقرت الأمور ووجد الفقراء مرتزقا لهم، أباح الرسول ﷺ لأصحاب الأراضي تأجيرها لغيرهم.

وبالنسبة لعقد الإيجار الفلاحي في التشريع الجزائري نجد أن المادة 324 مكرر من القانون المدني قد نصت على إبرامه في الشكل الرسمي. لكن المادة 53 من قانون التوجيه العقاري خرجت عن القواعد العامة، وسمحت بإبرامه في شكل عرفي يقولها: «ويمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية».

ويرى الأستاذ رشيد خلوفي⁽²⁾ أن الغاية من خروج المشرع عن القواعد العامة هي تسهيل تداول العقارات الفلاحية، وتمكين حائزيها من وضعها حيز الاستغلال الفلاحي وترقية استثمارها. ونحن نوافق الرأي طالما أن الأراضي الفلاحية الخاصة لا تزال تشكو من مشكلة فقدانها لسندات الملكية والتي ورثتها الجزائر عن الحقبة الاستعمارية وعدم تقدم عمليات المسح العام للأراضي.

وطبقا لقاعدة الخاص يقيد العام، ولأن قانون التوجيه العقاري هو القانون المنظم للعقار الفلاحي، تصبح بذلك عقود الإيجار الفلاحية تحرر في شكل عرفي، وهو ما أكده القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25-02-2004 ملف رقم 258049،

(1) -صحيح البخاري، ص 217.

(2) -انظر: خلوفي (رشيد)، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، ص 95.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

حيث جاء فيه: «حيث أن قضاة الموضوع أخطأوا في تطبيق القانون ومادام الأمر يتعلق بعقد إيجار زراعي مبرم بتاريخ 22 سبتمبر 1991 فكان من الإمكان إبرامه بموجب عقد عرفي تطبيقا لمقتضيات المادة 53 من القانون المدني وعليه فإن القضاة أخطأوا في تطبيق المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والمادة 53 من القانون رقم 40-25 المذكورين أعلاه وأنه يتعين الأمر بنقض قرارهم...»⁽¹⁾.

وإذا كانت المادة 53 من قانون التوجيه العقاري تجيز إبرام عقود إيجار الأراضي الفلاحية في شكل عرفي، نجد أن المادة 55 من نفس القانون تنص على: «تتجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه».

نلاحظ مبدئيا أن المادة 55 تتناقض مع أحكام المادة 53 لأنها تشترط الرسمية في المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية، لكن بالرجوع إلى النص الفرنسي يتبين أن المقصود بالمعاملات العقارية، هي تلك المعاملات الناقلة للملكية ومختلف الأعمال الهادفة إلى تجزئة العقارات الفلاحية، والتي لا تدخل في مفهوم الإيجار الفلاحي المنصوص عليه في المادة 53، حيث جاء فيها:

« les mutation foncière sur les terres agricoles sont réalisées en la forme d'actes authentique... »

ورغم أن عقد الإيجار تتولد عنه حقوق والتزامات شخصية⁽²⁾. كما تظل الدعاوى المتعلقة به مجرد دعاوى شخصية، لكن المشرع نص في المادة 17 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

(1) - م ق لسنة 2004 ع1 قسم الوثائق، ص 224.

(2) -انظر: ويس (فتحي)، مرجع سابق، ص 305.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

السجل العقاري، على: «...إن الإيجارات لمدة اثنتي عشرة سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية»⁽¹⁾.

وطالما أن المادة 17 لم تحدد نوعا معيناً من الإيجارات، فهذا يعني أن كل الإيجارات بما فيها الفلاحية التي تزيد مدتها عن 12 سنة تكون واجبة الشهر. فكان يجدر بالمشروع تعديل المادة 53 من قانون التوجيه العقاري باشتراط الرسمية في الإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة لتتوافق مع نص المادة 17 أعلاه.

وجاء في المادة 54 من قانون التوجيه العقاري «لا يجوز التأجير الفرعي إلا في مراعي القش وذلك في إطار أحكام المادة 505 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه. وفي جميع الحالات الأخرى غير المبنية أعلاه يكون العقد باطلاً و«عديم الأثر». ومنه لا يجوز لمستغل الأرض الفلاحية (المستأجر) تأجير الأرض الفلاحية ولو بإذن المؤجر الأصلي.

المبحث الثاني

الأراضي الفلاحية الوقفية

انتسبت الأملاك الوقفية في الجزائر بوضعية خاصة، فمن جهة تأخر الاعتراف بهذه الثروة العقارية، مما أدى إلى ضياع جزء كبير منها، سواء إبان الاحتلال الفرنسي أو نتيجة ضمها إلى أملاك الدولة بعد الاستقلال، في ظل التوجه الاشتراكي. ومن جهة

(1) - المادة 165 المذكورة لم يعد هناك مجال لمراعاتها بعد إلغاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

أخرى صعوبة استرجاعها تطبيقا لقانون التوجيه العقاري، بسبب غياب سندات معظمها. فبعد صدور دستور 1989 والتخلي عن النهج الاشتراكي، حاول المشرع ردّ الاعتبار لهذه الأملاك لا سيما الأراضي الفلاحية منها. وهذا ما يتجلى في الاعتراف بها كصنف عقاري مستقل، إلى جانب الأملاك العقارية الوطنية والأملاك العقارية الخاصة (المادة 23 من قانون التوجيه العقاري) وكذا من خلال تنظيم استغلالها بموجب قانون الأوقاف المعدل والمتمم والمراسيم التطبيقية له. وفيما يلي نتناول تطور نظام الوقف في الجزائر ومكانة الأراضي الفلاحية منه (المطلب الأول). ثم نتناول كيفية استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تطور نظام الوقف في الجزائر ومكانة الأراضي الفلاحية منه

جعل المشرع من استثمار الأراضي الفلاحية واجبا بقوة القانون على كل مالك لحقوق عينية عقارية أو حائزها. ومنه يعدّ الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية امتدادا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، مثلها مثل باقي الأصناف من الأراضي الفلاحية، والتي اعتبر المشرع عدم استغلالها فعلا تعسفا في استعمال الحق. غير أن المشرع استثنى من أحكام قانون الأوقاف والمراسيم التنفيذية له الأراضي الفلاحية الوقفية الخاصة. -كما سيأتي بيانه- مما يعني أن دراستنا سنتصب على الأراضي الفلاحية الوقفية العامة. ولمعرفة الأساس القانوني لاستغلال هذه الأراضي وطبيعة هذا الاستغلال، ينبغي أولا تعريف الوقف وبيان أصوله التاريخية (الفرع الأول) ثم تنظيمه قبل وبعد صدور قانون الأوقاف، وبالتالي التعرف على مكانة الأراضي الفلاحية الوقفية من هذا التنظيم (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الوقف والأصول التاريخية له

ترسخ مفهوم الوقف في مجتمعات الدول الإسلامية والغربية على حد سواء. غير أن مفهومه غاب عن المجتمع الجزائري لظروف تاريخية. فلم يحسن التعامل مع هذا المورد الحيوي وما يكتنزه من منافع اجتماعية واقتصادية وثقافية لا يستهان بها. بل أنه لم يحظى بقوانين تنظمه وتحميه إلا في وقت متأخر، مقارنة بالأصناف الأخرى من الأملاك العقارية. وفيما يلي نتناول تعريف الوقف (الفقرة الأولى) والأصول التاريخية له (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

تعريف الوقف

الوقف لغة: معناه الحبس وفعله وقف يقف وقفا وأوقفت كلمة رديئة وقيل للموقوف "وقف" تسمية بالمصدر من باب إطلاق المصدر وإرادة اسم المفعول⁽¹⁾. أما اصطلاحا⁽²⁾: فعرّفه الإمام "أبو حنيفة النعمان" بأنه حبس العين على حكم مالك الوقف والتصدق بالمنفعة على جهة البر⁽³⁾. ومن تعريفات المالكية، تعريف "ابن عرفة" للوقف

(1) -انظر الحويص (صالح بن سليمان بن محمد)، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، عمّان، دار عمّان للنشر والتوزيع، ص 1.

(2) -اختلف الفقهاء حول المراد بالوقف في الاصطلاح الشرعي، فعرفوه تعريفات مختلف تبعا لاختلاف مذاهبهم في الوقف من حيث لزوم الوقف وعدم لزومه، واشتراط القرابة فيه، والجهة المالكة للعين بعد وقفها، وهل الوقف عقد أو إسقاط. وبالرغم من أن تعريفات الوقف تنسب إلى أئمة المذاهب الفقهية كأبي حنيفة والشافعي وأحمد بن حنبل ومالك، إلا أنه ليس من الضروري أن تكون هذه التعريفات قد صدرت منهم مباشرة، فمن المحتمل أن تكون من صياغة التلاميذ أو تلاميذ التلاميذ.

(3) - انظر: كنانة (محمد)، الوقف العام في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص 12.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

بأنه إعطاء منفعة شيء مدّة وجوده، لازماً بقاؤها في ملك معطيه ولو تقدير⁽¹⁾. كما يعرف الوقف بأنه تحبب مالِك مطلق التصرف مال المنتفع به، مع بقاء عينه بقطع تصرف الواقف وغيره في رقبته. يصرف ريعه إلى جهة البرّ تقرباً إلى الله تعالى وإلى هذا التعريف ذهب الحنابلة والشافعية⁽²⁾.

أمّا في القانون الوضعي الجزائري فقد ورد أوّل تعريف للوقف من خلال المادة 213 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري⁽³⁾ -المعدّل والمتمم- فعرفته بأنه حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصرف. ثم عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري -المعدّل والمتمم- على النحو الآتي: «الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالِكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذي يعينهم المالك المذكور». وبصودر قانون الأوقاف رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 -المعدّل والمتمم-⁽⁴⁾ عرفته المادة الثالثة منه بأنه حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير⁽⁵⁾.

(1) -انظر: عكرمة (سعيد صبري)، الوقف الإسلامي، الأردن، دار النفائس للنشر والتوزيع، ص 33.

(2) -انظر: القضاة (عبد الكريم منذر)، أحكام الوقف، دراسة قانونية وفقهية مقارنة بين الشريعة والقانون،

الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001، ص 43.

(3) - ج ر. لسنة 1984، ع 24.

(4) - ج ر، مؤرخة في 08-05-1991، ع 21.

(5) - لم يتطرق المشرع من خلال هذا التعريف إلى الوقف الخاص، حيث ألغى المشرع جميع المواد التي تنظمه (7-19-22-47) من القانون رقم 91-10 بموجب المادة 06 من القانون رقم 10-02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 (ج ر مؤرخة في 15 ديسمبر 2002، ع 83) كما عدّلت المادة 06 من القانون رقم 91-10 التي كانت تقسم الوقف إلى عام وخاص، وصارت تقسمه إلى وقف يحدد فيه مصرف معين ووقف لا يعرف فيه وجه الخير. حتى صار البعض ينعونه بقانون الأوقاف العامة.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

إذن نلاحظ أن المشرع الجزائري لا يتفق مع تعريف المذهب المالكي للوقف، رغم أنه هو المذهب السائد في الجزائر. فهذا المذهب لا يشترط أن يكون الوقف على وجه التأبيد، أما المادة 28 من قانون الأوقاف رقم 91-10 فتتص على أنه يبطل الوقف إذا كان محددًا بزمن. في حين ذهب جمهور الفقهاء من الشافعية والحنفية إلى اشتراط التأبيد في صيغة الوقف؛ أي لا ينعقد عندهم إذا كان مؤقتًا بمدة، لأن الوقف شرع ليكون صدقًا دائمة فتأقيته يتناقض مع هذا الدوام. وهو الرأي الذي انساق وراءه المشرع الجزائري. أما حجة المالكية في تأقيت الوقف، فتكمن في أن هذا الأخير تبرع وصدقه وكما يجوز التبرع مؤبدًا فإنه يجوز مؤقتًا وأنه ليس في النصوص ما يوجب التأبيد⁽¹⁾.

ويلاحظ أيضًا من خلال استقرار قانون الأوقاف. أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظرية الإسقاط ومفادها إسقاط ملكية العين الموقوفة وبقاؤها على حكم ملك الله تعالى. وهو ما ينتج عنه الشخصية الاعتبارية للوقف. وهي النظرية التي أخذ بها الإمام الشافعي ومحمد بن الحسن صاحب الإمام أبي حنيفة. حيث نصت المادة 17 من قانون الأوقاف على: «إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف» وتتص المادة 05 من نفس القانون على «الوقف ليس ملكًا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها».

ومن خلال تعريف الوقف واستقرار نصوص قانون الأوقاف الجزائري، يتضح أن الوقف عقد تبرعي⁽²⁾. حيث ينتقل حق الانتفاع بالعين الموقوفة من الواقف إلى

(1) -انظر: عبد الكريم القضاة (منذر) ، مرجع سابق، ص 93.

(2) -تتص المادة 4 من القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم على: «الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة». وتضيف المادة 11 من نفس القانون على: «يكون محل الوقف عقارًا أو منقولًا أو منفعة...». وبناء عليه يجوز أن يتبرع الواقف بالأرض الفلاحية رقبية أو انتفاعًا، كما يجوز أن يتبرع بمنفعتها ويحتفظ بملكية الرقبة، وفي كلتا الحالتين لا يملك الموقوف عليه إلا حق الانتفاع حيث.../...

الباب الأول:..... تصنيف العقار (الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي)...

الموقوف عليه دون مقابل ابتغاء لوجه الله عز وجل. وأن التبرع يفيد التبرع خروج الملك الوقفي من المتبرع-الواقف-بما يزيل كل سلطاته على الشيء⁽¹⁾. كما يتضح أن الوقف شخص معنوي مستقل تمام الاستقلال عن الشخص المستحق له⁽²⁾، وأن عقد الوقف هو عقد شكلي، حيث تنص المادة 41 من القانون رقم 91-10-المعدل والمتمم- «يجب على الواقف أن يقيد وقفه بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف». ونصت المادة 44 من نفس القانون على إعفاء الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال البرّ والخير. والجدير بالذكر أن الشكلية شرط لنفاذ الوقف، كما أنها وسيلة لحمايته من أي اعتداء، وهذا ما تؤكدته المادة 35 من القانون أعلاه، والتي جاء فيها: «يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية».

ولأن المادة 23 من قانون الأوقاف نصت على عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات التصرف، وتطبيقا لقاعدة ما لا يجوز

.../...نصت المادة 18 من نفس القانون على «ينحصر حق المنتفع بالعين الموقوفة فيما تنتجه وعليه

استغلالها استغلالا غير متلف وحقه حق انتفاع لا حق ملكية».

(1) - هذا ما أكدته المادة 17 من القانون أعلاه: «إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف ويؤول حق

الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه».

(2) -تنص المادة 05 من القانون أعلاه: «الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع

بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها». ويترتب على ثبوت الشخصية

المعنوية للوقف نتائج هامة هي ذاتها التي تترتب عن الشخصية المعنوية بوجه عام والتي نصت عليها

المادة 50 من القانون المدني الجزائري بقولها: «يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها

ملازما لصفة الإنسان وذلك في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقرها القانون:

-موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها.

-نائب يعبر عن إرادتها.

-حق التقاضي».

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

التصرف فيه لا يجوز كسبه بالتقادم، فإن الأملاك الوقفية لا يجوز كسبها بالتقادم. لكن عمليا فإن افتقاد معظم هذه الأملاك لسندات إثباتها، أدى إلى اكتساب ملكية الكثير منها بالتقادم، تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983، الذي يحدد إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

وإذا كان الطابع الأبدي للوقف وتمتعه بالشخصية المعنوية يقتضي عدم إمكانية الحجز عليه وبيعه في المزاد العلني، فإن المشرع الجزائري أجاز في المادة 21 من قانون الأوقاف التنفيذ على حق الموقوف عليه في منفعة المال الموقوف أو ما يعرف بالغلة بقوله: «يجوز جعل حصة المنتفع ضمانا للدائن في المنفعة فقط وفي الثمن الذي يعود عليه».

الفقرة الثانية

الأصول التاريخية للوقف

لقد عرفت البشرية قبل الإسلام شيئا من الوقف، فقد دلت الآثار المكتشفة حديثا في مصر أن الأراضي الكبيرة، كانت ترصد على المعابد والمقابر، يصرف ريعها على إصلاحها وللإنفاق على كهنتها وإقامة الشعائر فيها. وكان المصريون القدماء ييغون التقرب من آلهتهم حتى يضمنوا آخرة سعيدة. ويذكر تاريخ مصر أن رمسيس الثاني منح "معبد رمسيس" أملاكا واسعة وتمت المراسيم الشكلية لنقل ملكية هذه الأعيان إلى المعبد أمام جمع كبير من الناس⁽¹⁾. كما عرف الرومان الوقف، إذ ينسب لجستينيان إمبراطور الرومان أنه قال: «إن الأشياء المقدسة كالمعابد ومما يخص لإقامة

(1) -انظر: يكن (زهدي) الوقف في الشريعة والقانون، لبنان، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، ص 108.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

الشعائر الدينية لا تجوز أن تباع أو ترهن ولا يجوز أن يمتلكها أحد»⁽¹⁾. ومما لا شك فيه أن الوقف في الإسلام قد نشأ في عهد الرسول ﷺ فكان بيت الله الحرام بمكة أول وقف لقوله جل وعلا: ﴿إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا وَهُدًى لِلْعَالَمِينَ﴾ [الآية 96 من سورة آل عمران].

ولقد أدركت الدول الغربية الفوائد الاجتماعية والاقتصادية للوقف، فشجعت على تخصيص الأموال للأعمال الخيرية وكونت ما يسمى بالقطاع الثالث تميزا له عن القطاعين الخاص والحكومي، ومنحته المزايا الضريبية والإدارية والقانونية⁽²⁾. ونظرا لخطط التنمية المرتكزة على مجرد زيادة الدخل القومي في الدول النامية، فقد ابتدعت الأمم المتحدة في سبعينيات القرن العشرين، مصطلح "التنمية المستدامة" الذي يحتضن كل من التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية وحماية البيئة. وقد سبق الوقف الإسلامي بنظامه وإعجازه التشريعي ودوره التنموي منذ نشأته في القرن 17 الميلادي هذا المفهوم الحديث⁽³⁾.

(1) - انظر: محارب (عبد العزيز قاسم) ، الوقف الإسلامي اقتصاد وإدارة وبناء وحضارة، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2011، ص 100.

(2) -انتشرت عند الألمان فكرة الوقف على المعابد والكنائس كما شهدت فرنسا انتشارا في الأوقاف على دور العبادة والملاجئ والمدارس والمستشفيات حتى أنها شملت في القرن 16 حوالي ثلث مساحة فرنسا (انظر: القضاة (منذر عبد الكريم) ، مرجع سابق، ص 31).

(3) -أسس نظام الوقف لما يعرف حاليا بالتنمية المستدامة (التي كان أول طرح لها في أعقاب مؤتمر ستوكهولم، حيث شاع استخدامه منذ وروده في صياغة لجنة الأمم المتحدة للتنمية والبيئة تحت عنوان "مستقبلنا المشترك" (Our Commun Futur)، التي لا يقف مفهومها عند حماية البيئة وتنمية الثروات، بل يعني أيضا التوزيع العادل لتلك الثروات داخل المجتمع، وتدل وثائق الوقف أن كل عناصر الاستدامة وقيم ومبادئ المجتمع. وامتداده لمنازل الفقراء موجودة في الوقف الإسلامي منذ القدم (انظر: محارب (عبد العزيز قاسم) ، مرجع سابق، ص 91).

الفرع الثاني

تنظيم الوقف في الجزائر قبل وبعد صدور قانون الأوقاف

منذ القرن 15 ميلادي والدولة العثمانية تتمدد على مساحة العالم الإسلامي والعربي مطبقة تشريعاتها. وبالنسبة لنظام الوقف فقد كانت تستمد أحكامه من الشريعة الإسلامية مطبقة المذهب الحنفي⁽¹⁾. ومن أهم الأوقاف التي شهدتها تلك الفترة، أوقاف المساجد والأراضي، إلا أنه بدخول الاستعمار الفرنسي للجزائر واستحواذه على الممتلكات بما فيها الممتلكات الحبسية⁽²⁾، زال نظام الوقف في تلك الفترة، فقد كانت عملية المحو والطمس لأثر الإسلام في الجزائر على أشدها. ولم يعد للوقف وجود بين أصناف الملكية العقارية في ظل النظام الفرنسي. وفيما يلي نتناول تنظيم الأوقاف الجزائرية بعد الاستقلال، حيث تم اخترانا تقسيم هذه الفترة إلى مرحلتين هما مرحلة ما قبل صدور قانون للأوقاف (الفقرة الأولى)، ومرحلة ما بعد صدوره (الفقرة الثانية).

(1)- كانت الأوقاف في الجزائر منذ الفتوحات الإسلامية الأولى خاضعة للشريعة الإسلامية وكان المذهب المالكي هو السائد. وبمجيء الأتراك تخلصوا من القيود التي تلزمهم بها الملكية (شرط الحيابة وشرط القبول) فعملوا بمبدأ تأبيد الوقف وعدم جواز حله بعد إبرامه
(انظر: بوضياف (عبد الرزاق)، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون-دراسة مقارنة، عين مليلة، دار الهدى، 2010، ص 25).

(2)- لاحظ المستعمر الفرنسي الانتشار الشديد للأوقاف في الجزائر فرأى فيه حجر عثرة يعرقل مسيرته الاستيطانية فعمل على إلغائه تدريجيا من خلال مجموعة من التدابير:
-القرار المؤرخ في 08 ديسمبر 1830 يخول للسلطات العسكرية الفرنسية الحق في الاستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية وبعض الأعيان وبعض الأوقاف التابعة لمؤسسة أوقاف الحرمين وقد تعرض هذا القرار لاحتجاج كبير من طرف رجال الدين، وأعيان المدينة.
-مخطط "جيراردن" -المدير العام لأملاك الدولة- بتاريخ 25 أكتوبر 1832 الهادف إلى وضع الأوقاف تحت إشراف الإدارة الفرنسية.
-قرار أكتوبر 1844 الذي يلغي صفة المناعة عن الوقف ليصبح هذا الأخير يخضع لجميع المعاملات التي تخضع لها الملكية العقارية.
قانون ورنى الشهير المؤرخ في 26 جويلية 1873 الذي أنهى العمل بالأحكام القانونية والأعراف السائدة خاصة منها أحكام الشريعة الإسلامية.

الفقرة الأولى

تنظيم الوقف قبل صدور قانون الأوقاف الجزائري

صدر أول نص ينظم الأملاك الوقفية باقتراح من وزير الأوقاف، تجلى في المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 07-10-1964 المتضمن الأملاك الحسبية العامة⁽¹⁾. وقد صنف هذا المرسوم الأملاك الوقفية إلى أوقاف عمومية وأوقاف خاصة. وقد نصت المادة 4 من هذا المرسوم على أن الوقف لا بد أن يكون في جميع الأحوال متماشيا مع مصلحة الدولة والأفراد والنظام العام. كما أسندت بموجبه مهمة تسير الأوقاف العامة إلى وزير الأوقاف. ورغم أن هذا المرسوم يتضمن 11 مادة، لكنها تخلو من أحكام جادة وعملية تضمن الحفاظ على الوقف، كما لم يمنح الشخصية المعنوية لهذا الأخير، وتميز المرسوم رقم 64-283 أيضا بغموض أحكامه لغياب قوانين يرتكز عليها في تلك الفترة، كالقانون المدني أو قانون الأسرة، مما جعل هذا المرسوم يظل حبرا على ورق.

وبصدور الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية تقلص حجم الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق أسلوب التأميم. حيث تم تأميم الأراضي الزراعية التي تغيب عنها ملاكها الخواص بما فيها الأراضي الوقفية⁽²⁾. وبذلك تم الاستيلاء

(1) - عندما صدرت القوانين التي تضم الأملاك الشاغرة إلى أملاك الدولة (المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18-03-1963 والأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966) أصبحت العديد من الأوقاف ضمن ملكية الدولة، لأن الكثير منها ينطبق عليها حكم الشغور، بسبب عدم وجود هيئة قائمة آنذاك لاسترجاعها، واثبات تبعيتها للوقف. علما أن الإدارة الاستعمارية الفرنسية أصدرت قرارا مؤرخا في 08-01-1935 ينص على تحويل الأملاك الوقفية التي ضمت لأملاك الدولة الفرنسية إلى مكاتب ومصالح ومرافق عمومية. مما يعني أنه بعد الاستقلال ضُمت هذه الأملاك مباشرة إلى أملاك الدولة بحكم أنها كانت تابعة للإدارة الفرنسية.

(2) - نصت المادة 37 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية على: «إن أصحاب الاستحقاق الوسيط الذين لم يشغلوا حسب مفهوم هذا الأمر بصفة مباشرة وشخصية للأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة.../...»

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

على حجم هائل من الأوقاف العمومية. وبصدور قانون الأسرة الجزائري سنة 1984⁽¹⁾، نص على الوقف فقط كتبرّع من التبرعات، وجعل أحكامه مشابهة للهبية والوصية⁽²⁾، فلم يحدد للوقف مفهوم واضح ووجود قانوني يجعله صنفا مستقلا عن أصناف الملكية في تلك الفترة. وفي مجال الأراضي الفلاحية نصت المادة 38 منه على: «عندما تزول المؤسسة أو الجهة المعنية كمستحقة نهائيا لأرض زراعية أو معدة للزراعة ومؤسسة كوقف، تحل الدولة محلّها، وفي حالة عدم وجود مستحقين وسطاء للأرض تعود هذه الأرض بتمامها للصندوق الوطني للثورة الزراعية».

الفقرة الثانية

تنظيم الوقف بعد صدور قانون الأوقاف

لقد فاتنا أن نشير في الفقرة السابقة أن الأراضي الفلاحية الوقفية عشية الاستقلال قد بلغت 4 ملايين هـ، وأن المشرّع عندما ألحقها بأملك الدولة، لم يكن ذلك تكريسا للتوجه الاشتراكي فحسب، بل حتى تكون في منأى عن أي مساس. لكن بعد صدور دستور 1989 وتخلي المشرع عن النهج الاشتراكي، اعترف بالأملك الوقفية ونصّ على حمايتها من خلال المادة 49 منه. وتأكّدت هذه الحماية في المادة 52 من دستور

.../... والمؤسسة كوقف وغير آيلة نهائيا للواقف، يعدّون بمثابة مالكين غير مستغلين بالنسبة لتطبيق التدابير الخاصة بالثورة الزراعية على هذه الأرض وعندما يشغل هؤلاء المستحقون الأراضي المذكورة مباشرة وشخصيا تسري عليهم أحكام هذا الأمر المتعلقة بحصر الملكية الخاصة الزراعية».

(1) - القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة (ج ر لسنة 1984 ع 24)

المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27-02-2005 (ج ر سنة 2005، ع 15).

(2) - يختلف الوقف عن الوصية، فالوقف ينتج آثاره بمجرد توافر أركانه، أما الوصية فلا تنتج آثارها إلا بوفاة الموصي. كما أن الوصية لا تكون إلا في حدود الثلث، أمّا الوقف فلا تملك فيه، بل مجرد تخصيص للمنفعة، ويكون للواقف الحرية في وقف ما يشاء من أملاكه دون تحديد. وإذا كان الموصي له الحق في الرجوع عن وصيته، فإن الوقف يكون لازما ولا يجوز الرجوع فيه.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

1996. وبصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 تم تجسيد الوجود القانوني للأوقاف، من خلال اعتبارها صنفا عقاريا قائما بذاته، ونص على تنظيمها بنص خاص. كما أعاد لها الاعتبار بنصه على استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة في إطار الثورة الزراعية⁽¹⁾. ثم صدر لأول مرة قانون الأوقاف الجزائري رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 الذي نص في مادته 42 على إيجار الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، ونصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي له رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998⁽²⁾ الذي يحدّد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفية ذلك على: «تؤجر الأملاك الوقفية في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 91-10 سواء كانت أرض بياض أو أراض زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد كقاعدة ويمكن تأجيرها بالتراضي كاستثناء» ونص على بعض أحكام الإيجار، وفيما عدا ذلك أحال على أحكام الشريعة الإسلامية.

وبتعديل القانون رقم 91-10 بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ 22 ماي 2001⁽³⁾ وضع ثلاث مواد تتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية هي المادة 29 مكررا 1 التي تنص على استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المشجرة والقبلة للتشجير عن طريق عقدي المزارعة والمساقاة. والمادة 29 مكررا 2 التي تنص على استغلال الأراضي الوقفية العاطلة والبور عن طريق عقد الحكر. حيث يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في أحكام هذه العقود تطبيقا للمادة 42 من القانون ذاته طالما أن المشرع اكتفى بتعريفها فقط. والمادة 29 مكررا 9 التي أعطى من خلالها المشرع

(1) -نصت المادة 35 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم على أنه تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الثورة الزراعية، إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، ويؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا. وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي فإنها تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

(2) - ج ر مؤرخة في تاريخ 13 شعبان 1419، ع90.

(3) - ج ر مؤرخة في 23 ماي 2001، ع29.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية، ونص على أن نصًا لاحقًا سيصدر لتنظيم كيفية تطبيق هذه المادة وهو ما تجسد في المرسوم رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014⁽¹⁾.

وفي سنة 2002 عدّل قانون الأوقاف بموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 04-12-2002. وقد أخرج هذا الأخير بموجب المادة 3 منه الأوقاف الخاصة من أحكام قانون الأوقاف، وألغى جميع المواد التي تنظم الوقف الخاص (المواد 07، 19، 22، 47) وتم تعديل المادة 06 من القانون رقم 91-10 التي كانت تضم الأوقاف العامة والخاصة⁽²⁾. فصارت تتكلم فقط عن الأوقاف العامة مقسمة إياها إلى أوقاف عامة محددة الجهة التي تصرف عليها، وأوقاف عامة لا يعرف فيها وجه الخير الذي أراده الواقف. مما يعني أن الأراضي الفلاحية الوقفية الخاصة تخرج من نطاق تطبيق قانون الأوقاف والذي نصت المادة الأولى منه على: «يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمايتها... يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها» وهو ما أكدته المادة 03 من المرسوم

(1) - ج ر مؤرخة في 20 فبراير 2014، ع09.

(2) - عرف المشرع الوقف العام في المادة 1/6 من القانون رقم 91-10 بأنه كل ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات. وعدد الأوقاف العامة المصونة في المادة 08 من نفس القانون. لكن في النص الفرنسي نجد عبارة (Le wakf public protégés par la loi) مما يعني أن الأملاك الوقفية محمية بالقانون. وبمفهوم المخالفة تكون ثمة أوقاف لا تحظى بحماية القانون. ولقد استمر المشرع في المفاضلة بين الأملاك الوقفية إلى أن جعل قانون الأوقاف لا يخاطب بأحكامه إلا الأوقاف العامة وذلك بموجب التعديل الصادر سنة 2002. كما أضاف المشرع إلى قائمة الأوقاف العامة الواردة في المادة 08 قائمة أخرى من الأوقاف العامة، أي بعد سبع سنوات من صدور القانون رقم 91-10 وذلك بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 مما يعني صعوبة حصر الأوقاف العامة. أما الوقف الخاص فعرفته الفقرة الثانية المادة 06 من قانون الأوقاف رقم 91-10 -قبل تعديله- بأنه ما حسبه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي عينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم» ويعرف في بلدان أخرى بمصطلح الوقف الذري أو الوقف الأهلي.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

التنفيذي رقم 14-70 بقولها: «تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الخاصة التي يخضع نظامها القانوني وتسييرها واستغلالها للتشريع والتنظيم المعمول بهما».

مما يعني أن الأراضي الفلاحية الموقوفة وفقا خاصا ستخضع لنفس الأحكام المطبقة على الأراضي الفلاحية الخاصة، والتي تعاني من غياب قانون خاص ينظم كيفية استغلالها عن طريق الغير (الإيجار)، فقد رأينا في المبحث السابق، أنه لا توجد إلا بعض قواعد الإيجار المبعثرة بين قانون التوجيه العقاري والقانون المدني، والتي تعاني من عدم الانسجام فيما بينها. في حين يرى البعض ضرورة الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، كون الوقف مستمد أساسا من أحكامها ولأنها مصدر من مصادر القانون الجزائري.

المطلب الثاني

طرق استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

تدخل الأراضي الفلاحية الوقفية في زمرة الوقف الاستثماري غير المباشر⁽¹⁾. الذي تتعدّد صورته⁽²⁾. لذلك تدخل المشرع بتحديد طرق استثمار هذه الأراضي⁽³⁾ من خلال المرسوم رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014. والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والذي صدر تطبيقا للمادة 29 مكرر 9 من القانون رقم 91-10 المعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-

(1) - لا ينتفع به الجمهور الموقوف عليهم مباشرة ولكن بالاستفادة من منافعه وغلته.

(2) - قد يكون الاستثمار غير المباشر للأراضي الفلاحية بمنح الانتفاع بها للغير بمقابل، أو عن طريق الإيجار الزراعي أو تكوين شركة مع الغير... الخ.

(3) - اخترنا وصف الإيجار العادي تمييزا له عن الإيجارات الخاصة المستمدة من الشريعة الإسلامية.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

2001. (الفرع الأول) كما استحدثت المشرع بموجب المادتين 26 مكرر 1 و 26 مكرر 2 من تعديل قانون الأوقاف لسنة 2001 أعلاه، عقود المزارعة والمساقاة والحكر المستمدة من الشريعة الإسلامية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الإيجار العادي

وكما أشرنا أعلاه، فقد استعملنا عبارة الإيجار العادي تمييزاً له عن عقود الإيجار المستمدة من الشريعة الإسلامية (المزارعة، المسقاة، الحكر)، والتي ستكون موضوع الفرع الثاني من هذا المطلب. وتنص المادة 02 من المرسوم رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 على: «تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 08 من القانون رقم 91-10 لا سيما:

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.

- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والتي تبين لاحقاً أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص». ولأن هذا المرسوم نص على استغلال الصنف الثاني من الأملاك المذكورة أعلاه بموجب عقد الامتياز، فقد اجلنا دراسة هذا الأخير إلى الباب الثاني، لمقارنته مع عقد الامتياز المطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. وبالتالي سنتناول من خلال هذا الفرع إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة التي تم حصرها. فنبين طرق إيجارها (الفقرة الأولى) ثم أحكام إيجارها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

طرق إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

يتم إيجار الأراضي الفلاحية عن طريق المزاد العلني كقاعدة واستثناء بالتراضي وهذا ما تقضي به المادتين 23 و25 من المرسوم رقم 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 والمادة 13 من المرسوم رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014. فأما الإيجار بالمزاد العلني فهو طريقة فيها الكثير من الشفافية، إذ تتم بمشاركة كل من يرغب في استئجار الأرض الفلاحية الوقفية. وتتم المزايمة تحت إشراف لجنة تتصب كمكتب مزايمة تتكون من مدير الشؤون الدينية للأوقاف بالولاية أو ممثله رئيساً، ومدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله عضواً، وموظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية⁽¹⁾.

حيث يعلن عن المزايمة في الصحف أو أي طرق أخرى قبل 20 يوماً من تاريخ إجرائها⁽²⁾، ويجب أن يتضمن الإعلان على الخصوص التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها وحدودها، ومراجع المسح في المناطق التي شملتها عمليات المسح، ونظام السقي المطبق، والتمن الأدنى المعروف وكذا مدة الإيجار ومكان إجراء المزاد. كما يتضمن تاريخ المزايمة الشفوية أو آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة⁽³⁾.

وتحدد قيمة الإيجار الدنيا بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية⁽⁴⁾. حيث يتم استطلاع أهل الخبرة مثل مصالح إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، وبالتالي يكون

(1) -تنص المادة 16 من المرسوم رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 على: «تجري المزايمة تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف على أساس دفتر الشروط نموذجي يرفق بهذا المرسوم».

(2) - المادة 07 من المرسوم 14-70. المؤرخ في 10 فيفري 2014.

(3) -المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الفلاحية الوقفية والملحق بالمرسوم رقم 14-70 أعلاه.

(4) - المادة 05 من نفس المرسوم.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

وقوع الغبن نادرا. ويعطي المزاد الحظوظ في أن تؤجر الأرض الفلاحية الوقفية بأكثر من أجرة المثل. وكما هو مشار إليه أعلاه يتم الإيجار بالمزاد العلني أما عن طريق المزادات الشفوية أو بالتعهدات المختومة، شريطة أن يدفع المشارك في المزاد كفالة تمثل 10 % من مبلغ القيمة الدنيا المفروضة. حيث يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسي عليه المزاد من ثمن المزايدة. ويرد المحاسب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين، أو لذوي حقوقهم، بعد أن يقدموا له قسيمة الدفع أو وصله. وهذا ما تقضي به المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 14-70.

أما عن حقوق والتزامات المستأجر الراسي عليه المزاد، فانطلاقا من المادة 11 من المرسوم رقم 14-70، فإنها فتنمّل في تسليم الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها إن وجدت، مباشرة بعد إعلان رسو المزاد، والاستغلال الحر للأرض الفلاحية الوقفية وملحقاتها، والقيام ببناء أو التهيئات الضرورية للاستغلال الأمثل⁽¹⁾ للأرض الوقفية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، وكذا حق وطلب تجديد عقد الإيجار من السلطة المؤجرة بسنة قبل انتهاء مدة الإيجار، وحق طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق للسلطة المؤجرة.

(1) - إن صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء، بل عليه الحصول على ترخيص صريح (موافقة مكتوبة) من المؤجر مالك العين المؤجرة، يرخص له بمقتضاه القيام بأشغال البناء. وهو ما يتفق مع المادة 422 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: «لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر» وعليه إرفاق هذا الترخيص بملف طلب رخصة البناء، ومنه فإن صاحب الصفة القانونية في طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية الوقفية، هي السلطة المكلفة بالأوقاف على المستوى الولائي، باعتبارها تحوز حق إدارة العقار الوقفي. فبعد استصدارها لرخصة البناء باسمها ترخص للمستأجر بالبناء وهو إذن إداري بمباشرة عملية البناء. (انظر: بن مشرّن (خير الدين) رخصة البناء، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الجزائر، دار هومة، 2014، ص 120-121).

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

وفي المقابل يتعهد المستأجر باستغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزاد بشكل شخصي ومباشر، وبدعم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها إلا بموافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف، وكذا بعدم إيجار الأرض الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير. ويجب دفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه، والمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة، ويتحمل أعباء التمويل بالماء والكهرباء، كما يتحمل المستأجر الأضرار التي أحدثتها شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته. وبعد انتهاء مدة الإيجار يتعين إخلاء الأماكن دون إضرار، إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار. وتمارس السلطة المكلفة بالأوقاف عملية الرقابة عن طريق أعوان تابعين لها، أو تابعين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك دون أية عرقلة من طرف المستأجر الراسي عليه المزاد.

أما الإيجار بالتراضي فيكون بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني، أثبتتا عدم الجدوى حيث تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف تحديد قيمة الإيجار وفق مقتضيات السوق العقارية. ويكرس الإيجار بالتراضي عقد يعد وفق شكل نموذجي مرفق بدفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 14-70.

الفقرة الثانية

أحكام إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

عرفت المادة 04 من المرسوم رقم 14-70 إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، بأنه كل عقد تُوَجَّر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة. يفهم من هذا التعريف أن تحرير عقد الإيجار

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

تتولاه السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في مدير الشؤون الدينية والأوقاف⁽¹⁾، لفائدة المستأجر الذي تتوفر فيه الشروط القانونية. حيث حددت المادة 07 من المرسوم رقم 14-70 تلك الشروط كما يلي: «يمكن كل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 4 أعلاه مع مراعاة ما يأتي:

- أن يكون جزائري الجنسية.

- أن يثبت صفة الفلاح.

- يمكن المتشرح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي».

فلم يمنع المشرع الشخص المعنوي من استئجار الأراضي الفلاحية الوقفية، شريطة أن يكون خاضعا للقانون الجزائري⁽²⁾. مما يعني حرمان الأجانب من الاستثمار فيها. رغم أنها همشت لفترة طويلة بسبب تأخر صدور القوانين التي تنظمها وبالتالي تحتاج إلى أموال طائلة لإصلاحها.

كما حددت الفقرة الثانية من المادة 4 من المرسوم رقم 14-70 محل وسبب هذا العقد بقولها: «الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يكون الانتفاع بها قصد تميمتها واستغلالها استغلال أمثلا وجعلها منتجه». وفيما يتعلق بمدة عقد الإيجار، فتتص المادة 06 من المرسوم أعلاه «تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة». وتحدد هذه المدة حسب صيغة الاستغلال الفلاحي وهذا طبقا للمادة 27 من المرسوم رقم 98-331 -الذي لا يزال ساري المفعول- بقولها: «لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير

(1) نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 200-2000 المؤرخ في 26-07-2000 على صلاحيات مدير الشؤون الدينية والأوقاف في إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما.

(2) -المادة 08 من المرسوم رقم 14-70.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

محددة وتحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه». أما فيما يتعلق ببديل الإيجار، فتدفع قيمته لحساب الصندوق المركزي للأوقاف⁽¹⁾

وتطبيقاً لقاعدة الخاص يقيد العام، فإنه تطبق المادة 53 من قانون التوجيه العقاري، وبالتالي يجوز تحرير عقود إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية في الشكل العرفي، واستبعاد تطبيق المادة 324 مكرر 1، التي توجب الرسمية في المعاملات العقارية. وبما أن المادة 09 من المرسوم 14-70 نصت على شهر عقد الإيجار متى كانت مدته تفوق 12 سنة وهو ما نصت عليه المادة 17 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، فكان يجدر بالمشرع وضع نص خاص يكرس قاعدة الأثر الإضافي للشهر، بأن يجعل عقود الإيجار التي تفوق مدتها 12 سنة، وتتصب على الأراضي الوقفية الفلاحية، أن تحرر في الشكل الرسمي.

ويتم شهر هذه العقود في المحافظة العقارية، شأنها في ذلك شأن باقي التصرفات المنصية على العقارات والحقوق العينية العقارية. حيث تنص المادة 18 مكرر فقرة 3 من القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم على: «يحدث لدى المصالح المعنية بأملك الدولة سجل عقاري خاص بالأملك الوقفية يسجل فيه العقارات الوقفية، وتشعر السلطة المكلفة بالأوقاف بذلك». وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03-51 المؤرخ في 04-02-91 رقم 10-91 نصت المادة⁽²⁾ 04 منه على: «يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملك الوقفية المحدث لدى مصالح الحفظ العقاري بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والوزير المكلف بالمالية». وقد

(1) -المادة 05 من المرسوم رقم 14-70.

(2) - ج ر مؤرخة في 05-02-2003، ع 08.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

صدر فعلا هذا القرار بتاريخ 15-11-2003⁽¹⁾، ونص في مادته 02 على استعمال المحافظات العقارية لبطاقات زرقاء اللون خاصة بالأماكن الوقفية حتى يسهل التعرف عليها ومراقبتها من طرف الدولة وحمايتها، وتمييزا لها عن باقي الأماكن العقارية المشهورة.

الفرع الثاني

استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الإجراءات الخاصة

نؤكد أننا استعملنا عبارة الإجراءات الخاصة، كونها مستمدة من الشريعة الإسلامية، وتمييزا لها عن طريقة الإيجار عن طريق التراضي أو المزاد العلني المنظمة بقانون الأوقاف والمراسيم التنفيذية لها. وقد نص المشرع الجزائري في المادتين 26 مكرر 1 و 26 مكرر 2 على ثلاث عقود لاستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية، هي المزارعة المساقاة والحكر. وذلك بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 الذي يعدل ويتم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف. غير أن المشرع اكتفى في هذه النصوص بتعريف هذه العقود، دون أن يبين أحكامها، لذلك تطبق المادة 02 من قانون الأوقاف التي تنص على: « على غرار كل مواد هذا القانون يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه» حيث خصّ المشرع الأراضي الوقفية الفلاحية والقابلة للفلاحة بعقد المزارعة (الفقرة الأولى)، والأراضي المشجرة بعقد المساقاة (الفقرة الثانية)، أما الأراضي العاطلة أو البور فتستغل عن طريق عقد الحكر (الفقرة الثالثة)

(1) - ج ر، مؤرخة في 19-11-2003، ع71.

الفقرة الأولى

عقد المزارعة

المزارعة نوع من إيجار الأرض الزراعية، تكون الأجرة فيه حصة من محصول الأرض⁽¹⁾. ولقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في مدى مشروعيتها من عدمه، كما اختلفوا من حيث كونها عقد إيجار أم عقد شركة. فعرفها المالكية بأنها شركة في الزرع. ويقال الشركة في الحرث بشروط⁽²⁾. وعند الحنابلة هي دفع الأرض إلى من يزرعها أو يعمل بها ويدفع له الحب الذي يبذره والزرع بينهما بنسبة معلومة مشاعة. وعند الشافعية هي معاملة العامل في الأرض ببعض ما يخرج منها على أن يكون البذر من المالك. وقد عرفها الحنفية بأنها عقد على الزرع ببعض الخارج بشرائطه الموضوعه له شرعا.

أما المشرع الجزائري فقد عرفها من خلال المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم- على أنها عقد يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال، مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد. واستعمال المشرع لمصطلح حصة قد يوحي بأنه اعتبر المزارعة شركة، لكن طالما اعتبر أن حصة المزارع هي حصة من المحصول وليس حصة من صافي الأرباح، فهذا يعني أنه لم ينساق وراء المذهب المالكي الذي اعتبر عقد المزارعة شركة⁽³⁾. رغم أنه المذهب السائد في الجزائر منذ أمد بعيد، بل اعتبرها عقد إيجار. كما أن المادة 42 من قانون

(1) -انظر: تتاغو (سمير عبد السيد) ، عقد الإيجار، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1969، ص 427.

(2) - انظر: الزحيلي (وهبة) ، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، ج5، ص 613.

(3) -من بين التشريعات التي اعتبرت المزارعة عقد شركة نجد التشريع الأردني، حيث نصت المادة 722 من القانون المدني الأردني على: «مزارعة عقد استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول بينهما بالحصص التي يتفقان عليها» فمن مصطلح الحصص يتضح أن الأمر في المزارعة هو الشركة لا الإيجار.
انظر: بونبات (محمد)، مرجع سابق، ص 84.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

الأوقاف الجزائري تؤكد على اختيار المشرع للإيجار كنمط أساسي لاستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية. ولقد وفق المشرع المصري في تعريفه للمزارعة على أنها عقد إيجار، حيث تنص المادة 619 من القانون المدني المصري على: «يجوز أن تعطي الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزء معيناً من المحصول»⁽¹⁾.

ويعرف "عبد الرزاق أحمد السنهوري المزارعة" بأنها⁽²⁾ عقد إيجار يلزم المؤجر أن يقدم أرضاً للمستأجر ينتفع بزراعتها، في مقابل أجره يتقاضاها المؤجر منه. ولكنه ليس بعقد إيجار عادي، لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول. ويضيف أن عقد المزارعة يشبه عقد الشركة من حيث مساهمة المؤجر في الربح والخسارة كمساهمة الشريك، طالما أن الأجرة هي نسبة معينة من المحصول، كما أن لشخصية المستأجر اعتباراً جوهرياً في العقد، فتبطل المزارعة للغلط في شخص المستأجر وتنتهي بموته. لكن الاختلاف بين العقدين يكمن في أن نصيب المؤجر هو حصة من نفس المحصول الناتج من الأرض، لا من صافي الأرباح. كما أن نية المتعاقدين في عقد المزارعة، لا تنصرف إلى تكوين شخص معنوي مستقل عن شخصيتها. فالانتفاع بالأرض يلتزم به المؤجر نحو المستأجر، وهذا الأخير التزم بالأجرة نحو المؤجر، ولم يلتزم أي منهما نحو شخص معنوي مستقل عن شخصيتهما كما يلتزم الشركاء نحو الشركة.

ومن خلال تعريف المشرع الجزائري لعقد المزارعة، يمكننا استنتاج أركانها، فطرفي عقد المزارعة هما السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة، ممثلة في مدير الشؤون الدينية والأوقاف⁽³⁾، والمزارع من جهة ثانية. ويشترط فيه أهلية التعاقد طبقاً للقواعد

(1) - انظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، العقود الواردة

على الانتفاع بالشيء-الإيجار والعارية، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011، ص 1363.

(2) -انظر: المرجع نفسه، ص 1366.

(3) -المادة 26 مكرر 11 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

العامة، مع ضرورة احترام الزراعة، لأن شخصيته محل اعتبار في العقد. ويجب أن يتفق الطرفان على من يتحمل البذور، والمتعارف عليه أنهما يتحملانها مناصفة. ومحل عقد المزارعة هو الأراضي الوقفية الفلاحية والقابلة للفلاحة دون المشجرة. والأجرة في عقد المزارعة هي حصة عينية من المحصول الناتج، ويتفق عليها المتعاقدان عند إبرام العقد. ويوزع المحصول عينا فيأخذ كل منهما النسبة المتفق عليها⁽¹⁾. أما مدة عقد المزارعة فهي ثلاث سنوات طبقا لرأي المتأخرين.

أما عن آثار عقد المزارعة، فما يحتاج إليه الزرع قبل نضجه وجفافه من حراسة وقلع للأعشاب الضارة، فإنها تقع على عاتق المزارع، أما ما يحتاج إليه الزرع بعد نضجه كتخليص الحب من التبن، فنفقاته على الطرفين بنسبة مالهما من الخارج (عمليا المزارع هو من يتحملها) ويتحمل الطرفان معا ما يحتاج إليه الزرع بعد القسمة. علما أن العناية المطلوبة من المستأجر في المحافظة على الأرض هي عناية الرجل العادي طبقا للقواعد العامة في التزام المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة. وينتج عنه أن المستأجر لا يكون مسؤولا عن التلف الذي يصيب العين المستأجرة أثناء الانتفاع، إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الرجل المعتاد⁽²⁾.

ويخضع عقد المزارعة⁽³⁾ للقواعد العامة في زوال العقد بالبطان وانحلاله باتفاق الطرفين المتعاقدين، وانفساخه بهلاك الأرض المؤجرة. لكن لا يجوز إنهاء المؤجر لعقد المزارعة إلا في حالات كامتناع المستأجر عن دفع الأجرة، وعدم المحافظة على الأرض المؤجرة، وتأجير الأرض من الباطن أو التنازل عن الإيجار، أو حاجة المؤجر إذا كان مزارعا صغيرا.

(1) -انظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، مرجع سابق، ص 1374.

(2) -انظر تناغو عبد السيد (سمير)، مرجع سابق، ص 431.

(3) -المرجع نفسه، ص 432.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

وبناء على ما تقدم قد تنتهي المزارعة بإدماج الأرض الفلاحية ضمن الأراضي العمرانية في حالة فقدانها لطابعها الفلاحي، أو إذا كانت مجاورة للتجمعات السكانية، وذلك تطبيقاً للمادة 26 مكرر 3 من قانون الأوقاف التي جاء فيها: «مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها وأحكام المادتين 24 و 25 من القانون رقم 91-10... يمكن إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكانية ضمن الأراضي العمرانية طبقاً لأحكام القانون 96-29...». وقد انتقد هذا النص من حيث كونه يؤدي إلى إهدار هذه الثروة العقارية من جهة، ونظراً لتعارضه مع أحكام الوقف المستمدة من الشريعة الإسلامية من جهة أخرى. كما تنتهي المزارعة بالفسخ بطلب من السلطة المكلفة بالأوقاف في حالة عدم تمكنه من الانتفاع بالأرض، ويجب مراعاة شرط الإعذار طبقاً للقواعد العامة⁽¹⁾.

الفقرة الثانية

عقد المساقاة

المساقاة هي إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه كالنخيل، لمن يقوم بسقيه، مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر، بمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعاً فيه⁽²⁾. ولقد غلب السقي في اسم العقد، مع أن المساقاة تجوز في الشجر الذي يشرب من جوف الأرض، لأن السقي هو السبب في نماء الشجر وخروج الثمار. وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم - على النحو الآتي: «عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره».

(1) - انظر: المادة 119 من القانون المدني الجزائري.

(2) - انظر: رمول (خالد)، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2006،

الباب الأول:..... تصنيف العقار (الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي)...

وزيادة على الشروط العامة لإبرام العقد⁽¹⁾، يجب أن يتوفر في عقد المساقاة شروط أخرى، أولها أن يكون النخل أو الشجر معلومان عند إبرام العقد، فلا يمكن تصور وجود مساقاة في شيء مجهول أو محتمل الوجود، تجنباً للغرر وهو محرم⁽²⁾. وبالنسبة لمصطلح البياض التابع للأشجار، الوارد في المادة 22 من المرسوم رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، فجاء فيها: «يؤجر الملك الوقفي في إطار المادة 42 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمذكور أعلاه سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرض زراعية أو مشجرة...». فبياض الشجر⁽³⁾ هو الأرض الخالية من الشجر، ومناسبة تسميته بياضاً أن أرضه مشرقة بأشعة الشمس في النهار وبضوء القمر في الليل، على عكس ما تحت الشجر، فإنه يسمى سواداً لكونه مظلماً بظل الشجر في الليل والنهار وحكمه يختلف بين حالتين. فقد يكون قليلاً لا تزيد قيمة كرائته على الثلث، فيجوز جعل منفعته للعامل يزرعه لنفسه، ويجوز جعله تابعاً للمساقاة بشرط أن يكون بذره على العامل. ويفسد العقد باشتراط البذر على رب البستان، ووجه ذلك أن البياض لما كان تابعاً للسواد في حكمه، كان ما يبذر فيه من بذر بمنزلة النفقة التي تلزم العامل فاشتراطها على المالك يخالف سنة المساقاة فيفسدها. أما إذا زادت قيمة كرائته على الثلث، فيكون مستقلاً بحكمه فلا يدخل في المساقاة فإن اشترط العامل منفعته فسد العقد لما فيه من اشتراط زيادة على ما يستحقه من نسبته في الثمن.

ويشترط في عقد المساقاة أن يكون نصيب العامل في الشجر معلوماً بالنصاب كالخمس والربع، فإذا كانت المساقاة على عدة بساتين أو لعدة سنين صفقة واحدة، وجب

(1) -تتعقد المساقاة بإيجاب وقبول من قبل طرفي العقد بأهلية ورضا سليم، محله أرض زراعية مشجرة موقوفة كالزيتون والتفاح والنخيل والرمان، ويكون العقد لازماً بمجرد التعاقد وليس بالشروع في العمل وهي من العقود المستمرة التي لا تنتهي بموت المتعاقدين.

(2) -انظر المرجع السابق، ص 136.

(3) - انظر: المجاجي (سكحال محمد) ، المذهب في الفقه المالكي وأدلته، ج2، الجزائر، عالم المعرفة للنشر والتوزيع، 2012، ص 431.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

أن يكون الجزء المتفق عليه من الخارج متحدا في جميعها. فإذا كان أجزاءً مختلفة فسد العقد. كما أن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من شجر⁽¹⁾. وأن يبذل العامل عناية الرجل المعتاد في أرضه، كما يشترط في العمل أن يكون مقصورا على ما يحتاج إليه البستان أو الحقل من عمل ونفقة لإصلاحه ورعايته. فلا يجوز أن يشترط عليه ما ليس من مصلحة البستان. والعمل الذي يكون من مصلحة البستان يبينه العرف. كالسقي وتنقية السواقي التي تحيط بأصول الشجر، وقطع ما يضر الحشيش والشوك والأغصان اليابسة وتلقيح الإناث بطلع الذكور، فهذه الأعمال التي لا يبقى نفعها بعد انتهاء المساقاة عادة تكون على العامل⁽²⁾.

وتطبيقا للمادة 17 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 تنشر عقود المساقاة إذا كانت مدتها تزيد عن 12 سنة مما يستدعي أولا إفراغها في الشكل الرسمي تطبيقا لقاعدة الرسمية في الشهر. وإذا كان على الأرض خراج أو ضريبة فهي على المالك دون العامل⁽³⁾. وينقضي عقد المساقاة لنفس أسباب انتهاء عقد المزارعة.

الفقرة الثالثة

عقد الحكر

الحكر (بفتح الحاء والكاف) لغة هو الماء المجتمع الذي يمنع صاحبه غيره من الانتفاع به. وهذا المعنى نقل إلى الحكر (بكسر الحاء وسكون الكاف)، حيث يمنع

(1) -انظر: رامول (خالد)، مرجع سابق، ص 136.

(2) -انظر: المجاجي (سكحال محمد)، مرجع سابق، ص 428.

(3) -انظر: رامول (خالد)، مرجع سابق، ص 137.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

المحتكر غيره من الانتفاع بالأرض المحكّرة ما لم يفسخ العقد⁽¹⁾. ويطلق لفظ الحكر على معان أربعة، أولها يراد به عقد الإجارة الطويلة بقصد البناء أو الغرس أو أحدهما من غير تحديد مدة العقد. وثانيها يطلق على البناء أو الغرس المقام على الأرض المحكّرة فيقال هذا حكر فلان أي بناء المستحكر أو غرسه. وثالثها يطلق على الأجرة المقررة على العقار الطلق أو الوقف في بعض عقود الإجارة الطويلة. أما رابعها فيطلق على الأرض دون الأنقاض⁽²⁾.

وقد عرف المشرع الجزائري الحكر في المادة 26 مكرر 2 بقوله: «يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة يعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة، مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد، مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة المادة 25 من القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991»⁽³⁾.

ويتفق التعريف أعلاه مع تعريف "سمير عبد السيد تناغو" الذي يرى أن الحكر إيجار طويل الأجل يعطي المستأجر⁽⁴⁾ حقا عينيا على العين المؤجرة هو حق الحكر، فالحكر يتميز عن الإيجار العادي بطول مدته وبالحق العيني الذي يمنحه للمستأجر⁽⁵⁾، وقد نقله المشرع عن الشريعة الإسلامية وأصله التاريخي هو عقد الأنفتيز في القانون الروماني. والغرض من التأجير لمدة طويلة، هو أن تكون الأرض خربة في حاجة إلى

(1) -انظر: الحويس (صالح بن سليمان بن محمد)، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، الأردن، دار عمان للنشر والتوزيع، ص 70.

(2) -انظر: المرجع نفسه، ص 71.

(3) -نص المادة 25 من القانون 91-10 المعدل والمتمم على: «كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير».

(4) -انظر: تناغو (سمير عبد السيد)، مرجع سابق، ص 441.

(5) -يترتب عن عقد الإيجار حق شخصي.

الباب الأول:..... تصنيف العقار (الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي)...

استصلاح، ولا يقدر مالکها على ذلك ولا يريد في نفس الوقت أن يتركها ويقطع صلته بها، فيعطيها لشخص آخر على سبيل الإيجار لمدة طويلة ويقوم المستأجر باستصلاح الأرض واستغلالها، ويكون العائد عليه من ذلك هو ضمان الاستغلال لفترة طويلة من الزمن. لكن يختلف الحكر عن الأنفيوز من حيث الأجرة، فهي في الأول تتغير بالزيادة والنقصان، بينما لا تتغير في عقد الأنفيوز مهما طالت مدته. ويضيف سمير عبد السيد تناغو أنه تبدو هذه الحاجة بصفة خاصة في إيجار الوقف، حيث المبدأ هو عدم جواز الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، وهو ما يستحيل معه العثور على مستأجر لأرض في حاجة إلى إصلاح. لذلك أجاز الفقهاء في الشريعة الإسلامية أن يؤجر الوقف لمدة طويلة على سبيل الحكر إذا دعت إلى ذلك حاجة.

ينعقد الحكر كبقية العقود يتوافر الأركان العامة في سائر العقود، من رضا ومحل وسبب، وإن كان له خصوصياته. وانطلاقاً من المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم- يجب أن تكون الأرض المحكرة أرضاً وقفية عاطلة، إما سبب وجود عوائق طبوغرافية، كبيرة أو عوائق في نسبة الأمطار أو لكثرة نسبة الملوحة فيها أو لأنها معرضة دوماً للانجراف مما يتطلب نفقات كبيرة ومدة طويلة لإصلاحها⁽¹⁾. ويجب أن تحدد مدة الحكر -مما يعني أنه لا يكون مؤبداً- وقد لاحظنا اكتفاء المشرع بعبارة "لمدة معينة" ولم يتولى تحديدها -كما فعل نظيره المصري-⁽²⁾ فإذا كان عقد الحكر في الماضي مدته طويلة حتى يتسنى للمستحكر إصلاح الأرض الخبرة، فإن المشرع أخذ بعين الاعتبار إمكانية إصلاح الأرض الوقفية العاطلة في فترة قصيرة بسبب المكننة الزراعية واستعمال الأساليب الحديثة، فترك بذلك الحرية للمتعاقدین في تحديد مدة العقد.

(1) - انظر: رامول (خالد) ، مرجع سابق، ص 138.

(2) - تنص المادة 999 من التقنين المدني المصري على: «لا يجوز التحكير لمدة تزيد عن سنتين فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقوداً لمدة سنتين سنة».

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

ويجب تحديد الأجرة في العقد، وإذا كان المشرع نص على أجرة المثل بالنسبة للإيجار العادي للملك الوقفي (م22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381) فإن المشرع ألزم المستحكر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الأرض، مما يعني أن المشرع لم يتقيد بأحكام الشريعة الإسلامية التي تقضي بتسوية الحكر - أي زيادة أجرة الوقف - نتيجة طول مدة العقد، وبالتالي لا تبقى أجرة الحكر رهينة الاتفاق الأول. وكان على المشرع أن يكتفي بالإحالة على الشريعة الإسلامية، دون التطرق إلى تعريف العقد، لأن التعريف أصلا من عمل الفقه وليس من عمل المشرع. فقد وضعنا في متاهة كبيرة حيث تساءل في هذا المقام حول التقيد بأحكام الشريعة الإسلامية، أم بالأحكام الواردة في المادة 26 مكرر2. وتطبيقا للمادة 02 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، فإنه يتم الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، وبالتالي تخضع الأجرة تبعا للظروف والتقلبات الاقتصادية (تزيد وتنقص). فتطبق أحكام الشريعة الإسلامية فيما لم ينص عليها المشرع الجزائري عند تعريفه لعقد الحكر.

وكان المشرع المصري قد اعتبر الرسمية شرطا لانعقاد الحكر، لكنه ألزم ناظر الوقف بإصدار حجة شرعية من المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها الأرض الموقوفة، ذلك أن القانون المصري لا يجيز التصرف في الوقف إلا بإذن من القاضي، ويجب أن يقدم الناظر مبررا للتحكير، بأن يثبت أن إنشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على العين الموقوفة، ويكون ذلك عادة بإثبات أن الوقف مخرب ولا يكفي ريعه لإصلاحه، فيحكر حتى يستصلحه المحتكر⁽¹⁾. ولأن العقد الموثق لا ينشئ إلا التزامات شخصية على عاتق الطرفين، فإن الحق العيني في الحكر لا ينشأ إلا بتسجيل العقد⁽²⁾.

أما المشرع الجزائري فرغم أنه تدخل لتعريف عقد الحكر ووضع له أحكاما

(1) - انظر تناغو (سمير عبد السيد)، مرجع سابق، ص 443.

(2) - انظر المادة 1000 من التقني المدني المصري.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

خاصة فيما يتعلق بالمدة والأجرة إلا أنه سكت عن هذا الأمر (الرسمية والشهر العقاري). فإذا طبقنا المادة 53 من قانون التوجيه العقاري التي تجيز إبرام عقود الإيجار في شكل عرفي فإنه يتعين إفراغ العقد في شكل رسمي متى كانت مدته تفوق 12 سنة، طالما أن المشرع أخضع عقود الإيجار التي تفوق مدتها 12 سنة لأجراء الشهر -كما سبق بيانه- إذ الرسمية من القواعد الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري .

وينشئ الحكر للمحتكر حقا عينيا أصليا هو حق الحكر وطالما أنه يرد على عقار، يخول لصاحبه ممارسة كل أنواع التصرفات، فله أن يتنازل عنه أو يرهنه، كما أنه ينتقل بالميراث ويعطيه كذلك الحق في ملكية ما يحدثه من بناء أو غراس ومقابل ذلك على المحتكر الالتزام بدفع أجرة الحكر وأن يقوم بإصلاح الأرض المحكرة.

هذه هي أحكام الحكر في الشريعة الإسلامية والتي احتفظ بها المشرع الجزائري لكنه أسقط منها حق المحتكر في تملك الغراس والبناء، حيث أحال المشرع في المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 91-10 إلى المادة 25 من نفس القانون والتي ذهب من خلالها المشرع إلى عدم أحقية المحكر في تملك ما يقيمه، فجاء فيها: «كل تغيير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير». ولأن الفقرة الثانية من نفس المادة تنص على تسوية الوضعية بالتراضي بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمحكر فهذا يعني تعويض المحتكر بعد انتهاء العقد. كما ألزم المشرع المحتكر بدفع مبلغا يقارب قيمة الأرض الموقوفة إلى جانب دفعه للإيجار السنوي للسلطة المكلفة بالأوقاف، وتكون أجرة الحكر عادة مبلغا زهيدا. ويقابل حق الحكر التزاما جوهريا هو إعمار الأرض وإصلاحها وهو الغرض الأساسي من التحكير، فعلى المحتكر واجب صيانة للأرض والمحافظة عليها فتقع عليه بذلك مصاريف صيانتها. والعناية المطلوبة منه هي عناية الرجل العادي.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

وينتهي الحكر بإنهاء الأجل المحدد في العقد، كما قد ينتهي قبل انقضاء هذا الأجل لأسباب منها: موت المحتكر قبل أن يقوم بعملية البناء أو الغرس. أما إذا حدثت الوفاة بعد مباشرة عملية الإصلاح الزراعي، فينتقل حقه إلى الورثة الشرعيين له. كما ينقضي الحكر بعدم الاستعمال والاستغلال. وإذا أخل المحتكر بالتزاماته جاز للسلطة المكلف بالأوقاف طلب الفسخ بعد إعداره، أو في حالة هلاك العين المحتكرة. والهلاك قد يكون ماديا، كحالة القوة القاهرة فيستحيل معه الانتفاع بالعين المحكرة، أو هلاكها قانونيا كحالة نزع الأرض الموقوفة للمنفعة العامة، لكن النزع يكون بمقابل يشمل الأرض وما عليها من أغراس وأبنية، تدفعه الدولة لحساب الصندوق المركزي للأوقاف.

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

خلاصة الباب الأول

لم تكن الأنظمة القانونية لاستغلال العقار الفلاحي في المراحل الأولى من الاستقلال، تملك الصلابة الكافية للنهوض بالقطاع، بسبب علاقة المدّ والجزر بين أصناف العقار الفلاحي، التي تغيرت تشكيلتها بتغير النظام السياسي والاقتصادي للبلاد. ففي ظل النظام الإشتراكي، وفي محاولة من المشرع لمحو مخلفات النظام الاستعماري، تميزت الملكية العامة الفلاحية بالمدّ والانتساع على حساب الجزر أو الضيق الذي عرفته الملكية الفلاحية الخاصة، فضلا عن امتدادها على حساب الأراض الفلاحية الوقفية.

غير أن إفراط المشرع في الاهتمام بالدومين العام الفلاحي، أدى إلى تعايش نظامين جنبا إلى جنب لتنظيم استغلال هذا القطاع، هما نظام التسيير الذاتي في الفلاحة والثورة الزراعية. لكن البيروقراطية التي خيمت على هذه الأنظمة أفسدت علاقة الفلاح الأرض وأظهرت هشاشة القطاع العام الفلاحي مع أول أزمة اقتصادية هزت البلاد في الثمانينيات.

فتم تبني معالجة هادئة للانتقال من دولته العقار الفلاحي الخاص، إلى خصوصية العقار الفلاحي المدولن، وتجلت هذه المعالجة في قانون الاستصلاح، الذي يعترف بحق الملكية لكل مواطن يستصلح أرضا بور عمومية، وقانون المستثمرات الفلاحية الذي منح المنتجين حق انتفاع دائم قابل لتنازل والنقل والحجز. وهو حق عين عقاري، بعدما كان مجرد حق شخصي في الأنظمة الزراعية السابقة. لكن القانون الأخير ظل اشتراكيا من حيث مبادئه، مثل فرضه للعمل الجماعي على المنتجين، الأمر الذي لا ينسجم مع ذهنية الفلاح الجزائري الذي يفضل الاستغلال الفردي.

وبصدور دستور 1989 والتخلي الصريح عن النهج الاشتراكي، شرع المشرع في محو أخطاء الإيديولوجية الاشتراكية، وإعادة الاعتبار للملكية الفلاحية الخاصة، عن

الباب الأول:..... تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النظام الاشتراكي...

طريق إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين، بموجب قانون التوجيه العقاري، كما اعترف القانون الأخير بالملكية الفلاحية الوقفية كصنف عقاري مستقل. وقد كانت الأراضي الفلاحية الوقفية أوفر حظا من سابقتها، حيث حظيت بنصوص معتبرة تنظم استغلالها، بينما بقيت الأراضي الفلاحية الخاصة تشكو من فراغ قانوني في هذا المجال، بسبب تعارض النصوص التي تنظمها، والمبعثرة بين القانون المدني وقانون التوجيه العقاري.

وبعد انقضاء العشرية السوداء ودخول الجزائر في أزمة جديدة، تتمثل في التراجع الحاد لأسعار النفط، بات القطاع الفلاحي هو البديل الأول لقطاع المحروقات، وبات لزاما على الدولة إعادة النظر في النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها، بما يوفق بين مصلحة الدولة - التي لا ترغب في التخلي عن ملكية أراضيها - ومصلحة الفلاح - الذي يبحث عن ضمانات كافية لاستغلال الأرض أحسن استغلال -.

الباب الثاني:

الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

بعد فشل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، وكثرة المزايده حول الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، صدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، في محاولة للتوفيق بين مصلحة الدولة التي لا ترغب في التخلي عن ملكية أراضيها-حيث ترى فيها رمزا من رموز السيادة الوطنية، والأداة التي تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي-، ومصلحة الفلاح الذي يبحث عن ضمانات كافية لاستغلال الأراضي ورفع كل العراقيل.

كما يجسد هذا القانون رغبة المشرع الجزائري في توحيد نمط تسيير الأملاك الخاصة للدولة، عن طريق تعميم تطبيق الامتياز على العقار الفلاحي. وفيما يلي نتناول الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز (الفصل الأول)، والآثار الناجمة عن تنفيذ هذا العقد (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

إن أول قانون كرس الامتياز كأداة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، هو قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008⁽¹⁾ ليتم تجسيده بشكل نهائي بصدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326⁽²⁾ المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، ليطبق عقد الامتياز الفلاحي على 2,5 مليون هـ⁽³⁾ من الأراضي الفلاحية ذات القدرات العالية أو الحسنة، موزعة عبر 1519 بلدية من مجموع 1541 بلدية منتشرة عبر التراب الوطني، وفيما يلي نتناول شروط وإجراءات تكوين عقد الامتياز الفلاحي (مبحث أول)، ثم نحاول تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد (المبحث الثاني).

المبحث الأول

شروط وإجراءات منح عقد الامتياز

يشكل قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2002 القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية، وقد سبقَت الإشارة أنه مهدّ لصدور القانون رقم 10-03 من خلال نصّه على تبني الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي

(1) - نصت المادة 17 من القانون رقم 08-16 المؤخر في 03-08-2008 (ج ر لسنة 2008، ع 46)

على: «يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة...»

(2) -ج ر لسنة 2010، ع 76.

(3) -انظر: حمدي باشا (عمر)، زروقي (ليلي)، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، 2013، ص 33.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، إلا أنه لم يلغى القانون القديم رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فهذا الأخير ألغى بمقتضى المادة 34 من القانون رقم 10-03.

يفهم مما تقدم أن منح الامتياز يكون لفائدة المستفيدين من المستثمرات الفلاحية في إطار القانون القديم الملغى، عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، كما يمكن منحه لأول مرة بعد الانتهاء من عملية التحويل، ووجود أصول فلاحية متوفرة. لذا نتساءل: هل قيد المشرع المستفيدين القدامى بشروط معينة؟ أم أن عملية التحويل تتم بشكل تلقائي؟ وما هي الشروط المفروضة على المستفيدين الجدد؟ (المطلب الأول)، كما نتساءل عن المراحل التي يمرّ بها إعداد عقد الامتياز والأجهزة المتدخلة في العملية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط منح عقد الامتياز

عرف المشرع الجزائري الامتياز من خلال قانون التوجيه الفلاحي على النحو الآتي «الامتياز عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محدودة مقابل دفع أتاوى سنوية»⁽¹⁾. ولأن هذا التعريف جاء عاما، فقد أعاد تعريفه بشكل أكثر دقة من خلال المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 أوت 2010 بأنه: «ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدّد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد،

(1) -المادة 3 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية»⁽¹⁾. وانطلاقاً من هذا التعريف، نتناول الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب حق الامتياز (الفرع الأول)، والوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

رغم أن التعريف أصلاً من عمل الفقه، لكن المشرع يتدخل أحياناً بوضع تعريفات، وإن كان المشرع قد اكتفى من خلال القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-2010، بتحديد شروط المستثمر الفلاحي دون أن يقوم بتعريف هذا الأخير، فإن القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، لم يخلو من هذا التعريف. حيث جاء في المادة 47 منه: «يعتبر في مفهوم هذا القانون المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطاً فلاحياً. ويشترك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك»⁽²⁾، مضيفاً أن

(1) - رجوعاً إلى النص الفرنسي للمادة 4 نجد أن المشرع استعمل مصطلح acte بمعنى التصرف وهو مصطلح واسع جداً فكان على المشرع استعمال مصطلح contrat بمعنى عقد.

(2) - بعد أن استعمل المشرع الجزائري مصطلح العامل في نظام التسيير الذاتي ومصطلح المستفيد في قانون الثورة الزراعية، ومصطلح المنتج في قانون المستثمرات الفلاحية، هاهو يستغني عن هذه المصطلحات التقليدية مستبدلاً إياها بمصطلح المستثمر صاحب الامتياز. ومعلوم أن كلمة مستثمر لها وقع نفسي على شخصية المستغل للأرض، كونها تزرع فيه روح المخاطرة، وتنبث فيه الأسلوب المكثف والحديث. وبالرجوع إلى النص الفرنسي للمادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي -وهو النص الأصلي-، نجد فيه عبارة exploitant concessionnaire ؛ ومعناها المستغل صاحب الامتياز، في حين كلمة مستثمر الواردة في النص العربي يقابلها في اللغة الفرنسية اصطلاح investisseur.

(انظر:

RAMI (A), VIVIANNE (S) et FADI (A), Dictionnaire juridique (Français- Anglais-Arabe), Liban, Dar El- Kotob Al-Ilmiyah.)

الباب الثاني:..... الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

تشريعاً لاحقاً سيصدر في هذا الصدد، يحدد شروط وكيفيات الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي، وهو التنظيم الذي لم يرى النور بعد، بل حتى القانون رقم 10-03 لم يشترط تقديم بطاقة المستثمر الفلاحي ولا بطاقة الاعتراف بصفة الفلاح.

وقد عرف عجة الجيلالي المستثمر الفلاحي بأنه «كل شخص طبيعي يستغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له، ليس من أجل تلبية احتياجاته الأسرية فقط، وإنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضاً، وربما التصدير في بعض الأحيان»⁽¹⁾. وفيما يلي نتناول الشروط التي ينبغي توافرها في كل مستثمر فلاحي، حيث يفرق القانون رقم 10-03 بين المستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 الملغى (الفقرة الأولى). والمستفيدين الجدد غير المعنيين بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

فئة المستفيدين في إطار القانون رقم 87-19

وضعت المادة 05 من القانون رقم 10-03 مجموعة من الشروط ينبغي توافرها في أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، الذين استفادوا في ظل القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 -الملغى-، حتى يتسنى لهم القيام بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز. وتتمثل هذه الشروط في أن يكون المستفيد قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19. وأن يكون حائزاً على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو حائزاً على قرار من الوالي.

(1) -انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 179.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

ويعتبر الشرط الأول المتعلق بوفاء المستفيد بالالتزامات المفروضة عليه بموجب القانون رقم 87-19، تكرارا لمضمون المادة 07 من القانون رقم 10-03، والتي تقصي من الاستفادة الأشخاص الذين اسقطت حقوقهم هم طريق القضاء، أو الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم. ذلك أن جزاء عدم الوفاء بالالتزامات في ظل القانون رقم 87-19 هو إسقاط الحقوق⁽¹⁾.

وبالنسبة للشرط الأول، ورجوعا إلى قانون المستثمرات الفلاحية، فإن التزامات المستفيدين⁽²⁾ وتتمثل في إنتاج الخيرات خدمة للأمة والاقتصاد الوطني، وتحسين الإنتاج والإنتاجية بصفة متواصلة، وعصرنة أساليب ووسائل الإنتاج، واستغلال كل الأراضي المخصصة استغلالا مباشرا وشخصيا، وبصفة جماعية وعلى الشيوخ، والمحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد من قيمتها. والتجنب فرديا وجماعيا لكل عمل من شأنه أنه يعرقل السير الحسن للمستثمرة.

ورغم أن حق الانتفاع الدائم كان يمنح للمستفيدين مقابل أتاوة⁽³⁾، إلا أن عدم دفع هذه الأخيرة، لم يكن يشكل التزاما في ظل القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987. وهذا ما تؤكدته التعليمية رقم 05068 الصادرة بتاريخ 13-05-2014، المتعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة⁽⁴⁾. حيث ألزمت هذه التعليمية المستثمرين المتخلفين عن دفع أتاوى حق الانتفاع الدائم، بدفع أتاوتين سنويتين إلى غاية التسوية

(1) -انظر: المادة 28 من القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، والمرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 6 مارس 1990 (ج ر لسنة 1990، ع6)، المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19.

(2) -انظر: المواد من 16 إلى 19 من القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

(3) -نصت المادة 6 من القانون 87-19 أعلاه على: «يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوة من طرف المستفيدين، يحدد وعاءها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها قوانين المالية».

(4) _ انظر الملحق رقم 11.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

النهائية. وبالنسبة للمستثمرين الذين اشتروا حق الانتفاع الدائم بموجب عقود موثقة، فقد ألزمتهم التعليمية أعلاه علاوة على تسديد أتاوى حق الامتياز، بتسديد مخلفات الأتاوى الناجمة عن حق الانتفاع الدائمة، إلى غاية تاريخ الشراء.

وبالنسبة للشرط الثاني، يستوي عند المشرع أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية المعنيين بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حائزين على عقود رسمية مشهورة بالمحافظة العقارية، أو حائزين على قرارات صادرة من الوالي. وبالنسبة للفئة الأولى نصت المادة 33 من القانون رقم 87-19 على أنه تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري. مما يعني أن العقد الإداري هو أساس الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية ومصدر الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين⁽¹⁾.

وبما أن المادة 08 من القانون رقم 87-19 تنص على أنه تكون الحقوق العينية العقارية الممنوحة على الشيوع بالتساوي قابلة للتنازل، فهذا يعني أنه ثمة أعضاء في مستثمرات فلاحية، اكتسبوا حقوقهم العقارية⁽²⁾ عن طريق التنازل⁽³⁾ لهم بموجب عقود

(1) - جاء في قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا تحت رقم 384557 صادر بتاريخ 17 جانفي 2007، «إن الاستفادة من استغلال أرض فلاحية في شكل مستثمرة جماعية أو فردية، لا يمكن أن يتم إلا بموجب عقد صادر عن مديرية أملاك الدولة، ولا يعتد بالشهادة الإدارية الصادرة عن مديرية الفلاحة».

(انظر: م ق لسنة 2007 ع2).

(2) - تتمثل هذه الحقوق في حق الانتفاع الدائم وفي الممتلكات المادية الأخرى المتنازل عنها من طرف الدولة، المتمثلة في: البناءات والمنشآت والمغارس المتواجدة على الأساس العقاري، والمعدات والتجهيزات والمواشي ومخزون المنتجات والأدوات الصالحة للاستعمال والمتحصل عليها في إطار توزيع وسائل الإنتاج من طرف اللجان الداخلية المتكونة لهذا الغرض.

(3) - نصت المادتين 8 و 23 من القانون رقم 87-19 على مبدأ التنازل عن حق الانتفاع الدائم، لكن هذا التنازل سواء كان بعوض أو بدون عوض فإنه يقتصر بشروط، نصت عليها التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 فيفري 2003، ومن هذه الشروط أن يتم التنازل للعمال الجزائريين في القطاع.../...

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

توثيقية⁽¹⁾. ومنه فإن عبارة "عقود رسمية مشهورة" الواردة في المادة 05 من القانون رقم 10-03 تشمل العقود الإدارية المشهورة المنصوص عليها في المادة 12 من القانون رقم 87-19⁽²⁾، كما تشمل العقود التوثيقية المشهورة. فالأولى تحرر بمعرفة إدارة أملاك الدولة، والثانية يحررها الموثق. الأمر الذي يقودنا إلى التساؤل حول إمكانية استفادة أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة، وأصحاب العقود العرفية من أحكام القانون رقم 10-03؟

الفلاحي، وأن ينال المتنازل له رضا بقية الأعضاء في المستثمرة، وأن يخضع التصرف إلى إجراءات الرسمية والشهر. وحسب المادة 23 من القانون رقم 87-19، فإنه لا يجوز التنازل إلا في السنوات الخمسة الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة، لكن بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 نصت المادة 28 منه على أن التنازل يكون بعد 10 سنوات من تكوين المستثمرة، وبتعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 95-26 ألغيت المادة السابقة، فبقي المستفيدون محتارون بين إمكانية التنازل عن حقوقهم في أي وقت أم العودة لتطبيق المادة 23. فصدرت مذكرة عن وزارة المالية عن المديرية العامة للأموال الوطنية مؤرخة في 14-11-2001، ونصت على حرية التنازل دون التقيد بأية آجال.

(1) -في مجال إثبات وانتقال الملكية العقارية الخاصة عموماً، أعطى قانون التوثيق رقم 06-02 سلطة تحرير العقود للموثق، ونص في مادتيه 5-6 على استحداث شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق، قصد الوصول إلى تأهيل هذه المهنة وترقيتها، والتي لا تسلم إلا بعد النجاح في مسابقة الالتحاق بالمهنة، وإنهاء فترة التكوين والتأهيل، وأضاف المرسوم رقم 08-292 المؤرخ في 03-08-2008 أنه لا يكون ضابطاً عموماً وقع عزله أو محامياً شطب اسمه أو عون دولة عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي. وقد جاء في القرار رقم 68467 المؤرخ في 21-10-1990 «من المقرر قانوناً أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرراً أمام الموثق محتوي على أصل الملكية مكرساً لاتفاق الطرفين، محددًا للمحل تحديداً نافياً للجهالة، معاييناً لتسديد المبلغ أمام الموثق مسجلاً ومشهراً لدى مصالح الشهر العقاري».

(انظر: م ق للمحكمة العليا لسنة 1992، ع1).

(2) -نص المادة 12 من القانون رقم 87-19 على: «يسلم المنتجين بناء على عقد نموذجي بتكوين جماعة بمبادرة منهم عقد إداري يحدد قطعة الأراضي التي يمارسون عليها حقوقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ وبحصص متساوية.

يحدد محتوى ومبلغ الأملاك المتنازل عنها بمطلق الملكية عقد إداري حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم».

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

لقد نصت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 18-01-2005⁽¹⁾ على تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية، الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19، مما يطرح التساؤل حول العقود التوثيقية التي تم إبرامها قبل سنة 2005، والمتضمنة التنازل عن حق الانتفاع الدائم، دون أن تستكمل إجراءات التسجيل والإشهار. كما أثبت الواقع وجود العديد من المستثمرات الفلاحية، المستغلة من طرف حائزين على عقود عرفية، تتضمن التنازل عن حق الانتفاع الدائم. وتطبيقاً للمادة 07 من القانون رقم 10-03 التي نص على: «يقضى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 أعلاه أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها». فإنه يقضى هؤلاء من الاستفادة من حق الامتياز.

ولأن بعض المستفيدين بموجب عقود رسمية غير مشهورة أو عقود عرفية، قد أثبتوا جدارتهم في خدمة الأرض، فقد حرصت الدولة على تسوية وضعيتهم، حيث صدرت التعليمات المشتركة رقم 454 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية المستحدثة بموجب القانون رقم 10-03 ونصت على: «من بين الملفات المعروضة على اللجان الولائية تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الانتفاع إما بواسطة عقد موثق معدّ في إطار التعليمات المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يونيو 2002 لكنه غير مشهر

(1) - نصت المادة الأولى من التعليمات رقم 16 المؤرخ في 18-01-2005 على إلزام السادة الولاة بتجميد التعليمات رقم 07 المؤرخة في 15-07-2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19، مما يعني اعتبار كل عمليات التنازل عن حق الانتفاع الدائم، والتي تمت بعد صدور هذا المقرر تعدّ عديمة الأثر، رغم أن هذه التعليمات لا ترقى إلى قوة القانون الصادر عن السلطة التشريعية وفيها خرق لمبدأ تدرج القوانين، إذ كان من المفروض تجميد التنازل بموجب نص قانوني وليس بموجب تعليمات طالما أن حق التنازل عن الحقوق مصدره القانون رقم 87-19.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

بالمحافظة العقارية، وإما بعقد عرفي.

يجب تسوية الملفات المعنية بتكريس الحق المكتسب بشرط استيفاء هذا الأخير للشروط بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 واستغلاله الفعلي للأرض. في هذا الإطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل». مما يعني أن هذه التعليمات قد ضربت عرض الحائط كل النصوص القانونية التي تنص على رسمية المعاملات العقارية وعلى شهرها في المحافظة العقارية⁽¹⁾. ناهيك عن قاعدة لا اجتهاد مع النص.

وطبقا للمادة 05 من القانون رقم 10-03 تمنح أيضا الأولوية في الاستفادة من حق الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، الذين اكتسبوا حقوق عينية عقارية في إطار القانون رقم 87-19 بموجب قرارات ولائية. وقد سبقت الإشارة إلى أن حق الانتفاع الدائم والحقوق الأخرى تثبت في ظل القانون رقم 87-19 بعقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية أو عقد توثيقي.

في حين أن القرار الولائي ما هو إلا إجراء أولي يسبق إعداد العقد الإداري، حيث نصّ المنشور الوزاري رقم 120 الصادر في 07-03-1990 على الإجراءات التي تسبق إعداد العقد الإداري، ومنها صدور قرارات الاستفادة النهائية من الولاية. وبناء عليه فإن قرارات الاستفادة الصادرة من الوالي لا تنقل الحقوق العينية العقارية، وإنما تعتبر بمثابة رخص استغلال⁽²⁾ ترتب حقوق للمستفيدين في مواجهة الإدارة، وذلك إلى حين إعداد العقد الإداري الذي يترتب على إشهارة نقل هذه الحقوق إلى المستفيدين.

(1) -انظر: المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني. المادتين 55 و 56 من قانون التوجيه العقاري، والمادتين 34 و 35 من القانون رقم 87-19 والمواد ل 13، 14، 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

(2) -انظر: زروقي (ليلي)، التقنيات العقارية، ج1، العقار الفلاحي، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية،

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

بل حتى الجهات القضائية رفضت الاعتراف بقرارات الاستفادة المقدمة من المستفيدين، لإثبات ادعاءاتهم في حالة النزاعات حول الأراضي، إذ يطلب منهم الإثبات بالعقد الرسمي، ويدخل الحائزون على القرارات الولائية في نزاعات، طالما أن قرار الاستفادة لا يسمح لهم إلا بمباشرة الاستغلال الفعلي للأراضي، في انتظار استكمال إجراءات إعداد العقد الإداري⁽¹⁾.

يفهم مما تقدم أن الحق الذي يترتب للمستفيد بموجب القرار الولائي، إنما هو حق شخصي يتمثل في حق الاستفادة من الأراضي الممنوحة، ويقابله التزام الإدارة باستكمال الإجراءات لإعداد العقد الإداري، لكنه ليس بحق عيني ولا يمكن الاحتجاج به ضد الغير إلا بعد إعداد العقد الإداري وشهره بالمحافظة العقارية. كما نتساءل كيف تلزم المادة 09 من القانون رقم 10-03 أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على قرارات ولائية، بإيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال أجل 18 شهرا، وإلا اعتبروا متخلين عن حقوقهم، إذا كانت هذه الحقوق لم تنتقل إليهم أصلا، طالما أن القرار الولائي ما هو إلا ترخيص سيسمح لهم بمباشرة العمل في المستثمرة

(1) - إن السبب في إضافة التعاقد بعد المنح بموجب قرار إداري -في ظل القانون رقم 87-19-، هو إعطاء ضمانات أقوى للمستفيد وجعل العلاقة أكثر مرونة، إذ العقد يجعل الأطراف على قدم المساواة، ولا يتم سحب الحق الناتج عن هذا العقد، إلا عن طريق القضاء. وبالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم تحصل على العقد الإداري، كان قد صدر بشأنها المنشور الوزاري رقم 482 المؤرخ في 13-10-1992 خاص بجزء إخلال المنتجين بواجباتهم، عن طريق قرار يلغي القرار الأول الذي يمنح لهم حق الاستفادة (الملحق رقم 10)، وهذا الإجراء يعدّ خروجاً عن القواعد العامة للقانون الإداري، باعتبار أن الوالي لا يحق له سحب قرار منشئ بحق مكتسب، تطبيقاً لمبدأ حماية الحقوق المكتسبة. الأمر الذي جعل الغرفة الإدارية تفصل غالباً لصالحهم، وتلغي قرار الوالي، كونه متجاوزاً لسلطته، والمشكل المثار هنا أن المدعون عندما يتوجهون لتنفيذ الأحكام الصادرة لصالحهم أما الإدارة، يجدون أن مستثمراتهم قد وزعت على أشخاص آخرين مما جعل الإدارة في مشكل آخر يتمثل في كيفية إعادة إدماجهم في مستثمرات أخرى، لذلك نجدهم يطالبون الوالي مرة أخرى أمام العدالة بالتعويض الأمر الذي شكل عبء على الخزينة العمومية. (انظر: لنقار بركاهم (سمية)، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، ص 68-69).

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

الفلاحية في انتظار تسليمهم العقد الإداري. فكان يجدر بالمشروع أن يلزم هذه الفئة من المنتجين بتسوية وضعيتهم القانونية أمام إدارة أملاك الدولة، خلال فترة محددة، وبعد تسليمهم للعقود الإدارية المشهورة المثبتة لحقوقهم العقارية، يتسنى لهم إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

والسبب في وجود مستفيدين بموجب قرارات⁽¹⁾ ولائحة رغم مرور 23 سنة على صدور قانون المستثمرات الفلاحية، فضلا عن إلغائه وحلول القانون رقم 10-03 محلّه. هو تماطل مصالح مسح الأراضي في القيام بإعداد المخططات البيانية للقطع الأرضية المحددة في قرار المنح، وكذا التغيير المستمر في تشكيلة أعضاء المستثمرات الفلاحية.

الفقرة الثانية

فئة المستثمرين الجدد

نصت المادة 17 من القانون رقم 10-03 ، على أنه يمنح الامتياز لأصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرات الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، وأصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها. ويشترط في هؤلاء أن يكونوا أشخاصا طبيعيين من جنسية جزائرية، وليس لهم سلوك معادي للثورة التحريرية. وهي نفس الشروط المفروضة بالقانون رقم 87-19⁽²⁾ ، لكنهم يمارسون حق الامتياز

(1) - إلى غاية سنة 1995 كانت العقود الإدارية المسلمة للمستفيدين هي 1536 من بين 47116 ملف.

(انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 128).

(2) - تنص المادة 10 من القانون رقم 87-19 على: «تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم تكن لهم مواقف غير مشرفة خلال حرب .../...»

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

من أجل إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة - لم تكن قائمة من قبل -، خاصة بالفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي المتوفرة. وقد صدر في هذا الشأن المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الحامل لرقم 108 بتاريخ 23-02-2011- يبين كيفيات منح الامتياز لهؤلاء المترشحين⁽¹⁾.

يفهم مما تقدم أن المشرع قصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية دون المعنوية، والسبب يرجع إلى كون القانون رقم 10-03 يفرض على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية. وهو امتداد للمستثمرات الفلاحية المنبثقة عن القانون رقم 87-19 الذي كان بدوره يفرض الاستغلال المباشر⁽²⁾، وهذا الالتزام لا يمكن تصوره لو كان المستفيد شخصا معنويا، ويتم إثبات هذا الشرط عن طريق بطاقة التعريف الوطنية.

أما بالنسبة للجنسية الجزائرية، فلا يخلو أي نص ينظم استغلال الأراضي الفلاحية الوطنية من هذا الشرط، لارتباط الأرض بالشخصية والسيادة الوطنيتين. ولعل رغبة المشرع في عدم الاستغناء عن هذا الشرط⁽³⁾، جعلته يدرجه في تعريف عقد

.../...التحرير الوطنية». مما يعني أنه عند تقديم أعضاء المستثمرات الفلاحية طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، تقوم الأجهزة القائمة على العملية بالتأكد من حيازتهم للوثائق المذكورة في المادة 05 من القانون رقم 10-03 ومن تنفيذ التزاماتهم المنصوص عليها في القانون القديم، وعدم صدور أحكام قضائية تسقط حقوقهم، دون التأكد من توافر شرط الجنسية وعدم المعادة للثورة التحريرية، لأنه سبق تحققها في ظل القانون القديم الذي منحهم الاستفادة.

(1) _ انظر الملحق رقم 07.

(2) -نص القانون رقم 87-19 في مادته 21 على ضرورة المشاركة الشخصية والمباشرة في استغلال المستثمرة الفلاحية. وهو تجسيد لأحد أهم مبادئ قانون المستثمرات الفلاحية وهو مبدأ ازدواجية الصفة. أي أن المستفيد ملزم بتقديم حصة عينية في رأس مال المستثمرة الجماعية وأن يشارك في نفس الوقت في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة.

(3) -سبق أن ورد هذا الشرط في المادة 16 من المرسوم رقم 69-15 المتعلق بتعريف جماعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا. وفي المادة 119 من الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة.../...

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

الامتياز الوارد في المادة 04 من القانون رقم 10-03.

وأثناء مناقشة مشروع القانون رقم 10-03، وفي الجلسة العلنية المنعقدة يوم 30 يونيو 2010، انتقد المشروع من حيث تناقضه مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الجزائري والأجنبي، وهو أحد الشروط التي فرضتها المنظمة العالمية للتجارة من أجل انضمام الجزائر إليها، خصوصا وأن الاستثمار الفلاحي يتطلب أموالا طائلة، فرأى المنتقدون لمشروع القانون، ضرورة دخول الاستثمار الأجنبي سوق الاستثمار الفلاحي، من أجل تمكين الفلاحين من تسويق منتجاتهم في السوق الخارجية.

وبالنسبة لاشتراط المشرع أن لا يكون للمرشح سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية الكبرى⁽¹⁾، فقد نصت المادة 76 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، على أن تحديد السلوك غير المشرف وكيفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم، لكن هذا الأخير لم يرى النور بعد. ومع مرور الزمن سيصبح هذا الشرط ليس له معنى، نظرا لشيخوخة اليد العاملة التي عايشت ثورة التحرير والتي بدأ يحل محلها الجيل الجديد الذي يشكل سنة 60%⁽²⁾ من اليد العاملة الفلاحية.

ويستفيد المجاهدون وذوو حقوق الشهداء من حق الامتياز بالأولوية على الأشخاص

.../...الزراعية وفي المادة 10 من القانون رقم 87-19 وفي ظل تطبيق القانون الأخير صدرت تعليمة من وزارة الداخلية بتاريخ 26-12-1987 الحاملة لرقم 499 سمحت للأجانب بمجرد تقديمهم طلب التجنس لوزارة العدل أو بمجرد تعهدهم بذلك بالانضمام إلى الجماعات الفلاحية، مما يعد تحريفا لشرط الجنسية الجزائرية وخرقا لقاعدة تدرج القوانين، إذ كيف لتعليمة أن تعدل قانونا صادق عليه البرلمان بغرفتيه.

(1) - تنص المادة 19 من القانون رقم 10-03 على: « لا يمكن أيا كان وبأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة إذا ثبت أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني» فالمشرع يرى أن سيادة الجزائر مرهونة بملكية أراضيها وما عليها من ثروات.

(2) -انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 201.

الباب الثاني:..... الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

المذكورين في المادة 17 من القانون رقم 10-03⁽¹⁾، حيث جاء في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 15-11-2005 تحت رقم 020195⁽²⁾ «فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء، تستفيد من امتيازات استثنائية بحكم التشريع أو التنظيم كالانتفاع بالأراضي الفلاحية». وجاء في قرار آخر صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 43216 مؤرخ في 17-05-2006 «تستفيد فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقا للقانون، تخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية والاستفادة من أراضي فلاحية في إطار القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية»⁽³⁾.

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري

نصت المادة 02 من القانون رقم 10-03، على أنه يطبق هذا القانون على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، والتي كانت سابقا خاضعة للقانون رقم 87-19. مما يعني أن المشرع اشترط أن تكون الأراضي الفلاحية المستغلة عن طريق الامتياز ملك للدولة (الفقرة الأولى)، واستبعد أصنافا أخرى من الأراضي الفلاحية من نطاق تطبيق القانون رقم 10-03 (الفقرة الثانية).

(1) -تدخل أحد النواب أثناء المناقشة العلنية لمشروع القانون المنعقد في 30 يونيو 2010 قائلا: «إن المجاهد عند صعوده إلى الجبل من أجل الجهاد، لم يكن هدفه الحصول على الإرث أو الامتياز، بل كان هدفه تحرير الجزائر، لتصبح للجزائريين ببساطة، والمفروض أن لا تمنح هذه الأرض إلى من حمل السلاح من أجل تحريرها ومن استشهد من أجلها لأنها ملك للشعب الجزائري».

(2) -انظر: المجلة القضائية لمجلس للدولة، سنة 2006 ع 08.

(3) -انظر: مجلة المحكمة العليا لسنة 2006، ع 2، ص 389.

الفقرة الأولى

الأراضي المعينة بأحكام القانون رقم 10-03

إذا بحثنا في أصل ملكية الدولة للأراضي الفلاحية، وجدناها ذات مصدرين. أولهما الأراضي التابعة للصندوق الوطن للثورة الزراعية وتتألف من أربعة أنواع من الأراضي⁽¹⁾ هي: الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو للجماعات المحلية، باستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية. والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأميمها بمقتضى الأمر رقم 71-73. والأراضي المتعلقة بالعرش⁽²⁾. والأراضي المهملة والأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة بلا ورثة، التي ظهرت بعد الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي توجد بها هذه الأملاك.

أما المصدر الثاني فهو الأراضي التابعة للتسيير الذاتي في الفلاحة⁽³⁾، والمقننة بموجب المرسوم رقم 62-02- المؤرخ في 22-10-1962، والتي تبلغ مساحتها حوالي 3/1⁽⁴⁾ المساحة الصالحة للزراعة، وتتركز بالخصوص في الأراضي الفلاحية الخصبة، التي غادرها المعمرون، نتيجة الهجرة الجماعية لهم بعد الإعلان عند

(1) -انظر: المادة 19 من الأمر رقم 71-73.

(2) - عندما صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 استثنائها من عملية الاسترجاع، ذلك أنها كانت مدمجة في صندوق الثورة الزراعية، وبصدور القانون رقم 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، نص في مادته 13 على تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة «تبقى ملكا للدولة أراضي للعرش...».

(3) - للمزيد حول أراضي العرش راجع: حاجي (نعيمة)، مرجع سابق).

(4) - كانت هناك ازدواجية في نظام الاستغلال خلال تلك الفترة أراضي فلاحية، تابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة، وأخرى يطبق عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية. فأما نظام التسيير الذاتي فألغاه قانون المستثمرات الفلاحية (المادة 47). وأما الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، فألغاه التوجيه العقاري رقم 95-26 المعدل لقانون التوجيه العقاري (المادة 75).

(4) -انظر: عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 203.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

الاستقلال. بحيث بادر العمال الزراعيون المحليون، بالاستيلاء على هذه المزارع والحلول محل المعمرين، وقد بلغ عدد هذه المزارع 1953 مزرعة إلى غاية صدور القانون رقم 87-19.

كما سمح المشرع بتوسيع نطاق تطبيق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة، وهي تلك الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وغير الخاضعة لأي نظام قانوني بتاريخ تطبيق الامتياز عليها، وتمنح هذه الأراضي حسب ثلاث وضعيات⁽¹⁾:

فإذا كانت قطعة الأرض لا تتجاوز 10هـ، فيتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يترأسها رئيس الدائرة، تتكفل بدراسة المشاريع المقدمة وترتيبها حسب قابليتها للحياة الاقتصادية، وبعد ذلك تمنح الأراضي للحائزين على الشهادات أو الذين لهم علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات وكذا أبناء الفلاحين الذين قاموا بالممارسة في الميدان.

وبالنسبة للأراضي التي تتجاوز مساحتها 10هـ، ولا تقل مساحة عن المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326:⁽²⁾ المؤرخ في 23-12-2010 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. وعلى الطالب إرفاق طلبه يعرض للمشروع ودراسة ومخطط استثمار.

كما تم بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، إخضاع الأراضي التي كانت معنية بأحكام القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا تلك الخاضعة للمرسوم التنفيذي رقم 97-483

(1) -انظر: كحيل (حكيمية)، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03،

الجزائر، دار هومة، 2013، ص 60.

(2) -ج ر لسنة 2010، ع 76.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، إلى الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، المكرس في القانون رقم 10-03. حيث أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية على أن أصحاب الامتياز الخاضعين لأحكام هذا المنشور، يستفيدون من نفس التحفيزات التي يستفيد منها أصحاب الامتياز الذين تحكمهم بنود القانون رقم 10-03⁽¹⁾.

الفقرة الثانية

الأراضي المستثناة من مجال تطبيق القانون رقم 10-03

هي نفسها الأراضي التي استثناها القانون رقم 87-19 -الملغى- من مجال تطبيقه، وتتمثل في الأراضي المخصصة للمزارع النموذجية التي تجرى فيها التجارب، وفي حقيقة الأمر فإن هذه المزارع هي مؤسسات زراعية قائمة بذاتها هدفها ربحي أكثر منه بحثي أو علمي، أو المزارع التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي أو تلك التابعة لمعاهد التنمية⁽²⁾.

وبصدور القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي نص في مادته 19 على: «تحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لانجاز المهام المسندة إليها عن طريق التنظيم» ليصدر فعلا المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

(1) _ انظر الملحق رقم 09.

(2) -المادة 4 من القانون رقم 87-19.

الباب الثاني:..... الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية⁽¹⁾. وحسب المادة الثانية من هذا المرسوم، تتولى هذه المؤسسات مهمة تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد، وحسب المادة الرابعة منه، تستغل هذه الأراضي عن طريق عقد الامتياز المنظم بأحكام هذا المرسوم. كما تخرج من نطاق تطبيق القانون رقم 03-10 الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث تخضع في استغلالها لأحكام القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له.

وإلى جانب شروط منح عقد الامتياز المنصوص عليها في القانون رقم 03-10 ثمة شروط تملئها القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني. والمتعلقة باكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات. ونعني بها الأهلية الكاملة لمباشرة الحقوق المدنية، لا سيما أن حق الامتياز قابل لتصرف فيه من طرف المستثمر. وكانت شروط الأهلية الكاملة المقررة بالمادة 40 من القانون المدني (بلوغ سن الرشد 19 سنة كاملة التمتع بالقوى العقلية، عدم الحجر عليه) واردة في نص المادة 119 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية فنصت على: «ينبغي على كل مستحق في الثورة الزراعية أن يستكمل مجموعة من الشروط التالية:

- أن يكون بالغاً سن الرشد تاريخ المنح.

- أن يتمتع بحقوق المدنية.

- أن يكون مؤهلاً بدنياً لخدمة الأرض». ولم تخلو قوانين التسيير الذاتي أيضاً للفلاحة من هذه الشروط في حين لم يتطرق إليها القانون رقم 87-19 ولا القانون الجديد رقم 03-10.

(1) - ج ر صادرة بتاريخ 2011/1/12، ع12.

المطلب الثاني

مراحل إعداد عقد الامتياز الفلاحي

قبل صدور القانون رقم 10-03 كان يكفي توافر شروط الاستفادة المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 من القانون رقم 87-19 -الملغى- ليتم منح العقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية، والذي على أساسه يتحقق الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية. وكان مدير أملاك الدولة هو المسيطر الفعلي والوحيد في إعداد هذا العقد⁽¹⁾.

وبعد صدور القانون رقم 10-03 وحتى تكون ثمة مصداقية أكثر في منح الامتياز، وفي إطار تدارك الأخطاء التي نجمت عن تطبيق القانون رقم 87-19، فإن منح عقود الامتياز عن طريق إدارة أملاك الدولة لا يكون بطريقة مباشرة، بل تسبق العملية بتوقيع دفتر الشروط النموذجي بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، بعد دراسة طلب هذا الأخير من طرف الديوان ومن طرف اللجنة الولائية، التي يتوقف على رأيها قبول أو رفض الملفات الناقصة أو المشوبة بأي لبس. وصولاً إلى إصدار عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، واستكمال الإجراءات المتعلقة به، وفيما ما يلي نتناول هذه الإجراءات من حيث تقديم ملفات الحصول على عقد الامتياز (الفرع الأول). ثم إصدار عقد الامتياز (الفرع الثاني).

(1) -كانت الدولة ممثلة بالوالي المختص إقليمياً أو مندوبه. وبعد صدور قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 -المعدل والمتمم-، منح الاختصاص بإصدار العقود بموجب المادة 120 منه إلى الوزير المكلف بالمالية، حيث يتصرف هذا الأخير باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي يكون موضوعها الأراضي الخاصة التابعة للدولة. ويضفي عليها الطابع الرسمي. ثم قام وزير المالية بموجب قرار صادر في 20 جانفي 1992 بمنح سلطة إعداد العقود الرسمية إلى مديري أملاك الدولة.

الفرع الأول

تقديم ملفات الحصول على عقد الامتياز

عرفنا فيما سبق أن عقد الامتياز يمنح كقاعدة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية كانت أم فردية استفاد من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987، كما يمنح من باب الاستثناء عقد الامتياز إلى أشخاص آخرين نصت عليهم المادة 17 من هذا القانون، وفق شروط وإجراءات محددة. وفيما يلي نتناول الطلبات المقدمة من الفئة الأولى والمتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز (الفقرة الأولى)، ثم نتناول طلبات المستثمرين الجدد؛ أي الطلبات المتعلقة بالحصول على عقد الامتياز لأول مرة على الأراضي المتوفرة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على مجموعة من الوثائق ينبغي أن ترفق بطلب التحويل وتتمثل في استمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم⁽¹⁾ أعلاه. ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية، وشهادة فردية للحالة المدنية⁽²⁾. ونسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي، ونسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أما عندما تتوفر البلدية على المسح، فيتم تقديم مستخرج من مخطط مسح

(1) - يتضمن المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ثلاث ملاحق؛ الأول عبارة عن استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، (الملحق رقم 02) والثاني هو نموذج لبطاقة جرد أملاك المستثمرة، (الملحق رقم 03) والثالث يتضمن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (الملحق رقم 04).

(2) - للتأكد من أن صاحب الطلب غير متوفى.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

الأراضي⁽¹⁾.

كما يرفق الطلب بمحضر جرد محين، يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، يتضمن البيانات الخاصة بالمستثمر من اسم ولقب وتاريخ ميلاد ورقم بطاقة التعريف، إضافة إلى بيانات المستثمرة الفلاحية، من موقعها ووصف ممتلكاتها، مع توقيع المصرح في الأخير والتصديق على المحضر، كإثبات قاطع على صحة المعلومات الواردة فيه. ويتضمن الطلب أيضا تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته المقررة بالقانون رقم 87-19، وتوكيل يتم إعداده أمام الموثق باسم أحد ورثة المستفيد، لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء توقيع دفتر الشروط⁽²⁾.

وقد عرفت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تأخرا كبيرا، بسبب طول الآجال التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة pr4bis، لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية ممسوحة، أو بسبب عدم احتواء الملفات على جميع الوثائق، أو احتوائها على وثائق متناقضة، (الأملك السطحية المبينة في قائمة الجرد غير مطابقة لتلك المذكورة في دفتر الشروط). أو بسبب وجود نقائص في دفتر الشروط كعدم إمضائه من طرف

(1) -صدرت التعلية رقم 10672 عن المديرية العامة للأملك الوطنية بتاريخ 31-10-2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، التي تمنع مطالبة المستثمرين الفلاحين من إصدار هذه الوثيقة من مصالح مسح الأراضي منعا باتا، وأن المطالبة بها تقع على عاتق مصالح أملك الدولة بصفتها موثق الدولة.

(2) -بالنسبة لورثة المستفيد يرفق الملف بنسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي، مع عقد الفريضة باسم الهالك، أما في حالة التنازل عن حق الانتفاع الدائم، يتعين على المتنازل لهم تقديم العقد الرسمي المشهر الذي يثبت انتقال الحقوق العينية العقارية إليهم، إلى جانب نسخة من العقد الأصلي الذي حصل بموجبه المتنازل على تلك الحقوق.

(انظر: كحيل (حكيم)، مرجع سابق، ص 73).

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

المستفيد⁽¹⁾.

لهذه الأسباب وغيرها صدرت التعليمات رقم 3085 المؤرخة في 11 أبريل 2011 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي. وجاءت بمجموعة من التدابير، مثل إنشاء خلية مهمتها تحديد الوثائق الناقصة أو العيب الموجود في كل ملف تلقاه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ونصت على عدم ربط التسديد المسبق للأتاوى السنوية لحق الامتياز، وكذا مؤخرات حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز. وأن مساحة الأرضية الواجب تدوينها ضمن عقد الامتياز هي تلك المدونة في عقد حق الانتفاع الدائم، أما المستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها، فإنه يتعين على مصالح مسح الأراضي إعداد مخططات تحديد المعالم الخاصة بها في أقرب الآجال.

وبالنسبة لآجال إيداع الطلبات، وجاء عدم احترامها، فقد نصت المادة 30 من القانون رقم 10-03 في الفقرة الأولى منها، على ضرورة تقيد كل مستثمر فلاحى بأجل 18 شهرا، ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، من أجل إيداع طلب التحويل، وأضافت المادة في فقرتها الثانية: «عند انقضاء الأجل المنصوص عليه وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو ورثتهم الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم». وحسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، فإنه في حالة عدم التقيد بالآجال والإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 أعلاه، يسقط حق المستفيد

(1) -انظر: التعليمات رقم 11-87 المؤرخة في 05-09-2011 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق الامتياز.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية (1).

إذن في حالة انقضاء مدة 18 شهرا المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03 (2) دون تقديم طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فإنه يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارا أولا إلى المعني أو ورثته، حيث ألزمه المشرع بتبليغ الإعدار تبليغا رسميا عن طريق محضر قضائي (3)، ويتم تكرار هذا الإجراء بعد انقضاء مدة شهر دون امتثال المعني للإعدار الأول (4).

والجدير بالذكر أن طلب التحويل يقدم بصفة فردية حسب المادة 02 من القانون رقم 10-03، وتبعاً لذلك فإن الإعدار يوجه بصفة فردية. لكن هذا لا يمنع من أن يوجه باسم المستثمرة ممثلة في رئيسها. وسواء تسلم محضر التبليغ عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة فردية أو تسلمه ممثل أعضائها المعين باتفاقهم، فإن التبليغ في

(1) - إذا كان تطبيق هذا النص قد لا يثير أشكالا بالنسبة لفئة المستفيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب قرار من الوالي، فإن الإشكال يقع في حالة المستفيدين بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، فتطبيقا لمبدأ الحقوق المكتسبة والقواعد العامة للقانون الإداري، تساءل هل يجوز أن قرار من الوالي ينهي العلاقة التعاقدية التي على أساسها تحصل المستفيد على حق الانتفاع الدائم، لا سيما أن العقد رتب أثره العيني، بعد خضوعه لإجراءات الشهر العقاري؟ الأصل أن تسري القرارات الإدارية على المستقبل ولا تسري بأثر رجعي في ظل نظام قانوني سابق، احتراماً لقواعد الاختصاص من حيث الزمان. والمسلم به في القضاء الإداري أن قاعدة عدم رجعية القرارات الإدارية هي قاعدة أمر، وجزء مخالفتها هو بطلان القرار الإداري ذو الأثر الرجعي، غير أن هذه القاعدة ترد عليها استثناءات، وبالتالي لا تسري على إطلاقها. ومن بين تلك الاستثناءات إباحة الرجعية بنص القانون، إذ يجوز للمشرع أن يخول للإدارة بنص صريح أن تصدر قرارات معينة بأثر رجعي، على اعتبار أن المشرع يمثل المصلحة العامة التي تسعى الإدارة إلى تحقيقها.

(انظر: www.startimes.com/?5=14545538)

(2) - من الناحية العملية لم يتم التقيد بهذه المدة، ولا تزال معظم المستثمرات الفلاحية لم تتحصل بعد على عقود الامتياز رغم مرور 6 سنوات على صدور القانون رقم 10-03.

(3) - المادة 406 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-08-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر لسنة 2008، ع21).

(4) - أنظر الملحق رقم 06.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

كلتا الحالتين يعتبر تبليغا شخصيا.

وإذا تعذر التبليغ الرسمي شخصيا لأسباب تحول دون ذلك، كحالة غياب عضو المستثمرة الفلاحية، فيعد التبليغ صحيحا إذا تم في موطنه الأصلي أو في مقر سكناه. ويكفي أن يستلم التبليغ أحد أفراد عائلته المقيمين معه أو أن يتم التبليغ في موطنه المختار، شريطة أن يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعا بالأهلية وإلا كان التبليغ قابلا للإبطال.

وفي حالة رفض استلام محضر التبليغ الرسمي من هؤلاء، أو رفض التوقيع عليه أو وضع البصمة، يحرر عندئذ المحضر القضائي محضرا بذلك، وترسل للمعني نسخة من التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام. ويعتبر التبليغ الرسمي في هذه الحالة بمثابة التبليغ الشخصي، ويحسب الأجل من تاريخ ختم البريد⁽¹⁾.

أما إذا كان المستفيد لا يملك موطننا معروفا وقت التبليغ، فهنا يحرر المحضر القضائي محضرا بكل الإجراءات التي قام بها، والتي تفيد بعدم وجود موطن معروف للمستفيد. وترسل نسخة من محضر التبليغ برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول إلى آخر موطن للمستفيد، ويعتبر التبليغ بهذه الطريقة بمثابة التبليغ الشخصي⁽²⁾.

إن عدم الامتثال للأجال القانونية لإيداع طلبات التحويل، وكذا للاعذارين المتباعيين بشهر واحد، يقابله صدور قرار من الوالي⁽³⁾ بإسقاط حقوق المستثمر،

(1) -انظر: المادة 411 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

(2) -انظر: المادة 412 من نفس القانون.

(3) -إن للوالي سلطة رئاسية يمارسها على مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بصفته ممثلا للدولة، بناء على أحكام القانون رقم 90-09 المتعلق بالولاية المؤرخ في 07-أفريل 1990 (ج ر لسنة 1990، ع 15). ومندوب الحكومة على مستوى الولاية، بصفته رئيس مجلس الولاية الذي يضم في تعداديه المديرين الولائيين لأملاك الدولة والحفظ العقاري. هذا بالإضافة إلى الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها المؤرخ في 14 يوليو 1994 (ج ر لسنة 1998، ع 48) والذي تنص المادة 21 منه على: «ينشط الوالي تحت سلطة الوزراء.../...»

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

ويشهر هذا القرار في المحافظة العقارية، تطبيقاً للمادة 9 من المرسوم رقم 10-326. والملاحظ في هذا المقام، أنه عادة ما يتم نشر القرارات الإدارية الصادرة من السلطات المحلية، إما في مقر الولاية أو البلدية أو في أماكن مهيئة خصيصاً للنشر في نشرة إدارية رسمية، أو بالإعلان عنها في الشوارع عن طريق عون بلدي، أو بنشرها في الصحف⁽¹⁾. لكن المادة 09 أعلاه نصت على شهر قرار الوالي المسقط لحقوق المستفيد في المحافظة العقارية. وبناء عليه يجب صب هذا القرار في عقد إداري⁽²⁾ على مستوى إدارة أملاك الدولة، حتى يتسنى شهره بالمحافظة العقارية على غرار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽³⁾.

الفقرة الثانية

طلبات المستثمرين الجدد

يقصد بالمستثمرين الجدد الأشخاص المذكورين في المادة 17 من القانون رقم 10-03 وهم المستثمرون أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات

.../...المختصين وينسق عمل مصالح الدولة الموجودة في الولاية يراقب نشاطها». وتنص المادة 24 منه على: «يجب على أعضاء مجلس الولاية أن يطلعوا الوالي بانتظام على تطور الشؤون التي يتكفلون بها ويبلغونه بجميع المعلومات والتقارير والدراسات أو الإحصائيات اللازمة». وتنص المادة 25 «يرسل الوالي إلى كل وزير تقرير شهريا عن تطور الوصفة العامة للقطاع التابع لسلطة الوزير». فهذه النصوص تبرز بوضوح مظاهر السلطة السلمية التي يمارسها الوالي على مسؤولي وموظفي مصالح أملاك الدولة المتواجدين على المستوى الولائي.

(1) -أنظر: لباد (ناصر)، الأساس في القانون الإداري، الجزائر، دار المجدد للنشر والتوزيع، ط2، ص 192.

(2) -يقصد بالعقد هنا معناه الشكلي، وليس توافق إرادتين، والغاية من شهر القرار الولائي بعد استيفاء هذا الشكل، هي إلغاء حق الانتفاع الدائم باسم المستفيد وانتقاله إلى الدولة.

(3) -من خلال خروجنا للميدان وجدنا أنه لم يتخذ أي إجراء بشأن المستفيدين المعنيين بالجزاء المقرر في المادة 09 من المرسوم رقم 10-326، بل أن الوالي لم يخطر بأمرهم وفضلت إدارة أملاك الدولة التريث بشأنهم وهو مؤشر قوي على سوء تطبيق القانون رقم 10-03 منذ البداية.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

أصحاب امتياز متعددين. والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة وعصرنتها. حيث تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على منح الأراضي المتوفرة بعد ترخيص من الوالي، عن طريق الترشح الذي يبادر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وأنه تحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة. وبالفعل صدر القرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 صادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية يوضح العملية⁽¹⁾

وبناء على القرار أعلاه، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن الترشح عن طريق إعلانات تدرج مرة على الأقل في يوميتين وطنيتين (بالغتين العربية والفرنسية) وكذا بإعلان يلصق في مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية، وفي كل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي⁽²⁾. ويتضمن الإعلان تحديد الأراضي، وملف الترشح، ومكان الإيداع، وتاريخ نهاية إيداع الطلبات. وعندما يكون المترشح لديه مؤهلات علمية وتقنية، فإنه يجب أن يرفق طلبه بمشروع تعزيز عصرنة المستثمرة.

وتتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة يرأسها مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، متكونة من الأمين العام للغرفة الفلاحية الوطنية، ورئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة، حيث تتولى هذه اللجنة تقييم المشروع المقدم من المترشح، على أساس معايير تتعلق ببرنامج الاستثمارات والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرات المالية،

(1) _ انظر الملحق رقم 08.

(2) -انظر:

Article n°4 arrêté n° : 1344 du 11 novembre 2012 définissant les modalités d'appels a candidature et des critères de droit des candidats a la concessions des terres agricoles et des biens superficiaires du domaine privé de l'état rendu disponibles.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

وإحداث مناصب الشغل وآجال الانجاز وإنتاج البذور والشتلات، وكل معيار آخر يتلائم مع برنامج التنمية الفلاحية، الذي يتم تحديده في إعلان الترشح.

وبعد دراسة ملفات المترشحين من طرف اللجنة المكلفة بالعملية، يرسل نسخة من محضر أشغالها إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعرض على الوالي قائمة بأسماء المترشحين المقبولين، ليتم بعدها توقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول، ويرسل دفتر الشروط مرفقا بملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية قصد إعداد الامتياز -كما سيأتي بيانه-.

وبالنسبة لهدف الاستثمار على الأراضي المتوفرة، فقد نص المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 على إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وفق إجراءات اقتضاها الوضع الاجتماعي والاقتصادي الجديد. وقد نص المنشور على أن المستفيدين من حق الامتياز ملزمون -تحت طائلة فسخ الامتياز-، بانجاز الأشغال المسطرة في البرنامج خلال 6 أشهر، التي تلي تسليم عقد الامتياز. ويتم إلغاء العقد بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في بنود دفتر الشروط.

ويستفيد المستثمرون أصحاب الامتياز المعنيون بهذا المنشور، من التحفيزات المنصوص عليها في المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، التي نصت على تطبيق تخفيضات على مبلغ الأتاوى المحددة في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، مقابل حق الامتياز بالنسبة للمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ويمنح الامتياز لهذه الفئة لمدة 40 سنة قابلة لتجديد، لكنه امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، ويمكن لصاحب الامتياز المستفيد من قطعة ذات مساحة تقل عن

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

10 هـ، أن يطلب لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية بقرض مدعم لا يتجاوز مليون د ج عن الهكتار. و100.000.000 دج متى فاقت مساحة المستثمرة 10 هكتار، حيث يشكل الامتياز بالنسبة للبنك ضمانا للقرض الممنوح، وهذا في إطار ما يسمى بـ"قرض التحدي"⁽¹⁾. ويمكن للمستثمر الاستفادة من أية مزايا أخرى، تبادر بها وزارة الفلاحة والتنمية الريفية في إطار سياسة التجديد الفلاحي والريفي⁽²⁾. كما يستفيد المستثمرون من مرافقة شخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية، ويعفون من دفع الأتاوى خلال فترة 10 سنوات، مهما كانت المساحة الممنوحة⁽³⁾.

والجدير بالذكر أنه بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تم بموجب المادة 19 منه، تطبيق تخفيضات على مبلغ الأتاوة على عقود الامتياز المتعلقة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، عن تلك المحددة في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، والتي تعتبر في حد ذاتها مبلغا زهيدا. وبتطبيق التخفيضات المقررة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011، يصبح مبلغ الأتاوة عبارة عن مبلغ رمزي فقط، لا يتناسب مع حق الامتياز، مما يدل على رغبة المشرع في النهوض بالقطاع الفلاحي من خلال تخفيض الفلاحين وتشجيعهم على الاستثمار الفلاحي.

⁽¹⁾-Le crédit 'ETTAHDI' est un crédit d'investissement actoroyé par la BADR, dans le cadre de la création de nouvelles exploitation agricoles et d'élevage sur les terres agricoles non exploitée relevant de la propriété privée du domaine privé de l'état.

Liste des actions éligibles du crédit d'investissement 'Ettahadi'
Http/www.ONTA.dz

انظر

(2) - المنشور رقم 108 المؤرخ في 23-فيفري 2011، مرجع سابق.

(3) -انظر:

Ministère de l'agriculture et du développement rural, Guide des procédure des dispositif de création de nouvelles exploitations Agricoles et d'élevage (Circulaire interministérielle, N°108, du 23 Février 2011, Note N°246, du 24 Mars 2011).

الفرع الثاني

إصدار عقد الامتياز

بعد تقديم طلبات الحصول على عقد الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يشاركه في دراستها وتمحيصها اللجنة الولائية المستحدثة لهذا الغرض، لتنتهي مناقشة الملفات بإرسالها إلى إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية، مرفوقة بدفتر الشروط الموقع بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، لإعداد عقد الامتياز وشهره في المحافظة العقارية. ناهيك عن تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية المستحدثة بموجب قانون التوجيه الفلاحي، وفيمايلي نتناول الأجهزة المتدخلة في عملية منح عقد الامتياز (الفقرة الأولى)، ثم نتعرف على السلطة المانحة لهذا العقد (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

الهيئات المتدخلة في منح عقد الامتياز

نظرا للكم الهائل من المستثمرات الفلاحية⁽¹⁾ ونظرا لضرورة الإسراع في عملية تسليمهم عقد الامتياز، في إطار من الشفافية والمصادقية، فقد تم إنشاء مصالح مركزية وهيكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني، تعمل تحت إشراف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. حيث تتم عملية إيداع الملفات مباشرة أمام هذه الهيئات التي تكون ممثلة بالمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، التي يتولى توقيع دفتر الشروط مع المستثمر، ولا بأس أن نقف قليلا عند الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

(1) -بلغ عدد المستفيدين من حق الانتفاع الدائم على مستوى ولاية قسنطينة 3325 مستفيد، موزعين على 429 مستثمرة فلاحية جماعية 1194 مستثمرة فردية أما الحالات المعروضة أمام العدالة فعها 27 مستمرة (أرقام محصل عليها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية قسنطينة سنة 2015).

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقود الامتياز

كان يعرف بالديوان الوطني للإصلاح الزراعي، حيث تعود فكرة إنشائه إلى البدايات الأولى للاستقلال، أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي. لكن مع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة عن هذا الديوان، نظرا لتحويله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي. واستمرّ الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي، حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24-02-1996⁽¹⁾ المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يحدد الإطار التنظيمي للديوان والمهام المنوطة به.

ومن أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، فقد تم تعديل المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه بالمرسوم التنفيذي رقم 339-09 المؤرخ في 22-10-2009⁽²⁾. لكنه ظل حبرا على ورق ولم يتجسد الوجود الفعلي للديوان، إلا بعد صدور القانون رقم 03-10 حيث صار له دور فعال في منح عقود الامتياز، إلى جانب إدارة أملاك الدولة.

وبالنسبة للطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتخذ الديوان شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري، ويتمتع بالشخصية المعنوية⁽³⁾ والاستقلال المالي، ويخضع في علاقته مع الدولة للقانون الإداري. في حين يعد تاجرا في علاقاته مع الغير. ويعمل تحت وصاية وزارة الفلاحة، ويتكفل الديوان بمهام الخدمة العمومية حيث يعتبر أداة الدولة لتنفيذ السياسة الوطنية في المجال الفلاحي.

ويتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجلس إدارة ومدير عام. حيث

(1) - ج ر، مؤرخة في 28 فيفري 1996، ع 15 .

(2) - ج ر، لسنة 2009، ع 61.

(3) - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 339-09 المؤرخ في 22-10-2009.

ولقد أضاف هذا المرسوم بعض المهام تمهيدا لمقتضيات القانون رقم 03-10 لا سيما أنه صدر في ظل قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

يتشكل المجلس من وزير الفلاحة رئيساً، وممثلي وزارة العدل والمالية والجماعات المحلية والأملاك الوطنية والتهيئة العمرانية، وممثلين إثنين عن الغرفة الوطنية للفلاحة. ويعين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد⁽¹⁾، ويجتمع المجلس في دورات عادية وغير عادية. ولا تصح مداولاته إلا بحضور نصف عدد الأعضاء على الأقل وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تعادل الأصوات يرشح صوت الرئيس. أما المدير العام فيعتبر المسؤول الأول عن تسيير الديوان، يعين بمرسوم تنفيذي، بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة. ويمثله في أعماله المدنية أمام القضاء، ويمارس السلطة السلمية مع المستخدمين، ويعد التقارير والميزانية، كما يبرم جميع الصفقات باسمه.

ويتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وضع الأراضي الفلاحية المصرح بها على أنها غير مستغلة قيد الاستغلال، أو الإيجار أو البيع⁽²⁾. كما يحل محلّ المتعاملين الذين أبرموا صفقات مخالفة للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، ويشجع على استعمال كافة الوسائل التقنية والمالية الهادفة إلى تحديث المستثمرات الفلاحية والسهر على تجديد معلوماتها بانتظام. كما يلتزم بالتنازل عن المستثمرات الفلاحية التي قام باستعادتها أو تهيئتها لفائدة الفلاحين الشباب، أو الفلاحين الذين كانوا محل عملية نزع ملكياتهم للمنفعة العامة.

أما مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقاً للقانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326، فإنها تتمثل في تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز. والتنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة ملفات التحويل التي تتطلب معلومات تكميلية أو التي تتطلب التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، والتوقيع

(1) -انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 281.

(2) - تطبيقاً للمادة 51 من قانون التوجيه العقاري.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز⁽¹⁾، وإرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، وتسليم عقود الامتياز إلى المستثمرين أصحاب الامتياز⁽²⁾، ومراقبة مدى تنفيذ أصحاب الامتياز لالتزاماتهم لا سيما المنصوص عليها في دفتر الشروط الموقع مع الديوان، فضلا عن ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، والفصل في الطلبات المتعلقة بإمكانية خروج المستثمر صاحب الامتياز من حالة الشيوخ وإنشاء مستثمرة فردية، كما يمنح الترخيص باكتساب أكثر من حق امتياز للشخص الواحد في إطار احترام المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997⁽³⁾، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية. كما توكل للديوان مهمة استغلال أراضي المستثمرات الفلاحية، في حالة فسخ عقد الامتياز أو في حالة وفاة أحد المستثمرين، أو في حالة إسقاط حقوق المستثمر لعدم امتثاله لإجراء التحويل في الآجال القانونية، وكذا في حالة وجود قضايا عالقة أمام الجهات القضائية.

كما نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، على تشكيل لجنة ولائية يترأسها الوالي، من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية، أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها، فهي تقف إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وترافقه في عملية تحويل

(1) -تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 10-03 ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد الامتياز باسم كل مستثمر.

(2) -تنص المادة 15 من المرسوم نفسه على أنه ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي بلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل تطبيقا للمادة 10 من القانون رقم 10-03 التي تلزم الديوان بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي وردت تسميتها في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بفهرس المستثمرات الفلاحية.

(3) - ج ر لسنة 1997، ع 84

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. ومن أجل مصداقية اللجنة في دراسة الملفات، فنجد أن تشكياتها تتضمن عدّة هيئات للتوصل إلى القرار الصائب، بشأن طلبات التحويل والمشاكل التي تصادف العملية. وتتشكل هذه اللجنة⁽¹⁾، من مدير مسح الأراضي ومدير التعمير والبناء، ومدير أملاك الدولة، ومدير المحافظة العقارية، ومدير المصالح الفلاحية، وممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً⁽²⁾.

وبعد دراسة الملفات يتم تدوين النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقا بالقرار النهائي للجنة، الذي يتضمن قبول الملف ومنح الامتياز، حتى يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، توقيع دفتر الشروط مع المعني، وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد الامتياز باسم المستثمر. أمّا في حالة عدم قبول الملفات، فإن الوالي يصدر قراره بالرفض مرسلًا نسخة منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأخرى للمستفيد. ويحق لهذا الأخير تقديم تظلم أمام الوالي، باعتباره رئيس اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات التحويل، وبعدها رفع دعوى الإلغاء ضد قرار الوالي مباشرة أمام الجهات القضائية المختصة⁽³⁾.

الفقرة الثانية

الهيئة المانحة لعقد الامتياز

يتم إعداد عقد الامتياز في مصلحة عمليات أملاك الدولة، وبالخصوص أمام

(1) -انظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

(2) -تم تصيب اللجنة الولائية لدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لولاية قسنطينة بموجب القرار الولائي رقم 671 الصادر بتاريخ 02 ماي 2011 (الملحق رقم 05).

(3) -انظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

مكتب العقود الإدارية والمنازعات، يتم إعداد عقد الامتياز بالتنسيق مع مجموعة من الموظفين الإداريين، وتحت إشراف مدير إدارة أملاك الدولة بالولاية. فإذا تم إعداده في شكله النهائي حسب النموذج المعدّ لذلك، فإنه يحال للمدير باعتباره الشخص المفوض والمؤهل قانوناً بإمضائه لإضفاء الرسمية عليه⁽¹⁾. غير أن تحرير العقود من طرف مديرية أملاك الدولة لا يكون تلقائياً، بل بعد تفويض من الوزير المكلف بالمالية⁽²⁾.

وتطبيقاً للمادة 324 من القانون المدني الجزائري، يجب على مدير أملاك الدولة في الولاية أن يحرر عقد الامتياز في حدود سلطته، فإذا حرر عقد الامتياز باسم مستثمر ينتمي إلى مستثمرة فلاحية تقع أراضيها خارج حدود اختصاصه، كان العقد غير صحيح لأنه صدر من شخص غير مختص بتحريره.

كما يراعى في تحرير عقد الامتياز الشكليات التي ينص عليها القانون، أي النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326. وتطبيقاً للمادة 324 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري، التي جاء فيها «يعتبر العقد غير الرسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو لانعدام الشكل كمحرر عرفي»، فإنه يعتبر عقد الامتياز الذي لم يراعى في تحريره الشروط والشكليات القانونية مجرد عقد عرفي، بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري، لافتقاده للرسمية التي تعتبر من قواعد الشهر العقاري⁽³⁾.

(1) -انظر: القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق ل 20 يناير 1992 المتضمن منح تفويض

لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة.

(2) -تنص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعامة -المعدل والمتمم-، بأنه يمكن لوزير المالية أن يمنح تفويضاً بموجب قرار لمصلحة الأملاك الدولية للقيام بنفس المهام المسندة إليه.

(3) -تنص المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: «كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي».

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

وحسب نص المادة 06 من المرسوم رقم 10-326 فإن عقد الامتياز يعد باسم كل مستثمر ولو تعلّق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية. وفي الحالة الأخيرة بعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية⁽¹⁾. أما إذا كان المستفيد الأصلي في إطار القانون رقم 87-19 متوفى، فإنه يتم إعداد العقد في الشيوخ باسم كل الورثة⁽²⁾.

ولقد نص المشرع في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على مجموعة من البيانات والمعلومات، التي يجب أن يتضمنها عقد الامتياز⁽³⁾ تتمثل في تعيين المستثمر صاحب الامتياز، بذكر اسمه ولقبه وتاريخ ميلاده وعنوانه، وأضاف النموذج الملحق بالمرسوم ضرورة ذكر رقم بطاقة التعريف الوطنية، وتحديد صفته إذا كان ممثل الورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز طبقاً للفريضة التي تلحق بالعقد. وتعيين العقار موضوع الامتياز تعيين دقيقاً، من حيث حدوده ومساحته وموقعه. وتحديد الأملاك السطحية وهي تلك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بالعقد. ويجب أن يشتمل العقد على أصل الملكية أي بيان السند القانوني الذي اكتسب بموجبه المستثمر حق الانتفاع الدائم التي تم تحويله إلى حق امتياز وتحديد ما إذا كان عقد إداري مشهراً بالمحافظة العقارية، أم عقداً توثيقياً مشهراً بالمحافظة العقارية، أم قراراً قضائياً نهائياً.

وبالنسبة للملفات التي تم إحالتها أمام اللجنة الولائية، وأبدت رأيها بالموافقة لا بد من أن يتضمن العقد محضر قرار اللجنة الولائية. كما يجب تحديد نوع المستثمرة

(1) - إن الحكمة من إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر أي بصفة انفرادية، أن المشرع سمح من خلال المادة 11 فقرة 2 من القانون رقم 10-03 للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الجماعية أن يختار تشكيل مستثمرة فردية. كما أن ذات القانون ينص على أن طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تقدم بصفة فردية.

(2) - تنص المادة 12 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على: «...وفي حالة تقديم الملفات من ممثل الورثة بعدّ عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة»

(3) _ أنظر الملحق رقم 01.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

الفلاحية (جماعية أو فردية)، ومدة الامتياز والتي حدّتها المادة 40 من القانون رقم 03-10 بـ 40 سنة قابلة للتجديد⁽¹⁾. والتعهد بدفع الأتاوى في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً تحت طائلة الفسخ الإداري للعقد⁽²⁾.

وينص العقد على أن المستثمر صاحب الامتياز يفترض فيه العلم التام بكافة الشروط المفروضة بالقانون رقم 03-10، ولا يشترط القانون إمضاء المستثمر، حيث يعد كافياً دفتر الشروط الملحق بالعقد، والممضي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر. ويجب تسجيل العقد وشهره في المحافظة العقارية، حيث يعفى عقد الامتياز من رسوم التسجيل والشهر⁽³⁾. وبعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية

(1) - يجب على المستثمر الراغب في تجديد العقد أن يودع طلباً بذلك لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال السنة التي تسبق انتهاء مدة العقد (المادة 14 من المرسوم رقم 10-326). ولم يحدد المشروع عدد المرات التي يمكن خلالها تجديد عقد الامتياز، كما لم يحدد المدة القصوى التي يمكن منح الامتياز ضمنها، بخلاف الأمر رقم 08-04 المتعلق بالاستثمار على العقار الصناعي، الذي نص على أن مدة الامتياز تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة.

(2) - حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الأتاوى حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) ونصت الفقرة الثانية من المادة على أنه يتم تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية عن طريق التنظيم.

(3) - تنص المادة 08 من القانون رقم 03-10 تنص على: «تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف» إن إعفاء الفلاح من حقوق التسجيل والإشهار، وقد سبق أن نصت المادة 605 من قانون المالية التكميلي لسنة 1988 على إعفاء العقود الإدارية المحررة وفقاً للمادتين 12 و 46 من القانون رقم 87-19 من هذه الرسوم، هو أمر لا يخدم الاقتصاد الوطني بل يزيد في تكاسل الفلاح وعدم إحساسه بقيمة الأرض وجدية العمل فيها فلا بد من الصرامة في تطبيق القانون، ناهيك عن كون هذا الإعفاء قد حرم الخزينة العمومية من مصاريف جبائية هامة، هي في حاجة إليها لا سيما بعد الأزمة المالية الحادة والتي يعود سببها إلى سوء تسيير القطاع العام عموماً بما فيه القطاع الفلاحي. كما أنه يجب التعامل بالعدالة مع كل القطاعات الأخرى، بتطبيق هذا الإعفاء أيضاً على المستثمر في العقار الصناعي والسياحي وقطاع الخدمات.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض، ويتحمل المستثمر صاحب الامتياز مصاريف التسجيل فيها⁽¹⁾. والجدير بالذكر أنه يتم إعداد ثلاث نسخ من عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، تسلّم اثنين منها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يسلم بدوره إحداها إلى المستثمر صاحب الامتياز ويحتفظ بالأخرى.

وقد عرفت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تأخراً كبيراً، وبالتالي تأخر إعداد عقد الامتياز، لعدة أسباب نذكر منها⁽²⁾ عدم حيازة مصالح أملاك الدولة للدفاتر العقارية الخاصة ببعض الأراضي التي خضعت لعملية المسح العام، وتم إعداد بشأنها الدفتر العقاري، ورفض مصالح أملاك الدولة لملفات بصفة فردية لما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية والمقدمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وصعوبة استصدار مخططات المسح وكذا وثيقة PR4BIS من طرف المستثمرين والتي يتوقف عليها شهر العقود، ومطالبة المستثمرين بتقديم شهادة الميلاد رقم 12، ورفض التكفل بملفات تحتوي على قرارات ولائحة تعود إلى ما قبل سنة 1987⁽³⁾.

لذلك سارعت السلطة العليا في إطار مرافقتها لسير العملية، بإصدار التعلية رقم 10672 المؤرخة في 30-10-2011⁽⁴⁾. والتي ألزمت مصالح أملاك الدولة بعدم

(1) - نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على تحديد كيفية إعداد فهرس المستثمرات الفلاحية بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة.

(2) - انظر: التعلية رقم 3085 المؤرخة في 11 أبريل 2011 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

(3) - يقصد بالفترة ما قبل سنة 1987 فترة سريان الأمر المتعلق بالثورة الزراعية رقم 71-73 الذي كان يمنح الأراضي الفلاحية بموجب عقود جماعية أو فردية يكون طرفاها هما الدولة من جهة والمستفيد من جهة أخرى (المادة 233 من الأمر رقم 71-73) حيث نصت المادة 234 من الأمر على طريق أخرى للمنح تتمثل في قرار من الوالي ولم يشر المشرع إلى سبب طرح هذه الأسلوبين مع أي المنح عن طريق التعاقد والمنح بموجب قرار من الوالي.

(انظر بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 221).

(4) - التعلية الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 31-10-2011 تحت رقم 10672 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأكثر من نسخة من ملف التحويل. وقبول الملفات المقدمة بصفة فردية بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية، على غرار الفردية منها، طالما أن القانون نص على منح الامتياز بصفة فردية وفي الشروع. وبالتالي تنص التعليمات على أنه عندما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية، يجب عدم اشتراط احتواء ملف التحويل على جميع طلبات المستثمرين المكونين للمستثمرة الفلاحية الجماعية.

كما نصت التعليمات على قبول الملفات التي اكتسب أصحابها حقوق بموجب قرارات ولائية مهما كان تاريخ صدور القرار الولائي، على أن لا يكون هذا الأخير قد ألغي بقرار ولائي آخر من نفس السلطة أو بقرار قضائي. وعدم معارضة مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسوية مثل هذه الحالات، وعدم مطالبة المستثمرين بشهادة الميلاد رقم 12، واكتفاء المحافظين العقاريين بشهادة الميلاد العادية. وكذا عدم مطالبة المستثمرين الفلاحيين باستخراج وثيقة PR4BIS والتي يقع عبء إعدادها على مصالح مسح الأراضي تلقائياً، وإرسالها إلى مديريات أملاك الدولة، دون انتظار طلبها منهم. كما أكدت التعليمات على عدم تسليم الدفاتر العقارية من طرف المحافظين العقاريين للمستثمرين الفلاحيين، كون الدولة هي مالكة الرقبة. ومنه تسليمها إلى مدير أملاك الدولة فور إتمامها ودعوة كل مستثمر فلاحى سبق أن سلم له الدفتر العقاري في إطار تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية من أجل إرجاع الدفتر العقاري إلى المحافظة العقارية.

وبالنسبة للمساحة الواجب تدوينها في عقد الامتياز، نصت التعليمات رقم 10672 على أنه النسبة للملفات التي تحتوي على مخطط المسح وثمة اختلاف في المساحة بين تلك المدونة في المخطط وتلك المدونة في عقد منح الانتفاع الدائم، أو في القرار الولائي. فإنه إذا كان الفارق في المساحة بين تلك المحدودة في المخطط وتلك المدونة

الباب الثاني:..... الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أقل أو تساوي 5% فإن المساحة المحددة بالمخطط هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

أما إذا كان الفارق في المساحة بين تلك المحددة في المخطط وتلك المدونة في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أكبر من 5% في هذه الحالة لا بد من إرجاع الملف إلى مصالح الديوان الوطني له أراضي الفلاحية من أجل تنبيهها بالفارق في المساحة. حيث يعرض الملف للمناقشة أمام اللجنة الولائية المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326. وفي هذا الصدد يتم تجميد عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلى حين إرجاع الملف من مصالح الديوان مرفوقا بقرار اللجنة الولائية، حتى يتسنى لمصالح إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، تنفيذ العملية وفقا لقرار تلك اللجنة، وفي حالة أخذ اللجنة بالمساحة المدونة في العقد الأصلي أو قرار الوالي فيتعين حينئذ تحيين المخطط لهذا الغرض.

المبحث الثاني

الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

سبقت الإشارة في مقدمة هذا الباب، أن توحيد نمط تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة عن طريق الامتياز، كان السبب في تعميم تطبيق هذه التقنية على العقار الفلاحي المملوك للدولة. وعموما تتعدّد استعمالات عقد الامتياز في مجال تسيير وإدارة الأملاك الوطنية، فبالرجوع إلى المادة 64⁽¹⁾ مكرر من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك

(1) -أدرجت المادة 64 مكرر من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 3 غشت 2008 (ج ر ع 44 لسنة 2008) المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج ر ع 52 سنة 1990) في القسم الأول تحت عنوان استعمال الأملاك الوطنية العمومية. وهذا نصّها: «يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة.../...»

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

الوطنية - المعدل والمتمم-، نجدها تجعل من الامتياز أسلوبا لتسيير الأملاك الوطنية العمومية دون الخاصة منها، ذلك أن الأملاك الوطنية الخاصة، الأصل فيها أنها تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية بحته⁽¹⁾، وتخضع لقواعد القانون الخاص، وبالتالي يجوز التصرف فيها بطرق أخرى غير الامتياز. غير أن المشرع عمم تطبيق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾. وفيما يلي نحاول تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، المكرس في القانون رقم 10-03 من خلال تمييزه عن العقود الأخرى المشابهة له، سواء في مجال الاستثمار غير الفلاحي (المطلب الأول) أو في مجال الاستثمار الفلاحي⁽³⁾ (المطلب الثاني).

.../...صاحبة حق الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية». فعقد الامتياز حسب هذا النص هو من عقود الشغل الخاص للأملاك الوطنية للعامّة دون الأملاك الوطنية الخاصة.

(1) -تنص المادة 03 فقرة 02 من القانون رقم 90-30 أعلاه على: «أمّا الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة».

(2) -طبق عقد الامتياز في إطار الاستصلاح من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 (ج ر سنة 1997، ع 83) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23-11-1998 (ج ر لسنة 1998، ع 88) كما طبق في مجال الاستثمار في العقار الصناعي الذي عرف تطورا تشريعا معتبرا، كان آخره الأمر رقم 08-14 المؤرخ في 01-04-2008 (ج ر لسنة 2008، ع 49) المتوج بالقانون رقم 08-20 المؤرخ في 23-11-2008 (ج ر لسنة 2008، ع 66)، والمراسيم التنفيذية له. وفي مجال العقار السياحي فإن الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كانت تستغل في إطار القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، لكن بعد صدور القانون رقم 08-14 أعلاه أصبحت هذه العقارات تخضع لأحكامه طبقا للمادة 15 منه.

(3) -الاستثمار هو كل مجهود أو نفقة تبذلها الدولة أو المؤسسات العامة أو الخاصة قصد الحصول على موارد مالية تكون قيمتها الإجمالية أكبر من النفقة الإجمالية.

انظر: النجار (عبد الهادي)، الاقتصاد السياسي، ج1، القاهرة، دار المعارف، ص 151.

ويعرف أيضا بأنه تكوين رأس المال واستخدامه في تحقيق الربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر، أو غير مباشر، بما يشتمل إنشاء نشاط إنتاجي أو توسيع طاقة إنتاجية قائمة أو حيازة ملكية عقارية أو إصدار أسهم أو شرائها من الآخرين.

.../...

المطلب الأول

تمييز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 عن بعض العقود المشابهة في

مجال الاستثمار غير الفلاحي

لقد وقع اختيارنا على عقدين، الأول مستوحى من القانون الإداري وهو عقد امتياز المرفق العمومي، والثاني مستوحى من القانون العقاري⁽¹⁾ وهو امتياز العقار الصناعي والسبب الذي دفعنا إلى هذا الخيار، هو انتماء كل من الأراضي الفلاحية - موضوع البحث-، والعقار الصناعي إلى حظيرة الأملاك الخاصة للدولة، فضلا عن بعض النقاط المشتركة، التي تجعل التمييز أمرا ضروريا. وفيما يلي نميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 عن عقد امتياز المرفق العام (الفرع الأول) ثم تمييزه عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (الفرع الثاني).

.../... (انظر: عبد الله (عبد الكريم)، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة قانونية، مقارنة، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2008، ص 08).

وانطلاقا من هذين التعريفين يكون الاستثمار الفلاحي هو كل مجهود هادف، سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق الربح. ويصنف الاستثمار بحسب هدفه إلى استثمار إنتاجي يهدف إلى رفع إنتاجية العمل وحجم الإنتاج، واستثمار غير إنتاجي (شق الطرق مثلا) ووفق هذا التقسيم يندرج الاستثمار الفلاحي ضمن الاستثمار الإنتاجي يساهم فيه كل من القطاع العام والقطاع الخاص.

(انظر: بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990، ص 13).

(1) -توجد صعوبة كبيرة في تصنيف القانون العقاري، وفق التقسيم الكلاسيكي المزدوج للنظام القانوني، بين ما هو خاص وعام. إذ القانون العقاري يهتم بالملكية العقارية باختلاف ملاكها، سواء كانوا أشخاص القانون الخاص أو القانون العام. وهو يبحث وينظم العلاقات القانونية والتعاقدية بين أشخاص القانون الخاص من جهة، وكذا بين هؤلاء الأشخاص والسلطات العمومية من جهة أخرى. مما يجعل قواعد القانون العقاري مبعثرة بين مختلف النصوص القانونية (المدني، التجاري، الإداري، الأملاك الوطنية).

(انظر: شامة (اسماعيل)، مرجع سابق، ص 4).

الفرع الأول

تمييز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 عن عقد امتياز المرفق العمومي

اعتمدت الجزائر على غرار فرنسا وباقي الدول الليبرالية على عقد الامتياز⁽¹⁾ كوسيلة فعالة في يد السلطات الإدارية لتسيير الأموال الوطنية العمومية، سواء بنظامه الكلاسيكي أو بنظامه الجديد البوت (Bot)، باعتباره أسلوباً يجنب الدولة توفير أموال لاستغلال مرافقها العمومية، وذلك بالاعتماد على مصادر تمويلية أخرى، سواء وطنية أو أجنبية. وفيما يلي نحاول التمييز بين هذا العقد وعقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 من خلال بيان مواطن التشابه بينهما (الفقرة الأولى) ثم مواطن الاختلاف (الفقرة الثانية).

(1) - إن لعقود الامتياز تاريخ متجذر في القدم. أخذ بها الإغريق والرومان وملوك فرنسا قبل الثورة الفرنسية وازدهرت في القرن 19 عندما لجأت الدولة إليها لإقامة خطوط السكك الحديدية، وتوزيع المياه والغاز والكهرباء، وتأمين خدمات النقل. وساهم في اعتماد عقود الامتياز كطريقة لإدارة المرافق العامة، انتشار أفكار التحرر الاقتصادي التي تعطي القطاع الخاص الدور الرائد في المجال الاقتصادي. إلا أن عدم الاستقرار الاقتصادي والنقدي الذي نتج عن الحرب العالمية الأولى، أدى إلى اضطراب نظام امتياز المرفق العام الذي يقوم على استثمار رؤوس الأموال، كما أن أفكار التحرر الاقتصادي تراجعت لمصلحة نظرية تدخل الدولة في الاقتصاد، فشهدت فترة ما بين الحربين العالميتين تراجع امتياز المرفق العام، ومن أهم مظاهر هذا التراجع تأميم الشركات الخاصة. ولكن الدول عادت بعد الحرب العالمية الثانية إلى اعتماد نظام امتياز المرافق العامة من أجل إعمار ما هدمته الحرب في الميادين التقليدية أعلاه، إلى جانب تطبيقه في ميادين جديدة كتحسين الطرق وإنشاء الشوارع والأنفاق والجسور.

(انظر: القطب (محي الدين مروان)، طرق خصخصة المرافق العامة، -دراسة مقارنة-، منشورات الحلبي

الحقوقية، ط1، 2009، ص 17).

الفقرة الأولى

أوجه التشابه

يشارك كل من عقد الامتياز الفلاحي وعقد امتياز المرفق العمومي، في استعمالهما من طرف السلطات الاستعمارية إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر. حيث استعمل كآلية لبناء المرافق العامة، وذلك لتوسيع نطاق الأموال العامة الفرنسية. فممنذ سنة 1850 تم توجيه جزء ضخم من الدخل القومي الجزائري من أجل تنفيذ العديد من المشروعات الهامة فأنشئت شبكات الطرق العامة والموانئ العامة البحرية⁽¹⁾. وفي سنة 1859 عهد إلى شركة "باريس ليون" للسكك الحديدية بإنشاء سكك حديدية للجزائر وهران. وفي سنة 1870-1871 نفذت البلديات خطوط ربط سكك حديدية فيما بينها، وعهدت بالتنفيذ إلى شركات امتياز. وقد بلغ إجمالي الخطوط الحديدية المنشأة حتى عام 1890 ما مقداره 28160 كلم. منحت إدارتها لشركات امتياز ضمنت أرباحها من الدولة بغض النظر عما تحصل عليه من أجور النقل.

أما في مجال الفلاحة، فقد اشتهرت في أوساط الرأسمالية الزراعية الاستطانية، مائة ملكية تزيد مساحة كل منها عن 1000هـ، منح استغلالها⁽²⁾ لشركات لم تقتصر وظيفتها على الزراعة، بل تعاطت الأعمال في قطاعات أخرى، أهمها "الشركة الجزائرية" التي تستثمر حوالي 1000 ألف هـ بسطيف، و"الشركة الزراعية الوهرانية" التي تستثمر حوالي 3650هـ، وشركة "شابودي" وتدير حوالي 1200هـ، و"الشركة الزراعية الجزائرية" و"شركة سطوالي" و"شركة المزارع الفرنسية" في تونس والجزائر، تضاف إليها شركات منحت امتيازات طويلة المدى للاستثمار في

(1) -انظر: محمد فاروق (عبد الحميد)، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري،

الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.

(2) -انظر: أحمد (بلعبي)، مرجع سابق، ص 95-96.

الباب الثاني:..... الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

الفلين والحلفاء، تتراوح مساحة امتيازاتها بين 150 ألف هـ و 200 ألف هـ.

ويعرف الدكتور "سليمان الطماوي" عقد امتياز المرفق العام بأنه⁽¹⁾: عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاؤه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز».

وعرفه جانب من الفقه الجزائري بأنه: عقد أو اتفاق⁽²⁾ C'est un contrat ou une convention ، تكلف الإدارة المانحة (L'administration concidante) سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا فردا أو شخصا معنويا من القانون العام (البلدية مثلا) أو من القانون الخاص (شركة مثلا) يسمى "صاحب الامتياز" (Le Concessionnaire) بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما أمواله، ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك. وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أو تسيير المرفق العمومي، يتقاضى صاحب الامتياز مقابلا ماليا (Une Rémunération) يحدد في العقد، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق.

وعرفه المشرع الجزائري في المادة 64 مكرر من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية - المعدل والمتمم-، كما يلي: «يشكل امتياز استعمال الأماكن الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه المجموعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية بغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح

(1) -انظر: الطماوي (محمد سليمان)، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي،

2005، ص 106.

(2) -انظر: لباد (ناصر)، مرجع سابق، ص 165.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز».

ولم يتوالى القضاء الجزائري عن تعريفه على النحو التالي⁽¹⁾:

«حيث أن عقد الامتياز التابع للأملاك الوطنية هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة للمستغل الاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه...».

يتضح من التعاريف السابقة لعقد امتياز المرفق العمومي، أنه يشترك مع عقد الامتياز بمفهوم القانون رقم 10-03 في كون الدولة أحد أطراف العقد، متمتعة بسلطات استثنائية تفرضها صفتها كشخص من أشخاص القانون العام. والدولة هي مالكة الرقبة في الامتياز الفلاحي، ويقع على عاتقها مسؤولية مراقبة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض واستغلالها استغلال أمثلاً، ومدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بالبنود الواردة في دفتر الشروط. والجماعة العمومية المالكة لملاحق المرفق العمومي، إما أن تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية لها سلطة الرقابة المتنوعة، التي تشمل الجوانب المالية والإدارية والتقنية، كما أنها رقابة لاحقة تمارس على الأعمال المنجزة من قبل صاحب الامتياز.

كما يشترك العقدان في أن كليهما عقد محدد المدة، حيث حددت المادة 4 من القانون 10-03 مدة الامتياز بـ40 سنة قابلة للتجديد ونصت المادة 69 مكرر 3 من القانون رقم 90-30 -المعدل والمتمم-، أن أقصى مدة يمكن للطرفين الاتفاق عليها هي 65 سنة. وبناء عليه، فإنه بعد انتهاء مدة عقد الامتياز مع عدم تجديدها، تسترجع الدولة الوعاء العقاري الممنوح في إطار القانون 10-03، وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي كانت عليها. كما يرجع المرفق العمومي بعد انتهاء مدة الامتياز بكل

(1) -القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري عن الغرفة الثالثة بتاريخ 09-03-2004 . مجلة مجلس

الدولة، لسنة 2004، ع 05.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

أمواله المنقولة والعقارية للإدارة المتعاقدة المانحة للامتياز، وتحل هذه الأخيرة محل صاحب الامتياز في كل الحقوق والالتزامات المرتبطة بالامتياز⁽¹⁾.

كما يتشابه العقدان في أن كلاهما يتضمن شروطا مالية، حيث تنص المادة 4 من القانون رقم 03-10 على منح الامتياز مقابل أتاوى سنوية تضبط كيفية تحديدّها وتحصيلها وتحقيقها بموجب قانون المالية، وقد اعتبر القانون عدم دفعها لموسمين متتاليين بمثابة إخلال بالالتزامات يترتب عليه فسخ العقد. وبالنسبة لعقد امتياز المرفق العمومي، فإن الأتاوى يتقاضاها صاحب الامتياز من المنتفعين من خدمات المرفق العمومي⁽²⁾.

وكلاهما يترتب حق انتفاع لصالح صاحب الامتياز، وهو حق عيني عقاري، حيث يرد هذا الأخير على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأملاك السطحية المتصلة بها عندما يتعلق الأمر بعقد الامتياز في إطار القانون 03-10، ولا يرد إلا على المنشآت والبنائات والتجهيزات ذات الطابع العقاري المراد انجازها، إذا كانت ضرورية لاستمرار الخدمة العمومية التي من أجلها خصص الملك العمومي، وهذا بالنسبة لامتياز المرفق العمومي⁽³⁾.

(1) -تنص المادة 1/29 من دفتر الأعباء النموذجي لامتياز الطرق السريعة: «عند انقضاء المدة المترتبة عن أحكام المادة 28 أعلاه وبموجب هذا الانقضاء لا غير يحل مانح الامتياز محل صاحب الامتياز في جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالامتياز ويتسلم على الفور التجهيزات وملحقاتها وعلى العمول الأموال المنقولة والعقارية التي هي جزء من الامتياز كما هو محدد في الاتفاقية ودفتر الشروط وتؤول إليه جميع إيرادات الامتياز من نفس اليوم». (المرسوم التنفيذي رقم 96-308 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة- ج ر، لسنة 1996، ع 55، ص 15، 16).

(2) -انظر: المادة 64 مكرر من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم المتعلق بالأملاك الوطنية

(3) -انظر: المادة 69 مكرر 1 من نفس القانون.

الفقرة الثانية

أوجه الاختلاف

إذا كان عقد الامتياز الفلاحي يمنح فقط للأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية، وهو شرط مرتبط بالتزام المستثمر بالعمل الشخصي والمباشر في أشغال المستثمرة الفلاحية⁽¹⁾. فإن عقد امتياز المرفق العمومي يمنح للشخص الطبيعي، أو للشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص. مما يعني عدم قصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية من جهة، وعدم اشتراط الجنسية الجزائرية من جهة أخرى، مما يجعله إما عقدا وطنيا أو دوليا. وإذا كان محل عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03، هو الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأمالك السطحية المتصلة بها، فإن محل عقد الامتياز الإداري غالبا ما يكون مرفقا عاما اقتصاديا (أمالك وطنية عمومية)⁽²⁾.

وفي حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المقررة في القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، فإن للإدارة فسخ العقد بإرادتها المنفردة (مع احترام إجراءات الفسخ الإداري كالإعذار)، حيث يكون للمستثمر صاحب الامتياز حق الطعن القضائي⁽³⁾، وهذا خروج عن القواعد العامة للفسخ، التي تعطي للقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ. أما في حالة إخلال صاحب الامتياز الإداري بالتزاماته التعاقدية، فإن الإدارة مانحة الامتياز لها أيضا سلطة توقيع جزاء الفسخ

(1) -تنص المادة 22 من القانون رقم 10-03: «يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا...».

(2) -لا يتصور أن تعهد الإدارة لأحد الأفراد أو الشركات بإدارة مرفق إداري، كمرفق القضاء مثلا لما في ذلك من خطورة تمتد إلى فئة المنتفعين، كما أن المرافق الإدارية عادة تستدرج في نشاطاتها القطاع الخاص بحكم استهدافها لمعيار الربح وهو المعيار المحرك لهذا القطاع.

(3) -انظر المادتين 28 و 29 من القانون رقم 10-03.

الباب الثاني:..... الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

الانفرادي للعقد، لكن هذا الفسخ يتم تحت رقابة القاضي الإداري⁽¹⁾. وإذا كان عقد الامتياز المرفق العمومي هو عقد إداري بنص القانون رقم 90-30 (المادة 64 مكرر)، وكذا نص بعض القوانين الخاصة⁽²⁾، فإن القانون 10-03 لم يحدد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

الفرع الثاني

تميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 عن امتياز العقار الصناعي

كانت الدولة تتبع بالتراضي الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للمستثمرين، وفق المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ولكن هذا الأمر جعل بعض المستفيدين يمارسون المضاربة⁽³⁾ بشأن تلك العقارات وعدم تحقيق المشاريع الاستثمارية. ومن أجل وضع حدّ لهذه الممارسات، ودون الإضرار بتنمية البلاد، قررت السلطات العامة اللجوء إلى نظام الامتياز الذي

(1) -القاضي الإداري لا يستطيع منع الإدارة من الفسخ التعسفي للعقد وإنما بحكم عليها بأداء تعويضات مالية مناسبة لصاحب الامتياز.

(2) -تنص المادة 76 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتضمن قانون المياه على: «يسلم امتياز الموارد المائية التابعة للأمالك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام والقانون الخاص». والجدير بالذكر أن عقد الامتياز الإداري هو من التصرفات المركبة (Complexe) حيث يتضمن أحكام وبنود لائحية تنظيمية (دفاتر الشروط الإدارية) تضعها الإدارة بإرادتها المنفردة، كما يتضمن أحكام تعاقدية تعبر عن توافق إرادة الإدارة مع إرادة المتعاقد معها.

(انظر: بعلي (أحمد الصغير)، العقود الإدارية، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005، ص 25).

(3) -تتم المضاربة عن طريق: إعادة البيع الكلي أو الجزئي للعقار، أو تغيير التخصيص (أي ممارسة نشاط غير الذي من أجله تم شراء العقار). أو تأجير العقار، أو عدم استعمال العقار.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

صدرت بموجبه مجموعة من النصوص⁽¹⁾، كان آخرها الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، والذي ألغى التنازل مبقيا فقط على نظام الامتياز.

وعقد امتياز العقار الصناعي هو⁽²⁾، اتفاق تخول من خلاله الدولة لمدة معينة، الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنشاء مشروع استثماري. وانطلاقا من هذا التعريف ومن القوانين المنظمة للعقار الصناعي، يمكن التمييز بين هذا الأخير وعقد الامتياز الفلاحي -موضوع البحث-، لا سيما من حيث الشروط الخاصة بأطراف العقد (الفقرة الأولى)، وكذا من حيث إجراءات منح العقد (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

من حيث شروط منح عقد الامتياز

إذا كان القانون رقم 10-03 يشترط الجنسية الجزائرية في كل شخص طبيعي

(1) -المرسوم رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار (ج ر لسنة 1993، ع64) -المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار (ج ر لسنة 1994، ع 67) المادة 117 من المرسوم رقم 93-18 المؤرخ في 29-12-1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، التي ألغت المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992، مع إمكانية استجماع المستثمر عناصر الملكية في حالة انجاز المشروع الاستثماري (ج ر لسنة 1993، ع 88) والأمر رقم 06-11، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (ج ر لسنة 2011، ع2).

(2) -انظر: المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2-5-2009-المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية (ج ر لسنة 2009، ع 27).

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

يتقدم بطلب الحصول على عقد امتياز، فإنه بالنسبة للعقار الصناعي، حسب المادة 3 من القانون رقم 04-08، بمنح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية والمعنوية⁽¹⁾ الخاضعين للقانون الخاص، مما يعني أن المشرع سمح للأجانب باستغلال العقار الصناعي، ولم يفرق بين المستثمر الوطني والأجنبي من جهة، كما لم يفرق بين الشخص الطبيعي والمعنوي من جهة أخرى.

ويمنح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا للمادة 06 من القانون 03-10، في حين تنص المادة 10 من الأمر رقم 04-08، على أن عقد الامتياز تعده إدارة أملاك الدولة بين صاحب الامتياز، والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة، فيكون الاختصاص للوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة، وللوالي في حالة الأملاك الوطنية المملوكة من طرف الولاية، ولرئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك المملوكة من طرف البلدية، وللوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية. ويجب أن يتم الترخيص بالامتياز من طرف

(1) - إن الأشخاص المعنوية في القانون الجزائري وفقا للمادة 49 من القانون المدني الجزائري - المعدل والمنتم - هي: الدولة والولاية والبلدية. المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. الشركات المدنية والتجارية. الجمعيات والمؤسسات. الوقف. وكل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية. إلا أن هذا التعداد جاءت به المادة أعلاه، على سبيل المثال لا على سبيل الحصر - كما يظهر بوضوح في آخر المادة -، وعلى ضوءها تقسم الأشخاص المعنوية إلى أشخاص معنوية خاصة، أي التي تحكمها قواعد القانون الخاص، مثل الشركات التجارية والجمعيات الخاصة، وأشخاص معنوية عمومية أو إدارية؛ أي التي تحكمها قواعد القانون العام مثل الدولة والولاية والمؤسسة العمومية. وتنقسم الأشخاص المعنوية الإدارية إلى أشخاص إدارية إقليمية *Personnes administratives territoriales* وتمارس اختصاصا عاما (*Une compétence générale*) على مستواها الإقليمي. وأشخاص إدارية متخصصة (*Personnes administratives spécialisés*) وتقوم هذه الأشخاص بإدارة مرفق عمومي أو بعض المرافق العمومية على أساس التخصص أي في إطار محدود مثل (الجامعة، المستشفى...).

(انظر: لباد (ناصر) ، مرجع سابق، ص 40-51).

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

هيئات معينة، فإذا تعلق الأمر بعقار تابع لمحيط المدينة مثلا فالترخيص يكون بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.

إن كلا من القانون رقم 03-10 والقانون رقم 04-08 ينصب حول تسيير عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة، لكن الاختلاف بينهما يكمن في طبيعة هذه الأملاك فالقانون الأول محله الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، أما عقد الامتياز في إطار الأمر رقم 04-08، فمحله الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة، المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، وكذا على الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات⁽¹⁾.

يمنح الامتياز سواء في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو في مجال العقار الصناعي لمدة محددة، لكن إذا كان القانون رقم 03-10، يمنح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد دون تحديد الحد الأدنى لهذه المدة، فإن الأمر رقم 04-08 بمنح الامتياز لمدة أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة، وتكون قابلة للتجديد مرتين.

ولا يمنح عقد الامتياز مجانا سواء تعلق الأمر بالقانون رقم 03-10 أو بالأمر رقم 04-08، إذ يمنح في كلتا الحالتين مقابل دفع أتاوى، لكن طريقة تحديد هذه الأخيرة تختلف من حالة إلى أخرى. ففي الحالة الأولى يتولى تحديدها قانون المالية على أساس الإمكانيات الفلاحية للمناطق، أما في الحالة الثانية فتحددها مصالح أملاك الدولة على أساس القيمة التجارية للعقار من حيث مساحته وطبيعته

(1) - انظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة للإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

وتضاريسه وموقعه⁽¹⁾.

الفقرة الثانية

من حيث إجراءات منح عقد الامتياز

يتم منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بمرحلتين، الأولى تتمثل في توقيع دفتر الشروط بين المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد تأكد هذا الأخير من توافر الشروط القانونية في المستثمرين الأصليين أو المستثمرين الجدد، ثم تأتي المرحلة الثانية وهي مرحلة إعداد العقد، حيث يرسل الملف المرفق بدفتر الشروط إلى إدارة أملاك الدولة، التي تتولى إعداد العقد، وكافة الإجراءات الشكلية الأخرى، أي الشهر في المحافظة العقارية، ما لم يتبين لها وجود نقص أو عيب، ففي هذه الحالة ترجع الملف إلى الديوان، الذي يوجهه بدوره إلى اللجنة الولائية -المستحدثة لهذا الغرض- للفصل فيه، ثم إعادة رسالة إلى إدارة أملاك الدولة، إذا كان ردّ اللجنة ايجابياً لإعداد عقد الامتياز.

أما بالنسبة لعقد الامتياز في إطار الأمر رقم 08-04، فإن إجراءاته مختلفة تماماً إذ يكون المنح عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد كقاعدة، ويمنح بالتراضي

(1) - إذا منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود فيتعين احتساب 5% (1/20 من القيمة التجارية) لتحديد مبلغ الأتاوة السنوية لمنح الامتياز والمبلغ النهائي المعلن عند إرساء المزاد يعد مبلغ الأتاوى السنوية الذي يدفعه صاحب الامتياز، وفي حالة منح الامتياز بالتراضي فإن مبلغ الأتاوى يحدد من طرف إدارة أملاك الدولة بنسبة 5% من القيمة التجارية والمحسوبة وفقاً للسوق العقارية المحلية مع إمكانية تخفيض المبلغ عن أساس مقرر مجلس الوزراء باقتراح المجلي الوطني للاستثمار. (انظر التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07875 المؤرخة في 30-06-2009، تحت عنوان شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية).

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

استثناءا (المادة 6 من الأمر 04-08)، فيمنح عن طريق المزاد العلني، أو المحدد باقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار، والتي يترأسها الوالي. ويعلن عن المزيادات الشوفية أو التعهدات المختومة قبل 30 يوما على الأقل من إجرائها، عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، ويبين الإعلان التعيين الدقيق للقطعة الأرضية ومساحتها، نظام التعمير المطبق، الثمن الأدنى المعروض ومدة الامتياز وتاريخ المزايدات الشفوية أو آخر أجل لإبداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فوز هذه التعهدات⁽¹⁾.

وبالنسبة لمنح الامتياز بالتراضي، فيكون بترخيص من مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار وفي عدة حالات منها⁽²⁾ المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية، والمشاريع التي تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن، والمشاريع المحدثة لمناصب شغل أو القيمة المضافة، والمشاريع التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

المطلب الثاني

تميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 عن بعض العقود المشابهة في

مجال الاستثمار الفلاحي

إن أول تطبيق لعقد الامتياز في مجال الاستثمار الفلاحي كان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح قطع أرضية

(1) - لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 09-112 المؤرخ في 02-05-2009 (ج ر لسنة 2009، ع 27)، إجراءات المزيادات الشفوية وكذا طريقة إجراء التعهدات المختومة.

(2) - المادة 07 من الأمر رقم 04-08.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية⁽¹⁾ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23-11-1998⁽²⁾. الأمر الذي يستدعي مقارنته مع عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 (الفرع الأول)، ولأنه ثمة أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ثبت أنها أراضي وقفية أمت في إطار الثورة الزراعية، وتم استرجاعها من طرف الجهات التي أوقفت عليها تطبيقاً لقانون التوجيه العقاري، ولأن المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014، الذي ينظم كيفية استغلالها نص على احتفاظ المستفيدين ببعض الحقوق التي منحهم إياها القانون رقم 10-03 -عندما كانت في حوزة الدولة-، رغم تحويل نمط استغلالها إلى عقد إيجار، لذا سوف نميز بين هذا الأخير وعقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 عن عقد الامتياز في إطار

الاستصلاح

عُرف الاستصلاح كنظام في الشريعة الإسلامية منذ مجيء الإسلام لقوله عز

(1) - ج ر لسنة 1997، ع 83.

(2) - ج ر لسنة 1998، ع 88.

رغم أن المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، ن على إخضاع الأراضي التي كانت معنية بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 -المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه- إلى الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، والمنظمة أحكامه بموجب القانون رقم 10-03، مما يعني أن المشرع قد أخضع جميع أصناف الأراضي الفلاحية التابعة للدولة إلى صيغة وحيدة من حيث التسيير وهي الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل. غير أن المنشور رقم 108 أعلاه لا يزال حبرا على ورق، ولم يتم تطبيقه بعد على أرض الواقع، مما يعني أن المرسوم رقم 97-483 لا يزال ساري المفعول.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

وجل: ﴿وَأَيُّ لَّهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ﴾ [الآية 33 سورة ياسين]. كما ثبت شرعية إحياء الأراضي الموات بالسنة النبوية في أحاديث كثيرة منها قوله: «من أحيا أرضا ميتة فهي له»⁽¹⁾. وهو ما أخذ به المشرع الجزائري بداية من خلال نصوص قانونية تؤدي إلى كسب ملكية للأرض بشرط فاسخ، مثل القانون رقم 83-18 والمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعلق بالامتياز في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية أو السهبية.

وقد عرفت المادة 02 من المرسوم رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 الاستصلاح بأنه كل عمليات الاستثمار الرامية، إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثنيتها. وتضيف المادة 03 من المرسوم «مع تكفل الدولة⁽²⁾ الكلي أو الجزئي بالنفقات المرتبطة بجلب المياه. وشق الطرقات والتزويد بالطاقة الكهربائية»⁽³⁾.

(1) -رواه أحمد والترمذي وصححه جابر بن عبد الله، قال الترمذي هذا حديث صحيح، وقد رواه ثمانية من الصحابة.

(انظر: الزحيلي (وهبة)، الفقه الإسلامي وأدلته، ج6، دار الفكر، ص 46).

(2) -إذا كان القانون رقم 83-18 يطبق في حالة إنجاز مشروع استصلاح صغير يتكفل بمصاريفه المترشح، فإن المرسوم رقم 97-483 يطبق في حالة إنجاز مشاريع استثمارية كبرى في المناطق الجبلية والسهبية الصحراوية التي تتطلب تكاليف باهضة، لذا تساهم الدولة بالنفقات المذكورة في المادة 03 من المرسوم الأخير. وإذا كان الامتياز يمنح في مقابل أتوى، فإن الاستصلاح وفقا للقانون رقم 83-18 يكون مجانا. كما أن مجال تطبيق القانون الأخير هو الأراضي التابعة للأملاك العامة والواقعة في المنافق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العمومية أو الممكنة استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح، وهذا ما تقضي به المادة 04 من المرسوم رقم 83-18.

(3) -انطلاقا من هذا التعريف يتماشى مفهوم الاستصلاح مع مفهوم الاستثمار، ولو أن الاستصلاح لا يخضع لقانون ترقية للاستثمار المعمول به آنذاك بل له مجاله الخاص. لكنهما يلتقيان من حيث التعريف الاقتصادي فكل من الاستصلاح والاستثمار يسعى إلى تنمية مال معين، أما من حيث التعريف القانوني فالاستصلاح يتحدد مجاله بتنمية العقار الفلاحي، في حين يتحدد مجال الاستثمار في تنمية النشاطات الصناعية والخدماتية، ورغم هذه التفرقة فقد اعتبر المشرع الاستصلاح بمثابة عملية استثمار متأثرا بالتعريف الاقتصادي.

(انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 278).

الباب الثاني:..... الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

ولأن أوجه التشابه بين عقد الامتياز في إطار الاستصلاح وعقد الامتياز في إطار القانون رقم 03-10- تتحصر في أن كل من العقدين يندرج في إطار الاستثمار الفلاحي. وأن كلاهما يحتوي على وثيقة دفتر الشروط النموذجي التي تحدد الأعباء والشروط المفروضة المستثمر صاحب الامتياز وهي جزء لا يتجزأ من العقد. وكذا احتوائهما على شروط مالية، تتمثل في الأتاوى، إذ لا يمنح عقد الامتياز مجاناً⁽¹⁾. فسوف نركز على أوجه الاختلاف بين العقدين. وفيما يلي نفرق بينهما من حيث شروط منح عقد الامتياز (الفقرة الأولى)، ومن حيث إجراءات إعداد عقد الامتياز وآثاره (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

من حيث شروط منح عقد الامتياز

-إذا كان القانون رقم 03-10 يقصر الاستفادة من عقد الامتياز على الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية، فإن المرسوم رقم 483-97 وحسب المادة 05 منه، أعطى لكل شخص طبيعي أو معنوي، إمكانية الحصول على امتياز القطع الأرضية في إطار الاستصلاح، دون اشتراط الجنسية الجزائرية. ومنه يحق للأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو شركات، أن يستثمروا في المساحات الاستصلاحية، نظراً لما يتطلبه هذا الأخير من أموال ضخمة.

وإذا كان القانون رقم 03-10 ينصب على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت سابقاً خاضعة للقانون رقم 19-87 -وهي أراضي فلاحية بطبيعتها-، فإن الامتياز الممنوح بموجب المرسوم رقم 483-97 يمنح بقصد

(1) -انظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 483-97 والمادة 4 من القانون رقم 03-10.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

استصلاح أراضي بور وجعلها منتجة. وهي الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق السهلية والصحرواية والجبلية عند توفر المياه، وكذلك الأراضي غير المخصصة طبقا للقانون رقم 87-19 الملغى، والتي يمكن استخدامها في الاستصلاح. وعليه تستثنى في مجال الاستصلاح الأراضي الفلاحية، التابعة للدولة والأراضي الرعوية والحلفائية والأراضي الوقفية والأراضي الغابية.

أن المشرع لجأ إلى تقنية الامتياز في مرحلة سابقة من خلال تطبيقها على الأراضي الصحرواية والجبلية والسهبية⁽¹⁾. في إطار التنمية الريفية لتحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية، حيث وسع من مفهوم الاستصلاح ليشمل تهيئة الأراضي ومعالجة

(1) - تتقسم المناطق التي تكون موضوع استصلاح عن طريق الامتياز إلى:

- المناطق السهلية: تضم 12 ولاية (أم البواقي - باتنة - بسكرة - الجلفة - مسيلة - البيض - خنشلة - البيض - سوق أهراس - سعيدة - النعام - الأغواط - تبسة) تتميز هذه المناطق بالمناخ القاري، أمطارها قليلة تتراوح بين 2000 ملم (4000 ملم) وهي كمية غير كافية فيه للزراعة لكنها كافية لنمو بعض الأعشاب الصالحة للرعي، حيث تكثر قطعان الأغنام والإبل فيها. وتتربع المنطقة السهلية على مساحة قدرها 2,85 مليون وتمثل 33,93% من إجمالي الأراضي الصالحة للزراعة، حيث تحتل المرتبة الثالثة مساحة بعد المناطق الداخلية ويمثل القطاع الخصب فيه سنة 52,4% ونصغر 327,327 مستثمرة فلاحية.

(أنظر: عماري (زهير) إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، ع 13، جوان 2013، ص 143).

2- المناطق الصحرواية: عرفت المادة 18 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري بأنها كل أرض تقع في منطقة نقل نسبة للأمطار فيها عن 100 ملم، وتحتل مساحة شاسعة تقدر ب 79% من المساحة الإجمالية للجزائر.

(انظر: علوي (عمار)، مرجع سابق، ص 112).

3- المناطق الجبلية: عرفت المادة 02 من القانون رقم 04-03 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة بأنها «كل الفضاءات المشكلة من سلاسل أو كتل جبلية والتي تتميز بخصائص جغرافية كالتضاريس والعلوم والانحدار وكذل كل الفضاءات المجاورة لها والتي لها علاقة بالاقتصاد وبموامل تهيئة الإقليم وبالأنظمة البيئية للفضاء الجبلي المقصود والتي تعد بدورها مناطق جبلية» وقد تضمن المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 (ج ر لسنة 1998، ع 88) تضمن ملحقا يحدد المناطق الجبلية لكل ولاية، والميادين التي تشملها الامتيازات في المناطق الجبلية هي استغلال الخشب، الفلين، المنتوجات الغابية، استغلال المواد العلفية وغرس الأشجار المثمرة،... الخ.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

عيوبها من جهة، وتحسين ظروف المعيشة للسكان في مناطق مشاريع الاستصلاح من جهة أخرى. كما يسعى إلى تحفيز الاستثمار في هذه المناطق، من خلال إمكانية تحول الامتياز إلى تنازل، إضافة إلى المساهمات المالية المعتبرة التي تقدمها الدولة. أما القانون رقم 03-10 فنطاقه يتحدد بالأراضي الفلاحية⁽¹⁾، والتي تسعى الدولة أساساً للمحافظة على وجهتها الفلاحية.

الفقرة الثانية

من حيث إجراءات إعداد الامتياز وأثاره

للاستفادة من الامتياز في إطار الاستصلاح، يجب إيداع الطلب أمام الأمانة العامة للامتيازات التي تتكفل بإرساله إلى مدير المصالح الفلاحية بالولاية المختصة إقليمياً، إذا كانت الأراضي المراد استصلاحها موجودة في المناطق الجبلية والسهبية وأمام محافظة التنمية للفلاحة في المناطق الصحراوية، وذلك من أجل إجراء مناقصة⁽²⁾. أما فيما يخص طلب منح الامتياز في إطار القانون رقم 03-10، فيتم إيداعه لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة المستثمرين المعنيين بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أما في حالة الأراضي الفلاحية المتوفرة فأمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة (إذا كان القطعة الأرضية لا تتجاوز 10هـ) أو أمام اللجنة

(1) - إن الأرض الفلاحية بصفة عامة هي الأرض القابلة للفلاحة دون حاجة إلى استصلاح سواء أكتسبت هذه الصفة بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان أي استصلحت فعلاً وأصبحت بذلك قابلة للزراعة. وقد صنف قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جداً وأراضي خصبة وأراضي متوسطة الخصوبة وأخرى ضعيفة الخصوبة.

(2) - التعليمية الوزارية الصادرة عن وزارة الفلاحة بتاريخ 19-09-1999 تحت رقم 424 المتعلقة بتوضيح القرار الوزاري المشترك رقم 318 المؤرخ في 29-10-1998 والمحدد لكيفيات منح الامتياز في المناطق الاستصلاحية.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

التي يرأسها الوالي (حالة الأراضي التي تتجاوز مساحتها 10 هـ وتقل عن المساحة القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326). وأمام نفس اللجنة مع أخذ رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية (في حالة أراضي التي تتجاوز مساحتها القصوى تلك المحددة في المادة 23 أعلاه).

يشرع صاحب الامتياز في الاستصلاح بعد تبليغه بالترخيص الذي تحرره مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، أما في إطار القانون رقم 10-03 فإن انطلاق مدة حق الامتياز تبدأ من تاريخ شهر العقد لدى المحافظة العقارية، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 97-483 لم ينص على شهر عقد الامتياز.

وإذا كان حق الانتفاع الذي يمنحه عقد الامتياز الفلاحي، بموجب القانون رقم 10-03 قابل للتنازل⁽¹⁾، فإن المادة 15 من المرسوم رقم 97-483 تنص على عدم جواز التنازل عن حق الانتفاع تحت طائلة الفسخ القضائي باستثناء القوة القاهرة. مما يعني أن حق الانتفاع في إطار القانون رقم 10-03 هو حق عيني عقاري أما في إطار الاستصلاح فهو حق شخصي، لذلك لم ينص المشرع على إجراء الشهر.

وإذا كان عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 قابل للتجديد بانتهاء مدته، دون أن يملك المستثمر صاحب الامتياز طلب تملك الأرض، فإنه في إطار المرسوم 97-483 إذا أنجز المشروع وتمت معاينته في المدة المتفق عليها، فإنه إما أن يتم تجديد العقد أو تحويله إلى تنازل، لكن هذا الأخير لا يتم إلا لفائدة المستثمرين الجزائريين، سواء كانوا أشخاصا طبيعيا أو معنوية. ومعنى التنازل اكتساب الأراضي ملكية تامة عن طريق عقد إداري يتضمن التنازل عن المساحات المستصلحة.

وإذا كان إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته في ظل القانون 10-03، يؤدي إلى فسخ العقد بالإرادة المتفردة للإدارة مع احترام طرق الطعن القضائية، فإن

(1) -انظر: المادتين 13 و14 من القانون رقم 10-03.

الباب الثاني:..... الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

عقد الامتياز في إطار الاستصلاح في حالة الإخلال بالالتزامات، يفسخ بمبادرة من الإدارة بالطرق القضائية بعد إعدارين، يتم إرسالهما لصحاب الامتياز برسالة موصى عليه مع إشعار بالاستلام.

الفرع الثاني

تميز عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 عن عقد إيجار للأراضي

الفلاحية الوقفية المسترجعة

اصدر المشرع عذاة الاستقلال مجموعة من القوانين، ساهمت في ضم الكثير من الأراضي الفلاحية الوقفية إلى ملكية الدولة، ووزعت على المستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، والذي حلّ محلّه القانون رقم 10-03 -موضوع البحث-، والذي نص على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وبصدور دستور سنة 1989 الذي نص في مادته 52 على حماية الأملاك الوقفية والاعتراف بها، أصبح من الضروري تحرير الأوقاف من كل يد وضعت عليها فصدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 -المعدل والمتمم-، وقانون الأوقاف رقم 91-10 -المعدل والمتمم-، وعلى إثرهما تم استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية إلى الجهات التي أوقفت عليها. حيث نصت المادة 78 من قانون التوجيه العقاري على تسوية المستفيدين في إطار القانون رقم 87-19، الذين كانت أراضيهم محل إرجاع معتبرة إياهم مستأجرين. وهو ما أكدته المادة 42 من قانون الأوقاف، التي نصت على استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الإيجار⁽¹⁾.

(1) - وفي حالة رفضهم لهذا الأسلوب من الاستغلال يتم تعويضهم بقطع أرضية جديدة من الأراضي غير الموزعة أو يدمجون ضمن مستثمرة فلاحية جماعية يقل عها الشركاء فيها عن الع المبين في العقد الإداري الأصلي أو يستفيدون من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد.../...

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

وبصدور المرسوم رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014، الذي يوضح أحكام إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة، والأراضي التي لا تزال في حوزة الدولة، أو يتبين لاحقاً أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص⁽¹⁾. فقد نص المرسوم على بقاء الأراضي الفلاحية الوقفية، في حيازة الأشخاص الذين اللذين كانوا يستغلونها في إطار القانون رقم 87-19 أو القانون 10-03 مع تحويل نمط الاستغلال إلى عقد إيجار. لذلك ارتأينا الوقوف عند عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 وعقد الإيجار في إطار المرسوم رقم 14-70. لا سيما أن المشرع لم يحرم المستأجرين من بعض المزايا، التي كانوا يتمتعون بها في ظل القانون رقم 10-03. وفيما يلي نتناول التفرقة بين العقدين من حيث أوجه التشابه (الفقرة الأولى) ومن حيث الاختلاف (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

من حيث أوجه التشابه

يشترك كل من القانون رقم 10-03 والمرسوم رقم 14-07 في ضرورة التقيد

.../...شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي. وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية حقوق انتفاع المستفيدين أو إسقاطها بقرار من الوالي المختص إقليمياً، إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري.

(انظر: المنشور الوزاري المشترك رقم 011 المؤرخ في 06 جانفي 1992 يحدد كفاءات الاسترجاع ونمط تسوية أوضاع المستفيدين المستغلين للأراضي).

(1) - نصت المادة 08 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 على أن شهادة الشهود تعد وسيلة اعتراف بطبيعة الملك الوقفي العام وقد تمت أحكام هذه المادة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المؤرخ في 26-10-2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكفاءات إصدارها وتسليمها.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

بإجراءات معينة وآجال محددة للحصول على العقد تحت طائلة إسقاط الحقوق. حيث ينص القانون رقم 10-03 على ضرورة تقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، في أجل 18 شهرا من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، تحت طائلة إسقاط الحقوق بقرار من الوالي، يشهر في المحافظة العقارية بعد إعدارين متباعدين بشهر واحد، يتم تبليغها إلى المعني عن طريق المحضر القضائي، حيث يعتبر المشرع المستفيد في هذه الحالة متخليا عن حقوقه.

وتتص المادة 29 من المرسوم رقم 14-70، على ضرورة قيام المستفيد في أجل سنة من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، بطلب تحويل حق الامتياز إلى إيجار وفي حالة عدم التقيد بهذا الأجل، وبعد إعدارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما محضر قضائي، يعتبر هؤلاء المستغلون أو ورثتهم متخلين عن حقوقهم⁽¹⁾.

يضم كل من عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 وعقد الإيجار الخاص بالأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة وثيقتين، الأولى تتمثل في دفتر الشروط ويكون موقعا في الحالة الأولى، بين المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي الحالة الثانية يكون موقعا بين المستأجر من جهة، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ووزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ممثلة في شخص مدير الشؤون الدينية والأوقاف من جهة أخرى. أما الوثيقة الثانية، فهي العقد الذي يعد في الحالة الأولى وفق نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، وفي

(1) -حفاظا على استقرار المستثمرات الفلاحية أبقى المشرع استغلالها لفائدة نفس أشخاص الذين كانت في حوزتهم قبل أن يثبت أنها أراضي وقفية، حيث نصت المادة 25 من المرسوم 14-70 على: «يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص، أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي. كما يخص هذا الإجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين على امتياز في إطار القانون رقم 10-03» وبمفهوم المخالفة لا يستفيد من عقود الإيجار الأشخاص الذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء أو بقرار من الوالي بسبب خرق الالتزامات المفروضة عليهم.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

الحالة الثانية وفق نموذج مرفق إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

يعد كل من عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03، وعقد الإيجار الخاص بالأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة بصفة انفرادية، حيث يحرر باسم كل مستثمر صاحب الامتياز في الحالة الأولى، وباسم كل مستأجر في الحالة الثانية. ويخضع كل منهما للإشهار في المحافظة العقارية، وإن كان أساس الإشهار يختلف من حالة لأخرى -كما سيأتي بيانه في أوجه الاختلاف-. كما يخضع كل منهما للتسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية المستحدثة لهذا الغرض، مع إشارة «أرض فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة» أو «أرض فلاحية وقفية» حسب الحالة.

يشارك كل من عقد للامتياز في إطار القانون رقم 10-03 وعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة في كون مدة العقد هي 40 سنة قابلة للتجديد⁽¹⁾. وبالنسبة لمبلغ الإيجار في إطار المرسوم رقم 14-70، جعله المشرع مساويا لقيمة الأتاوى السنوية، التي كانت مفروضة على المستغل في ظل القانون رقم 10-03، أي قبل استرجاع الأراضي الفلاحية التي كانت في حيازة الدولة، من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف.

وتعتبر المستثمرة الفلاحية شركة مدنية، سواء بمفهوم القانون رقم 10-03 أو وفي ظل المرسوم رقم 14-70. ويلتزم كل من المستثمر صاحب الامتياز والمستأجر في إطار المرسوم رقم 14-70، باستغلال الأراضي الفلاحية مباشرة وشخصيا، وفي الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، والمحافظة على وجهتها الفلاحية، وعدم التأجير من الباطن. كما يمنح المشرع لكل من المستثمر صاحب الامتياز والمستأجر للأراضي الفلاحية الوقفية حق إبرام شراكة مع ضرورة التصريح بها.

(1) -انظر المادة 26 من المرسوم رقم 14-70.

الفقرة الثانية

أوجه الاختلاف

إذا كانت الاستفاضة في ظل القانون رقم 10-03 مقصورة على الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية، فمستأجر الأرض الوقفية الفلاحية قد يكون شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري. وإذا كان محل عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03، هو الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فإن محل عقد الإيجار في إطار المرسوم رقم 14-70 هو الأراضي الفلاحية الوقفية، والتي خرجت من حظيرة الأملاك الخاصة للدولة، بعد أن ثبت بعقد رسمي أو شهادة أشخاص أنها أراضي فلاحية وقفية.

وإذا كان عقد الامتياز بمفهوم القانون رقم 10-03، تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة، فإن عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية تعده السلطة المكلفة بالأوقاف. أما بالنسبة للأتاوى، فإذا كانت هذه الأخيرة تدفع من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز، لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي تقع في دائرتها الأملاك العقارية المكونة للمستثمرة الفلاحية، فإن مبلغ إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة، يدفع من طرف المستأجر لدى الصندوق المركزي للأوقاف.

وإذا كان عقد الامتياز يمنح للمستثمر صاحب الامتياز حقا عينا عقاريا على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، وهو حق قابل للنقل والتنازل والحجز والرهن، فإن الطبيعة القانونية لحق المستأجر في الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة مختلفة تماما، وسوف نوضح ذلك فيما يلي.

الباب الثاني:..... الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

يرى جانب من الفقه⁽¹⁾ أن الإيجار لا يمنح للمستأجر إلا حق شخصيا على أساس شخصية الإيجار؛ أي أن شخصية المستأجر كانت محل اعتبار عند إبرام العقد، وأن مميزات تلك الشخصية هي الدافع في صدور رضا المؤجر بالعقد. ويرى أنصار هذا الموقف أيضا أن شخصية حق المستأجر تتعارض مع الطبيعة العينية للحق العيني، إذ لا يمنح الإيجار إلا حق الانتفاع دون التصرف في الشيء، لأن التصرف ميزة من مميزات الحق العيني، كما أن الحق الشخصي يستدعي تدخل المؤجر لترك المستأجر ينتفع بحقه عن طريق امتناعه عن التعرض وضمن الانتفاع بالعين المؤجرة. وهذا خلافا لخصائص الحق العيني الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء الذي يملكه دون حاجة إلى تدخل أي كان.

أما الاتجاه الثاني من الفقه فيرى أن الضرورات الاقتصادية والاجتماعية تحتم التخلي عن النظرية التقليدية التي تكونت اتجاه حق المستأجر، فنادى هذا الفريق بعينيته وقالوا أن عينية حق الكراء هي التي تخول للمكثري الاستقرار في العقار محل الكراء، وهي التي تحصن المكثري ضد تجاوزات المكثري، فإن كان العقار فلاحيا فإن عينية الكراء هي التي تكفل في نظرهم إمكانية استثماره على الوجه المطلوب، فقد يتطلب هذا الاستثمار بذل الجهود وإنفاق المال وإقامة التجهيزات، فإن استند المستأجر-أو المكثري-إلى حق من طبيعة الحق العيني، بذل عندئذ في استغلال العقار ما يستطيع بذله، وأنفق ما أمكن إنفاقه. وقد يلجأ في سبيل ذلك إلى رهن حقه رهنا رسميا للحصول على القروض اللازمة، وهذه الأمور لن تتأتى إلا إذا كان حقه -حق المستأجر- حقا عينيا. وقد استند أنصار هذه النظرية إلى التطور الحاصل في الإيجارات طويلة الأمد التي اعتبرها القانون حقوق عينية قابلة للرهن.

(1) -انظر: بونبات (محمد)، مرجع سابق، ص 96-97.

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

وبالنسبة لموقف المشرع الجزائري من النظرتين، تنص المادة 24 من المرسوم 14-70 على: «يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق». ولا يفهم من عبارة عقد إيجار يخضع لنظام خاص، أن المشرع أخذ بنظرية عينية حق المستأجر.

لكن بالنظر إلى خصائص هذا الحق، نجده يبقى حقا شخصيا إذ أنه غير قابل للنقل والتنازل والرهن، وهي الخصائص التي يتمتع بها صاحب حق الامتياز في إطار القانون رقم 10-03، ويكفي أن نقول بأنه لا توجد حقوق عينية غير تلك التي نص عليها القانون المدني الجزائري، فلو جازفنا بالقول بأن الحقوق العينية وردت على سبيل المثال لا الحصر، لأدى ذلك إلى عدم استقرار هذه الحقوق في قائمة معلومة، ويترتب عن ذلك اهتزاز ومساس بقيمة الحق ذاته، بسبب كثرة الحقوق العينية، فالقول بذلك يترك الحبل على الغارب لإرادة المتعاقدين، في الاتفاق على عينية ما يروونه من الحقوق صالحا لظروف تعاقدهم. لذلك فإن حصرية الحقوق العينية لذاته، تكفل استقرار قيمة الحق العيني، وتوفر له درجة الامتياز على غيره من الوقائع التي لم تحظ باعتبار المشرع، والتي يندرج ضمنها إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية. وحتى يظفر الحق المنبثق عن العقد الأخير بصفة الحق العيني، لا بد من تدخل صريح من طرف المشرع، إذ لا تكفي مدة العقد المحددة بـ 40 سنة قابلة للتجديد للقول بعينية حق المستأجر، فيظل بذلك حقا شخصيا.

وبناء على ما تقدم يخضع عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03، إلى إجراء الشهر في المحافظة العقارية، لأن محله حقوق عينية عقارية. أما شهر إيجار الأرض الوقفية الفلاحية، إنما جاء تطبيقا للمادة 17 من الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي الأم وتأسيس السجل العقاري التي تنص على شهر الإيجار الذي

الباب الثاني: الفصل الأول: الإطار القانوني لمنع عقد الامتياز

تتجاوز مدة 12 سنة.

وخلاصة ما تقدم أن عقد الامتياز هو عقد إداري⁽¹⁾ كون الدولة طرفاً في العقد باعتبارها السلطة القضائية المانحة ومالكة الرقبة وهذا تطبيقاً للمعيار العضوي⁽²⁾. وليس ثمة ما يمنع من وصفه بأنه عقد إذعان⁽³⁾، طالما أن دفتر الشروط النموذجي هو جزء من العقد. ونجده ملحفاً بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مشتملاً أهم الأحكام والحقوق والالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز. بما فيها الشروط المالية ومدة العقد. فجاءت كلها في شكل تنظيم غير قابل للتفاوض.

أما بالنظر إلى مضمون عقد الامتياز، فهو نوع من الإجراءات الطويلة التي يترتب عنها حقوق عينية عقارية، استمدته المشرع من "عقد الأفتيوز" المعروف في التشريعات الفرنسية، وإن كان يختلف عنه من حيث المدة، فحق الأفتيوز مدته لا تقل عن 18 سنة ولا تزيد عن 99 سنة، أما عقد الامتياز فمدته 40 سنة قابلة للتجديد.

(1) إن العقود الإدارية منها ما يخضع للقانون العام ومنها ما يخضع للقانون الخاص وللتمييز بين عقود الإدارة المدنية وعقودها الإدارية أهمية من حيث:

- تحديد مضمون الالتزامات التي تنشأ عن هذه العقود .

- القواعد القانونية التي تحكمها.

- تعيين الجهة القضائية التي تنظر فيما يدور حول العقد من منازعات.

(انظر: عياد (أحمد عثمان)، مظاهر السلطة العامة في العقود الإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1973، ص 10).
تختلف العقود الإدارية عن العقود المدنية في بعض الشروط الاستثنائية غير المألوفة التي تخول للإدارة المتعاقدة حقوقاً وسلطات اتجاه المتعاقد معها، كسلطة إنهاء العقد بإرادتها المنفردة -خروجاً عن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين- بهدف تحقيق الصالح العام، كما تخضع الإدارة لقيود في اختيار المتعاقد معها وهي قيود لا يخضع لها الأفراد في عقودهم الخاصة. أما في الجزائر فإن كل العقود التي تبرمها الإدارة العمومية تعتبر إدارية استناداً إلى المعيار العضوي.

(2) انظر: المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. (المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية القديم)

(3) تسمى في فرنسا بعقود الانضمام les contrats d'adhésion ويذكر "عبد المنعم فرج الصدة" أن صاحب هذه التسمية هو الأستاذ الصنهوري، وأنها أصح من التسمية الفرنسية، لأن الإذعان يدل على معنى الاضطرار في القبول، بينما الانضمام أوسع دلالة منها.

(انظر: بن حامد (لشعب محفوظ)، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، الجزائر، المؤسسة الوطنية

للكتاب، ص 27).

الفصل الثاني:

تنفيذ عقد الامتياز

رأينا من خلال الفصل السابق أن عقد الامتياز يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة، للدولة لكل مستثمر تتوافر فيه الشروط اللازمة، وفي ظل احترام آجال وإجراءات دقيقة، نص عليها كل من القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326. وأن هذا العقد يتكون من وثيقتين أساسيتين، هما دفتر الشروط النموذجي الموقع بين المستثمر صاحب الامتياز من جهة، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، والعقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة، وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه. ولقد أخضع المشرع هذا العقد لإجراء الشهر في المحافظة العقارية، وعلى هذا الأساس يتحقق الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية (المبحث الأول)، حيث تترتب مجموعة من الحقوق والالتزامات لكلا طرفي العقد (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية

يطبق القانون رقم 10-03 - كما رأينا - على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19⁽¹⁾ والمستغلة في شكل مستثمرات فلاحية جماعية كقاعدة، واستثناء في شكل مستثمرات فلاحية فردية. كما يطبق على المستثمرات الفلاحية الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات التي نصت عليها

(1) - المادة 2 من القانون رقم 10-03.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

المادة 17 من القانون رقم 10-03، والتي صدر في شأنها المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011. وفي كلتا الحالتين يتحقق بشهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية. فماهي الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية (المطلب الأول)، وماهي النتائج المترتبة عن الوجود القانوني لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المستثمرة الفلاحية شركة مدنية

تنص المادة 20 من القانون رقم 10-03 على: «تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني». ومنح الأهلية للمستثمرة تعبير غير سليم، لأن هذه الصفة تضاف على الشخص الطبيعي، فالمصطلح الصحيح هو منح الشخصية المعنوية. ومهما يكن فإن المشرع قد منح المستثمرة الفلاحية كل المقومات التي تجعلها أهلا للقيام بالتصرفات القانونية. ولتوضيح هذه المسألة، سوف نتناول تعريف المستثمرة الفلاحية وأشكالها (الفرع الأول). ولأنّ المشرع اعتبرها شركة مدنية نحاول إسقاط أركان الشركة المدنية على المستثمرة الفلاحية، لمعرفة مدى تطابق أحكام هذه الأخيرة مع نصوص القانون المدني الجزائري في هذا الشأن (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف المستثمرة الفلاحية وأشكالها

إذا كان المشرع قد كيف المستثمرة الفلاحية من خلال المادة 13 من القانون رقم 87-19 الملغى، على أنها شركة أشخاص مدنية، وهو التكييف الذي لاقى انتقادات،

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

حيث منح المشرع للمستثمرة الفلاحية خصوصيات تختلف عن الشركات المدنية مثل مبدأ ازدواجية الصفة⁽¹⁾، ومبدأ الباب المفتوح أو حق الخروج من المستثمرة⁽²⁾، والمسؤولية التضامنية للشركاء⁽³⁾. لذا نحاول معرفة ما إذا كان المشرع قد استدرك هذا الأمر من خلال القانون الجديد رقم 10-03، لكن بعد أن نتطرق إلى تعريف المستثمرة الفلاحية (الفقرة الأولى) وبيان أشكالها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

تعريف المستثمرة الفلاحية وأشكالها

هي اصطلاح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي⁽⁴⁾. كما عرفتها المادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، بأنها وحدة ترابية تتشكل

(1) -مبدأ ازدواجية الصفة معناه أن المستفيد ملزم بتقديم حصة عينية في رأس مال المستثمرة الفلاحية (حصته في حق الانتفاع الدائم وفي الأملاك السطحية الأخرى المتنازل عنها بصفة مطلقة كاليانات والتجهيزات التي تشكل وحدة واحدة لا يمكن الفصل بينهما)، كما يلتزم بالمشاركة في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة. في حين نجد أحكام الشركة المدنية تنص على إلزام الشريك بتقديم حصة من مال أو عمل وليس بهما معا (المادة 416 من القانون المدني الجزائري)، وبناءً عليه فإن العضو في المستثمرة الفلاحية وفقاً للقانون رقم 87-19 يكون عاملاً وشريكاً في آن واحد.

(2) -رغم أن شخصية الشريك هي محل اعتبار في المستثمرة الفلاحية بصفته كفلاح ويعمله الشخصي والمباشر، إلا أن خروجه منها لا يؤدي إلى حلها. حيث أكدت المادة 32 من القانون رقم 87-19 على استمرارية حياة المستثمرة رغم خروج أحد الأعضاء سواء اختيارياً أو إجبارياً بإسقاط حقه.

(3) -تعتبر المسؤولية التضامنية لأعضاء المستثمرة الجماعية المنصوص عليها في المادة 17 من القانون رقم 87-19، استثناء من مسؤولية الشركاء المنصوص عليها في القانون المدني، إذ أن هذه المسؤولية التضامنية تجد مصدرها في أحكام شركة التضامن المنصوص عليها في القانون التجاري الجزائري طبقاً للمادة 511 منه. فالمادة 535 من القانون المدني الجزائري جاء فيها: «لا تضامن بين الشركاء فيما هم مسؤولون عنه من ديون الشركة إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك».

(4) -انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 163.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

من الأملاك المنقولة، وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية.

انطلاقاً من هذا التعريف، تصبح الفلاحة مثلها مثل باقي قطاعات الاقتصاد الوطني، الموضوع الحيوي للاستثمارات العمومية والخاصة حيث تتألف من ثلاثة عناصر، أولها الاستثمار؛ أين تصبح الفلاحة نشاطاً خاضعاً لمنطق الربح والمردودية الاقتصادية ومكّلف إنتاج المواد والسلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية وتخصيص الفائض للتصدير. حيث يتطلب عنصر الاستثمار تجنيد كل الأصول مهما كان نوعها وكل حصة نقدية كانت أو عينية مباشرة أو غير مباشرة.

وثاني عنصر للفلاحة هو المستثمر، وكان يسمى في الأنظمة السابقة بالمستغل أو المستفيد أو المنتج. أما العنصر الثالث فهو عنصر التمويل، الذي يعد المحرك الأساسي لعملية الاستثمار ويتكون من جانبين، جانب ذاتي يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص، وجانب خارجي ويتعلق بحجم المساعدات المالية التي تمنحها الدولة.

الفقرة الثانية

أشكال المستثمارات الفلاحية

يتضح من نصوص القانون رقم 10-03 أن المشرع احتفظ بنفس المبدأ، الذي كان مقرراً في القانون رقم 87-19- الملغى-، وهو الاستغلال الجماعي كقاعدة والاستغلال الفردي كاستثناء⁽¹⁾. حيث تنص المادة 05 من القانون رقم 10-03 «يمنح

(1) نصت الفقرة الثالثة من المادة 9 من القانون رقم 87-19 على أنه يمكن بصفة استثنائية استغلال الأراضي الفلاحية بصفة فردية. وقد حدّدت المادة 37 من نفس القانون الحالات التي يجوز فيها الاستغلال الفردي وهي: حالة وجود قطع أرضية فائضة بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية، بحيث.../.../...

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية» وتتص المادة 11 من نفس القانون على: «يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية...».

فمن خلال النص الأخير، اعتمد المشرع الجزائري على مبدأ تجزئة المستثمرات الفلاحية، تفاديا للمشاكل التي خلفها القانون القديم، والذي كان يفرض على المنتجين العمل في إطار جماعي، مما سبب خلافات أثرت على مردودية انقطاع. لكن المشرع قيد الخروج من المستثمرة الجماعية في ظل القانون الجديد، بموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تطبيقا للمادة 61 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 -المعدل والمتمم- التي تنص: على «تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية وعلى قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفي حتما إلى تجزئة الملكية».

غير أن المشرع يتناقض مع مبدأ التجزئة المقرر في المادة 11 أعلاه، من خلال المادة 16 من نفس القانون، والتي شجع من خلالها على تجميع المستثمرات الفلاحية بقوله «...غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة»⁽¹⁾.

وقد عبر المشرع عن تجميع الأراضي Regroupement Des Terres بعبارة مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مُعرفا إياها في الفقرة الثالثة من المادة 16 من القانون

.../... يتغير تصنيفها كمستثمرة جماعية جديدة نظرا لعدم تناسب حجمها مع أقل الجماعات عا. -حالة عدم إمكانية دمج هذه الأراضي المتبقية ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها. علما أنه عندما يتعلق الأمر باستغلال النخيل في الجنوب الجزائري، فإن الاستغلال الفردي هو القاعدة، لأن استغلال النخيل يتطلب جهدا شخصيا ومركزا للعناية بهذه الثروة وصيانتها وتطويرها.

(1) - كان القانون رقم 87-19 الملغى بمنع حصول العضو في المستثمرة الفلاحية على أكثر من حصة واحدة ولا يجوز له الانضمام إلى أكثر من جماعة واحدة.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

رقم 03/10، بقوله: «...يقصد في مفهوم هذا القانون ب«المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة» كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى». كما ورد تعريف التجميع في المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، على النحو الآتي: «التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجة وقابلة للاستثمار غير متقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد».

ومن أهداف سياسة التجميع، إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالاً رشيداً بسبب تشتت القطع⁽¹⁾. مما يعدّ تناقضا صارخاً مع مبدأ التجزئة، الذي أتى به القانون نفسه مستهدفاً تفادي الخلافات الداخلية بين أعضاء المستثمرة الواحدة. ويجب أن يتم التجميع في الحدود التي رسمها القانون حيث تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على: «لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، إلى تشكيل مستثمرة تفوق مساحتها 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997» حيث يتعلق المرسوم الأخير بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

(1) - لكن بخروجنا للميدان لم نجد أي حالة تجميع، سبب صعوبة الشروط المفروضة لتطبيق العملية، التي تفرض وجود قطع متلاصقة، بحيث يرغب المستثمر بضمها لتكوين مستثمرة من قطعة واحدة. ويبقى المستثمر متمتعاً في الوقت نفسه بحق امتياز واحد، مما يعني أنه في حالة وجود قطع أرضية بعيدة المسافة عن مستثمرته الفلاحية ويرغب في ضمها إليها يرفض طلبه، لأن ذلك يعني اكتساب أكثر من حق امتياز، بمعنى أن الضم في هذه الحالة، لا يعني سوى تشكيل مستثمرة جديدة، إلى جانب المستثمرة الأصلية. وهو أمر غير جائز قانوناً. تطبيقاً للمادة 1/16 من القانون رقم 10-03 التي تنص على: «لا يمكن أياً كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني».

الفرع الثاني

مدى تلاؤم أحكام المستثمرة الفلاحية مع أحكام الشركة المدنية

بالرجوع إلى المادة 20 من القانون رقم 10-03 فإن المستثمرة الفلاحية هي شخص معنوي. وعبارة «طبقا لأحكام القانون المدني» فيها إشارة إلى كونها شركة مدنية. فضلا عن أن العمل الذي يقوم به المستثمرون الفلاحيون لا يعدّ عملا تجاريا، بل هو عمل مدني، حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 25 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 على: «تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني»⁽¹⁾. ورغم أن المشرع الجزائري تعودّ الانسياق وراء المشرع الفرنسي الذي اعتبر المستثمرة الفلاحية شركة مدنية للاستغلال الفلاحي، إلا أنه لم يأخذ بهذا التكيف. وفيما يلي نجري عملية إسقاط لأركان الشركة المدنية على شكل المستثمرة الفلاحية، حيث نركز على الأركان الموضوعية الخاصة (الفقرة الأولى) والأركان الشكلية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

الأركان الموضوعية الخاصة

إضافة إلى الأركان الموضوعية العامة التي ينبغي توافرها في سائر العقود⁽²⁾ من

(1) -تساءل أحد النواب أثناء شرح مشروع القانون رقم 10-03 حول الطيبعية القانونية للمستثمرة الفلاحية، فكان رد وزير الفلاحة بأنها شركة مدنية، ولا تتعرض للإفلاس، لأن عملية الإنتاج فيها لا تتوقف.

(2) -تنص المادة 416 من القانون المدني الجزائري بأن الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد بهدف أقسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة كما يتحملون الخسائر الذي تنجر عن ذلك.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

رضا ومحل وسبب⁽¹⁾، فإنه يجب أن تتوفر الأركان الموضوعية الخاصة للشركة المدنية في المستثمرة الفلاحية. فبالنسبة لركن تعدد الشركاء، تنص المادة 05 من القانون رقم 10-03 على: «يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19».

ورجوعا إلى القانون رقم 87-19 الملغى، نجد المادة 11 منه تنص على: «يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت ذلك المادة 9 أعلاه وباختبار متبادل فيما بينهم جماعة، قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية». وبناءً عليه إذا كانت المادة 416 من القانون المدني الجزائري، نصت على وجود شخصين فأكثر، فإن المادة 11 أعلاه حددت الحد الأدنى لعدد الشركاء بثلاثة أشخاص. في حين لم يرد أي نص يحدد الحد الأدنى لعدد أعضاء المستثمرة الجماعية في القانون رقم 10-03. مما يعني الرجوع لأحكام القانون المدني.

وبالنسبة لركن تقديم الحصص، تنص المادة 419 من القانون المدني الجزائري على: «تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة، وأنها تخص ملكية المال لا مجرد الانتفاع به، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك» على خلاف عقد المستثمرة الفلاحية الذي تكون فيه حصة المستثمر صاحب الامتياز، تتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا استغلال الأملاك السطحية المتصلة بها. فالدولة هي مالكة الأرض والأملاك السطحية، وتسترجع كل هذه الأملاك في حالة انتهاء العقد أو فسخه. لكن القاسم المشترك بين المستثمرة الفلاحية والشركة المدنية هو المساواة في الحصص، فلا يجوز لأي عضو الحصول على أكثر من حصة

(1) -فأما التراضي فهو تطابق إرادة المستثمرين أصحاب الامتياز لإنشاء الجماعة. وأما المحل فهو القيام بمشروع اقتصادي يتمثل في استغلال أرض فلاحية تابعة للدولة. وأما السبب فهو الرغبة في الحصول على أرباح واقتسامها.

وبالنسبة لركن نية المشاركة، تشترك المستثمرة الفلاحية مع الشركة المدنية في هذا الركن، إذ يستشف من روح المادة 22 من القانون رقم 10-03 وجود نية مشتركة بين أعضاء المستثمرة في تشكيل مجموعة فلاحية، حيث جاء فيها «يتعين على المستثمرين أصحاب الامتياز بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم...» كما يتجسد هذا الركن في وجود مساواة بين الأعضاء في المراكز القانونية فلا تكون بينهم علاقة تبعية كأن يعمل أحدهم لحساب الآخر.

أما ركن أقسام الأرباح والخسائر، فيتحقق من خلال إرادة الشركاء أو المنتجين الفلاحيين في العمل المشترك، والذي قد تتجم عنه خسائر يتحملونها بالاشتراك. كما قد تنتج عنه أرباح يقتسمونها بالتساوي. وفي هذا الشأن تنص المادة 22 من القانون رقم 10-03 على توزيع واستعمال المداخل بناء على اتفاق الأعضاء.

الفقرة الثانية

الأركان الشكلية

يُمر إعداد عقد الامتياز بمجموعة من المراحل، حيث يتم توقيع دفتر الشروط النموذجي بين المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم إحالة الملف أمام مصلحة أملاك الدولة التي تتولى إعداد عقد الامتياز، ما لم تجد نقصاً أو تناقضاً في الوثائق المرفوقة بدفتر الشروط، حيث تحيل الملف في هذه الحالة إلى اللجنة الولائية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وبعد إعداد عقد الامتياز، يتم شهره بالمحافظة العقارية، كما تسجل المستثمرة في بطاقة المستثمرات المستحدثة

(1) -تنص المادة 16 من القانون رقم 10-03 على أنه لا يمكن أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني.

الباب الثاني: الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

بموجب المادة 08 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16.

يفهم مما تقدم أن تصرفات المستثمرة كشخص معنوي لا تكون نافذة في مواجهة الغير إلا بعد استفاء هذه الإجراءات الشكلية⁽¹⁾. أما فيما يخص علاقة الشركاء فيما بينهم فتنص المادة 22 من القانون رقم 10-03 على تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تتضمن طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية. وطريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، وكذا كيفية توزيع واستعمال المداخل. ومن هنا يثور التساؤل حول مصدر تأسيس المستثمرة الفلاحية، هل هو عقد الامتياز في حد ذاته؟ أم أنه الاتفاق العرفي موضوع المادة 22 أعلاه؟

صحيح أن المستثمرة الفلاحية لا وجود لها بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية (سواء تعلق الأمر بالمستثمرات الخاضعة لإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو بالنسبة للمستثمرات الجديدة على الأراضي المتوفرة). إلا أن هذا العقد ثنائي الأطراف، إذ يبرم بين الدولة من جهة والمستثمر من جهة أخرى لاسيما أن القانون الجديد رقم 10-03 يمنح عقد الامتياز بشكل انفرادي وليس باسم جميع الأعضاء، كما هو الشأن في القانون القديم، في حين أن العقد التأسيسي للمستثمرة الفلاحية، ينبغي أن ينشأ بين أعضائها، تطبيقاً لأحكام الشركات المدنية.

وسبقت الإشارة إلى أن الدولة هي التي تمنح للمستثمرين حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها، وكذا استغلال الأملاك السطحية المتصلة بها، وأن هذه الحقوق العينية العقارية تمثل حصصهم في المستثمرة الفلاحية التي يتحقق وجودها القانوني بعد شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية. وبناءً عليه فإن المستثمرة الفلاحية هي

(1) -تنص المادة 417 من القانون المدني الجزائري على أنه تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصاً معنوياً غير أن هذه الشخصية لا تكون حجة على الغير إلا بعد استيفاء الشهر الذي ينص عليه القانون.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

شركة مدنية لكنه ليس بالمعنى الحقيقي الوارد في القانون المدني أي أنها ليست شركات مدنية حقيقية بل لها أحكامها الخاصة⁽¹⁾. ولا يمكن للاتفاقية المنصوص عليها في المادة 22 والتي تكون في شكل عرفي أن تعتبر مصدراً منشأً للمستثمرة الفلاحية بدليل أنها تفنقد لأركان الشركة.

يضاف إلى ما تقدم أنه إذا كان القانون المدني نص على أسباب انقضاء الشركة، ومن بينها انسحاب أحد الشركاء أو موته، فإن القانون رقم 10-03، أتى بمبدأ مخالف، حيث نص في المادة 24 منه على «إن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم، لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأماك السطحية موضوع الامتياز».

المطلب الثاني

نتائج تمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية

إذا كان المشرع الجزائري قد استعمل عبارة الشخصية المعنوية في المادة 417 من القانون المدني والتي تنص على: «تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصاً معنوياً» فإنه من خلال المادة 20 من القانون رقم 10-03 استعمل عبارة «الأهلية القانونية للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً للقانون المدني». فكان ينبغي صياغة المادة 20 أعلاه بالشكل الذي يتوافق مع أحكام القانون المدني، ومن بين الصياغات المقترحة لتعديل المادة 20 هي «تتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية بمجرد تكوينها بصفة قانونية».

(1) - لقد تم إعداد مشروع المرسوم المتعلق بالقانون النموذجي للشركة المدنية للاستغلال الفلاحي والشركة العائلية للفلاحة لكنه لم يرى النور. ولعل اكتفاء المشرع بمنح المستثمرة الفلاحية مقومات الشخص المعنوي دون أن يضبط بدقة الطبيعة القانونية لهذا الشخص، يجعل صدور مثل هذا المرسوم مستقبلاً أمراً وارداً.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

ومن خلال منح الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية يكون لها ذمة مالية مستقلة، ونائب يعبر عن إرادتها (الفرع الأول)، كما يكون لها القيام بمختلف التصرفات القانونية المتعلقة بنشاطها الفلاحي، كإبرام الشراكة وهو أمر جديد لم يرد في القوانين الزراعية السابقة التي نظمت استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية وإدارتها

إذا كان القانون المدني الجزائري ينص في المادة 436 على «إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال». وإذا كانت أحكام القانون ذاته، تقضي بضرورة تعيين منتدب للقيام بأعمال الإدارة وبالتصرفات التي تدخل في نشاطها العادي، نتساءل عن مدى تطابق هذه الأحكام مع نصوص القانون رقم 10-03. وفيما يلي نتناول الأحكام المتعلقة بالذمة المالية للمستثمرة الفلاحية (الفقرة الأولى)، ثم إدارتها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية

تتكوّن الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية من مجموع حصص أعضائها، وهي حقوق الامتياز على الوعاء العقاري المتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة لدولة والأملاك السطحية المتصلة بها. مما يعني أن مجموع الحصص يكون

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

رأس مال المستثمرة. وطبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، فإن أموال المستثمرة الفلاحية، ليست بملك مشاع بين المستثمرين، ويترتب عن ذلك أن حصة العضو هي الأرباح الناتجة عن نشاطها، إلى جانب مساهمته في الخسائر. ولدائنيه حقوق على هذه الحصة فقط دون أن يكون لهم أخذ اختصاص أو رهن على حصته في رأس مال المستثمرة.

لكن المشرع الجزائري جاء بحكم مخالف في المادة 12 من القانون رقم 10-03 فنص على: «بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري، الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض». وتضيف المادة 13 من نفس القانون أن حق الامتياز قابل للنقل والتنازل والحجز، وهو ما أكدته المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 التي نصت على حقوق المستثمر صاحب الامتياز، ومن بينها رهن الحق العقاري، لضمان القروض التي تمنحها هيئات القرض لتمويل نشاطاته.

وبناءً عليه يجوز لدائن المستثمر صاحب الامتياز الحجز على حصته، رغم أنها ملك للمستثمرة، كما يجوز الحجز على أموال المستثمرة، إذ لدائني المستثمرة الجماعية حق مباشر، فهم يستوفون حقوقهم دون أن يزاحمهم الدائنون الشخصيون للأعضاء⁽¹⁾، تطبيقا للمادة 434 من القانون المدني الجزائري التي تنص على «إذا استغرقت الديون أموال الشركة. كان الشركاء مسؤولون عن هذه الديون في أموالهم الخاصة». مما يعني أنه في حالة تقاعس المستثمرة عن الوفاء بديونها يجوز لدائنيها الحجز على حقوق الامتياز الممنوحة للمستثمرين والمكونة لذمة المستثمرة الفلاحية.

(1) -انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 165.

الفقرة الثانية

إدارة المستثمرة الفلاحية

تنص المادة 22 من القانون رقم 10-03 بأنه يتعين على أعضاء المستثمرة الواحدة الاتفاق فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، بتحديد العلاقات فيما بينهم. لا سيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، وذلك تقاديا للنزاعات الداخلية التي قد تحدث بين الأعضاء من جهة، وتطبيقا لأحكام القانون المدني من جهة أخرى، والتي تقضي بتعيين مندوب للشركة للقيام بأعمال الإدارة والتصرفات التي تدخل في نشاطها العادي (باعتبارها شركة مدنية). أما أعمال التصرف التي لا تدخل في نطاق أغراض المستثمرة، فلا بد فيها من إجماع جميع الأعضاء. أما في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية فتتص المادة 22 في فقرتها الأولى على: «يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا» مما يعني عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية.

الفرع الثاني

إبرام عقد الشراكة

إذا كانت الأوضاع الاقتصادية العالمية تفرض انفتاح كافة القطاعات على الاستثمار بما فيها القطاع الفلاحي، لا سيما بعد الأزمة النفطية الأخيرة التي فرضت ضرورة النهوض بهذا القطاع، من خلال اللجوء إلى مساهمات الشركات الوطنية والأجنبية، بالنظر إلى تجارب بعض الدول الهامة في القطاع، لكن مع جعل المستثمر الأجنبي مجرد شريك بواسطة المال والتجهيزات طالما أنه غير معنى بحق الامتياز.

لكن للأسف فإن القانون رقم 10-03 ضرب عرض الحائط كل قوانين المنظمة

الباب الثاني:.....الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

العالمية للتجارة التي لا تفرق بين المستثمر الوطني⁽¹⁾ والأجنبي. فنصت المادة 21 منه على: «يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان. بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية...»، ومن خلال هذا النص يمكننا استخلاص طبيعة الشراكة (الفقرة الأولى) وانعكاساتها على الاقتصاد الوطني عموماً وعلى مردودية القطاع الفلاحي بشكل خاص (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

طبيعة الشراكة

يفهم من نص المادة 21 أعلاه أن المشرّع لجأ إلى الشراكة الوطنية بصفة حصرية، حيث اشترط الجنسية الجزائرية في الشريك إذا كان شخصاً طبيعياً، وأن يكون خاضعاً للقانون الجزائري. وجميع المساهمين فيه من جنسية جزائرية، متى كان شخصاً معنوي. ويرجع سبب اشتراط الجنسية الجزائرية، إلى خشية المشرع من انحراف الشريك الأجنبي عن الأهداف الإستراتيجية التي تؤكد عليها مختلف النصوص التي تنظم القطاع، وأهمها مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي، والمحافظة على الخصوصيات الفلاحية المحلية. ومنح الفرص للشباب للاستقرار في الفلاحة وتطوير التشغيل فيها. وبالتالي يخشى المشرع من تركيز المستثمر الأجنبي على المنتوجات الربحية التي لا تخدم الاقتصاد الوطني.

(1) - إن انضمام الجزائر إلى المنظمة العالمية للتجارة يسمح بتسويق منتجاتها وتوفير الحماية الاقتصادية للقطاع وبالتالي الحصول على العملة الصعبة.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

وإذا كانت المادة 21 من القانون رقم 10-03 تنص على: «يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة...». فهذا يعني أن المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخصا معنويا هي التي تكون طرفا في عقد الشراكة ممثلة في شخص مديرها...». وإذا كان هذا النص يتعلّق بالمستثمرة الفلاحية الجماعية، فالجدير بالذكر أنه في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية، فإن المستثمر هو الذي يبرم عقد الشراكة مع الطرف الذي تتوفر فيه الشروط القانونية، حيث تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على «يمكن المستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03»⁽¹⁾.

ولما كانت شركة الشخص الواحد لا محل لها في القانون المدني بل تجد مصدرها في القانون التجاري، وأنه في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية يبرم المستثمر عقد الشراكة مع الشريك، الذي تتوفر فيه الشروط لكن بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهذا يعني أن المستثمرة الفلاحية الفردية لا تتمتع بالشخصية المعنوية لأن الاستغلال الجماعي هو القاعدة.

ولم يحدد المشرع طبيعة هذه الشراكة، ونص في المادة 21 أعلاه أن تنظيما لاحقا سيصدر، لكنه لم يرى النور بعد. وبما أن النشاطات الفلاحية تعتبر نشاطات مدنية، فإن الشركة الجديدة تعتبر شركة مدنية وهذا ما تؤكدته المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 التي جاء فيها: «تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون كل النشاطات التي تتعلق باستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة وكذا الأنشطة

(1) - أخذ المشرع الجزائري بعين الاعتبار حالة المستثمرات الفلاحية الفردية، لا سيما أنه نص على إمكانية خروج المستثمر صاحب الامتياز من الشروع، بتشكيل مستثمرة فلاحية فردية حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون رقم 10-03 على «غير أنه ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المنعة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية».

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

التي تجري على امتداد عمر الإنتاج ولا سيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيبيها وتحويلها وتسويقها عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة.

تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني».

كما ألزمت المادة 21 من القانون رقم 10-03 إبرام عقد الشراكة في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، وحثت الموثقين على ضرورة تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. حتى يتسنى له معرفة مدى احترام نشاط الشركة للوجهة الفلاحية للأراضي. ونصت على أن تنظيما لاحقا سيصدر ليبيّن تطبيق هذه المادة، لكن هذا التنظيم لم يرى النور بعد. إن اشتراط الرسمية في عقد الشركة ذات الطابع المدني جاء لطمأنينة الشريك بإعطائه سندا رسميا للتنفيذ، في حالة تقاعس المستثمرة الفلاحية الجماعية عن الوفاء بالتزاماتها⁽¹⁾.

وبالنسبة لمدة عقد الشراكة تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنها قد تكون سنة واحدة أو عدة سنوات. وفي الحالة الأخيرة يجب أن لا تتجاوز مدة الشراكة المدة المتبقية من الامتياز. ونصت على أنه يجب أن يتضمن عقد الشراكة مجموعة من المعلومات، مثل هوية الأطراف و اسم الشركة وكل المساهمين. وكذا مساهمة كل شريك وبرنامج الاستثمار، وكيفية توزيع المهام والمسؤوليات في ظل

(1) - رغم أن عقد الشراكة ذو طابع مدني بالنظر إلى نشاط الشركة فهو نشاط فلاحى وبالتالي هو عمل مدني وليس عملا تجاريا، إلا أن المشرع الجزائري خرج عن أحكام القانون المدني الذي لا يشترط الكتابة الرسمية في عقد الشركة المدنية، حيث جاء في القرار رقم 52055 بتاريخ 17/02/1988 عن الغرفة المدنية: «متى كان من المقرر قانونا أنه لا يجوز أن يحتج الشركاء ببطلان عقد الشركة قبل الغير ولا يكون له أثر فيها بينهم إلا من اليوم الذي يقوم فيه أحدهم بطلب البطلان، فإن هذا البطلان ليس من النظام العام، وكل قضاء فيما يخالف هذا المبدأ بعدّ خطأ في تطبيق القانون.

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن الطرفين المتنازعين لم يطعنا في صحة عقد الشركة بل طلبا تصفية الحسابات وأن قضاة الموضوع بقضائهم بإبطال عقد الشركة تلقائيا تجاوزوا سلطاتهم وأخطأهم في تطبيق القانون».
(م ق ع 03 لسنة 1991، ص 25).

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

احترام المادة 22 من القانون رقم 10-03، وكيفية تقاسم الأرباح، كما أكدت المادة 26 أعلاه على ضرورة توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 21 من القانون رقم 10-03، والمتمثلة في الجنسية الجزائرية وموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والرسمية.

لكن بخروجنا للميدان لم نعثر على أي نموذج لعقد شراكة، وربما يرجع الأمر لتأخر صدور التنظيم الذي يبين كيفية إبرام هذه الشركة بدقة، والذي أشارت إليه المادة 21 أعلاه، كما يرجع الأمر أيضا إلى تأخر عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فنسبة كبيرة جدا من المستثمرات الفلاحية لم تحصل بعد على عقود الامتياز. وبالتالي لا يمكنها إبرام عقد الشراكة، فعلى أساس عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية تكتسب المستثمرة الفلاحية الجماعية الشخصية المعنوية، وعلى أساسه تنتقل للمستثمر الحقوق العينية العقارية بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية.

الفقرة الثانية

انعكاسات الشراكة على مردودية القطاع الفلاحي

يعاني القطاع الفلاحي من قدم العتاد الفلاحي، وبالتالي فإن فتح المجال للشراكة سيسمح بتوفير المكننة الزراعية، التي ستحل محل الإنسان والحيوان في النشاطات الفلاحية، وبالتالي تؤدي إلى زيادة إنتاجية الأرض، حيث يقسم العتاد الفلاحي إلى ثلاثة أنواع من العتاد. النوع الأول يتعلق بالحرث وتهيئة التربة والبذر والتسميد والمعالجة، ويساعد في رفع المردودية وزيادة كمية الإنتاج. والنوع الثاني يتعلق بالجر والحصاد والدّرس، ويعرف هذا النوع من العتاد ارتفاعا كبيرا في الأسعار، وفي تقرير صادر عن وزارة الفلاحة سنة 1990 بين أن عدد الجرارات التي يزيد عمرها عن 8 سنوات تجاوز نسبة 50% على مستوى المستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع العام. مما يؤثر

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

على المردودية، لا سيما بالنسبة لعملية جمع المحاصيل في مواعيدها المناسبة، خاصة وأن الجزائر تتميز بالأمطار الصيفية المفاجئة فتوفير عتاد الحصاد، من شأنه تفادي إتلاف المحاصيل وذلك بجمعها في فترة قصيرة. أما النوع الثالث من العتاد فيتعلق بالنقل، ويستعمل لنقل المنتوجات الفلاحية إلى مراكز التخزين والتحويل والتسويق.

كما أن للشراكة دور في الاستفادة من المعارف والتقنيات الحديثة في المجال الزراعي، حيث يعاني الفلاح الجزائري من نقص الوعي لتطبيق توصيات البحوث العلمية أو التجريبية، إذ يرى فيها مجرد تكاليف ليست لها أي مردودية، وهذا بسبب نقص الإرشاد الزراعي⁽¹⁾. لذلك فإن فتح المجال للشراكة سيتيح فرصا لمشاركة الإطارات المتخصصة والمتكونة القادرة على رفع التحدي في هذا القطاع، فهذه الإطارات الشابة من شأنها تحسين أنواع البذور التي تتأقلم مع المناخ الجزائري وتعمل على تحسين السلالات التي تكون ذات مردودية عالية.

وللشراكة أيضا دور في فتح المجال لتطوير الصناعات الغذائية، واستصلاح الأراضي والتشجير، وإنشاء السدود والري، وإقامة المنشآت القاعدية الريفية، وغيرها من الخدمات المرتبطة بتنمية وتطوير الزراعة (إقحام القطاع الخاص). كما تسمح الشراكة بخلق فرص العمل والشغل في القطاع الزراعي وفي القطاعات الصناعية المرتبطة به (تصنيع وتحويل المنتجات الفلاحية).

غير أن المشاركة الفعلية للجزائر في المحافل الدولية ودخولها في مفاوضات من أجل الانضمام للمنظمة العالمية للتجارة، يحتم عليها إعادة النظر في قوانينها الداخلية وفتح المجال للاستثمار الأجنبي لتوفير رؤوس الأموال اللازمة للاستثمار من جهة ولضمان تسويق منتوجاتها من جهة أخرى وبالتالي جلب العملية الصعبة.

(1) - الإرشاد الزراعي هو نمط تكوين علمي يوجه الفلاح ويمده بالإرشادات والمعلومات والمعارف والخبرات التي يفتقر إليها، ويوجهه إلى الأساليب الحديثة المستعملة في الإنتاج الزراعي. كما يهدف الإرشاد إلى تحسين المردودية ورفع مستوى معيشة السكان. ومؤطري هذا الجهاز هم (الإدارة، الأساتذة، المرشدين، المنتجين، ممثلي المعاهد والمراكز....).

المبحث الثاني

حقوق والتزامات طرفي العقد

سبقت الإشارة إلى أن تطبيق القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمكرس لنظام الامتياز على الأراضي الفلاحية، التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، قد تزامن مع أزمة نفطية حادة هزت البلاد، وتتمثل في التراجع الحاد لأسعار النفط، ولأن القطاع الفلاحي بات البديل الأول لقطاع المحروقات، فقد بات لزاما على الدولة التعامل بمزيد من الصرامة، مع مستغلي هذه الثروة العقارية، وإقصاء الذين ثبت عدم جدارتهم في خدمة الأرض، رغم ما حصلوا عليه منه امتيازات قانونية ومادية، في ظل القوانين الزراعية السابقة، والتي لم تأت ثمارها.

وفيما يلي نتساءل هل وضع المشرع في القانون الجديد من الضمانات ما يكفي لإقناع المستثمرين بالتفاني في خدمة الأرض والمحافظة على وجهتها الفلاحية بدل المطالبة بتملكها (المطلب الأول)، وإذا كان القانون رقم 87-19 الملغى - قد فشل تطبيقه، رغم أنه كان يملك الصرامة الكافية من حيث الالتزامات المفروضة على المنتجين الفلاحيين، وجزاءات الإخلال بها التي تصل إلى حد إسقاط الحقوق عن طريق القضاء، نتساءل عن مدى صرامة القانون الجديد في هذه المسألة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

حقوق طرفي العقد

لا أحد ينكر مزايا القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 - الملغى -، لا سيما خصائص حق الانتفاع الدائم، التي لم ترد في القوانين الزراعية

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

السابقة، من حيث كونه حقا عينيا عقاريا قابلا للنقل والتنازل والحجز، بالإضافة إلى حقوق أخرى لم تكن كافية لإقناع المستفيدين بالتفاني في خدمة الأرض والنهوض بهذا القطاع الحساس.

غير أن إلغاء المشرع للقانون أعلاه، لا يعني تغيير الهيكلية البشرية للمستثمرات الفلاحية، بقدر ما يعني إعادة النظر في نظام استغلالها وفي الحقوق الممنوحة لأعضائها. وفيما يلي نتعرف على حقوق طرفي عقد الامتياز، وهما الدولة مالكة الرقبة (الفرع الأول)، والمستثمر صاحب الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حقوق الدولة

إذا كانت الدولة قد منحت حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها، والأموال السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الامتياز بنص المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، فهذا يعني أنها قد تصرفت في جزء من ملكيتها، محتفظة بحق الرقبة، وعلى اعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية، فهي مسؤولة عن المحافظة عليها، نظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بهذه الأراضي، وهو ما يتجلى في ممارستها لسلطة الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الامتياز داخل المستثمرات الفلاحية، وممارسة سلطة التجريد من الحقوق لأجل المنفعة العامة (الفقرة الأولى). وكون الدولة مالكة لحق الرقبة، فإن ذلك يسمح لها بممارسة حق الشفعة، تطبيقا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 10-03 (الفقرة الثانية). وإذا كان جزاء الإخلال بالالتزامات في ظل قانون المستثمرات الفلاحية - الملغى-، هو إسقاط الحقوق عن طريق القضاء، فإن القانون الجديد أعطى للدولة (إدارة أملاك الدولة) الحق في فسخ العقد بإرادتها المنفردة (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

حق الشفعة

الشفعة رخصة تحيز الحلول محل المشتري في بيع العقار⁽¹⁾. ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على عقار كحق الانتفاع⁽²⁾. وإذا كان القانون المدني هو الشريعة الأساسية المنظمة لأغلب أحكام الشفعة، فإن الأمر يتطلب معرفة مدى تطابق حق الدولة في الأخذ بالشفعة مع نصوص القانون المدني⁽³⁾. ورجوعا إلى المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010، نجدها تنص على «...في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به».

يفهم من هذا النص، أن الأولوية في الأخذ بالشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، منحها القانون رقم 03-10 للمستثمرين الآخرين، الأعضاء في نفس المستثمرة التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل عن حقه في الامتياز. ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية. وهو ما يعدّ خروجاً⁽⁴⁾ عن نص المادة 795 من القانون المدني

(1) -انظر: المادة 794 من القانون المدني الجزائري.

(2) -تنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري على: «يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية».

(3) -ورد تنظيم أحكام الشفعة في القانون المدني الجزائري في الكتاب الثالث المعنون بالحقوق العينية الأصلية وفي الباب الأول تحت اسم حق الملكية وفي الفصل الثاني تحت عنوان طرق اكتساب الملكية وفي القسم الخامس منه والذي اشتمل 14 مادة ابتداءً من المادة 794 إلى المادة 807.

(4) -ليست هي المرة الأولى التي يخرج فيها المشرع الجزائري عن القواعد العامة للشفعة المقررة في المادة 795 من القانون المدني. ففي حالة عزوف المالك لقطعة أرض فلاحية عن استغلالها، والذي اعتبره المشرع تعسفا في استعمال الحق (المادة 48 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25) يترتب عن ذلك جزاءات قاسية تصل إلى حدّ بيع الأراضي الفلاحية (التجريد من الملكية) وفي هذه الحالة تمارس الدولة حق الشفعة، رغم أنها ليست مالكة للرقبة ولا شريكا ولا صاحبة حق الانتفاع، حيث تأتي في.../...

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

الجزائري، التي تقرر حق الشفعة لمالك الرقبة في حالة بيع كل أو جزء من حق الانتفاع المناسب للرقبة. ثم للشريك في حالة بيع جزء من العقار المشاع إلى الغير. أما المرتبة الثالثة فمنحها المشرع لصاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة.

فإذا طبقنا المادة 795 أعلاه، تكون الأولوية في الأخذ بالشفعة للدولة باعتبارها مالكة للرقبة، لكن تطبيق الشفعة على هذا الأساس، لا يتحقق إلا في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية. ففي حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز في مستثمرة فلاحية فردية عن حقه، فإن الأولوية في ممارسة حق الشفعة تكون للدولة، باعتبارها مالكة الرقبة ولا يمكن لأي عضو في مستثمرة فلاحية أخرى الاستفادة من نص المادة 15 من القانون رقم 10-03 لأن في ذلك تعارضا مع أحد أهم المبادئ المقررة في القانون الأخير وبالضبط في المادة 16 منه وهو عدم إمكانية أي كان اكتساب أكثر من حق امتياز عبر مجموع التراب الوطني⁽¹⁾.

وإذا رجعنا إلى الحالة الأولى المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية الجماعية، حيث منح المشرع لباقي الأعضاء حق الشفعة قبل الدولة مالكة الرقبة، فإن الحكمة من ذلك هي المحافظة على استقرار المستثمرة الفلاحية والانسجام بين أعضائها، وتقاديا لدخول

.../...المرتبة الرابعة بعد الرتب الثلاث المقررة في المادة 795 من القانون المدني. ولم يصدر أي تعديل يدرج هذه الرتبة في المادة 795 أعلاه، ولا أحد ينكر أن المشرع قرر هذا المبدأ حفاظا على الأراضي الفلاحية من النهب والتلاعب نظرا للوظيفة الاجتماعية المنوطة بها.

(1) -الحالة الوحيدة هي تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، أي في إطار سياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، فهو الاستثناء الوحيد الذي يجوز فيه لأعضاء المستثمرات الفلاحية الأخرى، ممارسة حق الشفعة في حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز في مستثمرة فلاحية فردية عن حقه. ويطبق هذا الاستثناء تحت إشراف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة. وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20 % (المادة 24 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010).

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

عضو جديد قد لا يقبله باقي الأعضاء. ولأن المشرع لم يبين شكل التصريح بالرغبة في الشفعة فإنه يرجع إلى القواعد العامة في ذلك⁽¹⁾. وتطبيقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، فإن حقوق الامتياز التي اكتسبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة، تمنح عن طريق المزاد العلني بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها.

يفهم مما تقدّم أن الشفعة المقررة للدولة هي شفعة إدارية، كون الدولة شخص معنوي وتمارسها للمنفعة العامة. وتختلف في جوهرها عن الشفعة المدنية. ويكفي أن تقول بأن الدولة لم تملك المستثمر حق الانتفاع، بل منحتة إياه لمدة مؤقتة فقط، كما منحتة حق التنازل عنه قبل انقضاء المدة المقررة قانونا لانتهائه وهي 40 سنة قابلة للتجديد، ومن يحلّ محلّ المتنازل سيكون له نفس الصفة. وبالتالي لا نطبق على المتنازل أو الشفيع وصف البائع أو المشتري، ذلك أن الشفعة المدنية وإعمالا لنص المادة 795 من القانون المدني الجزائري هي رخصة جاء بها المشرع لرفع ضرر عن الشريك في الشيوخ، إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي. وفي هذه الحالة لا يمكن وصف المعاملة بالبيع، لأن المتنازل لا يملك أصلا الحق العيني العقاري، وسبق القول أن عقد الامتياز هو نوع من الإيجارات الطويلة التي ترتب حقوقا عينية عقارية استمدته المشرع من عقد الأنفتيوز المعروف في التشريعات الفرنسية.

الفقرة الثانية

حق الرقابة والتجريد من الحقوق من أجل المنفعة العامة

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر

(1) -انظر: المادة 799 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

2010، على أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت، للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها، مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010. وذلك من خلال قيامه بزيارات ميدانية مفاجئة ، والجدير بالذكر أن القانون رقم 87-19 الملغى لم يكن سيئا من حيث قواعده، بل أن فشله يرجع إلى سوء تطبيقه وغياب الرقابة الفعالة من الدولة، وقد باتت هذه الرقابة ضرورية بعد الأزمة النفطية التي تعشيها البلاد، وبعد أن صار القطاع الفلاحي هو القطاع الأول المعول عليه في تحقيق الأمن الغذائي⁽¹⁾، في ظل تراجع أسعار البترول، بات لازما تفعيل آليات هذه الرقابة. وأثناء ممارسة الديوان للاستغلال الفعلي لأراضي المستثمرة، يلتزم المستثمرين بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة، وذلك بتسهيل عملية دخولهم إلى المستثمرة، وتزويدهم بجميع المعلومات والوثائق المطلوبة.

لا أما فيما يتعلق بسلطة التجريد من الحقوق من أجل المنفعة العامة، فلا يتعلق الأمر هنا بالتجريد كعقوبة للإخلال بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب الامتياز، وإنما نظرا لنقص العقارات على مستوى القطاعات القابلة للتعمير في بعض الولايات، تضطر السلطات العمومية أحيانا إلى اللجوء إلى استعمال الأراضي الفلاحية، خارج القطاعات القابلة للتعمير. ولذلك فقد كان هنالك جهازان قانونيان يسيران عملية استعمال الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، الأول متعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية، ويتمثل في نص المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998⁽²⁾. والمرسوم

(1) - إن مصطلح الأمن الغذائي مرتبط بالمخزون الوطني من القمح الذي سيظل أساس التغذية في المجتمع الجزائري، ويبقى إنتاجه بكميات كافية هدفا استراتيجيا. وقد أثبت الواقع أن المردودية للهكتار الواحد أقل بكثير مما هو متعارف عليه دوليا، نظرا لاعتماد الزراعة الجزائرية على المياه المطرية-غير المتوفرة حاليا- بسبب مشكل الجفاف، كما أن الاعتماد على الري والرش المحوري تكلفته عالية تصل إلى 150 دولار للهكتار، وهو المبلغ الذي يسمح باستيراد ثلاث أضعاف نفس الكمية من السوق الدولية.

(انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 189).

(2) - القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31-12-1997، ج ر صادرة بتاريخ 31-12-1997، عدد 89.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

التنفيذي رقم 313-03 المؤرخ في 16-09-2003⁽¹⁾، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني أما الجهاز الثاني فيتعلق باقتطاع الاراضي الفلاحية المتواجدة خارج القطاعات القابلة للتعمير، ويتمثل في التعليم رقم 15 المؤرخة في 06-12-2006.

وبصدور القانون رقم 16-08 المتضمن التوجيه الفلاحي، نص في المادة 15 منه على أنه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بقانون أو مرسوم، يتخذه المجلس الوزراء⁽²⁾ دون التفرقة بين الأراضي الفلاحية الواقعة داخل القطاعات القابلة للتعمير، وتلك الواقعة خارج هذه القطاعات. وعمليا تعتبر التعليم رقم 02 المؤرخة في 12-05-2013 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، والتعليم رقم 187 المؤرخة في 20-06-2013، المكملة لسابقتها والمتعلقة بالعقارات الخاصة بالتجهيزات العمومية، بمثابة الجهاز القانوني الذي يحكم عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية⁽³⁾، والتي نصت على أن إلغاء التصنيف يتم الفصل فيه بموجب قرار من الوالي، قبل أن يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي⁽⁴⁾.

الفقرة الثالثة

فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة

نصت المادة 26 من القانون رقم 10-03 والمادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على ثلاث أسباب لانتهاء عقد

(1) - ج ر مؤرخة في 21-09-2003، عدد 57.

(2) - انظر المرسوم رقم 11-237 المؤرخ في 09 يوليو 2011 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات، ج ر صادرة في يوليو 2011 ع 39.

(3) - انظر الملحق رقم 12.

(4) - انظر الملحق رقم 12 والملحق رقم 13.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

الامتياز، أولها انتهاء مدته في حالة عدم تحديده⁽¹⁾. وثانيها بطلب من المستثمر قبل انتهاء مدة العقد⁽²⁾. وثالثها حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. حيث نقف عند الحالة الأخيرة التي لم ترد في القانون رقم 87-19⁽³⁾ الملغى-، فقد أعطى المشرع من خلال المادة 28 من القانون رقم 10-03 للإدارة حق فسخ عقد الامتياز، في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانوناً، وهو ما أكدته المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 بقولها: «يأتي

(1) -طبقاً للمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، فإن الامتياز يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، ويجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمر صاحب الامتياز، يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 12 شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضائه. وهو ما أكدته المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم أعلاه، وذلك حتى يتسنى للديوان التأكد من تنفيذ المستثمر للتزامات المفروضة عليه.

(2) -أعطى القانون رقم 10-03 للمستثمر صاحب الامتياز حق فسخ عقد الامتياز دون أن يؤثر ذلك الفسخ على استمرارية المستثمرة الفلاحية الجماعية، حيث تنص المادة 24 من القانون رقم 10-03 على: «عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية» لكن المشرع اشترط إعلان المستثمر عن رغبته في الفسخ قبل سنة واحدة على الأقل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي) حتى يتمكن الديوان من إيجاد مستثمر جديد يحل محله، خاصة أن المادة 22 من القانون رقم 10-03 تلزم الأعضاء بعقد اتفاقية غير ملزمة للغير، تحدد طريقة مشاركة كل منهم في أشغال المستثمرة، مما يعني أن انسحاب العضو يجعل حصته بدون استغلال.

ويختلف الفسخ في هذه الحالة عن الخروج من الشروع، لأن الأول يؤدي إلى تعويض المستثمر بآخر، أما الثاني فيؤدي إلى تكوين مستثمرة فلاحية جديدة فردية بموجب عقد امتياز جديد. ويشتركان معا في توقف الأمر على موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

(3) -في ظل القانون رقم 87-19 كانت ثمة وضعيتين:

1- بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الحائزة على العقد الإداري، فإن القاضي وحده له الحق في فسخ العقد بناء على الدعوى التي يرفعها إليه الوالي.

2- بالنسبة للمستثمرات التي ما زالت لم تتحصل على العقد الإداري، فإن المنشور الوزاري رقم 482 المؤرخ في 13-10-1992 الخاص بإخلال المنتجين بواجباتهم، أعطى للوالي حق إسقاط حقوق المنتجين المخلين بواجباتهم عن طريق قرار يلغي القرار الأول الذي منحهم حق الاستفادة والذي يعد بمثابة رخصة تتيح لهم استغلال الأراضي.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته».

مما يعني أن فسخ العقد يتم دون اللجوء إلى القضاء فهو فسخ بقوة القانون، لكن في إطار احترام إجراءات معينة، تتمثل في قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإثبات إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته (المنصوص عليها في المواد 22 إلى 29 من القانون رقم 10-03)، من خلال محضر يعده محضر قضائي، ثم يقوم بإعذار المستثمر ومنحه مهلة للقيام بتنفيذ التزاماته، فإذا انقضت المهلة المحددة في الإعذار، دون تنفيذ من جانب المستثمر للالتزامات المفروضة عليه فإنه يتم فسخ عقد الامتياز بقرار صادر عن إدارة أملاك الدولة المختصة.

لكن القانون رقم 10-03 احتفظ للمستثمر صاحب الامتياز بحق اللجوء إلى القضاء للطعن في القرار الإداري المتضمن فسخ عقد الامتياز. وهنا ليس للقاضي أي سلطة في مناقشة مدى توافر شروط الفسخ، بل ينظر إلى مدى شرعية قرار الفسخ من الناحية الخارجية، والمتمثلة في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل أو عيب الإجراءات، ومن الناحية الداخلية من حيث محله وسببه وغايته⁽¹⁾. ولقد نصّ المشرع على هذا المبدأ التي لم تعرفه الأنظمة الزراعية السابقة، يهدف إلى الإنقاذ من حجم القضايا المعروضة على القضاء، ذلك أن الكثير منها والتي نتجت عن تطبيق القانون رقم 87-19 الملغى-، لا تزال عالقة أمام القضاء إلى يومنا هذا.

وإذا كانت القواعد العامة المتعلقة بفسخ العقد⁽²⁾، تقضي بإعادة الحال إلى ما كانت عليه؛ أي يصبح العقد منعدم الوجود، وبالتالي محو كل الآثار التي ترتبت عنه من يوم انعقاده، فيرد كل متعاقد ما تلقاه من الآخر، فإن هذا الأمر غير وارد بالنسبة

(1) -انظر: كحيل (حكيمة)، مرجع سابق، ص 132.

(2) -انظر: المادة 122 من القانون المدني الجزائري.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

لفسخ عقد الامتياز. فالمستثمر لا يستطيع استرداد الأتاوى المدفوعة، بل يتلقى تعويضا عن الأملاك التي قد يكون أقامها مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار⁽¹⁾. حيث أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثاني

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

إذا كانت الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 لم تكن كافية لتحقيق الصلة بين الفلاح والأرض، وإقناعه بالتفاني في خدمة الأرض، بدل التفكير في وسيلة لتملكها. نتساءل حول ما إذا كان القانون الجديد رقم 10-03 قد استطاع تحقيق ذلك؟ وهذا ما سوف نتعرف عليه من خلال استعراض حقوق المستثمر المتمثلة في حق الامتياز (الفقرة الأولى). والحق في الخروج من الشروع (الفقرة الثانية). والحق في اكتساب أكثر من حق امتياز (الفقرة الثالثة). والحق في إقامة بناء داخل المستثمرة (الفقرة الرابعة).

الفقرة الأولى

حق الامتياز

حق الامتياز الممنوح للمستثمر بموجب عقد الامتياز، وحسب المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 والمادة 04 من القانون رقم 10-03 هو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. وحق الاستغلال هو حق

(1) -انظر: المادة 26 من القانون رقم 10-03.

عيني متفرع عن حق الملكية⁽¹⁾.

ولمّا كان لفظ الاستغلال يستخدم في مجالات أخرى في لغة القانون، كالأستغلال باعتباره عيب من عيوب الرضا، فقد اصطلح المشرع على تسميته بحق الامتياز، في محاولة منه لتوحيد المصطلح المتعلق بنمط استغلال الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وبذلك يكون حق الامتياز حق عيني عقاري، كونه يمارس على عقار يتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

إن حق الملكية هو الحق الأصلي الوحيد الذي تتجمع في يد صاحبه كل السلطات (الاستعمال، الاستغلال، التصرف)⁽²⁾. وقد سمح القانون بتجزئة سلطات حق الملكية لتمارس بمقتضى حقوق أخرى متفرعة عنها هي حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق الارتفاق، وحق السكنى. فحق الانتفاع يجرى حق الملكية، فيقتطع منها عنصري الاستعمال والاستغلال، حيث تختلط سلطة الاستعمال والاستغلال في حالة الأراضي الفلاحية. وحسب المادة 12 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010، فإن حق الامتياز هو حق عيني عقاري له⁽³⁾ خصائص متميزة، لا نجد لها مكانا، سواء في القوانين الزراعية السابقة أو في القانون المدني.

(1) - حق الاستغلال يقصد به الحصول على ثمار الشيء وقد يكون مباشرا كزراعة للأرض والانتفاع بثمارها، وقد يكون غير مباشر كأن يؤجر المنتفع الأرض الزراعية، ويحصل على جزء من المحصول. (انظر: محمد سوار (وحيد الدين)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دمشق، مطابع ألف باء، الأديب، 1968-1969، ص 31).

مما يعني أن الانتفاع يملك الغير قد يكون إما بموجب حق شخصي كما هو الأمر في حق المستأجر وبموجب حق عيني كما هو الأمر في حق المنتفع وحق المحكر.

(2) - تنص المادة 674 من القانون المدني على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

(3) - كما هو مشار أعلاه، فإن حق الامتياز هو حق عيني عقاري، كونه يمارس على عقار يتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، حيث تنص المادة 684 من القانون المدني على: «يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني عقاري».

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

إن أول نص تشريعي تناول حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة هو الأمر رقم 68-653- المؤرخ في 30-12-1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، والذي لم يتطرق إلى تعريف حق الانتفاع، مكتفياً بذكر خصائصه فنص في المادة 2 منه على: «تمنح الدولة الاستغلال الفلاحي المسيرة ذاتياً إلى مجموعات العمال ومنتجاتها حسب أعمالهم». ونصت المادة 05 منه على: «لا يجوز التصوف في أراضي ومباني الاستغلال المسيرة ذاتياً أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية» وأضافت المادة 06: «لا يجوز حجز الأموال المنقولة والعقارية التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً». مما يعني أن حق الانتفاع في ظل قانون التسيير الذاتي للفلاحة، كان يمنح مجاناً لمجموعات العمال، وهو حق غير محدد المدة، وغير قابل للتنازل والحجز عليه. وقد أدمج المشرع النصوص المذكورة في القانون المدني الجزائري، من خلال المواد من 858 إلى 960، ليؤكد على تمييز حق الانتفاع المدني عن حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية.

ثم صدر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتعلق بالثورة الزراعية ونص في المادة 124 منه على «تمنح أراضي الصندوق الوطني للأراضي الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد ويمكن انتقالها إلى فرع الذكر لعمود النسب المستحق» فكان حق الانتفاع في إطار الأمر رقم 71-73 حقاً مؤبداً قابلاً للنقل إلى الذكور دون الإناث، لكنه غير قابل للتنازل أو الحجز عليه.

ثم صدر القانون رقم 87-19 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية والذي نص في مادته 06 على: «تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم مقابل أتاوى تدفع من طرف المستفيدين يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها قوانين المالية». وفي ظل هذا القانون، صار حق الانتفاع الدائم حقاً عينياً عقارياً قابلاً للنقل والتنازل والحجز عليه، بعد أن كان في ظل القوانين السابقة مجرد

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

حق شخصي، لأنّ المستغل كان لا يملك سوى استغلال الشيء بنفسه، وفي الشبوع دون أن يملك حق التصرف فيه، لكن اشتركت كل هذه القوانين في عنصر الديمومة والاستغلال على الشبوع.

وبصدور القانون الجديد رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، احتفظ المشرع بخصائص التنازل والنقل والحجز، التي جاء بها القانون رقم 87-19⁽¹⁾، غير أنه جعل مدة الانتفاع بالارض أربعين سنة، وبعد أن كان يمنح حق الانتفاع الدائم بشكل مؤبد⁽²⁾ وبالنسبة لخاصية التنازل نصت المادة 15 من القانون رقم 10-03، على أن التنازل عن حق الامتياز، يكون أوّلا لفائدة الأعضاء الآخرين من نفس المستثمرة، وعند الاقتضاء للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وفي الحالة الأولى يكون التنازل في شكل عقد بيع، وهذا ما يفهم من عبارة «عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع»⁽³⁾ (المادة 19 من

(1) - نصت المادة 13 من القانون رقم 10-03 على: «يكون حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون»

(2) - إن الحكمة من الاستعاضة عن حق الانتفاع الدائم بحق الامتياز، هي إمكانية تداول الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. فإذا كان المستغل فلاحا بطبيعته، فقد لا يكون وراثته ممن يشتغلون بالقطاع، فيلجأون إلى كراء الأراضي أو تركها بور أو استغلالها بهدف تحقيق الربح. ومنه فإن جعل الانتفاع مؤقتا، سيفتح المجال للاستغلال الأرض من قبل من يثبت جدارته في خدمتها ويحافظ على وجهتها الفلاحية.

(3) - يعرف البيع بأنه العقد الذي يلتزم بموجبه البائع أن ينقل ملكية شيء أو أي حق مالي آخر للمشتري والذي يجب عليه أن يدفع الثمن (المادة 351 من القانون المدني الجزائري).

وبخصوص حق الانتفاع يمكن بيعه وكذا التبرع به حيث نصت المادة 844 من القانون المدني الجزائري:

«يمكن اكتساب حق الانتفاع بالاتفاق وبالشفعة وبالتقادم وبمقتضى القانون».

وكلمة اتفاق تشمل كل العقود كالبيع، لكن بيع حق الانتفاع يكون في حالة الانتفاع لمدى الحياة، أما في إطار القانون رقم 10-03 فإن الدولة منحت المستثمر صاحب الامتياز حق الانتفاع لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وقد ينتهي قبل انتهاء هذه المدة كفسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته. مما يعني أن المستثمر لا يملك حق الانتفاع، فكيف له أن يبيعه؟ ومنه فإن حق الانتفاع المقرر للمستثمر هو ذو طبيعة خاصة، فلا هو حق الانتفاع العيني المنصوص عليه في القانون المدني، ولا هو حق الانتفاع المقرر في القوانين الزراعية السابقة.

الباب الثاني:.....الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

المرسوم التنفيذي رقم 10-326)، وهو إما أن يكون بمقابل أو بدون مقابل.

فبالنسبة للتنازل بمقابل، نصت المادة 17 من المرسوم رقم 10-326 على ضرورة تقيّد المتنازل عن حق الامتياز بمجموعة من الإجراءات، تتمثل في إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يتولى بدوره إخطار باقي الأعضاء كتابياً، قصد إبداء آرائهم في الأخذ بالشفعة، حيث يتعين عليهم الإفصاح عن رأيهم. ثم يقدم المتنازل له طلباً إلى الديوان مرفقاً بالعقد الرسمي⁽¹⁾ الذي يتضمن التنازل، موقعا عليه من الطرفين ومسجلاً لدى مصلحة الضرائب (موضحاً مبلغ التنازل، هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز...). إضافة إلى عقد الامتياز الأصلي، ونسخة مصادقا عليها من بطاقة التعريف الوطنية لكلا الطرفين.

أما بالنسبة للتنازل بدون مقابل فنصت عليه المادة 14 من القانون رقم 10-03 بقولها: «يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد»⁽²⁾. يفهم من هذا النص أن التنازل دون مقابل، يمارسه فقط المستثمر الذي بلغ سن التقاعد أو كان به عجز يمنعه من القيام بالنشاطات الفلاحية. ويجب أن يكون المتنازل له في هذه الحالة، من ذوي حقوق المستفيد مراعاة للطابع العائلي للعمل الفلاحي.

وبناء عليه يرسل المستثمر المتنازل طلباً إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقاً بشهادة للحالة العائلية التي تثبت علاقة القرابة بين المتنازل

(1) -تنص المادة 18 من القانون رقم 10-03 على:

«يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بعقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الوطنية وبشهر في المحافظة العقارية».

(2) -لم يوضح المشرع نوع الحجز ونسبته وكيف يتم إثباته، أما سن التقاعد فهو سنتين سنة على الأقل، كما حددته المادة 06 من القانون رقم 83-12 المؤرخ في 02-07-1983 المتعلق بالتقاعد (ج ر، ع 28 لسنة 1983) المعدل والمتمم بالقانون رقم 99-03 المؤرخ في 22-03-1999 (ج ر رقم 20-لسنة 1999).

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

والمتنازل له، ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية للطرفين، وشهادة طبية تثبت العجز، أو شهادة من الضمان الاجتماعي تثبت تقاضيه لمعاش التقاعد. ويجب صب التنازل في عقد رسمي يشهر في المحافظة العقارية، تطبيقاً للمادة 18 من القانون رقم 10-03.

ويتم التنازل لذوي الحقوق وبدون مقابل، في حالة رفض كل من باقي أعضاء المستثمرة والديوان الوطني للأراض الفلاحية ممارسة حق الشفعة، فتطبق حينئذ أحكام المادة 14 من القانون رقم 10-03 على النحو المتقدم، لكن تحت إشراف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد موافقة الوالي⁽¹⁾.

ولما كان للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في الشفعة، في حالة إعلان باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية عن عدم رغبتهم في الأخذ بالشفعة، المقررة لهم بحكم المادة 15 من القانون رقم 10-03، فالجدير بالذكر أنه في حالة ما إذا لم يختار الديوان ولا الأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 10-03، وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا للمدة المتبقية، هذا الحق يثبت للديوان بانقضاء أجل 30 يوماً من تاريخ إنذار المتنازل لباقي الأعضاء، دون ردّ منهم فيأتي الديوان في المرتبة الثانية بعدهم.

حيث يتضح من نصوص القانون رقم 10-03 أن المشرع وضع إجراءات مرنة للتنازل، عكس القانون رقم 87-19 الملغى، الذي أقرّ بمادتيه 24 و 25 إمكانية التنازل عن حق الانتفاع الدائم، ولكن اشترط في المتنازل أن تتوفر لديه جميع الشروط المقررة بالمادتين 9 و 10 منه، وأن يكون عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي، وأن ينال قبول باقي الأعضاء... الخ، وإلا تدخلت الدولة لممارسة حق الشفعة.

(1) - انظر: المادة 22 من المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

الباب الثاني: الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

وبالنسبة لخاصية توريث حق الامتياز، قد سبق أن تطرقنا إلى الطبيعة القانونية المستثمرة الفلاحية، على أنها شخص معنوي خاضع لأحكام القانون المدني⁽¹⁾ وأنها شركة مدنية، لأن النشاط الفلاحي الذي يقوم به المستثمر هو نشاط مدني⁽²⁾. ورجوعاً إلى أحكام الشركة المدينة، نجد المادة 439 من القانون المدني الجزائري نص على: «تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء أو الحجر عليه أو إفلاسه. إلا أنه يجوز الاتفاق في حالة ما إذا مات أحد الشركاء أن تستمر الشركة مع وراثته». في حين أن القانون رقم 10-03 يسمح باستمرار نشاط المستثمرة الفلاحية في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز، إذ نصت المادة 24 منه على: «عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم، لا يؤدي إلى وقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأماكن السطحية موضوع الامتياز».

كما يلاحظ أن المشرع في المادة 13 من القانون رقم 10-03 استعمل مصطلح "التوريث"، حيث جاء فيها: «يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز...» وكان يجدر به استعمال مصطلح الانتقال، فتطبيقاً لأحكام الميراث⁽³⁾، يجب

(1) -المادة 20 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010.

(2) -المادة 5 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16-08.

(3) -الميراث في اللغة مصدر الفعل ورث إرثاً وميراثاً يقال ورث فلان أباه ويرث الشيء من أبيه، أي صار إليه ماله بعد وفاته، فكل من الميراث والإرث في الأصل مصدر للفعل المذكور، ومعناها واحد وهو انتقال الشيء من شخص إلى آخر ومن هذا قوله تعالى: ﴿وَوَرِثَ سُلَيْمَنُ دَاوُدَ وَقَالَ يَا أَيُّهَا النَّاسُ عَلِمْنَا مَنَظِقَ الطَّيْرِ وَأُوتِينَا مِنْ كُلِّ شَيْءٍ إِنَّ هَذَا لَهُ الْفَضْلُ الْمُبِينُ﴾ [الآية 16 من سورة النمل].

أما الميراث في الاصطلاح الفقهي فهو اسم لما يستحقه الوارث من مورثه بسبب من أسباب الإرث، سواء كان المتروك مالا أو عقارا أو حقا من الحقوق الشرعية. فهو علم يعرف بمقتضاه نوع المستحقين، للتركة الصافية ونصيب كل وارث وكيفية تصفية التركة وتسليمها إلى مستحقيها.

(انظر: بلحاج (العربي)، أحكام الموارث، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4، 2010، ص 26).

وقد حصر المشرع الجزائري أسباب الميراث في القرابة والزوجية (المادة 126 من قانون الأسرة.../.../...

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

أن يكون المال الموروث مملوكا للمورث، وهي الطبيعة التي لا تتفق مع حق الامتياز. فهو حق مؤقت كما رأينا، وإذا أخل المستثمر بالتزاماته تستجمع الدولة عناصر ملكيتها، وتسترجع الأملاك السطحية الموجودة على الأراضي الفلاحية، حتى ولو لم تنتهي مدة العقد. فينتهي هذا الأخير بالفسخ الإداري -كما رأينا- وبقوة القانون.

ويشترط المشرع ممارسة حق الاستغلال بصفة مباشرة وشخصية وفي الشروع، الأمر الذي لا يمكن تطبيقه في حالة تعدد الورثة⁽¹⁾ لذلك نصت المادة 25 من القانون رقم 10-03 على ضرورة اختيار هؤلاء الورثة في أجل سنة من تاريخ الوفاة أحدا منهم، ليمثلهم وينكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون. وبعد انقضاء هذا الأجل دون اختيار الورثة لإحدى الحلول السابقة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك، قصد إثبات التخلي والذي يترتب عنه تطبيق إجراءات الحراسة القضائية وإدراج الحقوق ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، تطبيقا للمادة 53 من قانون الأملاك الوطنية -المعدل والمتمم-.

أما فيما تعلق بخاصية رهن حق الامتياز، فالجدير بالذكر أن المادة 19 من دستور 2016 نصت على أن حق استغلال الأراضي الفلاحية مضمون بالدستور، في محاولة لإعطاء ضمانات أكثر للمستثمرين أصحاب الامتياز، الذين سبق لهم أن واجهوا صعوبات في الحصول على القروض البنكية بضمان حق الانتفاع الدائم كون

.../...الجزائري) لكن لا يكفي لثبوت الميراث مجرد سببه فلا بد من توافر شروط الاستحقاق وهي: -تحقق موت المورث حقيقة أو حكما (المادة 127 قانون الأسرة الجزائري). -تحقق حياة الوارث وقت موت مورثه (المادة 128-133 و134). -عدم وجود مانع من موانع الإرث (المادة 135 و المادة 138 قانون الأسرة الجزائري).

(1) -إن حصة المستثمر المتوفى المتمثلة في حق الامتياز منحها المشرع على الشروع. وتطبيقا للمادة 713 من القانون المدني تنتقل هذه الحصة بعد الوفاة كما هي على الشروع، فيعتبر الورثة شركاء على الشروع في هذه الحصة.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

المؤسسات المالية وعلى رأسها البنوك، لا تعترف إلا بحق الملكية كضمان التسديد— مما جعل المستفيدين في إطار القانون القديم ، يشكون في قيمة العقد الإداري الممنوح لهم. ناهيك عن مخاطر الائتمان الفلاحي كالعوامل الجوية والبيولوجية (الآفات والحشرات) وأثرها على المحاصيل، وكذا عدم قدرة الفلاح لفرض أسعار تضمن تغطية فوائد القروض، لذلك فإن المشرع أكد من خلال القانون الجديد، على قابلية حق الامتياز للرهن، وهو حق مضمون دستوريا كما أشرنا أعلاه.

فنصت المادة 12 من القانون رقم 10-03 على: «بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض»، وهو ما أكدته الفقرة الثالثة من المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، حيث نصت على أن الرهن يشمل الحق العيني العقاري، كما يشمل البنائيات الممكن تشييدها⁽¹⁾.

إن عبارة «بغض النظر عن أحكام القانون المدني» الواردة في المادة 12 أعلاه. فيها إشارة إلى عدم تطابق أحكام القانون رقم 10-03 مع أحكام القانون المدني في هذا

(1) -تنص المادة 889 من القانون المدني الجزائري على: «يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها في استقاء الدين، وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالالتصاق».

وتنص المادة 2/26 من القانون رقم 10-03 «تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها. يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته». وتنص المادة 27 من نفس القانون على: «تحسب الامتيازات والرهنون المحتملة التي تنتقل المستثمرة في مبلغ التعويض». يفهم عن هذه النصوص أن المباني التي يشيدها المستثمر صاحب الامتياز على أراضي المستثمرة الفلاحية باستطاعته رهنها وفي حالة إنهاء العقد وطالما أن الدولة تعوض المستفيد فإن الرهن ينتقل إلى هذا التعويض.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

الشأن. فالمادة 2/884 من القانون المدني تنص على أنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه. وتنص المادة 887 من نفس القانون، على أنه يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك. بينما لم يرد ذكر حق الانتفاع ضمن ملحقات العقار المرهون الذي هو في الأصل ملك للدولة. كما أن المشرع اشترط في المادة 886 من القانون المدني، أن يكون الشيء المرهون عقارا فلو استعمل المشرع عبارة مالا عقاريا، لأمكن القول بأنه يجوز رهن حق الانتفاع.

ويرى "سمير عبد السيد تناغو"⁽¹⁾ أنه يمكن قياس حق الانتفاع على حق الارتفاق في اعتباره من ملحقات العقار المرهون. وفي ذات السياق يرى "محمد وحيد الدين سوار" أنه⁽²⁾ يخول حق الانتفاع صاحبه استعمال الشيء المملوك للغير واستغلاله، ويرد الرهن التأميني على حق الانتفاع ذاته، أما الثمار فتبقى للمنتفع، وتدخل قيمتها في الضمان العام، ولا سلطان للدائن المرتهن عليها. وحق الانتفاع موقوف بطبيعته، ينقضي بانتهاء مدته أو وفاة المنتفع، ولهذا فرهنه يقع نادرا في العمل.

والجدير بالذكر أن حق الانتفاع طبقا للقانون رقم 10-03 لا ينتهي بموت المنتفع، كونه قابلا للانتقال كما رأينا. وحتى يتفادى المشرع أي تناقض مع نصوص القانون المدني، ولأن حق الامتياز ذو طبيعة خاصة كما رأينا، فجاء بعبارة «بغض النظر عن أحكام القانون المدني». كما يفهم من نص المادة 12 من القانون رقم 10-03 أن المشرع سمح برهن حق الامتياز لفائدة هيئات القرض دون سواها، بخلاف القواعد

(1) -انظر: تناغو (سمير عبد السيد)، التأمينات الشخصية والعينية، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1970، ص 172.

(2) - انظر: محمد سوار (وحيد الدين)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، دمشق، مطبعة رياض، 1981-1982.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

العامة التي تجيز أن يكون المقرض شخصا طبيعيا أو معنويا.

وتطبيقا لنصت المادة 13 من القانون رقم 10-03، فإن حق الامتياز قابل للحجز، حيث يجوز لدائن المستثمر صاحب الامتياز الحجز على حصة هذا الأخير، رغم أنها ملك للمستثمرة⁽¹⁾، ويجب إتباع إجراءات الحجز على العقار المنصوص عليها في المواد من 721 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، لأن حصص الأعضاء هي عبارة عن حقوق عينية عقارية، وهو ما تؤكد المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التي جاء: «فيها للمستثمر صاحب الحق في الامتياز... رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض...». وإذا كان القانون رقم 87-19 الملغى، يشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون من الأشخاص الذين حددتهم المادتان 9 و10، وأن ينال قبول بقية الأعضاء مسبقا، ولا يجوز له بأي حال من الأحوال المطالبة بالقسمة⁽²⁾. فإن القانون رقم 10-03، لم ينص

(1) - إذا كانت المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية وبالتالي لها الشخصية المعنوية المستقلة عن شخصية الشركاء فيها، فهذا يعني أن الشركاء ليس لهم حق ملكية على مال الشركة، وإنما يملكون أسهما وحصصا تمثل أنصبتهم في أرباح الشركة وفي خسائرها. وهذه الأسهم والحصص ليست إلا حقوقا شخصية. فهي أموال منقولة حتى ولو كانت أموال الشركة كلها أموالا عقارية. ويترتب عن كون الحصة في الشركة منقولا مجموعة من النتائج منها:

- 1- إن صاحب الحصة إذا تصرف فيها فإنما يتصرف في منقول لا عقار.
- 2- الحصص لا يحجز عليها حجز العقار ولو كانت أموال الشركة عقارا، وإنما يحجز عليها حجز ما للمدين لدى الغير.
- 3- إذا كان في مال الشركة عقارا لم يجز للشريك أن يرهنه رهنا رسميا والشركة وحدها التي تستطيع رهن العقار.

(انظر: السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، بيروت، منشورات الحلبي، الحقوقية، 2001، ص 203).

(2) - تنص المادة 39 من القانون رقم 87-19: «لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الجبري والمتعلقة بالحد الأدنى المقدر بثلاثة أعضاء قصد إنشاء مستثمرة جماعية وكذا بصفة المنتج الفلاحي وبالتجزئة عن طريق التقسيم».

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

على الشروط الواجب توفرها في الراسي عليه المزداد.

وكما يجوز الحجز على حصة المستفيد في المستثمرة، يجوز أيضا الحجز على أموال المستثمرة، إذ لدائنيها حق مباشر، فهم يستوفون حقوقهم من هذا المال قبل أن يزامهم فيه الدائنون الشخصيون للأعضاء⁽¹⁾. وهذا لا يمنع دائني المستثمرة في الرجوع على أعضائها، في أموالهم الخاصة إذا لم يكن مال المستثمرة كاف للوفاء بحقوقهم⁽²⁾.

وفي حالة تقاعس المستثمرة عن تسديد ديونها، يجوز للدائنين الحجز على حق الامتياز الممارس على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، والتي تكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية، حيث تباشر إجراءات الحجز على العقار⁽³⁾، لكن يجب أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي⁽⁴⁾، حيث يتم وضع الحصص تحت يد القضاء في حالة عدم كفاية المنقولات، وإعذار المستثمرة الفلاحية الجماعية، بأنها إذا لم تدفع الدين في الحال.

ويسجل أمر الحجز بمكتب الرهون، ويودع أمر الحجز في خلال شهر من يوم الإبلاغ بمصلحة الشهر العقاري بدائرة موقع الأرض، التي يمارس عليها حق الامتياز،

(1) -انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 165.

(2) -تنص المادة 434 من القانون المدني على: «إذا استغرقت الديون أموال الشركة، كان الشركاء مسؤولين عن هذه الديون في أموالهم الخاصة».

(3) - بتعديل قانون الأملاك الوطنية بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008. نص في مادته الرابعة على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم والحجز، ومنه فإن ملكية الرقبة التي احتفظت بها الدولة لا يمكن الحجز عليها. بل يقع الحجز على حق الامتياز الممنوح لأعضاء المستثمرة في الشيوخ وبحصص متساوية. وهو ضمان غير كاف بالنظر إلى تأقيت هذا الحق (40 سنة قابلة للتجديد) وبالنظر إلى سلطة الإدارة في فسخ العقد بإرادتها المنفردة ولو قبل انقضاء هذه المدة. لكن المشرع استدرك هذا الأمر من خلال نصه على استمرارية حياة المستثمرة رغم فسخ العقد بتعويض المستثمر الذي أسقطت حقوقه بأخر محل محله.

(4) -انظر: المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

لتسجيله⁽¹⁾ مما يعدّ تقييداً⁽²⁾ لحق المستثمرين أصحاب الامتياز في استغلال الأرض. ويعين حارس قضائي عليها حتى يتم البيع. وإذا لم تقم المستثمرة الفلاحية بالوفاء بالدين، خلال الشهر التالي لقيده أمر الحجز بالمحافظة العقارية، يحرر المحضر القضائي قائمة بشروط البيع في شكل مسودة، يوقع عليها كاتب الجلسة، ويوجه خلال 15 يوماً التالية، إنذاراً إلى كل من المستثمرة الفلاحية والدائنين في موطنهم المختار، وتجري المزايمة في المكان والزمان المحددين، بعد إعلان الدائنين المقيدين والمحجوز عليه، بحصول إجراءات النشر والتنبيه عليهم بحضور المزايمة⁽³⁾.

وبالإضافة إلى خصائص النقل والتنازل والحجز، فإنه يتميز أيضاً حق الامتياز بعدم إمكانية تجريده من صاحبه، إلا في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة⁽⁴⁾ العمومية باستثناء حالات الإخلال بالالتزامات، وذلك عندما تكون الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة لأن تستعمل كوعاء عقاري من أجل انجاز منشأة ذات منفعة عامة، وفي هذه الحالة يستفيد المستثمر صاحب الامتياز من تعويض عادل ومنصف.

ويفهم مما تقدم أن لحق الامتياز خصائصه المتميزة التي لا تجد لها مصدراً سواء

(1) -انظر: المادة 725 من نفس القانون .

(2) - لقد جرى العمل في فرنسا على أن المدين يأخذ من ثمار الأرض ما يلزم لمعيشته هو ومن يعولهم قياساً على نص المادة 7/592 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي التي تمنع الحجز على ما يلزم من الحبوب اللازمة للمدين وأسرته لمدة شهر. أما المشرع الجزائري فنص في المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على: «وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص بأمر عريضة بحصاد المحاصيل الزراعية، وحتى الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى ويودع ثمنها، بأمانة ضبط المحكمة».

(3) -انظر: المواد 739-740-741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

(4) -انظر: حمدي باشا (عمر)، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 132.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

في القوانين الزراعية السابقة أو في القانون المدني⁽¹⁾. وسبق أن توصلنا عند تطرقنا إلى الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، إلى أن المشرع الجزائري استلهمه من إيجار الأنفتيوز "le bail Emphytéotique" المعروف في القانون الريفي الفرنسي⁽²⁾، وهو نوع من الإيجارات طويلة الأمد يترتب عنها حق عيني عقاري، مما يعني أن حق الامتياز يبقى مختلفا عن الإيجار العادي⁽³⁾.

ويشبه عقد الامتياز أيضا عقد الحكر المستمد من الشريعة الإسلامية، والذي قيل عنه أنه مستوحى أيضا من عقد الأنفتيوز، حيث يرجع تاريخ هذا الأخير إلى نهاية الامبراطورية الرومانية⁽⁴⁾، أين كان الإقطاعيون الكبار يؤجرون أراضيهم البور الواسعة، تهربا من الضرائب المفروضة عليها، فيؤجرونها لمدة طويلة أو بشكل مؤبد. حيث يتحمل المستأجر دفع الأتاوى السنوية، زيادة على التزامه بتحسين وتشجير الأرض. وبعد الثورة الفرنسية تم تأقيت هذا الحق (مدته تتراوح ما بين 18 سنة و 99 سنة)، لكنه غير قابل للتجديد. وخلال مدة الإيجار يمكن لـ Emphytéote التنازل عن

(1) - إذا كان حق الانتفاع المدني ينتهي بانتهاء أجله أو بوفاة المنتفع قبل انقضاء الأجل المحدد، فإذا لم يعين له أجل عدّ مقرا بحياة المنتفع، وينتهي بموته (المادة 812 من القانون المدني الجزائري) فإن حق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03 لا ينتهي بوفاة المستثمر، إذ ينتقل إلى ورثته (المادة 24 من القانون رقم 10-03)، عكس الأول فهو مرتبط بشخص المنتفع فهو حق لا يورث وكل اتفاق يخالف ذلك يعدّ باطلا، أما حق الامتياز فيجمع بين خاصيتي التأقيت والانتقال. أضف إلى ذلك أنه إذا كان للمنتفع حق القيام بأعمال الإدارة (الإيجار مثلا) دون أعمال التصرف فعلى العكس من ذلك يملك المستثمر صاحب حق الامتياز سلطة القيام بأعمال التصرف (رهن، تنازل، إبرام عقد شراكة). أمّا أعمال الإدارة وأبرزها الإيجار فيعتبره القانون رقم 10-03 صورة من صور الإخلال بالالتزامات وتؤدي إلى فسخ العقد.

(2) - L'article 937 du code aural français dispose que: « le bail emphytéotique de bien immeuble confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothéquer, ce droit peut être cédé et saisi dans des formes prescrits pour la saisie immobilière le bail doit être consenti pour plus de 18 années et ne peut dépasser 99 ans et ne peut se preneur par tacites reconductions ».

(3) - إن حق المستأجر هو حق شخصي بينما حق الامتياز هو حق عيني عقاري قابل للنقل والتنازل والرهن وهي خصائص لا يتمتع بها المستأجر العادي.

(4) - انظر: Gotton (G), Législation Agricole, Dalloz 1979, p 17.

الباب الثاني:.....الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

حقه، لكن بعد مضي 10 سنوات من الاستغلال، ولا يتم التنازل إلا في المناطق غير النوعية. ولمالك العقار حق قبض Le Canon أي الأجرة، كما يفسخ العقد في حالة عدم احترام الـ Emphytéote لالتزاماته⁽¹⁾.

الفقرة الثانية

حق الخروج من الشيوخ

تنص الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون رقم 10-03 على: «يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء، أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقاً للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية». يفهم من هذا النص أن خروج المستثمر صاحب الامتياز من المستثمرة الفلاحية الجماعية، بغرض تشكيل مستثمرة فلاحية فردية يخضع لقيدين. الأول هو موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. والثاني هو احترام المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-97 المؤرخ في 20-12-1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽²⁾. ولم يكن الخروج من الشيوخ مسموحاً به في ظل القانون رقم 87-19، حيث كان يفرض على المنتجين الفلاحيين العمل في إطار جماعي وبشكل أبدي (المادة 9)، مما أدى إلى تقسيم المستثمرات الفلاحية الجماعية دون

(1)-انظر:

GOTTON (G), et RANDIE (R), tous les litiges entre preneurs et bailleurs, baux ruraux, encyclopédie, delma, pour la vie des affaires, 2eme édition , Paris, et C^é Masson, 1982, p39.

(2) -ج ر سنة 1997، ع 84.

إخطار للدولة⁽¹⁾.

وكان على المشرع استعمال مصطلح تجزئة المستثمرة الفلاحية الجماعية لا سيما أنه اشترط احترام المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم رقم 97-490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية.

كما أن الشركة في هذه الحالة هي مصدر الشيوخ الذي يقابله مصطلح القسمة والخروج من الشيوخ معناه أن يختص الشريك بحصة مفرزة من المال الشائع، لكن القانون رقم 10-03 منح المستثمر صاحب الامتياز حق الخروج من المستثمرة مستعملا عبارة «حق الخروج من الشيوخ» من أجل تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، مما يطرح التساؤل حول الطبيعة القانونية للمستثمرة الفردية، لا سيما أن القانون المدني الجزائري لا يسمح بتكوين الشركة ذات الشخص الواحد⁽²⁾.

يمكن القول أن المشرع الجزائري أخذ بالفكرة الحديثة التي ترى بأن الشركة هي نظام قانوني أكثر منه عقد يقوم على إرادة المشرع بالدرجة الأولى، لا على إرادة الشركاء. ومنه فإن المستثمرة الفلاحية الفردية المنبثقة عن المستثمرة الفلاحية الجماعية

(1) - جاء في القرار رقم 51 564 مؤرخ في 19-10-2009 «حيث تفيد حيثيات القرار المنتقد أنه بالرجوع إلى الاتفاقية المحكوم بإبطالها بموجبه فإنها متضمنة تقسيم أرض المستثمرة بين ثلاث أفواج من أعضائها لاستغلال كل فوج جزء من الأرض بمفرده... وأن الطابع الجماعي القانوني لاستغلال ثروات المستثمرة يبقى محفوظ بمفهوم المواد من 15 إلى 21 من القانون المذكور، ما دام أنه مجرد تقسيم للمهام بين الأعضاء مع إبقاء الأرباح وعبء الاستثمار في الشيوخ وبالتساوي بين الجميع...».

(انظر: م ق للمحكمة العليا، ع خاص ، الغرفة العقارية، ج3، 2010، ص404).

(2) - شركة الرجل الواحد تجد مصدرها في التشريع الانجليزي والألماني وتبعا لهذه التشريعات يستطيع الشخص الواحد اقتطاع جزء من أمواله وتخصيصه لاستغلال مشروع معين (شركة) وتتحدد مسؤوليته عن ديونها بقدر ما خصص لها من أموال بحيث تبقى أمواله الأخرى في مأمن من رجوع الدائنين عليها. والمشرع المدني أخذ كنظيره الفرنسي والمصري مبدأ وحدة الذمة فأموال الشخص جميعها ضامنة للوفاء بديونه (المادة 188 من القانون المدني الجزائري). وإن كانت التشريعات أخذت بشركة الرجل الواحد فذلك بالنسبة للقانون التجاري وليس في القانون المدني لكن هذا الأخير يبقى السريعة العامة لكل القوانين الخاصة.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

تخضع لنفس أحكام هذه الأخيرة، باستثناء الأحكام التي لا يمكن تطبيقها إلا على المستثمرات الجماعية.

وتخضع تجزئة المستثمرة الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، والمنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490-97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽¹⁾ ضمن الجدول التالي.

المساحة المرجعية	نظام المزروعات	الصيغ	نوع الأراضي	المناطق
1,5	خضر	1	مسقية	أ+ الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ+ب+ج+د+م
4	خضر وزراعة أشجار	2		
7	زراعة أشجار	3		
8	خضر/ زراعات كبرى	1	غير مسقية	
7	زراعات كبرى/ أعلاف	2		
10	زراعات صناعية/ زراعات كبرى	3		
20	زراعات كبرى/ أعلاف/ بقول جافة	1	غير مسقية	ب
18	زراعات كبرى/ أعلاف بور	1	غير مسبقة	ج
	بقول جافة/ زراعات كبرى بور	2		
10	زراعات كبرى/ خضر	1	غير مسبقة	د
3	زراعات كبرى	1	مسقية	و
10	زراعات النخيل المكثفة	2		
3,5	زراعات النخيل/ زراعات كبرى	3		

(1) - تخضع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة إلى قواعد خاصة في قسمتها غير تلك المنصوص عليها في القواعد العامة (القانون المدني) لأن للعقار الفلاحي وظيفة اجتماعية واقتصادية، وهو ما كرسه قانون التوجيه العقاري (المادة 55) وقانون التوجيه الفلاحي (المادة 23) وكذا القانون رقم 10-03 (المادة 11). حيث تقضي هذه النصوص بضرورة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم رقم 490-97.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

10	زراعات كبرى/أعلاف	1	غير مسقية	م
11	زراعات الأشجار غير المسقية	2		

وعلى المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية الراغب في الخروج من الشيوخ، إرسال طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفوقاً بمجموعة من الوثائق، وتتمثل في عقد الامتياز، ومخطط التقسيم الودي الذي يعده الخبير ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، ومحضر القسمة الودية الموقع من طرف جميع أعضاء المستثمرة الجماعية⁽¹⁾. فإذا انتهى التحقيق إلى مطابقة التجزئة للأحكام المنصوص في الجدول أعلاه، فيقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحرير ترخيص بذلك، على أن يكون الرد في ظرف 4 أشهر من تاريخ إيداع الطلب، حيث يعتبر سكوته لمدة تفوق الميعاد المذكور، بمثابة قبول.

ويمكن للمستثمر حينها التوقيع على دفتر الشروط مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويحال الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قصد إعداد عقد امتياز جديد باسم المستثمر الخارج من الشيوخ، ويحل هذا العقد الجديد محل العقد الأصلي السابق. أما في حالة عدم الموافقة على الطلب بسبب كون التجزئة تقل عن المساحة المرجعية المحددة في الجدول أعلاه، فيبلغ المعني بقرار الرفض ويجب أن يكون هذا الأخير مسيّباً.

الفقرة الثالثة

الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز:

تطبيقاً لمبدأ تجميع الأراضي الفلاحية وعدم تشتيتها، يسمح المشرع باكتساب أكثر من حق امتياز بهدف تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، على أن لا تفوق

(1)-انظر: كحيل (حكيمة)، مرجع سابق، ص 170.

مساحتها 10 أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، المحددة في المادة 03 من المرسوم 97-490، وهي عملية ترمي إلى تحسين بنية الاستثمارات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار وغير متقطعة، وبالتالي تجميع الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها بسبب تشتت القطع⁽¹⁾.

الفقرة الرابعة

الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة

نصت المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، على حق المستثمر في القيام بكل تهيئة أو بناء، يراه ضروريا للاستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية، في إطار احترام قوانين التهيئة والتعمير من جهة، وبعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، ومنه فإن البناءات المزمع تشييدها قد تكون معدة للتجهيز، أو معدة للسكن وفي كلتا الحالتين، يجب أن

(1) - من بين التجارب العربية في مجال تجميع الأراضي الفلاحية نجد المملكة المغربية، حيث عرفت عملية ضم للأراضي الفلاحية منذ سنة 1962 من خلال ظهير 30 يونيو 1962 المعدل بظهير 25 يونيو 1969 والهدف من العملية هو ضم الأراضي الفلاحية بعضها ببعض، وإعادة ترتيبها لتتكون منها أملاك موحدة محتوية على قطع كبيرة ومنسجمة من حيث شكلها وهيكلها وتوزيعها بشكل منتظم، تسهل معه عملية استغلالها استغلالا عقلانيا، بطرق جديدة وأساليب حديثة. وكذا تسهيل وصول التحسينات إليها من مصارف للمياه وغيرها. وقد استغرقت العملية سنين طويلة ولم تنتهي بعد. لكن في المملكة المغربية عملية الضم أو التجميع تمس الأراضي التابعة للخواص، حيث يمنع على كل مالك تكون أرضه معنية بالعملية، أن يغير حالتها بغرسها أو بنشيد بنايات عليها أو حفر آبار... الخ. كما تبطل كل معاملة بعوض أو بدون عوض موضوعها التخلي الكلي أو الجزئي عن الأراضي الواقعة في منطقة الضم. حيث رأى الفلاحون في هذا القانون مساسا بحق الملكية المكرس دستوريا.

(انظر: زعيمة (عيسى)، إشكالات، تحفيظ، الأراضي الخاضعة للضم، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون،

ع 2 ديسمبر 2000، ص 107).

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

تخضع للمقاييس المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطابقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات (1).

الفقرة الخامسة

الحق في تشكيل تعاونية فلاحية

تطبيقا للمادة 53 من قانون التوجيه الفلاحي التي نص على: «يمكن أن ينشئ المستثمرون الفلاحيون بموجب عقد رسمي تعاونيات فلاحية لاحتياجات نشاطهم». ونصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على: «يمكن المستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بها».

ويعرّف المرسوم رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 التعاونية الفلاحية⁽²⁾، على أنها شركة أشخاص مدنية. وهو التكييف الذي احتفظ به المشرع من خلال المادة 54 من قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على: «تعتبر التعاونية الفلاحية التي تؤسس على حرية الانضمام لأعضائها، شركة مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح»،

(1) -انظر: ج ر، لسنة 1992، ع86.

(2) -يرتبط مصطلح التعاونية بالنظام الاشتراكي والذي التزمت به الدولة، عقب صدور ميثاق الثورة الزراعية، حيث عرّف التعاونية على أنها شركة ديمقراطية للفلاحين الذين يعيشون من خدمة الأرض. كما أنها أسلوب لتوسيع اشتراكية الزراعة ودمج المزارع الصغيرة في إطار التنمية الكثيفة للزراعة. وذلك اعتمادا على مبدأ الأرض لمن يخدمها. وتم تنظيم التعاونيات الفلاحية بموجب المرسوم رقم 72-106 المؤرخ في 27 يونيو 1972 (ج ر لسنة 1972، ع 51) الذي يحدد القانون الأساسي للتعاون الفلاحي ونصت المادة الأولى منه على أن يؤسسها مزارعون ومدربوا الحيوانات بكل حرية ويسيرونها ديمقراطيا ولأهداف عامة. وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 (ج ر لسنة 1996، ع 81) الذي ألغى كل النصوص السابقة المتعلقة بالتعاونيات الفلاحية، ولا يزال ساري المفعول.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

وتستهدف التعاونية⁽¹⁾ حسب نفس النص، إنجاز أو تسهيل عمليات الإنتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق، وتخفيض سعر الكلفة وسعر البيع لبعض المنتوجات والخدمات لفائدة أعضائها، وكذا تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها.

وهي نفس الأهداف المسطرة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459. وتأخذ التعاونيات الفلاحية عدة أشكال⁽²⁾ تنشأ جميعها بموجب عقد رسمي تطبيقاً للمادة 14 من المرسوم 96-459 والمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا المادة 53 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16. حيث يرسل المستثمر صاحب الامتياز طلبه مرفقا بالوثائق اللازمة إلى رئيس لجنة الاعتماد، التي يتعين عليها الردّ على الطلب في ظرف 15 يوماً.

وهناك نوعين من لجان الاعتماد، لجنة الاعتماد للولاية، إذا كانت التعاونية الفلاحية لا تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية. ولجنة الاعتماد الوطنية، إذا كانت التعاونيات الفلاحية تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية. وفي الحالة الأولى يمنح الوالي الاعتماد بناء على تفويض من وزير الفلاحة بعد موافقة اللجنة، أما في الحالة

(1) - عندما ظهرت التعاونيات الفلاحية لأول مرة في الجزائر كانت لها أهداف سياسية واجتماعية واقتصادية، فالأهداف السياسية تتمثل في تجنيد وتأطير المستفيدين من الثورة الزراعية، خاصة وصغار الفلاحين والمربين بشكل ثانوي وتعزيز إمكانية تدخل الدولة في القطاع الزراعي، وتغيير علاقات الإنتاج لتصبح اشتراكية المنهج. أما الأهداف الاقتصادية فتتلخص في تنمية العلاقات والمبادلات الاقتصادية، وتحقيق التكامل الزراعي من خلال دمج كل القطاعات الزراعية في نمط عصري متجانس، أما الأهداف الاجتماعية فتتمثل في تنظيم الحياة الجماعية وأوقات فراغ أعضاء التعاونيات وأسره، وتحسين شروط معيشتهم ومستوى التكوين ومحو الأمية.

(انظر: صدوق (عمر)، مرجع سابق، ص 50، 51).

(2) - من أشكال التعاونيات الفلاحية: تعاونيا فلاحية للخدمات المتخصصة تهدف إلى تقديم خدمات متخصصة كالتموليل بعوامل الإنتاج ، التعاونيات الفلاحية للاستغلال المشترك ونقوم على أساس اشتراك منخرطها في وسائل الإنتاج (المادة 4 من المرسوم رقم 90-459).

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

الثانية فيمنح الاعتماد، من وزير الفلاحة بعد موافقة اللجنة، حيث يكون قرار الوالي قابلاً للطعن فيه أمام وزير الفلاحة⁽¹⁾. أما قرار وزير الفلاحة فيطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة⁽²⁾.

كما يضاف إلى الحقوق المتقدمة حق المستثمر صاحب الامتياز في التعويض عن الأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية والتي تنازلت عنها الدولة في إطار القانون القديم رقم 87-19⁽³⁾، للمستفيدين، حيث تسترجعها الدولة في حالة انتهاء عقد الامتياز أو فسخه، أو في حالة تجريد المستثمر من حقوقه لأغراض المنفعة العامة من طرف الدولة، التي يقع على عاتقها في جميع الحالات تعويض مالي، يمكن للمستثمر الطعن في قيمته أمام الجهات القضائية. كما أعطى المشرع للمستثمر الحق في إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية -على النحو الذي بيّناه في المبحث السابق-.

المطلب الثاني

الالتزامات المترتبة عن عقد الامتياز وجزاء الإخلال بها

نصّ المشرع في المواد من 22 إلى 25 من القانون رقم 10-03 وفي المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على نفس الالتزامات المفروضة بالقانون رقم 87-19 الملغى، باستثناء الالتزام بدفع الأتاوى

(1) -المادة 18 من القرار المؤرخ في 10-05-1997 والماديتين 33 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996.

(2) -المرجع نفسه.

(3) -تنص المادة 07 من القانون رقم 87-19 الملغى «تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض، ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي، تكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكاً للمنتجين».

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

الذي لم يكن واردا في القانون القديم ضمن التزامات المستفيد من حق الانتفاع الدائم، كما سيأتي بيانه (الفرع الأول). كما نصت المادة 28 من القانون رقم 10-03 على أن جزءا إخلال المستثمر بالتزاماته هو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة، الأمر الذي لم يكن واردا في القوانين الزراعية السابقة، (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

رغم أن معظم الالتزامات التي نص عليها القانون رقم 10-03 كانت مفروضة بالقانون رقم 87-19 الملغى، إلا أن هذا الأخير تزامن تطبيقه مع الظروف الأمنية الصعبة التي مرت بها البلاد (العشرية السوداء) والفوضى التي عمّت الجماعات المحلية، مما أدى إلى شبه إهمال كلي للمستثمرات الفلاحية، وعدم تفعيل أدوات الرقابة عليها. فتعرضت بذلك الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لانتهاكات صارخة كالبناء فوقها أو الإيجار من الباطن، فكان مصير القانون رقم 87-19، هو الإلغاء واستبداله بقانون الامتياز الفلاحي رقم 10-03. وتتمثل التزامات المستثمر صاحب الامتياز في دفع الأتاوى (الفقرة الأولى)، وإدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا (الفقرة الثانية)، والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستعمال الأملاك السطحية لأغراض فلاحية (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

دفع الأتاوى

إذا كان القانون رقم 87-19 الملغى لا يعتبر الأتاوى من بين الالتزامات

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

المفروضة على المستفيدين⁽¹⁾، فإن القانون رقم 10-03 اعتبرها كذلك. وقد صدرت في هذا الصدد التعليمات الوزارية رقم 3085 المؤرخة في 11-04-2011 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، حيث نصت على عدم ربط تحرير عقد الامتياز، بالمطالبة بالتسديد المسبق لمؤخرات الأتاوى المترتبة عن حق الانتفاع الدائم⁽²⁾. لكن في نفس الوقت تبقى المستثمرة الفلاحية مدينة بهذه المستحقات، ويكون تسديدها خاضعا للكيفيات المحددة من طرف وزارة المالية بموجب التعليمات رقم 09361 المؤرخة في 30-08-2009. بعد تقديم طلب كتابي ممضى ومؤشر عليه من طرف الأمين العام الولائي لاتحاد الفلاحين، وكذا من طرف رئيس الغرفة الفلاحية، تتعهد بموجبه المستثمرة الفلاحية بتسديد ديونها في الأجل المحدد في جدول التسديد. بحيث إذا كانت المستثمرات مدانة بمبالغ تساوي أو نقل عن 100.000 دج يكون التسديد فوريا. وبالنسبة للمستثمرات المدانة بمبالغ

(1) - وهذا ما يؤكدته القرار رقم 020195 المؤرخ في 15-01-2005 «إن عدم تسديد الأتاوى من قبل المستثمرة الفلاحية لا يؤدي إلى فسخ العقد الإداري وأن المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06-04-1990 حدد على سبيل الحصر الحالات التي يترتب عنها فسخ العقد وأن الأتاوى عبارة عن دين ثابت وللخزينة الحق في تحصيلها بالطرق الجبرية المخولة قانونا». (انظر: مجلة مجلس الدولة، ع08، 2006، ص 217).

(2) - نصت المادة 06 من القانون رقم 87-19 على منح حق الانتفاع الدائم مقابل أتاوى زهيدة بغية دفع المستفيدين إلى خدمة الأرض وتسدد في نهاية كل موسم فلاحى، أما تحصيلها وتخصيصها، فيكون طبقا لقوانين المالية. وعمليا وجدت مستثمرات فلاحية سددت ديونها بانتظام، وهناك التي سددت جزء منها وأخرى لم تسدد أي ديون منذ بدأ العملية، ومع كل هذا فإن إدارة أملاك الدولة لم تتخذ أي إجراء قانوني ضدهم لإجبارهم على تسديد هذه المبالغ، مما أدى إلى تراكم الديون، وبالتالي العجز عن التسديد. علما أن القانون رقم 91-28 المؤرخ في 18-12-1991 (ج ر لسنة 1991، ع 65)، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 قد أجاز لمديري أملاك الدولة الحق في استيفاء المبالغ المستحقة بالطرق الجبرية طبقا للإجراءات المتبعة في تحصيل الجباية. كما أن التعليمات الوزارية رقم 10488 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ألزمت مديري أملاك الدولة برفع دعاوى قضائية ضد أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين لم يسددوا أتاوى الاستغلال. وبصدور التعليمات رقم 68-050 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2014 صار المعنيون بأتاوى حق الانتفاع الدائم، ملزمون بتسديد أتاوتين سنويتين إلى غاية التسوية النهائية (الملحق رقم 11)

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

تفوق 100.000 دج وتقل أو تساوي 500.000 دج يكون التسديد بمنح أجل أقصاه سنة واحدة.

وفيما يتعلق بدفع الأتاوى تطبيقا للقانون رقم 10-03 فلقد حددتها المادة 41 من الأمر رقم 10-01⁽¹⁾ المؤرخ في 26 غشت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 على النحو الآتي:

المبلغ		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
1000 دج	5000 دج	ج
800 دج		د

ويلاحظ من الجدول أعلاه أن مبالغ الأتاوى معتدلة، تهدف إلى تحفيز الفلاح على العمل في الأرض، ولا شك أن المشرع قد راعا المخاطر الطبيعية (جفاف، برودة،....) والبيولوجية (حشرات، أمراض، آفات..) التي قد تؤثر على الإنتاج.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012⁽²⁾، تم تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، التي يعتمد عليها كأساس لحساب الأتاوى، فاعتبر المنطقة (أ) تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية، والتي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 ملم أو تساويها. والمنطقة (ب) تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450ملم و600ملم، والمنطقة (ج) تضم أراضي السهول، التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين

(1) -ج ر، لسنة 2010، ع78.

(2) -ج ر صادرة بتاريخ 25 مارس 2012، ع 17.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

350ملم و450ملم. أما المنطقة (د) فتضم الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، والتي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350ملم. وحسب نفس المرسوم فإن أراضي السهول هي تلك التي يقل انحدارها عن نسبة 12,5%.

وقد خول المرسوم ذاته عملية تصنيف الأراضي إلى لجنة ولأئمة يرأسها مدير المصالح الفلاحية، وتضم كل من مدير أملاك الدولة، مدير الموارد المائية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ورئيس المجلس الشعبي الولائي أو من يمثله. وبعد انتهاء اللجنة من أشغالها، يعد رئيسها مقرر تصنيف الأراضي، الذي يبلغ إلى صاحب الامتياز المعني، حيث يمكن لمقررات التصنيف أن تكون موضوع تظلم لدى لجنة وطنية، تحدد تشكيلتها وعملها بقرار من الوزير المكلف بالمالية.

وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وبموجب المادة 09 منه، التي تمت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، تم تطبيق تخفيضات على مبالغ الأتاوى السنوية، المتعلقة بعقود الامتياز للمستثمرات الفلاحية الجديدة لتربية المواشي، المعنية بالمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011. وتعتبر إدارة أملاك الدولة الهيئة التي تتولى تحصيل الأتاوى، وذلك بتوجيه أوامر بالدفع إلى أصحاب الامتياز وحسب المواد من 6 إلى 8 من المرسوم رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012، فإن التحصيل يكون ابتداء من تاريخ توقيع عقد الامتياز.

وبصدور التعليم رقم 68-050 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2014 المتعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، صار المستثمرون الفلاحيون المتحصلون على عقود الامتياز بعد سنة 2014 ملزمون بدفع أتاوتين سنويتين على الأقل، إلى غاية التسوية النهائية⁽¹⁾.

والجدير بالذكر أن الأتاوى المفروضة، تخص الأراضي الفلاحية المستغلة، فقط

(1) _ انظر الملحق رقم 11.

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

دون الأملاك السطحية المتصلة بها. فهذه الأخيرة تنازلت عنها الدولة في إطار القانون رقم 87-19 للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم بمقابل مالي، لكن في حالة انتهاء عقد الامتياز أو فسخه، تسترجع هذه الأملاك من طرف الدولة مقابل تعويض عادل ومنصف، إلى جانب استرجاعها لحق الامتياز، علما أن عدم دفع الأتاوى لسنتين متتاليتين، يعتبر إخلالا بالالتزامات يترتب عنه فسخ العقد⁽¹⁾.

الفقرة الثانية

إدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا

أن الالتزام بالاستغلال المباشر لقطعة الأرض الفلاحية مصدره قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، حيث تنص المادة 48 منه في فقرتها الثانية على «يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما». وقد سبقت الإشارة إلى أن المستثمر صاحب الامتياز يعتبر شريكا وعاملا في ذات الوقت في المستثمرة الفلاحية، باعتبارها شركة مدنية. فالقانون رقم 10-03 يلزمه بالعمل المباشر والشخصي في أشغال المستثمرة، حيث نصت المادة 22 منه على تحديد الأعضاء بموجب اتفاقية بينهم-غير ملزمة للغير- طرق مشاركة كل منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.

يفهم مما تقدّم أن المشرع خص المستثمرة الفلاحية بأحكام خاصة تختلف عن أحكام الشركة المدنية، ذلك أن المادة 416 من القانون المدني الجزائري، تقضي بأن الحصة المقدمة من طرق كل شريك تكون في صورة مال أو عمل وليس بهما معا.

(1)-انظر: المادتين 28 و29 من القانون 10-03.

الفقرة الثالثة

المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستعمال الأملاك السطحية لأهداف ذات صلة بالنشاط الفلاحي.

إن الاستغلال غير العقلاني للأراضي الفلاحية ينقص من خصوبتها، ويؤدي إلى تبويرها، وبالتالي ضعف مرد وديتها وقدراتها الإنتاجية. لذلك نص قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 في مادة 14 على: «يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية». كما يمنع على المستثمر استعمال مباني المستثمرة لغير ما خصصت له أو تأجيرها.

ويدخل في إطار هذا الالتزام ضرورة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بكل حدث قد يؤثر على السير العادي للمستثمرة الفلاحية ك وفاة أحد الأعضاء، حتى يتسنى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استغلال حصة المستثمر المتوفى، إلى حين منحها إلى مستثمر آخر، تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 10-03.

الفرع الثاني

جزاء الإخلال بالالتزامات

نصت المادة 29 من القانون 10-03، والمادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، على صور الإخلال بالتزامات وتتمثل في عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة، وتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية الممنوحة، والبناء على الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والتأجير من الباطن للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، وعدم دفع الاتاوى بعد سنتين متتاليتين وبعد إعدارين غير مثيرين، والتصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،

الباب الثاني:..... الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

وغياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة. وفيمايلي نقف عند الطبيعة القانونية لمسؤولية المستثمر عن إخلاله بالتزاماته (الفقرة الأولى) ثم نتطرق إلى الجزاء المقرر نتيجة الإخلال بالتزامات (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

الطبيعة القانونية لمسؤولية المستثمر المخل بالتزاماته

تنص المادة 28 من القانون رقم 10-03 على: «يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية». وبناء عليه فإن مسؤولية المستثمر صاحب الامتياز ذات طابع تعاقدي ناتجة عن الإخلال بإحدى الاشتراطات العقدية، المنصوص عليها في عقد الامتياز وفي دفتر الشروط النموذجي، الذي يعد جزءا لا يتجزأ من العقد.

لكن ثمة التزامات يؤدي الإخلال بها إلى قيام المسؤولية الجزائية فمثلا بالنسبة لتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية تنص المادة 87 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي على: «يعاقب بالحبس من 1 سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 4 من هذا القانون». مما يعني أن الالتزام باحترام تخصيص الأراضي الفلاحية، ليس مصدره القانون 03-10، فقط بل يجد مصدره أيضا في القانون رقم 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي والذي نص في

الباب الثاني: الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

المادة 14 منه: «يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية».

الفقرة الثانية

الفسخ الإداري لعقد الامتياز

لقد أقر القانون رقم 10-03 بموجب المادة 28 منها الفسخ الإداري لعقد الامتياز كجزء خطير لإخلال المستثمر بالالتزامات المفروضة عليه، وتنص الفقرة الثالثة من المادة 28 من القانون رقم 10-03 على: «ويكون فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداءً من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية». حيث تتوزع المنازعات المترتبة عن تطبيق القانون رقم 10-03-عموماً بين القضاء العادي والقضاء الإداري. فالقضاء العادي يجد نفسه مختصاً بحكم أن المستثمرة الفلاحية شركة مدنية⁽¹⁾. وقد تدخل هذه الأخيرة في منازعات مع الغير⁽²⁾ أو مع

(1) -تنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على: «ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها».

وتنص المادة 514 منه نفس القانون: «ينظر القسم العقاري في الدعاوي المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية، ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية».

كما أشار القانون رقم 10-03 في مرات عديدة إلى أحكام القانون المدني مما يجعل أغلب منازعات المستثمرات الفلاحية من اختصاص القضاء العادي.

(2) -مثل منازعات التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية أو المنازعات التي يكون سببها الالتزامات التعاقدية الناشئة عن عقود الشراكة التي سمح المشرع للمستثمرة الفلاحية بإبرامها مع الغير، كما قد ترفع المستثمرة الفلاحية دعوى لجبر الضرر الواقع عليها نتيجة إتلاف المحصول مثلاً بهدف الحصول على التعويض.

أعضائها⁽¹⁾.

كما يجد القضاء الإداري نفسه مختصا بالدعاوى المتعلقة بإلغاء القرار الإداري الصادر عن مدير أملاك الدولة، المتضمن فسخ عقد الامتياز نتيجة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه. حيث يتم إعدار هذا المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمثل أحكام القانون رقم 10-03 ولدفتر الشروط وللالتزامات التعاقدية.

وبعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ للمستثمر تبليغا رسميا دون امتثال من جانبه، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز. وفي هذه الحالة يمكن للمعنى بقرار الفسخ أن يطعن في أجل شهرين ابتداء من تاريخ فسخ هذا العقد.

ونلاحظ أن المشرع حدد ميعاد الطعن بشهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى المعنى، خلافا للقواعد العامة⁽²⁾. وللأسف رغم مرور عدة سنوات على صدور القانون رقم 10-03، فإنه لا تزال الكثير من المستثمرات الفلاحية لم تحصل بعد على عقود الامتياز. وبالتالي لم نعثر على أي نموذج لقرار إداري يتضمن فسخ عقد الامتياز.

(1) - إذا كانت المادة 22 من القانون رقم 10-03 تلزم الأعضاء بتوقيع اتفاقية فيما بينهم-غير ملزمة للغير- تحدد طريقة مشاركة كل منهم في أشغال المستثمرة وتوزيع المداخل... الخ. فإن هذه الاتفاقية تطبقا للمادة 106 من القانون المدني تصبح شريعة المتعاقدين، وبالتالي فإنه إذا اتصل المستثمر من الالتزامات المترتبة عنها تقوم في مواجهة المسؤولية العقدية.

(2) - تنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على: «يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي».

خلاصة الباب الثاني

بعد فشل قانون المستثمرات الفلاحية في النهوض بالقطاع الفلاحي، استبدله المشرع بقانون جديد يمنح استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بموجب عقد امتياز، متوصلا بذلك إلى توحيد نمط تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ومكرسا مبدءا هاما مفاده عدم قابلية الحقوق الممنوحة للتحويل إلى تنازل.

ولا يختلف حق الامتياز كثيرا عن حق الانتفاع الدائم، من حيث كونه حقا عينيا عقاريا، لكنه صار يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بعد أن كان يمنح بصفة مؤقتة. كما منح القانون الجديد للإدارة سلطة إسقاط هذا الحق -فسخ العقد-، في حالة إخلال المستثمر بالالتزامات المفروضة عليه، بعد ثقل حجم هذا النوع من القضايا، والتي لا يزال الكثير منها عالقا أمام القضاء ولم يفصل فيها إلى يومنا هذا، مما يؤثر سلبا على نشاط المستثمرة الفلاحية وعلى مردودية القطاع.

وإذا كان المشرع قد سمح بإبرام عقد شراكة من أجل تطوير نشاط المستثمرة، لكنه بقي متمسكا بشرط الجنسية الجزائرية، رغم حاجة القطاع إلى خبرة الدول الرائدة في هذا المجال. ولأنّ مرور سبع سنوات على تطبيق القانون الجديد لم تكن كافية للانتهاء من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، لم يتسن لنا معرفة موقف البنوك من مسألة منح القروض للفلاحين بضمان حق الانتفاع الدائم، وهي التي لا تعترف إلا بحق الملكية كضمان للتسديد.

المخاتمة

حفاظا على استقرار المستثمرات الفلاحية التي كانت قائمة وقت صدور القانون رقم 03/10، فقد منح المشرع عقد الامتياز الفلاحي لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، استفاد من أحكام القانون رقم 19/87، شريطة أن يكون قد وفى بالتزاماته المفروضة عليه في ظل القانون الأخير، وأن يكون حائزا على سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي. حيث يكون المستثمر في هذه الحالة معنيا بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، في إطار إجراءات وأجال حددها القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10.

ومن باب الاستثناء منح المشرع أيضا عقد الامتياز على أراضي الفلاحية المتوفرة في إطار إنشاء مستثمرات جديد للفلاحة وتربية الحيوانات، لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية وليس له سلوك معادي لثورة التحرير الكبرى، مما يعني أن هذه الفئة من المستثمرين لا يخضعون لإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، حيث يحصلون على عقد الامتياز الفلاحي لأول مرة.

ولقد منح المشرع الأولية في الاستفادة من عقد الامتياز إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية القائمة في ظل القانون رقم 19/87 -الملغى- والحائزين على قرارات ولائية، رغم أن هؤلاء لم ينتقل إليهم أصلا حق الانتفاع الدائم. فالقرار الولائي مجرد رخصة تبيح للمستفيد مباشرة الاستغلال في المستثمرة الفلاحية، في انتظار إعداد العقد الإداري الذي يتوقف على شهره الوجود القانوني للمستثمرة وكذا انتقال الحق العيني العقاري إليهم. فكيف يخضعون لإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، إذا كان حق الانتفاع الدائم لم ينتقل إليهم أصلا

ورغم أن المستفيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية، يعدون من الناحية القانونية في مركز قوي ومضمون، إلا أن المشرع في القانون رقم 03/10 نص على إمكانية إسقاط حقوقهم بموجب قرار من الوالي، في حالة عدم احترام إجراءات التحويل. كما نص على حق الإدارة في فسخ العقد بإرادتها المنفردة، في حالة

إخلال المستفيد بالالتزامات المفروضة عليه، مما يعد خرقاً لمبدأ احترام الحقوق المكتسبة. وإن كان في الحالة الأخيرة يمكن للمستثمر الطعن في قرار فسخ العقد أمام القضاء، خلال شهرين من تبليغ قرار الفسخ.

وفيما يتعلق بالتجزئة التي نص عليها القانون رقم 03/10، من خلال السماح لكل مستثمر يرغب في الخروج من الشيوخ (مستثمرة فلاحية جماعية)، وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية، في محاولة منه لمسايرة النزعة الفردية للفلاح الجزائري، الذي يرفض العمل في شكل جماعي، فإن هذا الأمر سيؤدي إلى تشتيت المستثمرات الفلاحية، كما أنه يتناقض مع مبدأ التجميع الذي ينص عليه القانون ذاته، مما يستدعي تدخل المشرع بنصوص تنظيمية لرفع هذا التناقض.

ولم يأت المشرع بأحكام جديدة تختلف كثيراً عن حق الانتفاع الدائم في إطار القانون القديم، فكل ما فعله المشرع من خلال القانون الجديد رقم 03/10 هو تغيير في التسميات حيث أطلق على حق الانتفاع تسمية حق الامتياز محتفظاً بخصائصه (النقل، التنازل، الحجز، الرهن) لكن الجديد في هذا القانون، هو جعل العقد مؤقتاً لمدة أربعين سنة بعد أن كان مؤبداً، كما أعطى للإدارة سلطة فسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء إلى القضاء. وهذا الأمر قد ينتج عنه التعسف في استعمال السلطة وتقليل ضمانات المستثمرين الفلاحيين.

ويعتبر عقد الامتياز في إطار القانون الجديد إيجاراً طويلاً الأمد، يرتب حقوقاً عينية عقارية، ويوجد مصدره في "إيجار الانفيتيز" المنصوص عليه في القانون الريفي الفرنسي، والذي أخذت به دول أخرى مثل بريطانيا، لبنان، العراق، والسودان وأعطى ثماره فيها. كما يشبه عقد الحكر المتسوحى من الشريعة الإسلامية، والمطبق على أراضي الفلاحية الوقفية في الجزائر أيضاً لكن يختلف عنه من حيث المدة.

ويمكن القول أن نجاح هذا القانون (رقم 03/10) في النهوض بالقطاع الفلاحي يتوقف على مجموعة من التدابير، أولها فتح المجال للشراكة الأجنبية في إطار دفتر شروط دقيق يضمن المحافظة على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وحمائتها. فالقانون رقم 03/10

يتناقض مع قانون الاستثمار، الذي لا يفرق بين المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي، وهي إحدى الشروط التي تفرضها المنظمة العالمية للتجارة (O.M.C)، من أجل انضمام الجزائر إليها الأمر الذي يسمح بتسويق منتجاتنا في سوق الخارجية وتوفير العملة الصعبة.

كما ينبغي الإسراع في الفصل في القضايا العالقة أمام القضاء والناجمة عن تطبيق القانون رقم 19/87 -الملغى- لإحصاء الأراضي الفلاحية المستغلة، وإعادة توزيع تلك التي أسقطت حقوق أصحابها.

وينبغي أيضا التنسيق بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية من جهة، ووزارة المالية من جهة أخرى لتفعيل حق الرهن لحق الامتياز الفلاحي، حيث نخشى رفض البنوك منح القروض للفلاحين بضمان حق الامتياز، كونها لا تعترف إلا بحق الملكية كضمان للتسديد. فكيف يكون موقفها إذا علمت أن حق الامتياز قابل للإسقاط بالإرادة المنفردة للإدارة، بعدما كان يتم إسقاطه عن طريق القضاء في ظل القانون رقم 19-87 -الملغى-.

ومن أجل ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثلا، ينبغي التعامل مع المستثمرين أصحاب الامتياز بالصرامة الكافية ورفع الإعفاء من مصاريف التسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز، مما حرم الخزينة العمومية من مداخيل جبائية هامة، كالإزام المستثمر بهذه المصاريف في حالة التنازل على حق الامتياز، وذلك من أجل انطلاقة حقيقة مبنية على الجهد المبذول. ويخلو القانون الجديد من نصوص تحترم خصوصية الأرض في أنواع الغرس؛ فينبغي عدم ترك المجال مفتوحا للفلاحين للاستثمار في منتوجات هدفها تحقيق الربح، وتستهلك طاقات عالية من مياه جوفية وكهرباء ومشتقات البترول، وتضعف المكونات الأساسية للتربة.

كما ينبغي إشراك الكفاءات العلمية في ميدان الفلاحة، بإعطائهم الأولوية في الاستفادة، لاسيما أنه ثمة أراضي لم توزع بعد، كذلك التي أسقطت حقوق أصحابها أمام القضاء، عوض منحها للمهنيين الفلاحية المتوارثة عبر أجيال، والتي أثبت معظمها عدم جدارتهم في بخدمة أرض. وتجسيد المتابعة الميدانية لمدى التزام المستثمر صاحب الامتياز، وكذا المتابعة

الميدانية لأنواع الدعم الفلاحي، فمن أسباب فشل قانون المستثمرات الفلاحية عدم الاستغلال الأمثل للإمكانات المادية التي وفرتها الدولة للقطاع.

ولأن دراستنا لنظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، لم تكن بمعزل عن الأصناف الأخرى التي تقف إلى جانبها، فقد سمحت لها هذه الدراسة بالتعايش مع المشاكل الذي تعانيها هذه الأصناف، فالأراضي الفلاحية الخاصة تشكو من فراغ قانوني فلا يوجد قانون ينظم الإيجارات المتعلقة بها، وقد لاحظنا التناقض بين النصوص التي تخضع لها، والمبعثرة بين القانون المدني وقانون التوجيه العقاري. ولأن هذه الأراضي تمثل %58 من مجموع المساحة الصالحة للزراعة، يتعين على المشرع أن يسلط اهتمامه عليها حتى تساهم في التنمية الاقتصادية للبلاد، باعتبارها ثروة هائلة بدلا أن تكون عالية عليها.

أما الأراضي الفلاحية الوقفية التي أعترف بها المشرع كصنف عقاري مستقل في وقت متأخر، فقد لاحظنا أنها كانت أوفر حظا من سابقتها، حيث حظيت بقوانين تنظم إيجارها باعتباره النمط الأساسي لاستغلالها. وإذا كان المشرع نظم أحكام هذا الإيجار عندما يتعلق الأمر بالأراضي الفلاحية الوقفية التي تم إحصائها، وكذا المسترجعة من الدولة، فإنه قد استحدث عقود خاصة للإيجار (المزارعة، المسقاة، الحكر) بالنسبة للأراضي المشجرة والأراضي البور، مكتفيا بالإحالة إلى أحكام الشريعة الإسلامية، دون أن يأخذ بعين الاعتبار مسألة تعدد المذاهب الفقهية، وكذا افتقاد الهيئة المكلفة بالأوقاف إلى الإطار المتكونة في المجال الفقهي والفلاحي. فكانت النتيجة جهل المنتفعين لهذه الصيغ، فهم يعرفونها على أنها إيجار سنوي عادي، ويكتفون بدفع مبلغ مالي لصندوق الأوقاف يمثل بدلا للإيجار، فضلا عن غياب نماذج لهذه العقود، مما يستدعي تدخل المشرع بنصوص تنظيمية.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية:

1-الكتب:

أ-الكتب العامة:

-بختي (العربي)، تاريخ النظم القانونية القديمة والإسلامية والجزائرية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2014.

-بعلي (محمد الصغير)، العقود الإدارية، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005.

-بلحاج (العربي) أحكام المواريث، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4، 2010.

-بن مشرنن (خير الدين)، رخصة البناء، الإرادة القانونية (مباشرة عملية تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الجزائر، دار هومة، 2014.

-بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990.

-بوضياف (عبد الزراق)، إدارة أموال وقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، عين مليلة، دار الهدى، 2010.

-تتاغو (سمير عبد السيد)، التأمينات الشخصية والعينية، الاسكندرية، منشأة المعارف، 1970.

-تتاغو (سمير عبد السيد)، عقد الايجار، الاسكندرية، منشأة المعارف ط1، 1969.

-حارش (محمد الهادي)، التطور السياسي والاقتصادي في نواميا منذ اعتلاء ماسينيسا العرش إلى وفاة يوبا الأول، الجزائر، دار هومة، 1996.

قائمة المراجع:

-الحويس (صالح سليمان بن محمد)، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، الأردن، دار عمان للنشر والتوزيع.

-خلوفي (رشيد) الايجار المدني في القانون الجزائري، الجزائر ، دار الخلدونية.

-رامول (خالد) الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، ط2، 2006.

-الزحيلي (وهبة) الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، ج5.

-سعيد صبري (عكرمة) الوقف الإسلامي، الأردن، دار النفائس للنشر والتوزيع، 2011.

-السنهوري (أحمد عبد الرزاق) الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011.

-السنهوري (أحمد عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998.

-الطماوي (محمد سليمان)، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 2005.

-عباد (صالح)، الجزائر خلال الحكم التركي، الجزائر، دار هومة، 2014.

-عبد الله (عبد الكريم) ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة قانونية، مقارنة، -عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2008.

- عياد (أحمد عثمان)، مظاهر السلطة العامة في العقود الإدارية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1973.
- قاسم محارب (عبد العزيز)، الوقف الإسلامي، اقتصاد وإدارة وبناء وحضارة، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2011.
- القضاة (منذر عبد الكريم) أحكام الوقف، دراسة قانونية وفقهية مقارنة بين الشريعة والقانون، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011.
- القطب (محي الدين مروان)، طرق خصخصة المرافق العامة، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2009.
- كنانة (محمد)، الوقف العام في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2006.
- لباد (ناصر)، الأساس في القانون الإداري، الجزائر، دار المجدد للنشر والتوزيع، ط8، 2011.
- لشهب (محفوظ بن حامد) عقد الإذعان في القانون المدين الجزائري والمقارن الجزائري، م. و.ك.
- المجاجي سكمال (محمد)، المهذب في الفقه المالكي وأدلته، ج2، الجزائر، عالم المعرفة للنشر والتوزيع، 2012.
- محمد (وحيد الدين سوار)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، دمشق، مطبعة الرياض، 1981، 1982.
- محمد (وحيد الدين سوار)، شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دمشق، مطابع ألف باء، الأديب، 1968 1969.

-محمد فاروق (عبد الحميد)، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.

-النجار (عبد الهادي) الاقتصاد السياسي، ج1، دار المعارف، القاهرة.

-ويس (فتحي)، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الجزائر، دار هومة، 2014.

-يكن (زهدي) الوقف في الشريعة والقانون، الأردن، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، 2011.

ب- الكتب المتخصصة

-بعلبكي (أحمد)، المسألة الزراعية في ريف الجزائر، بيروت، منشورات عويدات، ط1، 1985.

-بن رقية (بن يوسف) شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2001.

-بن عبدة (عبد الحفيظ) إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2003.

-بونبات (محمد)، الحماية القانونية مكتري الأراضي الفلاحية، دراسة مقارنة، مراكش، المطبعة والوراقة الوطنية، 1997.

-حاجي (نعيمة)، أراضي العرش في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2010.

-حمدي باشا (عمر) تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

-حمدي باشا (عمر) وزروقي (ليلي)، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة،
2013.

-حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر
والتوزيع، 1976.

-خلوفي (مجيد)، العقار في القانون الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، 2012.

-زروقي (ليلي)، التقنيات العقارية، ج1 -العقار الفلاحي-، الجزائر، الديوان الوطني
للأشغال التربوية، ط2، 2001.

-ستهم (الحافظ) التحولات في ريف الجزائر منذ الاستقلال، الجزائر ، ديوان
المطبوعات الجامعية.

-شامة (اسماعيل) النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية،
الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، 2003.

-صدوق (عمر)، تطور التنظيم القانون للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان
المطبوعات الجامعية.

-صقر (نبيل)، العقار في القانون الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية ، 2012.

-طلبة (ليلي)، الملكية العقارية الخاصة وفق أحكام التشريع الجزائري، الجزائر، دار
هومة، 2010.

-عجة (الجيلالي)، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، الجزائر، دار الخلدونية
للنشر والتوزيع، 2005.

-علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004.

-فاضلي (إدريس)، نظام الملكية ومدى وظيفتها في القانون الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010.

-كحيل (حكيم)، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، الجزائر، دار هومة، 2013.

-لنقار بركاهم (سمية)، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2004.

-محمد (محمد أحمد سويلم) الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات منشأة المعارف بالإسكندرية، ط1، 2008.

-محمودي (عبد العزيز)، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية لتسليم عقود الملكية والقانون العقاري الجزائري، الجزائر، منشورات بغدادية، 2010.

-محمودي (عبد العزيز)، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2013.

-يحياوي (عمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة، 2009.

ثانيا: الرسائل الجامعية

-جبار (جميلة)، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة الدكتوراة، جامعة سعد دحلب، البليدة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009-2010.

-العياشي (روابي)، الإدارة الاستعمارية وعلاقتها بالعائلات الكبرى في مقاطعة - قسنطينة -1837م إلى 1871م-، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في

التاريخ الحديث والمعاصر، جامعة قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم التاريخ والآثار، 2014-2015.

- لباد (ناصر)، الناظم القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2004-2005.

ثالثا: المقالات العلمية

- زعيمي (عيسى)، إشكالات تحفيظ الأراضي الخاضعة للضم، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون، صادرة في ديسمبر 2002، ع2.

- شعباني (إسماعيل)، إشكالية العقار الفلاحي في الأراضي الفلاحية العمومية بالجزائر.
- عماري (زهير)، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي بالجزائر وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، ع13، جوان 2013.

- Les Cahiers du cread, revue publiée par le centre de recherche en économie appliquée pour le développement n :48 trimestre 1999.

رابعا: النصوص التشريعية

1- القوانين الأساسية:

- دستور 09 نوفمبر 1976، ج ر، ع94، ص 1294.
- دستور 23 فبراير 1989، ج ر، ع9، ص 234.
- دستور 28 نوفمبر 1996، ج ر، ع76، ص 7.
- التعديل الدستوري لسنة 2016، ج ر صادرة بتاريخ 07 مارس 2016، ع 14.

2- الأوامر:

- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962، المتضمن حماية الأمور الشاغرة وتسييرها، ج ر، لسنة 1962، ع 2.

-الأمر رقم 64-258، المؤرخ في 27-04-1964، المتضمن مصادرة الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد واستقرارها، ج ر سنة 1964.

-الأمر رقم 66-102، المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأملك الدولة، ج ر سنة 1966، ع 36.

-الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الاجراءات المدنية المعدل والمتمم ، ج ر بتاريخ 9 يونيو ع 47،.

-الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، لسنة 1969، ع15.

-الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12-11-1975، المتعلق بمنح الأراضي الخام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر، ع92، لسنة 1971.

-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر سنة 1975، ع78.

-الأمر رقم 91-26 المؤرخ في 25-09-1995 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، لسنة 1995 ، ع55.

-الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01-04-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر، لسنة 2008، ع49.

3-القوانين:

-القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المعدل والمتمم، ج ر، لسنة 1983، ع34.

-القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة، ج ر ع
24 لسنة 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27-02-
2005، ج ر لسنة 2005، ع15.

القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال
الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم،
ج ر لسنة 1987، ع 50.

-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري،
المعدل والمتمم، ج ر سنة 1990، ع49.

القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-
14 المؤرخ في 20 يونيو 2008 ج ر لسنة 2008، ع 44.

-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر
لسنة 1990، ع 22.

-القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 يتعلق بالأوقاف ج ر، لسنة 1991، ع
21.

-القانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001 يعدل بقانون 91-10 المؤرخ في
27-04-1991 المتعلق بالأوقاف، ج ر سنة 2002، ع83.

-القانون رقم 86-02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن مهنة التوثيق، ج ر،
سنة 2006، ع14.

-القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27-02-2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة
حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، لسنة 2007، ع15.

-القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، لسنة 2008، ع 46.

-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-08-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج ر لسنة 2008، ع 21.

-القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر، لسنة 2010، ع 46.

-القانون رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر، لسنة 2010، ع 78.

4-المراسيم

-المرسوم رقم 62-02-المؤرخ في 22-10-1962 المتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة، ج ر لسنة 1962، ع 1.

-المرسوم 63-88- المؤرخ في 18-01-1963 الخاص بتنظيم الأملاك الشاغرة، ج ر، 1963، ع 05.

-المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22-03-1963 المتعلق بتنظيم الاستقلالات الفلاحية الشاغرة، ج ر، لسنة 1963، ع 19.

-المرسوم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 المتعلق بصنع الأملاك العقارية والمنقولة تحت حماية للدولة ج ر، لسنة 1963، ع 30.

-المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20-01-1964 المتعلق بحرية المعاملات العقارية، ج ر لسنة 1964.

-المرسوم 32-73 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ع 21 لسنة 1983.

-المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1996 المتعلق بأسس السجل العتادي، ج ر، لسنة 1976، ع 30 المعدل والمتمم بالمرسوم 51-89 المؤرخ في 18-04-1989.

-المرسوم رقم 210-80، المعدل والمتمم للمواد 8، 9، 15، من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتعلق بالسجل العقاري، ج ر مؤرخة في 15-05-1980، ع38.

-المرسوم 51-89 المؤرخ في 18-04-1989 يحدد كفاءات تصنيف المادة 29 من القانون رقم 87-19 ج ر سنة 1989، رقم 16.

-المرسوم رقم 50-90 المؤرخ في 06-02-1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19، ج ر، لسنة 1990، ع 6.

-المرسوم رقم 15-94، المؤرخ في 14 يونيو 1994، المتضمن تحديد أجهزة الإدارة العامة في الولاية، ج ر لسنة 1994، ع48.

-المرسوم التنفيذي رقم 459-96 المؤرخ في 18-12-1996 الذي يحدد القواعد التي تصنف على التعاونيات الفلاحية، ج ر لسنة 1996، ع 81.

-المرسوم رقم 483-97 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكفاءات منح لامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات

- الاستصلاحية، ج ر لسنة 1997، ع 83.
- المرسوم رقم 97-496 المؤرخ في 12-1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر سنة 1997، ع 84.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر لسنة 2009، ع 61.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يونيو 1971 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ج ر لسنة 1991، ع 36.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 المتضمن ضبط الشكالية الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر، لسنة 1997، ع 83.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-197 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، سنة 2008، ع 26.
- المرسوم رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكفيات ذلك، ج ر، لسنة 1998، ع 90.
- المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2016 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر لسنة 2010، ع 76.
- المرسوم رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، المحدد لكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة

باليئات والمؤسسات العمومية، ج ر لسنة 2011، ع2.

-المرسوم رقم 11-237 المؤرخ في 9 يوليو 2011 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات. ج ر صادرة في 01 يوليو 2011، ع39.

-المرسوم رقم 12-124 المؤرخ في 19-03-2012 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها لحساب أتاوى أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، مؤرخة في 25 مارس 2012، ع17.

5-التعليمات:

-التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة الفلاحية والصيد البحري بتاريخ 09-09-1990 تحت رقم 424 المتعلقة بتوضيح القرار الوزاري المشترك رقم 318-المؤرخ في 29-10-1998 والمحدد لكيفيات منح الامتياز في المناطق الاستصلاحية.

-التعليمات المشتركة (وزارتي المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، رقم 07-المؤرخة في 03-03-2005 والمتضمنة إلغاء التعليمات المشتركة رقم 07-المؤرخة في 15-07-2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19.

-التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 06-30-2009 تحت رقم 07875 تحت عنوان شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار الأصول المتبقية للدولة والموجهة للاستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية والأصول

الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المنافق الصناعية.

-التعليمية الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 31-10-2011 تحت رقم 10672 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع.

-التعليمية الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 08711 بتاريخ 05-02-2011 المتضمنة تحويل حق الانتفاع لدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.

-التعليمية رقم 68-050 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2014 المتعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

6- المناشير:

-المنشور الوزاري رقم 120 الصادر في 07-03-1990.

-المنشور الوزاري المشترك رقم 108 صدر في 23-02-2011 (.وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية المعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات).

-المنشور الوزاري رقم 158 المؤرخ في 06-03-1994 يتعلق بتجميد منح الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

-المنشور الوزاري رقم 838 المؤرخ في 24-10-1996 المتضمن منح الأراضي الفلاحية للمجاهدين وذوي الحقوق في إطار القانون رقم 87-14.

-المنشور الوزاري المشترك رقم 329 الصادر في 17 جوان 1990 المتضمن كفيات
إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط حقوق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم.

7-القرارات:

-القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك
الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك
الدولة الخاصة. ج ر ع 30 لسنة 1992.

-القرار الوزاري المشترك بتاريخ 29-10-1998 تحت رقم 308 المتضمن تحديدات
تشكيلية وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات الترشيح لحق امتياز قطع
أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

8-القرارات القضائية:

-القرار رقم 15221 المؤرخ في 29-12-2001، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة
العقارية، ج2، ع خاص، 2004.

-القرار رقم 1573.10 المؤرخ في 16-07-1997 مجلة القضائية للمحكمة العليا
لسنة ، 1997، ع 1.

-القرار رقم 198951 المؤرخ في 27-10-2000، مجلة القضائية، للمحكمة العليا،
لسنة 2001، ع 2.

-القرار رقم 37 المؤرخ في 21-12-2008، مجلة المحكمة العليا، ع خاص، محكمة
التنازع للسنة 2009.

-القرار رقم 00095 المؤرخ في 31-01-2011، مجلة المحكمة العليا للسنة
2011، ع 1.

- القرار رقم 258049 المؤرخ في 25-02-2004، المجلة القضائية للمحكمة العليا للسنة 2004، ع1.
- القرار رقم 384557 المؤرخ في 17-01-2007، المجلة القضائية للمحكمة العليا، لسنة 2007، ع2.
- القرار رقم 68467 المؤرخ في 21-10-1990، المجلة القضائية للمحكمة العليا، للسنة 1992، ع1.
- القرار رقم 020195 المؤرخ في 15-01-2005، مجلة مجلس الدولة للسنة 2006، ع6.
- القرار رقم 43216، المؤرخ في 17-05-2006، المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 2006، ع2.
- القرار رقم 56451 المؤرخ في 19-10-2009، المجلة القضائية للمحكمة العليا، ج3، لسنة 2010.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

1-Ouvrages

- ABDELHAMID (A), Quelle Agriculture pour l'Algérie, Office des Publication Universitaire, Alger, 2009.
- ALLOUM (M.T), Le régime foncier en Algérie, Impression Moderne, Alger, 2005.
- BHARATI (A), Le régime foncier et domanial en Algérie, évolution et dispositif actuel ITCIS, Edition 2013.

- CHALABI (E), Les nationalisation des terres dans la révolution agraire, Office des Publications, universitaires, Alger, 1984.
- GOTTON (G) & RANDIER (R), Tous les litiges entre preneur et bailleur, Baux Ruraux Encyclopédie, Delma, pour la vie des affaires, 2^{ème} Edition et 1^{ère} Masson, Paris, 1982.
- GOTTON (G), Législations agricoles, Dalloz, 1979.
- GSELL (S), Texte relatifs à l'histoire de l'Afrique du nord, (Herodote), Topographie, Alger, Jourdon.
- Ministère de l'agriculture et du développement rural, guide de procédure des dispositifs de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage.
- RAMI (A), VIVIANNE (S), & FADI (A), Dictionnaire Juridique, (Français-Anglais- Arabe), Liban, Dar Al Koutoub Al Ilmayah.
- SARI (DJ), La dépossessions des Fellah ; Alger, SNED, 1978.

2-Thèse :

- BEN CHEIKH, -EL- REFEGOUN ABBASSI (F), L'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio économique. des Paysans Algériens de 1873 à 1911, application à trois communes de l'ancien arrondissement des Constantine. (El Khroub- Oum El Bouaghi- El Milia). Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, Option sociologie de développement, université Mentouri, Constantine, 2006-2007, P65.

3-Circulaires:

- Circulaire ministérielle n°476 du 13 octobre 1992 relative à la relance de l'opération d'établissement des actes administratifs

- **Instructions:**

-Instruction interministérielle n :787 du 31-08-1989 relative. à la réorganisation des terres du domaines national établissement des actes administratifs.

4-Arrêtés

-Arrêté N° 1344 du 11-11-2012 définissant les modalités d'appel a candidatures et les critères des droit des candidats a la concession des terres agricoles et des bien superficiaires du domaines privé de l'état rendus disponibles.

المواقع الالكترونية:

-www.startimes.com/?5=14545538.

-www.ONTA.dz

الملاحق

الرقم	الملحق
01	نموذج عقد امتياز
02	استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
03	نموذج بطاقة جرد الأملاك السطحية
04	دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
05	مقرر إنشاء لجنة دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز على مستوى ولاية قسنطينة (قرار ولائي)
06	نموذج لإعذارين متباعدين بشهر واحد تطبيقا للمادة 30 من القانون رقم 10-03 المتعلقة بالمستفيدين من حق الانتفاع الدائم الذين لم يمتثلوا إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
07	المنشور المتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات
08	قرار يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير إختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.
09	تعلية متعلقة بتطبيق الامتياز المكرس في القانون رقم 10-03 على الأراضي التي كانت خاضعة بقوانين الاستصلاح وقانون الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل
10	قرار ولائي يلغي حق الانتفاع الدائم
11	تعلية تبين كيفية تحصيل أتاوى حق الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 والأتاوى المتأخرة عن حق الانتفاع الدائم
12	تعلية تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الاحتياجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية
13	قرار ولائي يتضمن إلغاء تصنيف أراضي فلاحية تابعة لمستثمرة فلاحية فردية لتلبية احتياجات المشاريع العمومية (قرار ولائي)

فهرس الموضوعات

1	المقدمة.....
الباب الأول:	
تطور تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في الجزائر	
الفصل الأول:	
تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي	
10	المبحث الأول: أثر الحقبة الاستعمارية على تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله.....
10	المطلب الأول: تنظيم العقار الفلاحي قبل الاحتلال الفرنسي.....
11	الفرع الأول: وضع العقار الفلاحي قبل مجيء الأتراك.....
12	الفقرة الأولى: وضع العقار الفلاحي في العهد النوميدي.....
14	الفقرة الثانية: وضع العقار الفلاحي في العهد الروماني.....
16	الفقرة الثالثة: وضع العقار الفلاحي خلال الفتوحات الإسلامية.....
19	الفرع الثاني: وضع العقار الفلاحي خلال العهد العثماني.....
19	الفقرة الأولى: أصناف الملكية الزراعية.....
26	الفقرة الثانية: طبيعة استغلال الأراضي الفلاحية.....
30	المطلب الثاني: تنظيم العقار الفلاحي إبان الاحتلال الفرنسي.....
30	الفرع الأول: طبيعة السياسية الاستعمارية الفرنسية اتجاه العقار الفلاحي.....
31	الفقرة الأولى: مرحلة إنشاء دومين الدولة (1830 إلى 1870).....
35	الفقرة الثانية: مرحلة فرنسا الملكية الفلاحية (1870-1962).....

38	الفرع الثاني: السياسة الاستعمارية الفرنسية تسفر عن قطاعين زراعيين متباينين.....
39	الفقرة الأولى: قطاع المعمرين.....
42	الفقرة الثانية: قطاع المسلمين (الجزائريين).....
42	المبحث الثاني: تنظيم العقار الفلاحي عشية الاستقلال
43	المطلب الأول: العقار الفلاحي المملوك للدولة.....
44	الفرع الأول: التسيير الذاتي في الفلاحة.....
45	الفقرة الأولى: النظام القانوني للمزرعة المسيرة ذاتيا.....
49	الفقرة الثانية: كيفية تمويل وتسويق منتجات المزرعة المسيرة ذاتيا
51	الفرع الثاني: الثورة الزراعية.....
52	الفقرة الأولى: الصندوق الوطني للثورة الزراعية.....
55	الفقرة الثانية: الاستغلال الفلاحي.....
57	المطلب الثاني: العقار الفلاحي المملوك للخواص.....
57	الفرع الأول: محاربة الملكيات الفلاحية الكبرى.....
58	الفقرة الأولى: مبرراه تأميم الأراضي الفلاحية الخاصة
60	الفقرة الثانية: نطاق التأميم.....
62	الفرع الثاني: من حيث سندات الإثبات.....
64	الفقرة الأولى: إثبات الملكية الفلاحية الخاصة في حالة وجود السند
66	الفقرة الثانية: إثبات الملكية الفلاحية الخاصة في حالة غياب السند
69	الفقرة الثالثة:مدى فعالية العقود العرفية في تطهير الملكية العقارية

الفصل الثاني: تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله بعد التخلي عن النهج الاشتراكي، وتبني النهج الليبرالي	
72	المبحث الأول: تنظيم العقار الفلاحي المملوك للدولة والعقار الفلاحي المملوك للخواص.....
72	المطلب الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.....
73	الفرع الأول: حلول المستثمرة الفلاحية محل التعاونيات الفلاحية.....
74	الفقرة الأولى: تمييز المستثمرات الفلاحية عن التعاونيات القديمة..
76	الفقرة الثانية: الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية.....
81	الفقرة الثالثة: تأثر المستثمرات الفلاحية بتطبيق قانون التوجيه العقاري.....
83	الفرع الثاني: الضمانات الممنوحة للمنتجين الفلاحيين.....
84	الفقرة الأولى: حق الانتفاع الدائم.....
87	الفقرة الثانية: الدعم المالي.....
89	المطلب الثاني: الأراضي الفلاحية الخاصة.....
90	الفرع الأول: مظاهر انتعاش الملكية الفلاحية الخاصة.....
91	الفقرة الأولى: تشجيع التملك الخاص للعقار الفلاحي.....
96	الفقرة الثانية: ابتكار عقد الشهرة للتوسيع الملكة الخاصة.....
103	الفرع الثاني: مظاهر انتعاش الملكية الفلاحية الخاصة.....
104	الفقرة الأولى: إرجاع الأراضي الممنوحة لملاكها الأصليين.....
106	الفقرة الثانية: إنشاء شهادة الحيازة.....

110	الفقرة الثالثة: إلغاء عقد الشهرة وتسليم سندات الملكة في إطار التحقيق العقاري.....
112	الفرع الثالث: انشغال المشرع بالتكفير عن ذنوب الثورة الزراعية ينسيه تنظيم الإيجارات الفلاحية الخاصة.....
113	الفقرة الأولى: واجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة.....
115	الفقرة الثانية: أحكام إيجار الأراضي الفلاحية الخاصة.....
118	المبحث الثاني: الأراضي الفلاحية الوقفية.....
119	المطلب الأول: تطور نظام الوقف في الجزائر ومكانة الأراضي الفلاحية منه.....
120	الفرع الأول: تعرف الوقف والأصول التاريخية له.....
120	الفقرة الأولى: تعريف الوقف.....
124	الفقرة الثانية: الأصول التاريخية له.....
126	الفرع الثاني: تنظيم الوقف في الجزائر قبل وبعد صدور قانون الأوقاف.....
127	الفقرة الأولى: تنظيم الوقف قبل صدور قانون الوقف.....
128	الفقرة الثانية: تنظيم الوقف بعد صدور قانون الأوقاف.....
131	المطلب الثاني: طرق استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية.....
132	الفرع الأول: استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الإيجار العادي.....
133	الفقرة الأولى: طرق إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.....
135	الفقرة الثانية: أحكام الإيجار.....

138	الفرع الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الإيجارات الخاصة.....
139	الفقرة الأولى: المزارعة.....
142	الفقرة الثانية: عقد المساقاة.....
144	الفقرة الثالثة: عقد الحكر.....
150	خلاصة الباب الثاني.....
الباب الثاني: الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة	
الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز	
153	المبحث الأول: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز.....
154	المطلب الأول: شروط منح عقد الامتياز.....
155	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز.....
156	الفقرة الأولى: فئة المستفيدين في إطار القانون رقم 87-19.....
163	الفقرة الثانية: فئة المستثمرين الجدد.....
166	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري.....
167	الفقرة الأولى: الأراضي المعينة بأحكام القانون رقم 10-03.....
169	الفقرة الثانية: الأراضي المستثناة من مجال تطبيق القانون 10-03
171	المطلب الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز.....
172	الفرع الأول: تقديم ملفات الحصول على عقد الامتياز.....
172	الفقرة الأولى: طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز...
177	الفقرة الثانية: طلبات المستثمرين الجدد.....

181	الفرع الثاني: إصدار عقد الامتياز.....
181	الفقرة الأولى: الهيئات المتدخلة في منح الامتياز.....
185	الفقرة الثانية: الهيئة المانحة لعقد الامتياز
191	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03
193	المطلب الأول: تمييزه عن بعض العقود المشابهة في إطار الاستثمار غير الفلاحي
194	الفرع الأول: تمييزه عن امتياز المرفق العمومي.....
195	الفقرة الأولى: أوجه التشابه.....
199	الفقرة الثانية: أوجه الاختلاف.....
200	الفرع الثاني : تمييزه عن عقد امتياز العقار الصناعي.....
201	الفقرة الأولى: من حيث شروط منح عقد الامتياز.....
204	الفقرة الثانية: من حيث إجراءات منح الامتياز وطبيعة الحق الممنوح
205	المطلب الثاني: تمييزه عن بعض العقود المشابهة في مجال الاستثمار الفلاحي
206	الفرع الأول: تمييزه عن عقد الامتياز في إطار الاستصلاح.....
208	الفقرة الأولى: من حيث شروط منح الامتياز.....
210	الفقرة الثانية: من حيث إجراءات منح الامتياز وطبيعة الحق الممنوح.....
212	الفرع الثاني: تمييزه عن إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة التي كانت في حوزة الدولة.....
213	الفقرة الأولى: أوجه التشابه.....

216	الفقرة الثانية: أوجه الاختلاف.....
الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03	
220	المبحث الأول: الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية.....
220	المطلب الأول: المستثمرة الفلاحية شركة مدنية.....
221	الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية وأشكالها.....
222	الفقرة الأولى: تعريف المستثمرة الفلاحية وأشكالها.....
223	الفقرة الثانية: أشكال المستثمرات الفلاحية.....
226	الفرع الثاني: مدى تلاؤم أحكام المستثمرة الفلاحية مع أحكام الشركة المدنية.....
226	الفقرة الأولى: من حيث الأركان الموضوعية الخاصة.....
228	الفقرة الثانية: من حيث الأركان الشكلية.....
230	المطلب الثاني: نتائج الاعتراف بالشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية....
231	الفرع الأول: الذمة المالية وإدارة المستثمرة.....
231	الفقرة الأولى: الذمة المالية.....
233	الفقرة الثانية: إدارة المستثمرة.....
233	الفرع الثاني: إبرام عقد الشراكة.....
234	الفقرة الأولى: طبيعة الشراكة.....
237	الفقرة الثانية: انعكاسات الشراكة على مردودية القطاع.....
239	المبحث الثاني: الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد الامتياز.....
239	المطلب الأول: الحقوق.....
240	الفرع الأول: حقوق الدولة.....

241	الفقرة الأولى: حق الشفعة
243	الفقرة الثانية: حق الرقابة والتجريد من الحقوق من أجل المنفعة العامة
245	الفقرة الثالثة: فسخ العقد بالإرادة المنفردة.....
248	الفرع الثاني: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.....
248	الفقرة الأولى: حق الامتياز.....
262	الفقرة الثانية: حق الخروج من الشروع.....
265	الفقرة الثالثة: الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز.....
266	الفقرة الرابعة: الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة.....
267	الفقرة الخامسة: الحق في تشكيل تعاونية فلاحية.....
269	المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز وجزاء الإخلال بها
270	الفرع الأول: التزامات المستثمر صاحب الامتياز.....
270	الفقرة الأولى: دفع الأتاوى.....
274	الفقرة الثانية: الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية.....
275	الفقرة الثالثة: المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.....
275	الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزامات.....
276	الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية لمسؤولية المستثمر المخل بالتزاماته
277	الفقرة الثانية: الفسخ الإداري لعقد الامتياز.....
279	خلاصة الباب الثاني.....
281	خاتمة.....
286	قائمة المصادر والمراجع.....

.....: فهرس الموضوعات

	الملاحق
307	فهرس الموضوعات.....
	الملخص

ملخص

الملخص:

بعد فشل قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 في النهوض بالقطاع الفلاحي العام استبدله المشرع بقانون الامتياز الفلاحي رقم 10-03 المؤرخ في 05-08-2010.

وكان من المنتظر أن يسدّ القانون الجديد ثغرات القانون القديم-الملغى- والذي كان يشكو من عدم تقبل أحكامه وسط المنتجين الفلاحين، كونه يفرض العمل في إطار جماعي، الأمر الذي يتناقض مع ذهنية الفلاح الجزائري والتي تفضل العمل في شكل فردي. كما وجد الفلاحون صعوبة في الحصول على القروض بضمان حق الانتفاع الدائم كون البنوك لا تعترف إلاّ بحق الملكية كضمان للتسديد... الخ.

غير أن القانون الجديد وإن كان أعطى للمستثمر الحق في الخروج من الشبوع وتشكيل مستثمرة فردية، إلاّ أنه قيد هذا الحق بموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعدم خرق أحكام المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى أقرّ مبدأ مخالفا وهو تجميع المستثمرات الفلاحية والذي يهدف أساسا إلى إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية وعدم تشتيتها.

وإذا كانت خصائص حق الانتفاع الدائم لم تكن كافية لإقناع البنوك بمنح القروض للمستفيدين فكيف سيقنعها حق الامتياز، إذا علمت أنه صار حقا مؤقتا (40 سنة) ويمكن للإدارة فسخ العقد بإرادتها المنفردة ودون اللجوء إلى القضاء، في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته القانونية.

ورغم أن الأوضاع الاقتصادية العالمية تفرض انفتاح كافة القطاعات على الاستثمار ومن ذلك القطاع الفلاحي، بمساهمة الشركات الأجنبية بالنظر إلى تجارب بعض الدولة الرائدة في هذا المجال، إلا أن المشرع يصرّ على اشتراط الجنسية الجزائرية في كل من يرغب في إبرام عقد شراكة مع المستثمرة الفلاحية.

Abstract

After the failure of the Agriculture Investees Law No. 87-19 dated on December 8, 1987 for advancing agricultural the general sector, the legislator has replaced it by the law of agricultural concession No. 10-03 dated on 05-08-2010.

It was expected that the new law closes the gates of the old law -concealed- that was claiming the lack of acceptance of its rules among the farmers producers, for it imposed work in a frame of a collective order of the peasant producers, which contrasts with the mentality of the Algerian farmers who prefers to work in the an individual form. Also the farmers found difficulty to get loans to guarantee the right of the constant benefit because the banks recognize only the right of possession as an insurance for the repayment ... etc.

Although; the new law even it has given the investor the right to exit from the collectivity and the formation of his individual invest, however; it has restricted this right with the consent of the National Office for Agricultural Lands, and not to violate the regulations of the Decree No. 97-490 dated on 20/12/1997 on the one hand linked to the split of the agricultural lands and on another hand, it admitted a controversial principle which is the gathering the investments of agricultural that basically aim to the deletion of the division of the agricultural lands and there in dispersion.

If the characteristics of the right of permanent benefit were not sufficient to convince the banks to grant loans to the beneficiaries; then how the right of excellence persuade it when it knew that it became really temporary (40 years old) and the administration could delete the contract unilaterally and without referring to justice, whenever the investor mislead with his of legal obligations.

Despite; that the universal economic conditions imposed the opening of all sectors on the investment and among them the agricultural sector with the sponsorship of the foreign companies in view of the experiences of some countries leadership in this field, except that the legislator insists on the requirement of the Algerian nationality for all who wish to sign a partnership with the invested farm.

Résumé

Après l'échec de la loi n ° 87-19 en date du 8 Décembre 1987 des investisseuses agricoles afin de progresser le secteur étatique agricole le législateur le remplaça avec la loi de concession agricole n ° 10-03 du 05-08-2010.

Et Il était prévu que la nouvelle loi suspend les échappatoires de l'ancienne loi -supprimée- qui se plaignait du réfute de ses réglementations chez les agriculteurs producteurs, car elle imposée le travail dans un cadre collective le fait qui est contradictoire avec la mentalité de l'agriculteur algérien qui préfère travailler sous la forme individuelle. Et également les agriculteurs ont trouvés qu'il est difficile d'obtenir des prêts à garantir le droit d'accès permanent et les banques n'admises que sauf le droit de propriété comme garantie pour le remboursement ... etc.

Mais la nouvelle loi même si elle a donné à l'investisseur le droit de sortir de la collectivité et le droit de former une investisseuse individuelle, cependant d'une part ce droit est restrictif avec le consentement de l'Office national des terres agricoles, et de ne pas violer les dispositions du décret n ° 97-490 du 20/12/1997 portant sur la répartition des terres agricoles, d'autre part il reconnut un principe contradictoire qui est la compilation des investisseuses agricoles et qui son but fondamentalement est à l'abolition de la partition des terres agricoles et de ne pas les disperser.

Si les caractéristiques du droit de bénéfice permanent n'est pas suffisantes pour convaincre les banques d'accorder des prêts aux bénéficiaires, alors comment le droit de franchise le ferra, si elles apprennent que ce droit est vraiment devenu temporaire (40 ans) et que l'administration peut résilier le contrat unilatéralement et sans avoir recours à la justice en cas de violation de l'investisseurs de ces obligations légales.

Malgré que les conditions économiques mondiales imposent l'ouverture de tous les secteurs sur investissement et parmi eux le secteur agricole avec la contribution des entreprises étrangères en égard de l'expérience de certains pays leaders dans ce domaine, excepté que le législateur insiste sur l'exigence de la nationalité algérienne à tous ceux qui souhaitent entrer dans un partenariat avec l'investisseuse agricole.