

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت



معهد العلوم القانونية والسياسية



## النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية

تخصص: قانون العقاري.

تحت إشراف الأستاذ:

مالكي توفيق.

من إعداد الطلبة :

❖ جلول هشام.

❖ محمودي أحمد أمين.

السنة الجامعية

2017/2016

# شكر وتقدير

الشكر لله أولاً وأخيراً، وله الحمد والفضل والإحسان على إتمام هذا العمل

واعترافاً بالفضل والجميل نتوجه بخالص الشكر وعميق التقدير والامتنان إلى:

الأستاذ: "مالكي توفيق"، على قبوله الإشراف على متابعة هذه المذكرة وعلى

ما قدمه لنا من توجيهات لإتمام هذا العمل.

أساتذة وموظفي معهد العلوم القانونية والإدارية.

أعضاء لجنة المناقشة، لتشريفهم لنا بقبولهم دراسة ومناقشة هذه المذكرة، وعلى ما

عانوه من متاعب قراءة وتصويبها.

وكل من مد لنا يد العون.

# إهدا



إلى كل أفراد عائلتي،

وإلى الزملاء في الدراسة.

وإلى كل من مد لي يد العون في هذا البحث.

محمودي أحمد أمين 

# إهدا



اهدي هذا العمل المتواضع

إلى الوالدين العزيزين عرفانا وتقديرا.

إلى جميع أفراد العائلة والأصدقاء.

وإلى كل من مد لي يد العون في هذا البحث.

جلول هشام 

# المقدمة

تحتل الفلاحة مكانة هامة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية فهي تمثل عصب الحياة الذي تسعى كل الدول بما فيهم الجزائر لإيجاد سياسة ناجحة للنهوض بها وتطويرها، من خلال الاهتمام بالأراضي وإيجاد آليات لاستغلالها، ورفع قيمتها الإنتاجية والوصول إلى تخطي الصعوبات في تحقيق الأمن الغذائي.

وفي هذا السياق جاءت توجيهات الرئيس أنه على الفلاحة الجزائرية أن ترفع تحديات كبيرة يجعل الفلاحة المحرك الحقيقي للنمو الإقتصادي، وإسهامها في الأمن الغذائي والتي أصبحت قضية أمن وطني وقد عكست توجيهاته المسار الجديد الذي تبنته الدولة في إطار سياسة التجديد الفلاحي، والريفي والذي باشرت فيه من خلال مجموعة من الإلتزامات حسب محاور كان أهمها من الناحية القانونية بعث إطار تشريعي، وتنظيمي أكثر ملائمة لمتطلبات الوضع الحالي للفلاحة والأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية مع تبني نفس الهدف الأساسي، الذي تضمنته السياسات الفلاحية المتعاقبة منذ 1962 والمتمثل في ضرورة الدعم الدائم لتحقيق الأمن الغذائي والذي يتركز في أولى أولوياته على الإهتمام بالأراضي بتحسين إستغلالها بإعتبارها الثروة المستمرة التي لا يهددها الإستنفاد المحتوم.

وإذا كان المسار الجديد للتجديد الفلاحي جاء يحمل نفي الأهداف، ولكن برؤية جديدة إنعكست في صدور قانون التوجيه الفلاحي، فإنه ولفهم هذه السياسة لا بد من قراءة تسلسلية لمختلف المراحل التي مر بها تطور القطاع الفلاحي منذ الإستقلال إلى غاية صدور هذا القانون.

لقد كانت الجزائر غداة الإستقلال في مواجهة لتحديات كبيرة في ظل رحيل المعمرين تاركين الأراضي التي كانت تمتاز بخصوبتها العالية والتي إستدعت إيجاد مخرج سريع بعدم تركها دون إستغلال فأصدرت بذلك مرسوما يتضمن الإستغلالات الفلاحية الشاغرة، غير أنه كان عديم الجدوى نظرا لمركزية التسيير الذي جعل من المنتجين مجرد أجراء.

ونتيجة لذلك صدر الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، والذي منحت من خلاله الأراضي للعمال الفلاحين لمدة غير محدودة، ونظرا لمحدودية تطبيق هذا النظام على أراضي المعمرين وأراضي الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، وبقاء جزء كبير من الأراضي خاضعا



لنظام الإستغلال التقليدي، فقد أصدرت قانون الثورة الزراعية والذي إعتمدت فيه في ظل الأيديولوجية الإشتراكية على مبدأ التوزيع العادل للأراضي ووسائل الإنتاج.

غير أنه ورغم ما سخر لهذا النظام من تشييد لقرى ريفية ومكننة فهو لم يرقى إلى مستوى الطموحات في تحويل الثورة الزراعية إلى ثورة خضراء، فقد تميزت هاته المرحلة بركود في الإنتاج الفلاحي وإنخفاض في سعر البترول أدى إلى التخلي على سياسة الدعم المتواصل للقطاع الفلاحي، الأمر الذي خلق صعوبات في تسيير هذا القطاع بسبب عزوف العمال عنه لقطاعات أخرى، مما دعى إلى ضرورة إجراء إصلاحات بعد تأكد فشل المنهج الإشتراكي لأكثر من عشرينين، والدخول بذلك في مرحلة الخوصصة حيث ظهرت بوادر تحرير الأسواق، والتي تلتها عمليات إرجاع جزء من الأراضي المؤتممة التي كانت خاضعة للثورة الزراعية.

وفي هذا السياق تم إعادة هيكلة المزارع الإشتراكية في شكل حق إنتفاع دائم، بإنشاء مستثمرات فلاحية وجماعية وفردية وتمليكهم حق الإنتفاع، غير أن الفهم الخاطئ لهذا النظام خاصة ما يتعلق بحرية التصرف في الأرض، وعدم تدخل الإدارة وتضافر عوامل لأخرى متعلقة بالوضع الأمني أدى إلى إهمال هاته الأراضي، وتحويل طبيعة النشاط وتغيير في وجهتها الفلاحية وإلتهام الكثير من المساحات الفلاحية لصالح البناء والتعمير، وقد كان لإستمرار الوضع القائم في القطاع الفلاحي عواقب خطيرة على الإحتياطي الفلاحي، بتبديد جزء كبير منه وظهور وضعيات غير قانونية وتأجير الأراضي وبيع الهياكل المقامة عليها.

وكردة فعل لهاته الوضعية المزرية للقطاع الفلاحي إجمالاً والأراضي الفلاحية، خصوصاً وفي ظل تدني مستوى النتائج التي كانت مرجوة من تطبيق القانون رقم 18/83 في مجال الإستصلاح وزيادة الوعاء العقاري الفلاحي، أصدر المشرع قانون التوجيه الفلاحي في إطار ملائمة التشريعات المنظمة للقطاع الفلاحي بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة خاصة مع الأوضاع السائدة، وتحقيقاً للمسار الجديد في التجديد الفلاحي، حيث ضمنه السياسة العامة التي تحكم هذا القطاع معيدا بذلك النظر في إستغلال



وإستصلاح الأراضي عن طريق المبادئ العامة التوجيهية التي تبني من خلالها الإمتياز كنمط وحيد للإستغلال والإستصلاح.

## أهمية وأسباب إختيار الموضوع

إن أهمية وأسباب إختيار الموضوع تكمن في المحافظة على العقار الفلاحي، من أجل النهوض بالإقتصاد الوطني الذي يتطلع إليه على أنه مصدر الثاني بعد البترول، يمكن للدولة من خلاله الإعتماد عليه عند زوال هذا الأخير، بالإضافة إلى أن أهميته تتجلى في الإهتمام الذي أولاه المشرع بالعقار الفلاحي، ويبرز ذلك بسعيه لتنظيمه بمجموعة من القوانين التي تحرص على حسن إستعماله وإستغلاله، وحتى التصرف فيه، وإختيار الموضوع لم يكن عشوائيا أو عن طريق الصدفة، وإنما جاء كنتيجة حتمية وضرورية لمجموعة من الأسباب والدوافع سواء شخصية أو الموضوعية، الأولى هي الرغبة الشديدة وحبنا للبحث في هذا الموضوع لما له من أهمية متعلقة بمجال الدراسة، كوننا طلبة ماستر حقوق تخصص عقاري مع الفضول في معرفة كل بحث له صلة وطيدة بالعقار بصفة عامة، والعقار الفلاحي بصفة خاصة، فدراسته تستهوي الطالب من أجل البحث والمعرفة، فالموضوع بحد ذاته يثير إعجاب وإنجذاب الطالب له كما أن المنطقة تعد ولاية فلاحية بالدرجة الأولى.

## أهداف الدراسة

كانت أهداف الدراسة من أجل الوصول إلى الهدف الأسمى، وهو تسليط الضوء على بعض جوانب موضوع النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي، لإزالة الحد الأدنى من الغموض الذي يكتنفه، وذلك بإبراز الميكانيزمات التي تنظم العقار الفلاحي، وهذا من خلال توضيح مفهومه وكذا قوامه الذي بموجبه يتشكل، كذلك أن دراسة هذا الموضوع تمكنا من معرفة مظاهر إلزام المشرع الأشخاص المعنية بإستغلال الأراضي الفلاحية، وهل فرق بين إلزامه بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وبين تلك التابعة للملكية الخاصة، وهل كان صارما في فرض هذا الإلزام، وكذا أملا في إفادة الطلبة اللاحقين من خلال معالجتنا لهذا البحث.



## إشكالية الموضوع

تكمن إشكالية الدراسة في ماهي الأحكام التي أقرها المشرع لإستغلال العقار الفلاحي؟

ونتج عن الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية هي:

- ما مفهوم العقار الفلاحي؟

- ماهي التدابير المتخذة في حالة إنتهاكها؟

- هل تعد فعالة لضمان المحافظة على هذه الأراضي؟

- كيف نظم المشرع نظام الإمتياز الفلاحي في مجال الإستغلال؟

## منهج البحث

للإجابة على هذه الإشكالية كان لابد من الإعتماد على المناهج العلمية التي ساعدت على كشف الإهمام وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد لنا الواقع الفعلي للعقار الفلاحي وكذا بالإعتماد على المنهج التاريخي من خلال سرد تسلسلي للنصوص القانونية الصادرة منذ الإستقلال إلى يومنا هذا التي إعتمدها المشرع لتنظيم الإستغلال الأراضي الفلاحية.

## خطة البحث

تم تقسيم البحث إلى مبحث تمهيدي و فصلين أساسيين:

بجيث خصص المبحث التمهيدي للحديث عن مفهوم العقار الفلاحي، والذي قسم إلى مطلبين، ثم نتناول في المطلب الأول تعريف العقار الفلاحي، وفي المطلب الثاني القوام التقني للعقار الفلاحي، أما في فصلين فتمت المعالجة في الفصل الأول للحديث عن أليات القانونية لإستغلال العقار الفلاحي قبل صدور قانون 03/10، والذي قسم إلى مبحثين، المبحث الأول طرق إستغلال العقار الفلاحي في



النظام التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية، وفي المبحث الثاني كيفية إستغلال العقار الفلاحي على ضوء قانون إستصلاح الأراضي وقانون مستثمرات الفلاحية وقانون توجيه العقار.

أما الفصل الثاني فتمت فيه معالجة الإمتياز كألية لإستغلال العقار الفلاحي، المبحث الأول تناول مفهوم عقد الإمتياز، والمبحث الثاني الأثار المترتبة على عقد الإمتياز.



# المبحث التمهيدي

## المبحث التمهيدي

## مفهوم العقار الفلاحي

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

إن الوقوف على حقيقة المقصود بالملكية العقارية الفلاحية يقتضي منا أولاً التطرق إلى تعريف العقار وأنواعه مما يساهم في تحديد تعريف للعقار الفلاحي، وهذا اعتماداً على مواد قانونية من القانون المدني وكذا القوانين ذات الصلة مثل:

قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري هذا من جهة، ومن أخرى سنتطرق بعد ذلك إلى تبيان القوام التقني للأملاك العقارية الفلاحية على التوالي.

وعلى ضوء كل ما سبق ذكره يتم دراسة هذا المبحث حسب التقسيم التالي:

حيث يندرج تحت هذا المبحث مطلبين، **المطلب الأول** وفيه ننظر إلى تبيان تعريف العقار الفلاحي بحيث أدرج التعريف للعقار كتمهيد لتعريف العقار الفلاحي (الفرع الأول) وتناول أنواع العقارات (الفرع الثاني) وأخيراً تعريفاً للعقار الفلاحي.

أما **المطلب الثاني** فقد خصص لإعطاء فكرة حول القوام التقني للعقار الفلاحي من خلال فرعين فالفرع الأول قد أحتوى على الأراضي الفلاحية الخصبة جداً والخصبة وأما الفرع الثاني فقد خصص للأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة.

## المطلب الأول

### تعريف العقار الفلاحي

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي، سنعتمد على مجموعة من القواعد القانونية أو العامة المتمثلة في القانون المدني الجزائري، الذي حدد مفهوم العقار بصفة عامة، وربطها مع التعاريف والأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة، لاسيما القانون رقم 16 /08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وبالأخص القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، لتتوصل إلى المقصود بالعقار الفلاحي بأنواعه الثلاثة مع التطرق إلى قوامه التقني والذي يتشكل منه، مع التنويه إلى أنه من المعروف أن الأرض الفلاحية تكون العقار الفلاحي لكنها ليست المكون الوحيد للمفهوم القانوني للعقار الفلاحي وهذا ما سوف نراه من خلال معالجة المطلب ضمن الفروع التالية:

### الفرع الأول

#### المقصود بالعقار

حتى يتضح معنى العقار يجب تعريفه من الجانب اللغوي، وكذا من الجانب الاصطلاحي والذي يضم بدوره تعريفا فقهيًا وآخر قانوني:

#### أولا-تعريف العقار لغة

العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالدار، والنخيل، جمع عقارات وعقار البيوت، خيار أمتعتها. والعقار: بضم العين له معنيان - الأول - متاع البيت والثاني الخمرة " يمشي مشي المرشح بالعقار"، لأنها عقرت العقل، أي لازمته.

وفي هذا الشأن قالت أم سلمة لعائشة رضي الله عنها عند خروجها إلى البصرة "سكن الله (بفتح الكاف المشددة) عقيراك فلا تصحريها". ويطلق على العقار أيضا: جميع اليبس أو اليابسة، والعقر(بفتح العين وضمها) القصر المهدم بعضه على بعض<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> أحمد دغيش: حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر طبع 2011، ص 94.

العقار: بفتح العين والشدة على القاف جمع عقاقير وتعني:

1- الكثير العقير، 2- ما يتداوى به من النبات، 3- الدواء مطلقا.

- العقار (بالفتح مخففا) المنزل والضيعة، ولذا نقول العرب: ماله دار ولا عقار، من يطلق على العقار النخيل فقط، ومنهم من يقول بأن العقار يضم الضيعة والنخيل والأرض معا، ومن خلال التعريفات السابقة يمكن استخلاص تعريف لغوي لكلمة العقار بحيث تطلق على الملازمة للشيء، والثبات على الأمر والسكون والإقرار والاحتباس وعدم البراح والتنقل من مكان لآخر<sup>(1)</sup>.

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

### ثانيا- تعريف العقار اصطلاحا

لتعريف العقار اصطلاحا في البداية إلى تعريفه عند الفقهاء، ثم إلى تعريفه القانوني وذلك على التوالي.

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

كما عرفه بعض الفقهاء على أنه: هو الشيء الثابت والمستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف.<sup>(3)</sup>

ب- **التعريف القانوني للعقار:** لقد عرف المشرع الجزائري العقار في القسم الثاني من الفصل الأول ضمن الباب الأول في الكتاب الثالث من الأمر 58/75<sup>(4)</sup> المتضمن القانون المدني، وهذا تحت عنوان تقسيم الأشياء والأموال وهذا في نص المادة 683 فقرة 01 حيث تنص على:

<sup>1</sup> أحمد دغيش: المرجع السابق، ص94.

<sup>2</sup> إسحاق إبراهيم منصور: نظريات القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1993 ص261، 262.

<sup>3</sup> محمد حسنين: الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص206.

" كل شيء مستقر بجزئه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وهو تقريبا نفس التعريف الذي أوردته نص المادة 674 من القانون المدني،<sup>(2)</sup> التي نصت على حق الملكية، لذا نجد المشرع الجزائري قد ميز في قانون لإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008، بين المنقول والعقار في الباب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت ولأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعي عليه<sup>(3)</sup>. إضافة إلى تعريف العقار في الاصطلاح الفقهي والقانوني يوجد هناك تعريفا آخر استحدثه المشرع الجزائري،<sup>(4)</sup> وفق القانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ

في 18/11/1990،<sup>(5)</sup> وتضمن نوع محدد من العقارات وهي الأملاك العقارية، حيث حصرها في نطاق

ضيق حسب مفهوم العقار عموما، لنقصد بها الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية حيث صنفنا إلى ثلاث أصناف وهي: الأملاك الوطنية - الأملاك الخاصة - الأملاك الوقفية<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> الأمر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 78. مؤرخة في 30/09/1975.

<sup>2</sup> المادة 674، من القانون المدني التي تنص: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في ضوء أحر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2009، ص 57.

<sup>4</sup> أحمد دغيش: المرجع السابق، ص 97.

<sup>5</sup> القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 1990/11/20، عدد 49.

<sup>6</sup> المادة 23 من القانون رقم 25/90، نفس المرجع.

## الفرع الثاني

## أنواع العقارات

العقارات ثلاث أنواع الأول هو العقارات بطبيعتها، والثاني هو العقارات بالتخصيص، والثالث هي العقارات تبعا لموضوعها، حيث ستناول بالتفصيل كل نوع وعلاقته بالعقار الفلاحي.

## أولاً- العقارات بطبيعتها

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

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

وفي هذا الإطار قد حددت المادة 4 من القانون رقم 25/90 تعريفا للأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، حيث نصت على النحو التالي: " الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاك مباشر أو بعد تحويله ".

ب- العقارات الفلاحية المبنية: وتعتبر من مشتقات الأراضي الفلاحية، وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة، وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصصات فلاحية أخرى، وهذا بالإضافة إلى البنايات المنشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وكذلك المحاصيل (الإسطبلات والمستودعات)، ولذا بالإضافة إلى السكن إلى السكن ينجز الفلاح منشآت للاستغلال حيث تساهم هذه البنايات والمرتبطة بعضها ببعض في الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> سماعيل شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة الوصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 102.

<sup>2</sup> سماعيل شامة : مرجع نفسه، ص 247.

## ثانيا- العقارات بالتخصيص

لقد عرفتها المادة 683 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري العقار بالتخصيص واعتبرت المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، فالعقار بالتخصيص هو شيء رسده مالكة لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته، وإرادة المشرع هي التي جعلت هذا المنقول عقارا تابعا للعقار الذي رسد عليه وخصص لخدمته مثل: الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات... الخ<sup>(1)</sup> حيث نجد أن فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية حيث تساعد هذه الحيلة على شمولية أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته أو باستغلاله بحيث إذا بقيت هذه المنقولات على طبيعتها المنقولة من

أحكام مع فصلها عن العقار المرصدة لخدمته فيه عرقلة أو تعطيل لمنفعة العقار أو استغلاله<sup>(2)</sup>.

لذا كانت هذه الحيلة القانونية أو الافتراض السبيل الوحيد لدمج هذه المنقولات ضمن أحكام العقار للمحافظة عليه واستغلاله. ولاعتبار العقارات بالتخصيص ضمن هذا الحكم يجب أن تتوفر فيها عدة شروط تتمثل في:

أ- أن يكون لدينا منقولا بطبيعته وعقارا بطبيعته كذلك.

ب- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.

ج- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار فقط.

د- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار وكأمثلة عن العقارات الفلاحية بالتخصيص نجد: الجررات، الحاصدات، آلات الغرس، محركات ضخ المياه ... الخ.

## ثالثا- العقارات بحسب موضوعها

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري بنصها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"، فالعقارات بحسب موضوعها هي كل الحقوق التي ترد على العقار وكذلك الدعاوي التي تتعلق بحق عيني على عقار بحيث إذا كان موضوعها

<sup>1</sup> المادة 683 من القانون المدني الجزائري تنص على: "كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص8.

عقارا اعتبرت حقوق عينية عقارية، أما إذا كان موضوعها منقولاً اعتبرت حقوق عينية منقولة و هذه الحقوق نوعين:

أ- الحقوق العينية الأصلية: هي الحقوق التي تستند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية،<sup>(1)</sup> وحق الارتفاق<sup>(2)</sup> وحق الاستعمال والسكن<sup>(3)</sup>.

ب- الحقوق العينية التبعية: هي الحقوق التي يلتزم في وجودها وجود حق شخصي للوفاء به كالرهن الرسمي<sup>(4)</sup>، والرهن الحيازي،<sup>(5)</sup> وحق التخصص،<sup>(6)</sup> وحقوق الامتياز<sup>(7)</sup>.

وكذلك الدعاوي الناشئة عن المنازعات المتعلقة بالعقارات خاصة تعتبر عقارات، لأن المعيار العام لتقسيم الأموال هو عقارات ومنقولات، لذا نجد أن المشرع الجزائري أدخل هذه الحقوق والدعاوي ضمن الأموال العقارية، وهذا كما تم تذكره آنفا إذا تعلق موضوعها بعقار.

بناء على كل ما سبق التطرق إليه بالإمكان إعطاء تعريف للعقار الفلاحي بالاعتماد على نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري والمادة 4 من القانون 25/90 على أنه:

"هو كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف، ولذلك فالعقار الفلاحي هو مجموعة من الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وكذلك العقارات الفلاحية المبنية والتي تعتبر من

<sup>1</sup> حسب نص المادة 674 من القانون المدني: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة .

حسب المادة 867 من القانون المدني: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب<sup>2</sup> الارتفاق على مال، إذ كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال ."

<sup>3</sup> حسب المادة 855 من القانون المدني: "نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته لخاصة أنفسهم وذلك من دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق ."

<sup>4</sup> حسب نص المادة 682 من القانون المدني: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان ."

<sup>5</sup> حسب نص المادة 948 من القانون المدني: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمناً لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يحوله حبس الشيء، على أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد ."

<sup>6</sup> حسب نص المادة 937 من القانون المدني: "يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق التخصص بعقارات مدينه ضمناً لأصل الدين والمصاريف ."

<sup>7</sup> حسب نص المادة 982 من القانون المدني: "الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين، مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني ."

مشمتملات الأرض الفلاحية، بالإضافة إلى العقارات بالتخصيص التي رصدها صاحبها لخدمة عقار فلاحي يملكه كما يعتبر مالا عقاريا فلاحيا كل حق عيني يقع على عقار فلاحي، كذلك دعوى تتعلق بحق عيني عقاري فلاحي".

## المطلب الثاني

### القوائم التقنية للعقار الفلاحي

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

أراضي خصبة جدا، أراضي فلاحية خصبة ومتوسطة الخصوبة، أراضي ضعيفة الخصوبة<sup>(1)</sup>.

ويستند هذا التقسيم حسب المشرع الجزائري إلى ضوابط علم التربة والمناخ والسقي، أي بالإمكان اعتباره تصنيف طبوغرافي، بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة<sup>(2)</sup>.

وكان الهدف من هذا التقسيم الوصول إلى تحديد الحقوق المستفيدين وواجباتهم، وكأنه يكفر بذلك عن الخطايا الثورة الزراعية، والتي نال فيها مستفيد وها حصصا من الأراضي الجرداء والضعيفة الخصوبة، وهو ما شجع على ظاهرة التنازل بين عمال هذا القطاع<sup>(3)</sup>.

ولهذا كان تقسيم الأراضي الفلاحية إبان الاستقلال كما يلي<sup>(4)</sup>:

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

<sup>1</sup> المادة 05 من القانون 25/90 تنص على " تصنف الأراضي الفلاحية أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة ومتوسطة الخصب ، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علو التربة والانحدار والمناخ السقي".

<sup>2</sup> ينظر الجيلالي عجة: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2005 ، ص 239.

<sup>3</sup> كان هذا التقسيم في ظل أنظمة التسيير الذاتي والنظام التعاوني والثورة الزراعية.

<sup>4</sup> الجيلالي عجة : المرجع السابق ، ص 239.

الأول تحت عنوان القوام التقني للأموال العقارية حسب الترتيب المذكور سابق في نص المادة 5 من نفس القانون حيث سنتطرق إلى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة في ( الفرع الأول ) والأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة والضعيفة الخصوبة في ( الفرع الثاني ).

## الفرع الأول

### الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة

سنحاول من خلال هذا الفرع رفع الغموض أو بالأحرى توضيح معنى الراضي الفلاحي الخصبة جدا والخصبة مع إبراز للميزات التي تمتاز بها.

#### أولا : الأراضي الفلاحية الخصبة جدا

وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي، وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية<sup>(1)</sup>.

#### ثانيا : الأراضي الفلاحية الخصبة

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

## الفرع الثاني

### الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة و ضعيفة الخصوبة

أما الفرع الثاني سنحاول من خلاله إعطاء نظرة حول معني ومميزات الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة والأراضي ضعيفة الخصوبة، وذلك بالترتيب التالي:

<sup>1</sup> المادة 06 من القانون رقم 25/90 ، تنص على " الأراضي الفلاحية الخصبة جدا ، أي طاقتها الإنتاجية عالية هي الأراضي العميقة ، الحسنة التربة – المسقية أو غير المسقية".

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

## أولاً- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة

هي التي تشتمل على ما يلي:

- أ- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- ب- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوفرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية
- ج- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق، ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- د- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية<sup>(1)</sup>.

## ثانياً : الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة

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

ولهذا قد جعل المشرع الجزائري ومن خلال قانون المالية سنة 1989،<sup>(3)</sup> لكل نوع من أنواع الأراضي السابقة منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري ومن عدمه<sup>(4)</sup> وذلك الجدول التالي:

<sup>1</sup> المادة 08 من القانون رقم 25/90، المرجع السابق .

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

<sup>3</sup> القانون رقم 33/88، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية لسنة 1988، عدد 54.

<sup>4</sup> سماعين شامة: المرجع السابق، ص 102.

الجدول رقم 01: (1)

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

المصدر : قانون المالية لسنة 1988

من العلوم أن الأرض الفلاحية وبمختلف أنواعها تشكل أرض فلاحية بامتياز، لكن ما تجدر إليه الإشارة هو أنه لا يمكن الحكم بأنها المكون الوحيد للعقار الفلاحي بل بالإضافة إليها نجد الأملاك السطحية، والتي أعتبرها المشرع من مقومات العقار الفلاحي، وهي تتمثل في الإسطبلات و المنازل الموجهة للاستغلال الفلاحي..... الخ.

حيث أن المشرع ومن خلال القانون 19/87 قد منح ملكية جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة الفلاحية ماعدا الأرض، ويتم التنازل عن ها بمقابل مالي طبقا لنص المادة 07 من القانون 19/87 كما منح هذه الأملاك والتي سميت بالأملاك السطحية بموجب القانون 03/10 الملغي للقانون السابق، وهذا حسب نص المادة 24، إلا أن الفرق يمكن في أن الدولة في إطار هذا القانون تسترجع الأملاك السطحية في حالة إحلال المستثمر بالتزاماته.

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

<sup>1</sup> قانون المالية لسنة 1988.



# الفصل الأول

الأليات القانونية لإستغلال العقار

الفلاحي قبل صدور قانون 03/10

## الفصل الأول

## الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي قبل صدور قانون 03/10

بعد الاستقلال سعت الحكومة الجزائرية إلى إعادة النهوض بمختلف القطاعات التي شلت خلال الفترة الاستعمارية بما فيها القطاع الفلاحي، حيث باشرت بإصدار عدة نصوص قانونية وتنظيمية لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية كان أولها بإصدار الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30/12/1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة،<sup>(1)</sup> ثم عزز في بداية السبعينات بإصدار قانون الثورة الزراعية بموجب القانون رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971<sup>(2)</sup> الذي كان مساهرا لمرحلة التسيير الذاتي، وفي بداية الثمانينات بدأت بوادر تغيير النظام تظهر فصدر القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 يتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح<sup>(3)</sup> والنصوص التنظيمية التي جاءت بعده، والذي كان يهدف إلى إعادة بعث الأراضي السهبية والصحراوية وإعطاء مكانة للملكية الخاصة، ثم جاء القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>(4)</sup> والذي جاء بنمط جديد لاستغلال الفلاحي ملغيا بذلك نظام التسيير الذاتي.

إن الحكومة الجزائرية من خلال هذه النصوص التي أصدرتها عبر هذه المراحل التاريخية كانت ترمي إلى إلزام الأشخاص باستغلال الأراضي الفلاحية للحفاظ عليها لما لها من دور في تحقيق التنمية الاقتصادية للبلاد، وعليه سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى مختلف هذه الأنظمة مبرزين النمط المتبع في الاستغلال ومظاهر إلزامية وكذا الآثار التي رتبها المشرع في حالة عدم الاستغلال الفلاحي، حيث نتناول

<sup>1</sup> الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30/12/1968 المتضمن التسيير الذاتي، ج ر عدد 15 لسنة 1968 الملغى بموجب القانون رقم 19/87.

<sup>2</sup> الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 لسنة 1971 الملغى بموجب القانون رقم 25/90.

<sup>3</sup> القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح، ج ر عدد 34 لسنة 1983.

<sup>4</sup> القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 لسنة 1987 الملغى بموجب القانون رقم 03/10.

في المبحث الأول طرق استغلال العقار الفلاحي في نظام التسيير الذاتي و قانون الثورة الزراعية و نتطرق في المبحث الثاني إلى كيفية استغلال العقار الفلاحي على ضوء قانون الاستصلاح الأراضي و قانون مستثمرات الفلاحية و قانون توجيه العقار.

## المبحث الأول

### طرق إستغلال العقار الفلاحي في النظام التسيير الذاتي و قانون الثورة الزراعية

نشأ هذا النظام لأول مرة في يوغسلافيا، التي تبنته بموجب قانون التسيير الذاتي العمالي للمؤسسات الإقتصادية المؤرخ في 1950/06/27<sup>(1)</sup>، حيث تعبر المنشأة المسيرة ذاتيا، الوحدة الأساسية التنظيمية في القطاع الإشتراكي من الإقتصاد اليوغسلافي، سواء كان النشاط زراعيا أو صناعيا أو تجاريا أو خدماتيا، التي تسيير بواسطة تنظيم العمال، الذي يأخذ عدة مستويات، الجمعية العامة للعمال، مجلس العمال، لجنة التسيير، والمدير<sup>(2)</sup>. في الجزائر، تم تبني هذا النظام بناء على مراسيم مارس 1963 في المجال الزراعي، ثم تم تعميمه على جميع المشاريع الصناعية و الإقتصادية<sup>(3)</sup>، حيث تم اعتباره أسلوبا للإصلاح الزراعي، كما وجدت فيه السلطة حلا لبعض المشاكل الاجتماعية الاقتصادية مجتمع مستقل حديثا. وعليه، نتطرق في **المطلب الأول** إلى التسيير الذاتي، أما في **المطلب الثاني** نتعرض إلى الثورة الزراعية.

## المطلب الأول

### التسيير الذاتي

تعتبر الجزائر البلد الوحيد الذي تبنى أسلوب التسيير الذاتي، في إدارة المشاريع الزراعية و الصناعية و التجارية، إستثناسا بتجارب دول أخرى في هذا المجال، وتحديدًا التجربة اليوغسلافية. وردت بخصوص التسيير الذاتي الكثير من التعاريف، كما تم بناء على ذلك إستنباط عدة خصائص لهذا الأسلوب، التي سنتناولهما في الفرعين، **الفرع الأول** مفهوم التسيير الذاتي و**الفرع الثاني** نطاق تطبيق التسيير الذاتي .

<sup>1</sup> ينظر محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائري وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص14.

<sup>2</sup> ينظر محمد السويدي، نفس المرجع، ص82.

<sup>3</sup> Djilali benamrane, et développement en Algérie, société nationale et de diffusion, 1980,p97.

## الفرع الأول

## مفهوم التسيير الذاتي

## أولاً: تعريف وخصائص التسيير الذاتي

أ- تعريف نظام التسيير الذاتي: من الناحية اللغوية، إذا حللنا عبارة "التسيير الذاتي" autogestion، نجد أنها تتكون من مقطعين: auto و معناها الذاتي و gestion و معناها إدارة وتسيير، وبالجمع بين المقطعين يتكون مفهوم "التسيير الذاتي" أو "الإدارة الذاتية"<sup>(1)</sup>.

أما من الناحية الإصطلاحية، فقد برز النقاش فقهي بين الكتاب حول مفهوم التسيير الذاتي، حيث رأى البعض أنه أسلوب ديمقراطي إشتراكي لإدارة وتسيير ومراقبة الإدارة الزراعية في النظام الجزائري.<sup>(2)</sup> أما البعض الآخر من الكتاب فعرفه على أنه حق العمال أن يقوموا بأنفسهم عن الطريق ممثلهم، ومجالسهم المنتخبة بالإدارة المباشرة لوسائل الإنتاج، بما تخوله هذه الإدارة من حقوق، ولإستغلال هذه الأموال والتصرف فيها، بل والمساهمة في الحصول على جزء من الناتج الذي تدره، مع الحق في التقرير كيفية الإدارة ووضع قواعدها.<sup>(3)</sup>

ب- خصائص نظام التسيير الذاتي: من خلال إستقراء التعاريف السابقة، يتبين لنا أن نظام التسيير الذاتي يتمحور حول خاصيتين أساسيتين، الخاصة بالديمقراطية، والخاصية الذاتية، من حيث أنه أسلوب ديمقراطي، لأنه يقوم على آلية الإنتخاب فيما يخص تشكيل أجهزة التسيير، التي تتمثل في مجلس العمال، ولجنة التسيير المنبثقتين عن الجمعية العامة للعمال<sup>(4)</sup>، أما من حيث أنه أسلوب ذاتي، لأنه

<sup>1</sup> محمد السويدي، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> عجة الجلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى الخوصصة المال العام، الجزائر، دار الخلدونية، 2005، ص 28.

<sup>3</sup> محمد السويدي، المرجع السابق، ص 80.

<sup>4</sup> عجة الجلالي، المرجع نفسه، ص 31.

يفترض فيه عدم تدخل الأجهزة البيروقراطية للدولة، في الشؤون المتعلقة بالتسيير المالي والإداري للإستغالية<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: أجهزة التسيير الذاتي

لقد عرف نظام التسيير الذاتي في الجزائر النور، في إطار سياق تاريخي خاص بمبادرة من العمال لتخفيف آثار الرحيل الجماعي للأوروبيين والمعمرين والصناعيين، وكان عليهم رفع التحدي لضمان تشغيل وحدات الإنتاج المتواجدين بها سواء زراعية أو صناعية أو تجارية، بصفة جيدة أو سيئة، المهم عدم توقف هذه المنشآت<sup>(2)</sup>، نصت المراسيم المتعلقة بالتسيير الذاتي في القطاع الزراعي، على تشكيل نوعين من الأجهزة، الأولى مرتبطة بالتنظيم الداخلي للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا، والثانية خاصة بدعم وإنعاش التسيير الذاتي.

أ- الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا: عمليا بدأ العمل بنظام التسيير الذاتي ابتداء من صيف 1962<sup>(3)</sup>، دون أي تغطية تشريعية أو تنظيمية، وإستمر هذا الوضع إلى غاية مارس 1963<sup>(4)</sup> حيث صدرت مراسيم مارس 1963، التي تم تعديلها وإثراؤها بموجب قرارات 30 ديسمبر 1968<sup>(5)</sup> ثم بقرارات 15 فيفري 1969<sup>(6)</sup>، التي حددت بوضوح دور الجمعية العامة للعمال ومجلس العمال ولجنة التسيير، وكذا صلاحيات الرئيس والمدير.

<sup>1</sup> عجة الجليلي، المرجع نفسه، ص 31.

<sup>2</sup> Djilali benamrane , op cite, p 101.

<sup>3</sup> عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 09.

<sup>4</sup> -ينظر مرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 1963/03/22، المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والصناعات التقليدية، وكذلك الأراضي الزراعية الشاغرة، ج ر 1963، العدد 17.

<sup>5</sup> الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر 1968، العدد 15.

<sup>6</sup> المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15 فيفري 1969، المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للإستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها، ج ر 1969، العدد 15.

ب-) أجهزة دعم وإنعاش التسيير الذاتي: يكلف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي، بتوجيه الإستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا، ومساعدتها وتنسيقها وإنعاشها ومراقبتها<sup>(1)</sup>، لهذا الغرض قامت السلطة بإصلاح الأجهزة المباشرة للتسيير الذاتي، بدأ بجل الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي onra بموجب الأمر المؤرخ في 1968/02/22، وتكليف البنك الوطني الجزائري ban بموجب الأمر المؤرخ في 1968/09/24، بالحلل محله في أداء مهمة تقديم القروض للقطاع الفلاحي<sup>(2)</sup>، ومن جهة أخرى قامت بتوزيع الوظائف السابقة للديوان الوطني للإصلاح الفلاحي، على أربعة دواوين حددت لها صلاحياتها والمهام التي تقوم بها وهي، الديوان الجزائري للفواكه والخضر (o.f.l.a)، الديوان الوطني للعتاد الفلاحي (o.n.a.m.a)، الديوان الوطني للحلفاء (o.n.a.l.f.a)، الديوان الوطني لتغذية الماشية (o.n.a.b)<sup>(3)</sup>، أما على مستوى المحلي فقد أوكلت مهمة دعم و إنعاش التسيير الذاتي للبلدية ممثلة من طرف المجلس الشعبي البلدي، حيث أصبحت البلدية إبتداء من 05 فيفري 1969، تشرف على جميع الوحدات الإنتاجية المسيرة ذاتيا، الموجودة فوق ترابها من خلال إحداث تعاونيات خاصة بالإنتاج والتسويق<sup>(4)</sup>، وتنسيق جملة نشاطات القطاع المسير ذاتيا، وضمان مساندة خطط الوحدات الإنتاجية مع المخططات العامة للتنمية الوطنية<sup>(5)</sup>.

## الفرع الثاني

### نطاق تطبيق التسيير الذاتي

تنص المادة الأولى من الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، على أن الأرض ووسائل الإنتاج الزراعية من أموال وعقارات مؤتممة تعد كأساس للإستغلالات الزراعية، وعليه فإن الأراضي المؤتممة في الفترة من 1962 إلى 1968 هي التي كان يطبق عليها النظام التسيير الذاتي، وهي تلك الأراضي الفلاحية

<sup>1</sup> المادة 30 من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، 1968، ج ر العدد 15.  
<sup>2</sup> محمد السويدي، مرجع السابق، ص 151.

<sup>3</sup> Djilali benamrane, opcit, p 131.

<sup>4</sup> المادة 28 من الأمر رقم 75-42 المؤرخ في 17 جوان 1975، يتضمن تعديل وتنظيم الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر 1968، العدد 15.

<sup>5</sup> محمد السويدي، مرجع السابق، ص 181.

والمزارع التي كانت تابعة للمعمرين، وكذا للجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، أو للنظام الاشتراكي.

### أولاً- المزارع التابعة للمعمرين

نظرا للعراقيل التي وضعتها إتفاقيات إيفيان الموقع عليها بتاريخ 18/03/1962، وخاصة المادة 12 التي تنص على أن تضمن الجزائر وبدون تمييز حرية ممارسة الحقوق العقارية الموجودة على إقليمها، وعليه لا يحرم أحد من ملكيته بدون تعويض عادل ومحدد مسبقاً<sup>(1)</sup>، وعليه فإن عملية إدراج هذه الأملاك ضمن ملكية الدولة تمت بصفة تدريجية الأمر الذي فرض على المشرع استعمال عدة تقنيات قانونية، على غرار حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، وإلحاق بعض الإستغلالات التي يملكها أجنبان ضمن ملكية الدولة.

أ- حماية المزارع الشاغرة وتسييرها: نظرا للرحيل الجماعي للمعمرين وتركهم لعدد كبير من المزارع شاغرة، مما أثر بصفة سلبية على الإقتصاد الوطني، سارع المشرع إلى إصدار أول نص يتعلق بإستغلال هذه الأراضي وهو الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها<sup>(2)</sup>.

ب- الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية: في إطار إحترام ما جاء في إتفاقية إيفيان بقي بعض الأوروبيين يستغلون مزارعهم وأراضيهم بالجزائر<sup>(3)</sup>، وعليه قام المشرع بإصدار المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963، يهدف من خلال مواده إلى إلحاق ملكية المزارع التابعة للأوروبيين إلى مزارع تابعة للدولة الجزائرية.

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001، ص 47.

<sup>2</sup> الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24-08-1962، المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، ج ر 1962، العدد 12.

<sup>3</sup> لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004، ص 13.

## ثانيا: الأراضي التابعة للجزائريين

يهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، أصدر المشرع عدة نصوص تتضمن مصادرة أو وضع أراضي هؤلاء الأشخاص تحت حماية الدولة، على غرار القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963<sup>(1)</sup> الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964<sup>(2)</sup>، والمرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963<sup>(3)</sup> وعليه سنتعرض إلى مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية والأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة .

أ- مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية: صدر في شأن هؤلاء الأشخاص نصين قانونيين، الأول القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بأراضي القياد والبشاغات، والثاني الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد واستقلالها.

ب- الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة: يقصد بوضع أراضي فلاحية تحت حماية الدولة حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة، ويتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض، فهو الذي يستغل الأراضي ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة، ويمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية<sup>(4)</sup>، وفي هذا الإطار صدر المرسوم رقم 63-168 بتاريخ 09 ماي 1963، يتضمن شروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية تحت حماية الدولة.

<sup>1</sup> القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بأراضي القياد والبشاغات، ج ر لسنة 1963، العدد 53.

<sup>2</sup> الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة الأراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و إستقلالها، ج ر لسنة 1964، العدد 53.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 63-168 بتاريخ 09 ماي 1963، يتضمن شروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية تحت حماية الدولة، ج ر لسنة 1963، العدد 30.

<sup>4</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، لبنان، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، 2000، ص 623.

## المطلب الثاني

## الثورة الزراعية

إن الوضع الزراعي غداة الإستقلال إقتضى إتخاذ عدة إجراءات ثورية عملية وقانونية، وذلك على ضوء توجيهات ميثاق طرابلس الذي صادق عليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية سنة 1962، حيث أعتبرت الثورة الزراعية أول مهمة إقتصادية للحكومة الجزائرية آنذاك، بالإعتماد على الإصلاح الزراعي والتحديث بتطوير القطاع التقليدي و صيانة الثورة العقارية<sup>(1)</sup>، ومع أن السلطة العامة تبنت في البداية نظام التسيير الذاتي، للظروف الموضوعية التي واجهتها بعد الإستقلال مباشرة، إلا أنها بقيت مصرة على إدماج العقار الفلاحي، ضمن إيديولوجية الدولة، التي بالطبع الإشتراكية، التي لا يمكن أن تقوم إلا بسيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج، في هذا الشأن قدمت السلطة سنة 1964 مشروعاً يتضمن قانون الثورة الزراعية، غير أنه ولظروف موضوعية متصلة بالفوضى السياسية تم تأجيل البت فيه<sup>2</sup>، حيث تم بعثه من جديد سنة 1968، ونظراً لوجود نقائص فيه وعموض الإجراءات التي يجب أن ترافق عمليات توزيع الأراضي، تأجل البت فيه لأجل غير مسمى<sup>(3)</sup>، ومع بداية السبعينات طرحت القيادة السياسية مشروعاً ثالثاً للثورة الزراعية، صادقت السلطة عليه بدون تردد، وأرفقته بميثاق للثورة الزراعية، الذين صدرا بموجب الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بميثاق وقانون الثورة الزراعية، ولمعرفة هذا القانون نتناوله في فرعين، الفرع الأول مفهوم نظام الثورة الزراعية، والفرع الثاني أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

<sup>1</sup> لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص12.

<sup>2</sup> عمدة الجيلالي، مرجع سابق، ص40.

<sup>3</sup> حسن مهلول، القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، 1976، ص302.

## الفرع الأول

### مفهوم نظام الثورة الزراعية

يعكس إختيار مصطلح الثورة في حد ذاته غاية السلطة من وراء إصدارها هذا القانون، إذ تعني الثورة في العادة الانقلاب على وضع كائن، بغرض تحقيق وضع مأمول بوسائل عنيفة أو غير عنيفة، كما قد تعني أيضا التغيير الجذري لما هو كائن، وهنا من البديهي أن نتساءل عن مدى إنسجام التعريف المحدد للثورة مع مفاهيم الأمر رقم 71-73<sup>(1)</sup>، وللإجابة عن هذا نتطرق إلى مبادئ وأهداف الثورة الزراعية أولا وثانيا إلى هيأت تنفيذ الثورة الزراعية، وثالثا إلى منح الأراضي ونمط الاستغلال ضمن نظام الثورة الزراعية.

### أولا: مبادئ وأهداف الثورة الزراعية

تعرض ميثاق وقانون الثورة الزراعية بإسهاب، عن مبررات الثورة الزراعية من خلال مبادئها وأهدافها في محاولة تعبئة الفلاحين وتجنيدهم، للإخراط في هذا المسعى.

أ- **مبادئ الثورة الزراعية:** إن الثورة الزراعية حسب ميثاقها<sup>(2)</sup>، ليست مجرد عملية تأمين لبعض الأراضي وإعادة توزيعها على مجموعة من المستفيدين المعدمين، ولكنها تضع مبادئ جديدة، تغير من نمط وأسلوب الإستغلال الفلاحي عبرت عنها المادة الأولى من الأمر رقم 71-73<sup>(3)</sup>، بعبارة " الأرض لمن يخدمها "، التي تجدد معناها السطحي في الإلتزام بالإستغلال المباشر والشخصي للعقار الفلاحي، وهو تفسير غير كاف، بل وغير مقنع لأنه يتجاهل تحليل الطبيعة القانونية لمالك الأرض، والمقصود بالخدام لها، وأخيرا العلاقة المفترضة بين الخادم والمالك<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> عحة الجيلالي، مرجع سابق، ص 41.

<sup>2</sup> ميثاق الثورة الزراعية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية (النصوص الأساسية)، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش، ص 11.

<sup>3</sup> الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية (النصوص الأساسية)، وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش، ص 59.

<sup>4</sup> عحة الجيلالي، المرجع السابق، ص 44.

**01- مبدأ ملكية الدولة للأرض الفلاحية:** فبشأن التساؤل الأول، المتعلق بطبيعة المالك القانوني فالدولة هي التي تملك العقار الفلاحي حسب تدابير نص المادة 22 من الأمر رقم 71-73 وتكتسب الدولة هذه الصفة من تاريخ إدماج العقار في صندوق الثورة الزراعية<sup>(1)</sup>، المنشأ بذات الأمر، ويتم الإدماج ضمن ملكية الدولة بإحدى الطريقتين، بالإدماج الألي للأرض الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و بالتأميم لأجزاء معينة من الملكيات الخاصة.

**02- مبدأ الأرض لمن يخدمها:** أما بشأن بمفهوم الخادم، المشار إليه في المبدأ المقرر من قبل الثورة الزراعية، والذي يقض بأن الأرض ملك لمن يخدمها، فإنه يتحدد حسب ميثاق الثورة الزراعية في كون هذه الثورة لا تقف موقف اللامبالاة أمام طرق الإستغلال الفلاحي، بحيث لا يقتصر دورها على توزيع الأراضي على المستغلين لها، بل تعمل أيضا على تنظيم كفاءات الإستغلال بشكل يضمن كرامة العمال وتنمية الفلاحة في وقت واحد، كما تلتزم الثورة حسب ميثاقها العدالة الإجتماعية بين مختلف المستفيدين<sup>(2)</sup>.

**ب- أهداف الثورة الزراعية:** إن الثورة الزراعية تستهدف في الحقيقة إدماج الفلاحين في مجهودات التنمية البلاد، حيث تضمن لهم الإستفادة من ثمرات عملهم، وإزالة العراقيل التي تحول دون تغيير العادات المألوفة في الزراعة، ومن جهة أخرى تحسين الظروف المعيشية لأكثر عدد ممكن من سكان الأرياف<sup>(3)</sup>، ومن أهم الأهداف التي ترمي الثورة الزراعية إلى تحقيقها في الفقرات التالية، لاسيما تحديث الفلاحة، تحسين الظروف المعيشية لسكان الأرياف، وإدماج الفلاحين في مجهودات التنمية الوطنية<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> المواد من 18 إلى 27 من الأمر 71-73، المرجع نفسه، ص 63 وما بعده.

<sup>2</sup> ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 27.

<sup>3</sup> ميثاق الثورة الزراعية، مرجع نفسه، ص 20، 21.

<sup>4</sup> حسن مبلول، مرجع سابق، ص 311 و 332.

## ثانيا: هيأت تنفيذ الثورة الزراعية

إن الثورة الزراعية عملية تكتسي الطابع العام والشامل، لأنها تشمل كافة نواحي المعيشة والعمل في الزراعة، فهي ترمي إلى تصفية التحلف الإقتصادي و الإجتماعي و الثقافي السائد في الأرياف، ومع ذلك، فإن إتساع هذه الأهداف يتطلب بعض التدرج في إنجازها، وتعبئة الوسائل التقنية الهامة والإطارات المؤهلة، بالإضافة إلى المؤسسات والهيأت الإدارية التي تضطلع بإنشاء ومراقبة تنفيذ أهداف الثورة الزراعية<sup>(1)</sup>، في هذا الإطار تسهر على تنفيذ الثورة الزراعية نوعين من الهيئات، هيئات مركزية وأخرى لا مركزية.

أ- هيأت تنفيذ الثورة الزراعية على المستوى المركزي: تعتبر كل من وزارة الفلاحة والثورة الزراعية، اللجنة الوطنية للثورة الزراعية<sup>(2)</sup>، والإتحاد العام للفلاحين، هيأت مركزية مسؤولة عن تنفيذ الثورة الزراعية.

ب- هيأت تنفيذ الثورة الزراعية على المستوى اللامركزي: أما بالنسبة للهيئات اللامركزية، أنشأت السلطة العمومية هيئات لا مركزية لتنفيذ الثورة الزراعية، ليس كهيئات حيادية ولكن كبناءات تقنية و قانونية و سياسية تخدم أهداف الثورة الزراعية<sup>(3)</sup>، ومن وراءها أهداف الدولة، وتتشكل هذه الهيئات سواء على مستوى الولاية و البلدية، من المجلس الشعبي البلدي الموسع، اللجنة التنفيذية البلدية، التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، المجلس الشعبي الولائي، المجلس التنفيذي الموسع للولاية.

## ثالثا: منح الأراضي ونمط الإستغلال في نظام الثورة الزراعية

إهتم قانون الثورة الزراعية بمعايير، وشروط منح الأراضي الفلاحية للمستحقين من جهة، ومن جهة أخرى حدد أنماط الإستغلال، التي تقوم على نظام التسيير الذاتي، ومع منح إستقلالية أكبر لهذا النظام مع تكريس النظام التعاوني كمنهج إجباري للمستفيدين في إطار الثورة الزراعية. ولتوضيح أكثر سنتناول كيفية منح الأراضي للمستحقين وأيضا نمط الإستغلال في نظام الثورة الزراعية.

<sup>1</sup> ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص42.

<sup>2</sup> المادة 181، 182 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 116.

<sup>3</sup> عحة الجليلي، مرجع سابق، ص 62.

أ- منح الأراضي في إطار الثورة الزراعية: ويتخذ منح الأراضي شكل عقد إداري<sup>(1)</sup>، يبرم بين الدولة و المنتفع يدعى بعقد التخصيص، تكون فيه الدولة ممثلة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، وتمنح بمقتضاه للمستفيدين حق الإنتفاع المؤبد والذي يسمح لهم بتملك الإنتاج دون العقار الفلاحي.

وفكرة تأييد حق الإنتفاع تتيح للمستفيد ممارسة أجزاء واسعة من حق الملكية، كأحقيته بتوريث الحق لفروعه، كما تضمن للدولة الحصول على تأمينات كافية لصيانة العقار الفلاحي من حيث أنها تلزمه بالمباشرة الشخصية للعمل في إطار توجيهات المخطط الوطني للتنمية<sup>(2)</sup>.

ب- نمط الإستغلال في نظام الثورة الزراعية: إحتفظ الأمر رقم 71-73 من حيث المبدأ بنظام التسيير الذاتي، مع قيام السلطة بتعديل الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي، بموجب الأمر 75-42 المؤرخ في 17 جانفي 1975<sup>(3)</sup>، حيث أقر في مادته الأولى ملكية الدولة للأرض ووسائل الإنتاج، كما إعتترف في مادته الثانية للمسييرين الذاتيين بالإستفادة الحرة من الثمار ومنتجات الإستغلالية<sup>(4)</sup>.

على أن أهم تعديل أتى به الأمر 75-42 هو إلغاءه في نص المادة 20 منه لمنصب المدير المزرعة، المعين في السابق من طرف وزارة الفلاحة، نتيجة لضغط عمال المزارع المسيرة ذاتيا، من جهة أخرى كرسث الثورة الزراعية النظام التعاوني، على أساس أنه الإطار الديمقراطي للإستغلال الفلاحي الذي يهدف إلى ترقية مداخيل الصغار المنتجين<sup>(5)</sup>، كما يشكل هذا النظام أداة لتوسيع إشتراكية الفلاحة، ووسيلة لإدماج صغار الفلاحين ضمن صيرورة التنمية المكثفة للفلاحة، وإطار يتدرب فيه المنتجون على أساليب التسيير الجماعي لوسائل الإنتاج<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 72-109 المؤرخ في 07 جوان 1972، يتضمن نماذج عقود المنح الخاصة بالثورة الزراعية، ج ر لسنة 1972، العدد رقم 51.

<sup>2</sup> المادة 126 من الأمر 71-73، المرجع السابق، ص 98.

<sup>3</sup> الأمر رقم 75-42 المؤرخ في 17 جوان 1975، يتضمن تعديل وتتميم الأمر 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر لسنة 1975، العدد رقم 57.

<sup>4</sup> عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 67.

<sup>5</sup> ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 30.

<sup>6</sup> عمر صدوق، مرجع سابق، ص 50.

وعليه صدر المرسوم 71-106 المؤرخ في 07 جوان 1972 المتضمن القانون الأساسي للتعاون الزراعي، الذي سمح بإنشاء العديد من أنواع التعاونيات الزراعية.

## الفرع الثاني

### أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية

إن نقص الأراضي الفلاحية بالنسبة لعدد الفلاحين، الذين لا يملكون الأرض أو يملكون قليلا منها جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرش، وأراضي الوقف العمومي، وإستغلالها بشكل كثيف، وكذلك استثمار كل أراضي لا مالك لها بصفة عامة<sup>(1)</sup>، كما سوف تلحق بالثورة الزراعية بعض الأراضي الثانوية و الفائضة، عن مزارع التسيير الذاتي، والتي لم تستطع أن تستغلها بصفة معقولة، وكذلك كافة أراضي البور التي لا تشملها الملكية الخاصة، لتقوم الدولة بإستثمارها<sup>(2)</sup>.

وعليه قام المشرع بإستحداث الصندوق الوطني للثورة الزراعية، الذي يعتبر مؤسسة من مؤسسات الدولة، موضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية، يتكفل بتسيير العقار الفلاحي المملوك للدولة حسب نص المادة 22 من الأمر 71-73، التي تقضي بأن الأراضي المدججة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ملك للدولة<sup>(3)</sup>.

كما جاء دستور 1976، ليضفي المزيد من الحماية على العقارات التابعة للدولة، حيث تنص المادة 14 منه على أنه " تتحدد ملكية الدولة بأهمها الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة، وتشمل هذه الملكية بكيفية لا رجعة فيها، الأراضي الرعوية، الأراضي المؤممة الزراعية أو القابلة للزراعة.. " بإستقراء نص المادة 18 من الأمر 71-73، نجد أن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، يتكون من أصناف الأراضي التالية<sup>(4)</sup>: أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة، أراضي الولاية الزراعية أو المعدة للزراعة، أراضي العرش الخاصة بالزراعة، الأراضي الزراعية المؤممة طبقا لأحكام الأمر 71-73.

<sup>1</sup> بن رقية يوسف، مرجع سابق، ص 68.

<sup>2</sup> ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 25.

<sup>3</sup> عحة الجليلي، مرجع سابق، ص 55.

<sup>4</sup> المادة 18 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 63.

وعليه سنتطرق إلى هذه الأصناف من الأراضي في أولا الأراضي التي ألحقت بالضم إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وثانيا الأراضي المؤتممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

### أولا: الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم

إذا كانت النصوص التشريعية الصادرة قبل الإستقلال، في مجال الأراضي الفلاحية، والتي بقيت سارية المفعول بعد جويلية 1962، قد نظمت الأراضي التابعة للدولة والولاية والبلدية على إعتبار أنها أراضي عمومية، فإن أراضي العرش لم يحسم أمرها بعد، حيث بقيت طبيعتها القانونية معلقة بين الملكية الخاصة والملكية العامة، لذلك سنتناول الأراضي العمومية و أراضي العرش.

**أ- الأراضي العمومية:** لقد كانت هذه الأراضي تابعة للدولة الفرنسية، ثم إنتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الإستقلال بمقتضى مبدأ الحلول، أي ان الدولة الجزائرية قد حلت محل الدولة الفرنسية في كل الأراضي التابعة لها، وهي تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة، وأراضي الفلاحية التابعة للولاية أو الدولة<sup>(1)</sup>.

**ب- الأراضي العرش:** تسمى بأراضي العرش بنواحي الشرق والوسط وبأراضي السابقة في الجهة الغربية، توجد بالمناطق التي تتسم بقلة خصوبة أراضيها مثل مناطق وهران الداخلية وجهات التيطري الجنوبية وأطراف بايلك قسنطينة، خاضعة للإستغلال، جماعيا وبصفة مشتركة، من طرف القبائل والأعراش وفقا للأعراف المتوارثة<sup>(2)</sup>، وتقدر مساحتها حاليا بحوالي 800.000 هكتار من بينها 100.000 هكتار أراضي بلدية، وقد توالى عليها عدة نصوص تشريعية قبل وبعد الإستقلال لتحديد طبيعتها القانونية، حتى صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(3)</sup>، المعدل بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995<sup>(4)</sup>، أنهى المشروع حالة التردد فيما

<sup>1</sup> ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، طبعة سنة 2004، ص 190.

<sup>2</sup> سماعين شامة، مرجع سابق، ص 11.

<sup>3</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر رقم 49 لسنة 1990.

<sup>4</sup> الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل للقانون 90-25، ج ر رقم 55 لسنة 1995.

يخص الطبيعة القانونية لأراضي العرش، حيث نصت المادة 85 منه على أنه " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات، المدججة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية..".

### ثانيا: الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية

من بين التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة هو التأميم، وقد لجأ إليه المشرع في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف إقتصادية و إجتماعية<sup>(1)</sup>، كما أن هنالك وسيلة تملك إستثنائية قد رافقت عمليات البدء في تطبيق الثورة الزراعية، وهي التبرع بالأراضي الفلاحية لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(2)</sup>، وستطرق إلى هذين الموضوعين على النحو التالي:

**أ- التأميم:** لقد تبنى المشرع الجزائري في مجال التأميم أسلوبين، أولهما يقوم على التأميم التام بالنسبة للملاك المتغيين، وثانيهما التحديد بالنسبة للملاك الذين يجوزون ملكيات شاسعة.

ولمعرفة الأشخاص المتغيين وحصر الأراضي الشاسعة، لابد من إجراء عملية تحقيق وإحصاء الملاك، تحديدهم مجال تطبيق مبدأ التأميم، وأخيرا معرفة إجراءات هذا المبدأ.

**ب- الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية:** لم يرد أي نص في ميثاق الثورة الزراعية، أو في أمر 71-73 يخص مبدأ التبرع بالأرض لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بل كان خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972، بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية هو الدافع لذلك، حيث قال " إذا كانت لإطارات الدولة و الجيش و جهاز الحزب أراضي فلاحية فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية"، مفندا بذلك بعض الإشاعات التي مفادها أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة والجيش<sup>(3)</sup>، منذ ذلك التاريخ بدأت عمليات التبرع بالأراضي الفلاحية لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، من طرف كافة شرائح الشعب، من الرجل السياسي إلى المواطن البسيط<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> عمر صدوق، مرجع سابق، ص 24، 25.

<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 76.

<sup>3</sup> Elhad chalabi, opcit, p 280.

<sup>4</sup> بن رقية بن يوسف، مرجع نفسه، ص 80.

بالرجوع إلى نص المادة 168 من الأمر 71-73، فإنه يتم إيقاف نقل الملكية العقارية بين الأحياء، ضمن أي بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية، وذلك طيلة المدة الواقعة بين تاريخ نشر الأمر 71-73، وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، ويستفاد من ذلك أن مسألة التبرع بالأراضي الفلاحية لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، غير منسجمة مع الأمر 71-73، غير أنه بصدور الأمر 72-22 المؤرخ في 07 جوان 1972، أصبح بمقدور صغار الملاك المتغيبين عن أراضيهم التبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(1)</sup>.

## المبحث الثاني

### كيفية إستغلال العقار الفلاحي على ضوء قانون إستصلاح الأراضي وقانون المستثمرات الفلاحية وقانون التوجيه العقاري

في بداية الثمانيات بدأت ملامح تغيير النظام السائد تلوح في الأفق، وذلك من خلال التحلي عن النظام الإشتراكي المبني على الملكية الجماعية للأرض ووسائل الإنتاج والذي ترجمته القوانين الصادرة آنذاك في مجال العقار الفلاحي، على غرار قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية اللذين تطرقنا إليهما سابقا، والانتقال إلى النظام الرأسمالي أو ما يسمى بإقتصاد السوق أو الإقتصاد الحر من خلال إعادة الإعتبار للملكية الخاصة على العموم والملكية الفلاحية بوجه خاص، وتجدد ذلك بداية بإصدار القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح وكذا جملة المراسيم التنفيذية التي صدرت لاحقا، ثم بعد ذلك بسنوات قليلة صدر القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 والمتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم و المراسيم التنفيذية له، والقانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا بما في ذلك القطاع الفلاحي.

<sup>1</sup> بن رقية يوسف، مرجع سابق، ص 81.

وعليه نتعرض في المطلب الأول إلى الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح وقانون المستثمرات الفلاحية و نتناول في المطلب الثاني الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري.

## المطلب الأول

### الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح وقانون المستثمرات الفلاحية

بعد ما فشلت الأنظمة السابقة في تحقيق أهداف سياسة الحكومة في إيجاد نظام إستغلال ناجح من أجل رفع الإنتاج وإنعاش الميدان الفلاحي ومن ثم الإقتصاد الوطني، دفع الدولة إلى إعادة النظر في أسلوب الإستغلال الفلاحي خاصة بعد إتجاهها إلى تغيير النظام الإقتصادي من نظام الإقتصاد الموجه إلى نظام إقتصاد السوق فقامت بإصدار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 يعد قانون الإستصلاح وقانون المستثمرات رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987، وعليه نتطرق إلى القانون الإستصلاح في الفرع الأول والقانون المستثمرات الفلاحية في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح

يعد قانون الإستصلاح وهو القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 الإنطلاقة الأولى لتجسيد إرادة الدولة في تكريس سياسة السوق الحرة، حيث أرادت هذه الأخيرة من خلال الأحكام التي جاء بها هذا القانون الإهتمام بالجنوب الجزائري والمناطق السهلية عن طريق إعمارها وإعادة بعث الحياة فيها من جديد من أجل توسيع الوعاء العقاري الخاص، وذلك من خلال تطبيقه على فئة من الأراضي وهي الأراضي القاحلة بعدما تم تطبيق الثورة الزراعية على الأراضي الخصبة، وألزم المشرع في هذا القانون المستفيدين بإستصلاح الأراضي الممنوحة لهم على أن تترتب آثار في حالة مخالفتهم لذلك. وعليه نتطرق إلى الأحكام الإستصلاح في أولا و حالة عدم الإستصلاح و الآثار التي رتبها المشرع على ذلك في ثانيا.

## أولاً: الأحكام المتعلقة بإستصلاح الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح

نص المشرع بموجب القانون 18/83 والمرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 18/08/1983 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 18/83<sup>(1)</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية<sup>(2)</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، على عدة أحكام تتعلق بموضوع الإستصلاح، حيث عرف الإستصلاح وحدد الشروط الواجب توافرها للقيام بعملية الإستصلاح وكذلك إجراءات الحصول على الأرض محل الإستصلاح والآثار المترتبة عن ذلك.

## ثانياً: عدم إستصلاح الأراضي الفلاحية وأثار ذلك في قانون الإستصلاح

بعدما أقر المشرع في كل من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في نفس التاريخ والذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 18/83، والمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المتعلق بكفاءات التنازل عن الأراضي الفلاحية في المساحات الإستصلاحية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 والذي يحدد كفاءات منح حق الإمتياز، قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه بحق كل من تتوفر فيه الشروط المحددة قانوناً في الحصول على قطع أرضية لإستصلاحها وذلك وفق كفاءات وإجراءات معينة بطريق التملك أو الإمتياز الذي يمكن أن يتحول إلى ملكية، وبعدما منح مجموعة من الحقوق

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكفاءات تطبيق القانون رقم 18/83، ج ر عدد 51 لسنة 1983.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية، ج ر عدد 55 لسنة 1992.

للمستصلحين فرض عليهم إلتزامات بضرورة إستصلاح هذه الأراضي ورتبت جزاءات في حالة عدم الإستصلاح<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون المستثمرات الفلاحية

يعد قانون المستثمرات الفلاحية وهو القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وكذا جملة المراسيم التنفيذية له<sup>(2)</sup>، وذلك في إطار الإصلاحات الإقتصادية وكذا محاولة الخروج من الأزمة التي عصفت بالأراضي ضمن المستثمرات الإشتراكية في سنة 1981<sup>(3)</sup>.

طبقا لأحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن إستغلال الأراضي يتم وفقا لأحكام القانون رقم 19/87<sup>(4)</sup>، وبذلك يكون هذا القانون قد وحد نظام إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة بعد قيامه بإلغاء النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي<sup>5</sup>، حيث قام بضبط الإستغلال الفلاحي وبقي دائما يفرض على الأشخاص المستفيدين من أحكام هذا القانون القواعد الملزمة بإستغلال الأراضي الفلاحية، وهذا ما نتطرق إليه بتحديد الأحكام التي أقرها المشرع لإستغلال الأراضي الفلاحية وعدم إستغلال هذه الأراضي والآثار المترتبة عنها.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، أ/ ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومو للطباعة والنشر و التوزيع، حي 34 لابرور، بوزريعة- الجزائر، 2008، ص 133.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، ص 10.

<sup>3</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص 20.

<sup>4</sup> المادة 105 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 لسنة 1990 العدل والمتمم.

<sup>5</sup> الطالبة فقير فايزة، واجب إستثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 (مذكرة ماجستير فرع العقود و المسؤولية)، كلية الحقوق - بن عكنون- بجامعة الجزائر، 2004، 2005، ص 05.

## أولاً: الأحكام المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية في قانون المستثمرات الفلاحية

لقد أتى القانون رقم 19/87 بتنظيم جديد للقطاع الفلاحي وفق مفاهيم جديدة لعل ما يعد أهم هذه المفاهيم هو قيامه بإحلال مصطلح المستثمرة عوضاً عن مصطلح التعاونية المعمول به في كل من نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية<sup>(1)</sup>، وكذلك جاء بنمط جديد للإستغلال يتجسد في حق الإنتفاع الدائم بمقابل والممنوح لأشخاص معينين تتوفر فيهم شروط محددة بموجب هذا القانون، وبالإضافة إلى ذلك تنازل الدولة عن كل الأملاك العقارية والمنقولة التي لها علاقة بإستغلال هذه الأراضي، كذلك أقر للمستفيدين جملة من الحقوق وفي المقابل ذلك فرض عليهم عدة إلتزامات وذلك لتحقيق الأهداف المحددة في المادة الأولى من هذا القانون.

## ثانياً: عدم إستغلال الأراضي الفلاحية وأثار ذلك في قانون المستثمرات الفلاحية

بعد أن قامت الدولة بمنح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة إلى جماعات الفلاحين المنتجين في إطار المستثمرات الفلاحية وكذا قيامها بالتنازل على الملكيات المكونة لذمة المستثمرة وطبقاً لما جاء في أحكام المادتين 08 و09 من القانون رقم 19/87، فقد ألزمت الدولة هؤلاء المستفيدين بضرورة القيام بالإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية في إطار سياسة الدولة لضمان رفع المنتج الفلاحي وتحقيق متطلبات السكان خاصة بعد أن تم تسجيل عدة تجاوزات لهذه المبادئ وقد أتبعته هذه الإلتزامات بتدابير خاصة تتخذ في حالة إنتهاكها وكذلك تترتب أثار عند عدم إستغلالها في قانون المستثمرات الفلاحية.

## المطلب الثاني

## الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

يعتبر الكثيرون أن القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا بما في ذلك القطاع الفلاحي الذي أولاه أهمية كبرى من خلال جملة الأحكام التي تبناها، حيث أنه وإن كان في أحكامه يساير دستور 1989 خاصة في المواد

<sup>1</sup> جيلالي عجة، مرجع سابق، ص 178.

17، 18، 20، و 49 إذ يقر بحق الملكية الخاصة، ونص على إعادة الأراضي المؤتممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذا الموضوعة تحت حماية الدولة لأصحابها الأصليين، بعد أن ألغى قانون الثورة الزراعية وكذا القانون رقم 26/74 المتعلق بالإحتياطات العقارية<sup>(1)</sup>، ومع ذلك أورد عدة قيود عليها وجعل لها وضائف تؤديها، وعليه سنتناول في الفرع الأول إلى الأحكام المتعلقة بإستغلال وعدم إستغلال الأراضي الفلاحية وفي الفرع الثاني الآثار التي رتبها المشرع في حالة عدم الإستغلال الفلاحي.

## الفرع الأول

### الأحكام المتعلقة بإستغلال وعدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

نص القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على إستغلال الخواص لأراضيهم بعد تبنيه لسياسة إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين في إطار سياسة التكفير عن ذنوب الثورة الزراعية والمتعلقة بتأميم الأراضي الفلاحية وإدماجها ضمن الصندوق الثورة الزراعية، ولقد بين أسلوب الإستغلال وألزم الأشخاص بإستغلال أراضيهم وعدم تركها بور، وهذا مخالفة للقواعد العامة التي تعطي للمالك الحرية في التصرف في ملكه فله الخيار في أن يستغله أو لا، ولقد أقر المشرع بموجب هذا القانون هذا الحكم تماشياً مع الإرادة التشريعية التي تريد أن تعطي دوراً إجتماعياً للأراضي الفلاحية في إطار سياسة تحقيق الإكتفاء الذاتي في الميدان الغذائي<sup>(2)</sup>.

وعليه نتطرق إلى تحديد إستغلال الأراضي الفلاحية وكذلك عدم إستغلال هذه الأراضي .

### أولاً: تحديد مدلول إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

تعتبر سلطة الإستغلال من بين السلطات التي يتمتع بها المالك إلى جانب سلطة الإستغلال والتصريف، وإذا كان الإستغلال كما عرفناه سابقاً يعني قيام الشخص ببذل كل الإمكانيات من أجل الإستفادة من ثمار الشيء، الطبيعة، الإصطناعية أو المدنية كأن يقوم المالك بتأجير عقاره مقابل دفع أجرة معينة من طرف المستأجر فهي تعتبر ثمار مدنية، كذلك عندما يقوم بزراعة أرضه أو غرسها فهنا

<sup>1</sup> الطالبة فقير فايذة، مرجع سابق، ص 06.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، أليلي زروقي، مرجع سابق، ص 254، 255.

يحصل على ثمار إصطناعية، وهو بذلك يختلف عن حق الإستعمال الذي يراد به إستخدام الشيء فيما أعد له أصلاً<sup>(1)</sup>.

وقبل تطرق إلى مفهوم الإستغلال بموجب هذا القانون نتعرض لعملية إسترجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.

أ- إعادة الأراضي لملاكها الأصليين: مرت عملية إسترجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين بمرحلتين: المرحلة الأولى تمتد من 1990/11/18 إلى 1991/05/18 ( دامت 6 أشهر) وهذا طبقاً لنص المادة 8 من القانون رقم 25/90، وحدت الفترة الثانية للإسترجاع ب ( 12 شهر) أي من 1995/09/27 إلى 1996/09/27 وتشمل عملية الإسترجاع الأراضي المؤتممة والمتبرع بها والموضوعة تحت الحماية وكذا نص على إسترجاع الأملاك الوقفية<sup>2</sup>، وهذا ماجاء في القرار رقم 84394 المؤرخ في 1993/02/14، الغرفة الإدارية، المتعلق بإسترجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة حيث جاء فيه: " من المقرر قانوناً أن الإنضمام إلى حزب ممنوع في وقت ما لا يمكن إعتبره اليوم مساساً بالنظام العام، لأن الدستور 1989 قد كرس مبدأ التعددية الحزبية وعليه فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال بقاء هذه الأرض تحت حماية الدولة بصفة مؤبدة، لأن المرسوم رقم 168/63 لا يدمج الأرض ضمن أملاك الدولة بل تبقى ملكاً لصاحبها".

ب- مفهوم إستغلال الأراضي الفلاحية: نتعرض أولاً إلى تحديد معنى الإستغلال في قانون التوجيه العقاري ثم نبين أنواع الإستغلال.

01- تعريف إستغلال الأراضي الفلاحية: في القديم كانت الأرض هي التي تنتج الثمار لوحدها وما دور الإنسان فيها إلا عرضي وهذا مكان سائداً عند وضع القانون المدني الفرنسي ومن بعده القوانين

<sup>1</sup> جورج شداوي، سلسلة الحقوق العينية العقارية، حق الملكية العقارية (مع ملحق عن حق التصرف - حق الإنتفاع) المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس - لبنان، 2006، ص 38، 39.

<sup>2</sup> بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 87.

التي سارت علة تهمجه، إلا أنه بعد تطور المجتمعات وظهرت النظم الإقتصادية الحديثة إنتقل دور الإنسان من مجرد الإنتفاع بثمار الشيء إلى العمل على الإنتاج من أجل الإستثمار<sup>(1)</sup>.

02- أنواع إستغلال الأراضي الفلاحية: يوجد الإستغلال المباشر والإستغلال غير المباشر.

01/02- الإستغلال المباشر: وهو أن يقوم الشخص بإستغلال أرضه الفلاحية بنفسه دون تدخل أي شخص آخر، فالمشرع عند تبنيه لنظام الثورة الزراعية نص على ضرورة أن يتولى الشخص إستغلال أرضه بنفسه.

02/02- الإستغلال غير المباشر: بالإضافة إلى نص القانون رقم 25/90 على أسلوب الإستغلال المباشر للأراضي الفلاحية كذلك أقر بإمكانية الإستغلال غير المباشر، وهذا لتحقيق الإنسجام مع ما هو مقرر في القواعد العامة حيث يستطيع الشخص أن يؤجر أرضه الفلاحية لشخص آخر مقابل أجره معينة كما يمكنه في حالة تأسيسه لشركة مع شخص أو عدة أشخاص أن يجعل أرضه حصة في هذه الشركة<sup>(2)</sup>.

ثانيا: تحديد عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

رغم أن القانون رقم 25/90 جاء ليحدد من تدخل السلطات العمومية في الملكية فاسحا بذلك المجال للمبادرة الخاصة في ظل تبني نظام إقتصاد السوق، إلا أن ذلك لا يعني أن تقف الدولة محايدة بل ألزمت الفلاحين بإستغلال الأراضي الفلاحية من أجل زيادة الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية وضمان المحافظة على هذه الأراضي، ليس فقط بإعتبار أن لها بعد إقتصادي وإنما تمثل في حد ذاتها بعدا ثقافيا وحضاريا للشعب الجزائري، خاصة بعد فشل السياسة الإشتراكية في تسيير وعاء العقار الفلاحي وعليه نتناول المقصود بعدم إستغلال الأراضي الفلاحية وحالاته<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> سماعين شامة، مرجع سابق، ص 212.

<sup>2</sup> سماعين شامة، مرجع سابق، ص 213، 214.

<sup>3</sup> أ/ نورة سعدي، مداخلة بعنوان أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية و العمرانية، المركز الجامعي ببيشار، الملتنقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22 و 23 أفريل 2008، ص 01.

أ- المقصود بعدم إستغلال الأراضي الفلاحية: طبقا لنص المادة 674 من القانون المدني فإن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، وعرفت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري الملكية على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها، نستنتج من خلال هاتين المادتين أم المشرع قيد الملكية بالمصلحة العامة ولما إرتبطت الأرض بالوظيفة الإجتماعية فقد ألزم المشرع بإستغلال الأراضي الفلاحية وقرر إجراءات خاصة في حالة عدم الإستغلال<sup>(1)</sup>، وعليه سنعرف عدم الإستغلال والأشخاص المعنيين به.

01- تعريف عدم إستغلال الأراضي الفلاحية: إن قانون التوجيه العقاري لم يعرف عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، ولكن بإستقراء نص المادة 48 وما بعدها من القانون 25/90 فقد ألزم المنتجين الفلاحين بإستغلال الأراضي الفلاحية ونص بأن عدم إستثمار الأراضي الفلاحية يعد فعلا تعسفيا في إستعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الإقتصادية والوظيفة الإجتماعية المنوط بهذه الأراضي، وأن الإستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما<sup>(2)</sup>، وقد حدد مدة عدم الإستغلال بموسمين فلاحين متعاقبين على الأقل<sup>(3)</sup>.

02- الأشخاص المعنيين بعدم الإستغلال: حددت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري الأشخاص الذين يصدر عنهم عدم الإستغلال وهم: المالك، كل صاحب حق عيني على الأراضي، كل شخص طبيعي أو معنوي له الحيازة، وسلطات حق الملكية هي حق الإستعمال و حق الإستغلال وحق

<sup>1</sup> الطالبة فضيلة بركان، عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية (مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري والزراعي)، كلية الحقوق بجامعة البلدة، جانفي 2005، ص 13.

<sup>2</sup> المادة 48 من القانون رقم 25/90 سابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 49 من نفس القانون.

التصرف أما الحقوق العينية المنفرعة عن حق الملكية هي حق الإنتفاع، حق الإستعمال وحق السكني وحق الإرتفاق<sup>(1)</sup>.

ب- حالات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية: نص المشرع على التصرفات التي تعتبر عدم إستغلال للأراضي الفلاحية وهي القيام بتحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية، وإلحاق المعاملات العقارية التي تجري على الأراضي الفلاحية ضررا بقابليتها للإستغلال الفلاحي وكذا عدم الإستغلال الفعلي لهذه الأراضي<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الأثار المترتبة عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

إنطلاقا من كون الأراضي الفلاحية تؤدي وظيفة إجتماعية كما تتميز بأن لها أهمية إقتصادية وهذا حسب نص المادة 48 من القانون رقم 25/90 وفي إطار دائما المحافظة على الأراضي الفلاحية، فقد ألزم المشرع الأشخاص سواء كانوا ملاك أم حائزين لهذه الأراضي بضرورة إستغلالها حيث إعتبر عدم إستغلالها خلال موسمين فلاحين متتاليين على الأقل سواء كان إستغلالا مباشرا أو غير مباشر تعسفا في إستعمال الحق، وعلى هذا نص المشرع على جملة من الإجراءات والتدابير التي يجب إتخاذها في مواجهة الشخص الذي يثبت في حقه عدم الإستغلال، وعليه سنتناول الإستغلال بإعتباره تعسفا في إستعمال الحق ثم الإجراءات المتبعة في حالة عدم الإستغلال .

#### أولا: إعتبر عدم إستغلال الأراضي الفلاحية تعسفا في إستعمال الحق

ويعد أول الحقوق التي ثارت بشأنها فكرة التعسف هو حق الملكية العقارية، حيث كانت في البداية مجرد فكرة متفرقة التطبيقات ثم تحولت إلى نظرية عامة تطبق على جميع الحقوق نتيجة لمقتضيات إيجاد توازن بين حق الملكية المطلق الذي نادي به أنصار المذهب الفردي وبين الفكرة التي ظهرت فيما بعد

<sup>1</sup> الطالبة فضيلة بركان، مرجع سابق، ص 26، 27.

<sup>2</sup> الطالبة فضيلة بركان، مرجع سابق، ص 29.

وهي ضرورة أن تؤدي هذه الملكية وظيفة إجتماعية<sup>(1)</sup>، وقد نصت أغلب التشريعات الحديثة على هذه النظرية بما فيها المشرع الجزائري وذلك وفق أحكام القانون المدني و قانون التوجيه العقاري. وعلى هذا سنحاول تبيان مضمون نظرية التعسف في القواعد العامة ثم مضمونها في قانون التوجيه العقاري.

**أ- التعسف في استعمال الحق طبقا لقواعد العامة:** قبل تعديل القانون المدني سنة 2005 كان يعتبر الدارسون أن المشرع قد اعتبر أن نظرية التعسف في استعمال الحق مستقلة عن نظام المسؤولية التقصيرية وذلك على أساس أنه لم يدخلها ضمن الأحكام الخاصة بالمسؤولية التقصيرية، إلا أنه بعد سنة 2005 تم إلغاء نص المادة 41 ونقله إلى نص المادة 124 مكرر وكذا نصه صراحة على ذلك تبين أن التعسف ما هو إلا تطبيق من تطبيقات العمل غير المشروع، وهذا الأخير كان واردا بصيغة الفعل التعسفي فالتعديل غير التكييف القانوني لكنه احتفظ بنفس المعايير المعتمدة في المادة 41، هذا وقد جاءت عدة نصوص على إثر ذلك<sup>(2)</sup>.

لقد نصت المادة 124 مكرر على ثلاث حالات تشكل تعسفا في استعمال الحق وهي إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير وإذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة، بالإضافة إلى ذلك نص المشرع على معيار خاص وهو الضرر الفاحش .

**ب- التعسف في استعمال الحق طبقا لقانون التوجيه العقاري:** بالإضافة إلى المعايير التي جاءت بها المادة 124 مكرر وكذا معيار الضرر الفاحش هنالك معيار آخر نص عليه قانون التوجيه العقاري في المادة 01/48 بنصها على " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الإجتماعية المنوط بهذه الأراضي"، يلاحظ أن المشرع بموجب هذه المادة قد أقر بالتعسف لخدمة المصلحة العامة وهو كما رأينا لم يعتمد معيار

<sup>1</sup> د/ شمشيم رشيد، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، دار الخلدونية 05 شارع مسعودي محمد، القبة القديمة- الجزائر، ص11 وما يليها.

<sup>2</sup> د/ رشيد شمشيم، مرجع سابق، ص126، 127.

الإخلال بمصلحة عامة كمعيار عام لنظرية التعسف وذلك في المادة 124 مكرر من القانون المدني وهو نفس الإتجاه الذي أخذت به التشريعات العربية، وإن كان القانون المدني السوري قد أدخل هذا المعيار ضمن معيار تحقيق مصالح غير مشروعة<sup>(1)</sup>.

ونص المادة 48 هي حالة التي تجسد إرادة المشرع الجزائري حين تقضي بـ " نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوط بهذه الأراضي"، ويراد بالوظيفة الاجتماعية للملكية أنها تشكل المشاركة في الملكية حيث أن حق المجتمع يرتبط بتلك الأرض باعتبار أنها تمثل الجزء من الثورة الوطنية لذا عليه أن يقوم بإستثمارها ويكون متعسف إذا لم يمارس عليها الإستغلال الفعلي المباشر والشخصي، كذلك حدد أدنى مدة لعدم الإستغلال بموسمين فلاحين متتاليين<sup>(2)</sup>.

**ثانيا: الإجراءات المتبعة في حالة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري**

رأينا في الفرع الثاني أن المشرع قد إعتبر أن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية تعسفا في إستعمال الحق، ونتيجة لذلك أقر بمجموعة من التدابير التي يجب إتباعها ضد كل من يثبت في حقه عدم الإستغلال وذلك دائما في إطار توفير أقصى حماية لهذا النوع من الأراضي، وفي سبيل ذلك منحت الدولة سلطات واسعة لمباشرة الرقابة على المنتجين الفلاحين وتسجيل حالات عدم الإستغلال وربت على إثر ذلك جزاءات ردية قاسية لمن يخل بهذا الإلتزام، وعليه سنتعرض إلى مراقبة الدولة لعدم إستغلال الأراضي الفلاحية ثم الجزاءات المترتبة عن عدم الإستغلال.

**أ- مراقبة الدولة لعدم إستغلال الأراضي الفلاحية:** تمارس الدولة رقابتها على عدم إستغلال الأراضي الفلاحية بواسطة لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

<sup>1</sup> علاال قاشي، مداخلة بعنوان واجب إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة لتحقيق وظيفتها الاجتماعية و الإقتصادية، كلية الحقوق بجامعة البلدة، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22 و23 أفريل 2008، ص50.

<sup>2</sup> د/ رشيد شمشيم، مرجع سابق، ص171.

ب-) الجزاءات المترتبة عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية: طبقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري التي جاء فيها: " إذا ثبت عدم إستثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف إستثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى إنتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بي وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف، أو عرض الأرض للتأجير، أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

من هنا نستخلص الجزاءات التي قررت لكل مخل بالتزامه بالإستغلال وهي وضع الأرض للإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر، عرضها للتأجير، بيع الأرض وممارسة حق الشفعة.

## الفصل الثاني

الإمتياز كألية لإستغلال العقار

الفلاحي

## الفصل الثاني

## الإمّياز كألية لإستغلال العقار الفلاحي

بتدني نتائج عمليات الإستغلال والإستصلاح وعدم بلوغ الأهداف المرجوة من خلال جميع الأنظمة القانونية السابقة في إستغلال وإستصلاح الأراضي، أدى إلى التفكير في بلورة سياسة جديدة في تنمية وتجديد القطاع الفلاحي وإعطائه دفعا جديدا في ظل التغيرات الإقتصادية والإقتصادية، ورغبة في إصلاح هذا القطاع الفعال في تحقيق الأمن الغذائي، كان التوجه إلى تبني نظام جديد للإستغلال والإستصلاح من خلال قانون التوجيه الفلاحي الذي جاء بمبادئ عامة توجيهية من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي بصفة عامة، وفي هذا الإطار ومن أجل المحافظة على الثورة العقارية وتنميتها وإعادة الإعتبار لها تبني المشرع بذلك الإمّياز كوحدة قانونية للإستغلال و الإستصلاح وكرس لتطبيقه مجموعة من القوانين التي تنظم أحكامه.

وكقاعدة عامة فإن تناول بالدراسة أي نظام أو أي دراسة تتطلب دراسة جميع أحكامه، فإذا كان المشرع من خلال قانون التوجيه الفلاحي قد جاء بمبادئ جديدة تحكم الإستغلال و الاستصلاح في الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وذلك بتبنيه لنمط الإمّياز بموجب عقد الإمّياز فإنه ومن أجل دراسة هذا العقد بإعتباره مصطلح قانوني تحكمه ثلاثة عناصر وهي المفهوم والطبيعة القانونية والنظام القانوني يتوجب علينا تسليط الضوء على جميع الأحكام المتعلقة به من خلال التعريف به وتحديد الطبيعة القانونية له ومجال تطبيقه في المبحث الأول ومن ثم نتناول أهم الآثار المترتبة على تطبيقه في إطار الحقوق و الإلتزامات في المبحث الثاني.

## المبحث الأول

### مفهوم عقد الإمتياز ومجال تطبيقه

سنعالج في هذا المبحث مفهوم عقد الإمتياز وفقا للقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ثم نتطرق إليه في القانون المدني بإعتباره الشريعة العامة وصولا إلى القانون الإداري لأن عقد الإمتياز يعتبر من العقود الإدارية.

## المطلب الأول

### مفهوم عقد الإمتياز

إن المشرع قد نص على عقد الإمتياز في إطار القانون 10-03 في المادة 4 منه وقد نص عليه في القانون المدني في المواد من 980 إلى 100 بالإضافة إلى تعريفه في الفقه الإداري.

## الفرع الأول

### تعريف عقد الإمتياز

لقد ورد مصطلح الإمتياز وعقد الإمتياز في عدة مجالات ومن أجل وضع الدراسة في حيزها الصحيح فسنعرف عقد الإمتياز في ظل القانون 10-03، ووفقا للقانون المدني، وفي القانون الإداري.

### أولا: تعريف عقد الإمتياز في ظل القانون 10-03

الإمتياز هو عقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في طلب النص بالمستثمر صاحب الإمتياز الذي له الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية، يتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون<sup>(1)</sup> المالية، وتحدد الإشارة إلا أن المشرع الجزائري قد حول الأشخاص المعنوية حق الإستغلال الأراضي

<sup>1</sup> المادة الرابعة من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة ج ر العدد 46.

الفلاحية وفق للمادة 19 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بوضع الدولة تحت تصرف الهيئات والمؤسسات العمومية الأراضي الفلاحية لإنجاز مهمة تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين أو الإرشاد<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: عقد الإمتياز وفقا للقانون المدني

يقصد بحق الإمتياز في القانون المدني بحق الأفضلية على مجموع أموال المدين أو على بعضها ويمنحه القانون للدائن بسبب طبيعة حقه، ولقد نص القانون في المادة 982، من القانون المدني على أن الإمتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدائن إمتياز، إلا بمقتضى نص قانوني<sup>(2)</sup>، بعد ذكر هذا التعريف يمكننا إستخلاص بينه وبين حق الإمتياز الوارد في القانون 10-03 حيث يرتب هذا الأخير للمستفيد حق الأفضلية على الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى الأملاك السطحية الملحقة بها ولا سيما منها المباني والغراس ومنشآت الري ويكون هذا بموجب عقد إداري.

### ثالثا: عقد الإمتياز وفقا للقانون الإداري

عرف الفقه الإداري الإمتياز على أنه يمكن الإدارة العامة مركزية كانت أولا مركزية أن تلجأ إلى إسناد ومنح عملية تسيير وإدارة مرافقها العامة إلى الشخص آخر عادة ما يكون من أشخاص القانون الخاص يسمى هذا الشخص بالملتزم حيث يتولى ذلك على نفقته وبأمواله وعماله نظيرا ما يتقاضاه ويأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات لهم في إحدى المجالات<sup>(3)</sup>.

من خلال هذا التعريف يمكننا إستخلاص العلاقة بين عقد الإمتياز في القانون 10-03 والقانون الإداري حيث نجد أن الإدارة هي المانحة لعقد الإمتياز فكلا العقدين، إلا إن عقد الإمتياز في القانون 10-03 يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ممثل للدولة، وعقد الإمتياز في القانون

<sup>1</sup> المادة الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011، المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر العدد 02.

<sup>2</sup> محمد حسن، الوجيز في التأمينات الشخصي والعينية في القانون المدني، بدون طبعة، رعاية الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب 1986، ص 199 إلى 202.

<sup>3</sup> محمد الصغير باعلي، القانون الإداري التنظيم الإداري، النشاط الإداري، بدون طبعة، الجزائر دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004، ص 249، 248.

الإداري تمنحه الإدارة سواء كانت مركزية أو لا مركزية المتمثلة في الدولة، الولاية أو البلدية والشخص الذي يبرم معه العقد هو المستثمر صاحب الإمّياز في القانون 10-03 والملتزم في القانون الإداري فكلا العقدين نجد المدة محددة، إلا أن الإختلاف بينهما يكمن في أن المدة في القانون 10-03 محددة بنص قانوني، أما في القانون الإداري فتكون المدة محددة بإتفاق الطرفين.

## الفرع الثاني

### خصائص عقد الإمّياز

إن لهذا العقد بإعتباره يمنح للأشخاص الطبيعية و الأشخاص المعنوية الذين يقومون بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ويتم منح عقد الإمّياز بقرار من الوالي الذي يقوم بدراسته من ثمة إرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات اللازمة المنصوص عليها في دفتر الشروط وفي أحكام هذا القانون، حيث يتم إرسال الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الإمّياز باسم كل مستثمر، ومن ثمة لعقد الإمّياز جملة من الخصائص يمكن إدراجها فيما يلي.

### أولاً: عقد الإمّياز عقد إداري

يتم منح عقد الإمّياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للإمّياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتصلة بها بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح لشخص طبيعي من جنسية جزائرية الذي يدعى بالمستثمر صاحب الإمّياز<sup>(1)</sup>.

بالإضافة إلى أنه يتم منحه للهيئات والمؤسسات العمومية حيث يدعى المستثمر هذا بصاحب التخصيص أو صاحب الإمّياز، وبعد ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الطلبات حيث يحيل الدراسة إلى إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، التي تقوم بإعداد عقد إداريا للإمّياز للعقد الإداري يجب أن يرفق بدفتر الشروط وموافق بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة بإعتباره يحدد شروط إستغلال المادة النباتية أو الحيوانية وكيفية إنتاجها وتسويقها<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> المادة 4 من القانون رقم 10-30، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 2، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06.

### ثانيا: عقد الإمتياز عقد وارد على أراضي الفلاحية

باعتبار أن عقد الإمتياز تقوم الدولة بمنحه إلى شخص طبيعي ومعنوي من جنسية جزائرية حيث يدعى الشخص الأول بالمستثمر صاحب الإمتياز<sup>(1)</sup>، أما الشخص الثاني فيدعى بصاحب التخصيص أو صاحب الإمتياز كل حسب تخصصه<sup>(2)</sup>، حيث يكون لهذه الأشخاص الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها والمتمثلة في المباني والسكنات والأغراس والمنشآت الري، باعتبارها محملة للأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية وهذا هو الهدف من إعداد عقد الإمتياز ومنحه لهؤلاء الأشخاص، يشكل الإمتياز نمط إستغلال الأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط، ويكون هذا الإستغلال للمستثمرة لتشجيع الإستثمار الدائم وتكثيف أنظمة الزراعة مع إعطاء المستثمرين وسائل رفع الإنتاج وتحسين مدا خيلهم وظروف معيشتهم في أن واحد، والمحافظة على الأملاك المشتركة للأمة حيث تبقى ملكا للدولة من جهة أخرى، بالإضافة إلى تحقيق الإكتفاء الذاتي<sup>(3)</sup>.

### ثالثا: عقد الإمتياز محدد المدة

إن عقد الإمتياز من العقود محددة المدة حيث تم تحديد مدة الإستغلال للأراضي الفلاحية من طرف الشخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية مدة 40 سنة قابلة للتجديد<sup>(4)</sup>، كما أن حق الإنتفاع الدائم كان أيضا محدد المدة ل 99 سنة وفي حالة الوفاة المستثمر تنقل المستثمرة الفلاحية إلى الورثة<sup>(5)</sup>.

### رابعا: عقد الإمتياز عقد بمقابل

إن القانون 10-03 إشتراط على أن يتم منح عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لكل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائري مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها

<sup>1</sup> المادة 4 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06.

<sup>3</sup> مشروع قانون رقم 10-03، عرض الأسباب، مرجع سابق.

<sup>4</sup> القانون رقم 87-19 المؤرخ في ديسمبر 1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق

المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50.

<sup>5</sup> المادة 4 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

وتحصّلها وتخصّصها بموجب قانون المالية<sup>(1)</sup>، حيث تدفع هذه الإتاوة في شكل أقساط وفي أجالها المحددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وعلى المستثمر صاحب الإمّياز أو التخصّيص إرسال تبريرات متعلقة بدفع إتاوة دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>.

نفس الشيء بالنسبة في ظل القانون 87-19 كان يتم منح حق الإنتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة سنوية في حالة إخلال المنتفع بالتزامه يؤدي ذلك إلى إسقاط حق الإنتفاع الدائم.

### خامسا: عقد الإمّياز من عقود الإذعان

إن منح الإمّياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية ويطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على إستغلال الأراضي الفلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة للأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي تتوفر فيهم الشروط المذكورة في دفتر الشروط، حيث تقترح الإدارة على هؤلاء المستثمرون شروطها، حتى يكون المستثمر سواء صاحب الإمّياز أو صاحب التخصّيص على دراية كاملة يحتويه هذا العقد ومن ثمة له الحرية الكاملة والمطلقة في الموافقة أو الرفض لإبرام الإتفاقية مع الإدارة المانحة للإمّياز والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يكون المجال مفتوحا لكل المستثمرين الفلاحين الذين لهم القدرة الكافية للإتفاق مع الإدارة حيث تم إعطاء لهذا النوع من العقود مهلة محددة وكافية، الكل حسب تخصّصه بالنسبة للشخص الطبيعي تم تحديد مهلة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمّياز لثمانية عشر شهرا (18 شهرا)<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة للهيئات والمؤسسات والشركات العمومية والمتمثلة في الأشخاص المعنوية فقد تم تحديد مهلتها لتحويل الملف بثلاث (03) سنوات، ولكلا الطرفين الحق في إستكمال العمل مع الإدارة أو التوقف عن ذلك الإستغلال.

<sup>1</sup> المادة 4 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 8 من قانون رقم 87-19، مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 30 قانون رقم 10-03، مرجع نفسه.

## المطلب الثاني

## مجال تطبيق القانون 10-03

تنص المادة 2 الثانية من القانون 10-03 على مايلي "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه<sup>(1)</sup>."

وبالرجوع إلى القانون 87-19 نجد أن المادة الأولى منه تحيلنا إلى المادة 19 من القانون 84-16 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، في حين أن هذا النص تم تعديله بموجب المادة 105 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، على مايلي " يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة لقطاع العام وحق إمتلاك جميع الأملاك الأخرى التي تدخل في مشتملات أملاك المستثمرات المقدمة للمنتجين الفلاحين المعنيين عدا الأرض أحكام قانون 1987 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987".

غير أن هذه الأراضي كانت منحت بموجب أمرين أولهما الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المعدل والمتمم بالأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية التي كانت تهدف إلى التوزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج<sup>(2)</sup>، وبعد صدور دستور 1989 رفع الحناق على الملكية الخاصة وجاءت بعده عدة قوانين مطابقة لأحكامه الجديدة من بينها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 والذي قام بتطهير الملكية الفلاحية.

<sup>1</sup> المادة الثانية 2 من القانون 10-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المعدل والمتمم بالأمر رقم 75-42، الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة.

## الفرع الأول

الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء المجاهدين

هي تلك الأراضي التابعة للمعمرين والجزائريين التي كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الإشتراكي والمقننة بموجب المرسوم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأراضي الشاغرة.

## أولاً: الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين

هنالك نوعان من الأراضي الفلاحية، الأراضي الفلاحية الشاغرة والأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص<sup>(1)</sup>.

أ- الأراضي الفلاحية الشاغرة: إن المساحة المخصصة للزراعة تتركز بالخصوص في الأراضي الخصبة التي غادرها المعمرون نتيجة الهجرة الجماعية لهم بعد الإعلان عن الإستقلال بحيث بادر العمال والمزارعين المحليين بالإستيلاء على هذه المزارع ومنح لهم الحق في الإستعمال وإستغلال العقارات الفلاحية.

ب- الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية: كان التسيير الذاتي في الزراعة مطبقاً على الأراضي الفلاحية والمزارع الشاغرة بينما بقي عدد كبير من المعمرين يشغلون مزارعهم وأراضيهم وعلى هذا جاء المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في أول أكتوبر 1963 يتضمن إدراج إستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية<sup>(2)</sup>.

## ثانياً: الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين

بهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحزب التحرير الوطني أو من كانت لهم مواقف مضادة للنظام الإشتراكي أصدر المشرع عدة نصوص تتضمن مصادرة ووضع أراضي هؤلاء للأشخاص عن حماية الدولة.

<sup>1</sup> بن رقية يوسف، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 28.

أ- مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية: لقد صدر في شأن هؤلاء الأشخاص نصين:

الأول القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بأراضي القياد والبشاغات الذي أضاف إلى أملاك الأراضي الفلاحية المسلوّبة التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الإستعمارية لصالح القياد والبشاغات والأغوات وقد إستثنى من تطبيق النص المعاملات التي تمت قبل أول نوفمبر 1954. والثاني الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد وإستقلالها أو أهم ضد أهداف الثورة الإشتراكية، وتتكفل هذه القضايا لجنة وطنية متكونة من الإطارات العليا للبلاد من بينهم رئيس الجمهورية وهذه العقوبة قد تكون عقوبة مكملة وقد تكون أصلية<sup>(1)</sup>.

ب- الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة: إن وضع أراضي فلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف والإستغلال بصفة مؤقتة ويتولى ذلك مبدئيا حارسا يعين خصيصا لهذا الغرض فهو الذي يستغل الأرض ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة ويمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية

طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 71-73 يتكون هذا الصندوق من صنفين أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم، وثانيهما أراضي فلاحية تم إدماجها عن طرق التأميم.

<sup>1</sup> - بن رقية يوسف، مرجع سابق، ص 58.

<sup>2</sup> - بن رقية يوسف، مرجع نفسه، ص 60.

### أولاً: الأراضى الفلاحية التى ألحقت بالصندوق عن طريق الضم

إن نقص الأراضى الفلاحية بالنسبة لعدد الفلاحين الذين لا يملكون الأراضى أو يملكون قليلاً منها جعل من الضرورى إستثمار أملاك الدولة والبلديات وأراضى العرش والأراضى التى لا مالك لها بصفة عامة.

أ- الأراضى العمومية: لقد كانت هذه الأراضى تابعة للدولة الفرنسية ثم إنتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الإستقلال بمقتضى مبدأ الحلول وتتكون هذه الأراضى من الأصناف التالية.

**01- أراضى البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة:** إن المساحات الزراعية التى لم يثبت حيازتها من طرف العرش أصبحت أراضى الكومينال وبعد الإستقلال أصبحت تسير هذه الأراضى من طرف البلديات الواقعة بها إذ كانت تمنح للأفراد فى شكل عقود مزارعة أو تستغل عن طريق الخماسية أو العمال الأجراء وفيما بعد أدرجت ضمن الصندوق الوطنى للثورة الزراعية<sup>(1)</sup>.

**02- الأراضى الفلاحية التابعة للولاية أو الدولة:** هى تلك الأراضى العائدة لأملك الدولة أو الولاية بما فيها الأراضى التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية.

ب- أراضى العرش: تسمى بأراضى العرش بنواحي الشرق والوسط وبأراضى السابقة فى الجهة الغربية كما تتسم بقلة الخصوبة، مثل مناطق وهران الداخلىة وجهات التيطرى الجنوبية وأطراف بيلك قسنطينة<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: الأراضى الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطنى للثورة الزراعية

من بين التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة هو التأميم، وقد لجأ إليه المشرع فى إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف إقتصادية وإجتماعية<sup>(3)</sup>، كما أن هناك وسيلة تملك إستثنائية قد رافقت

<sup>1</sup> بوعاضة رضا، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي فى الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة العقيد لخضر، باتنة، الجزائر، كلية الحقوق 2009، ص 21.

<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 69.

<sup>3</sup> ميثاق الثورة الزراعية، ص 10.

عمليات البدء في تطبيق الثورة الزراعية، وهي التبرع بالأراضي الفلاحية لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

أ- الأراضي الفلاحية المؤممة: لقد تبنى المشروع في مجال التأميم أسلوبين، أولهما التأميم الكامل بالنسبة للملاك المتغيين<sup>(1)</sup>، وثانيتهما التحديد بالنسبة لأراضي العرش<sup>(2)</sup>.

**01- مجال تطبيق التأميم:** طبقا للمادة 28 وما بعدها من الأمر رقم 71-73 نجد أن التأميم قد طبق على صنفين من الأراضي أولها الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، ثانيهما الأراضي الموقوفة.

**01/01- الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة:** يلغى حق الملكية سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بإستغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة، وتعد في حكم الأرض الزراعية غير المستغلة، الأرض التابعة لشخص معنوي من القانون الخاص.

لا يطبق مبدأ التأميم على الأشخاص الذين يملكون أقل من نصف هكتار في الأرض المسقية وخمسة هكتارات في الأرض الغير المسقية، كذلك الشيوخ الذين يبلغون 60 سنة، المعوق الأكثر من 06% أرامل الشهداء غير المتزوجين، الأراضي التابعة للمؤسسات الخيرية أو تعاونية<sup>(3)</sup>.

**02/01- أراضي الوقف:** أمم المشرع أراضي الوقف وميز بين الوقف العام والوقف الخاص بالنسبة للأول تؤمم الأرض كلها إن لم تؤول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو تقع عامرة بإستثناء البناءات الواقعة عليها.

أما بالنسبة للوقف الخاص إذا كان الوسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية ومباشرة فإنهم يعدون كمالكين غير مستغلين، وفي هذه الحالة يطبق عليهم التأميم وعند إنتقاء الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> هم الفلاحون الذين لا يشاركون فعليا في الإنتاج أو يهملون خدمة الأرض المادة 30،31، من الأمر 17-73.

<sup>2</sup> هنالك ثلاثة معايير لتحديد مساحة الأرض هي قدرة العائلة على العامل مقدار الدخل الزراعي وطبيعة الأرض، المادة 65 من الأمر 73-71.

<sup>3</sup> المادة 42 وما بعدها من الأمر 73-71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر 1971، العدد 97.

ب-) الأراضي الفلاحية المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية: لم يرد أي نص في الميثاق ولا في الأمر 71-73 يخص مبدأ التبرع بالأراضي لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بل كان خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية لرؤساء المجالس الشعبية البلدية هو الدافع لذلك، إذ قال " إذا كانت لإطارات الدولة والجيش وجهاز الحزب أراضي فلاحية فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية مفندا بذلك بعض الإشاعات ومفادها أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة والجيش.

منذ ذلك التاريخ بدأت عمليات التبرع بالأراضي الفلاحية لفائدة الثورة الزراعية من طرف كافة شرائح الشعب من الرجل السياسي إلى المواطن البسيط<sup>(2)</sup>، في سنة 1989 صدر دستور جديد المعدل والمتمم سنة 1996، الذي فتح الباب التعددية الحزبية ورفع الخناق على الملكية الخاصة، ولذا جاءت القوانين فيما بعد مطابقة لأحكام من بينها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ بتاريخ 18 نوفمبر 1990 والمعدل بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 26 ديسمبر 1995، قد نص هذا القانون على إعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(3)</sup>، وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة بمقتضى المرسوم 63-168 المؤرخ في 9 ماي 1963 ملاكها الأصليين.

إذ يشمل مجال تطبيق القانون 10-03 الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 بعد 1990.

<sup>1</sup> بن رقية يوسف، مرجع سابق، ص 79.

<sup>2</sup> مجلس الجيش شهر مارس 1972، ص 280.

<sup>3</sup> المادة 75 من قانون التوجيه العقاري على أن تلغى أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 ديسمبر 1971 وتخضع الأراضي إلى بقية الأحكام المادة 83 ومن خلال المادة 75 من القانون التوجيه العقاري تبين لنا أن الأراضي التي بقيت تابعة للدولة أنها تخضع لأحكام قانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة إستغلالها وحقوق من تخصص لهم والتزامهم وثانيهما أن النزاعات المتعلقة بالأراضي المؤممة تسوى حسب المواد 76 إلى 85 من قانون التوجيه العقاري.

## المبحث الثاني

### الآثار المترتبة على عقد الإمتياز الفلاحي

إن القول بوجود عقد يستلزم القول بوجود حقوق وإلتزامات، وبما أن عقد الإمتياز يرتب حقا عينيا عقاريا فإن هذا الحق يمنح لصاحبه مجموعة من الحقوق أو السلطات التي يتوجب في ممارستها إحترام ما يقابلها من إلتزامات، وإعتبار أن عقد الإمتياز هو عقد تتقابل فيه الإيرادات والأداءات فإنه يرتب أثارا بالنسبة لمناح حق الإمتياز بإعتباره الطرف الأول والسلطة المانحة- المطلب الأول- وأثارا بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز بإعتباره الطرف الثاني والمستفيد من العقد- المطلب الثاني.

### المطلب الأول

#### أثار عقد الإمتياز بالنسبة لمناح حق الإمتياز

بالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون رقم 03/10<sup>(1)</sup> والمادة 07 من المرسوم رقم 06/11 فإن إدارة أملاك الدولة هي المانحة لعقد الإمتياز وبصفتها ممثلا للدولة وبإعتبارها طرفا في عقد الإمتياز فهي بذلك تختص بحقوق - الفرع الأول - ويقع على عاتقها إلتزامات - الفرع الثاني.

### الفرع الأول

#### حقوق الدولة المانحة الإمتياز

تعد الدولة الطرف الأول في عقد الإمتياز بصفتها مالكة للأراضي موضوع المنح وهي بذلك تستأثر بمجموعة من الحقوق وهي:

#### أولا: حق ممارسة الشفعة

تعد ممارسة الدولة لحق الشفعة وسيلة لتطبيق سياستها في قطاع معين كالحفاظ على الوظيفة

<sup>1</sup> المادة 06 من القانون رقم 03-10.

الإجتماعية للأراضي الفلاحية، ومحاربة ظاهرة المضاربة في السوق العقارية وإنجاز منشآت إجتماعية<sup>(1)</sup>، وقد نصت في ذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23<sup>(2)</sup> المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها، على ( يمارس حق الشفعة المقررة لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل، والمادة 24 من القانون 19/87) وعلى ذلك فإن ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية، التي كانت منظمة بموجب القانون رقم 19/87 والتي أصبحت منظمة بموجب القانون رقم 03/10 يدخل ضمن إطار سياستها في الحفاظ على الأراضي الفلاحية، من النهب والتلاعب ومنحها لفائدة الفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية وتقنية في مجال الفلاحة<sup>(3)</sup>.

وبما أن الدولة هي مالكة الرقابة للأراضي الفلاحية موضوع الإمّياز، فإن لها الحق في التدخل في حالة إبداء الرغبة في التنازل عن حق الإمّياز بممارستها لحق الشفعة، عن طريق الهيئة العمومية المؤهلة التي نص عليها القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في المادة 62 منه ويقصد بالهيئة العمومية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(4)</sup>، (onta) الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996<sup>(5)</sup>، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009<sup>(6)</sup>، ويتخذ شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري epic ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي<sup>(7)</sup>، وهو أداة تابعة للدولة وتتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية للفلاحة<sup>(8)</sup> تحت وصاية وزارة الفلاحة<sup>(9)</sup>.

<sup>1</sup> إسلام شريف، حق الإنتفاع الدائم في ظل الإستثمارات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، بن عكون 2007/2006 ص 8.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1991.

<sup>3</sup> حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمّياز في ظل القانون رقم 03/10 دار هومة، الجزائر، 2013، بدون رقم طبعة، ص 119.

<sup>4</sup> رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2009، ص 128.

<sup>5</sup> المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر رقم 15 لسنة 1996.

<sup>6</sup> المعدل والمتمم للمرسوم رقم 87/96، ج ر رقم 61 لسنة 2009.

<sup>7</sup> عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 280.

<sup>8</sup> سماعين شامة، مرجع سابق، ص 250.

<sup>9</sup> نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 87-96.

وتكون ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوفر إحدى الحالتين:

- رغبة أحد المستثمرين صاحب حق الإمتياز بالتنازل على حقه، سواء في مستثمرة جماعية أو فردية.
- وفاة المستثمر صاحب الإمتياز، ورغبة الورثة - ذوي الحقوق - التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة.

وفي كلا الحالتين، فإنهما يمثلان تنازلاً عن حق الإمتياز في مستثمرة الفلاحية جماعية أو مستثمرة فلاحية فردية، حيث تختلف ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باختلاف الحالتين، وبالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون رقم 03/10 والمادة 17 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 نجد أن حق ممارسة الشفعة يعطي بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة في حالة المستثمرة الجماعية، ثم يليهم الديوان الوطني وهو المبدأ الذي جاءت به المادة 15 مخالفاً للمبدأ العام القاضي بتقديم الدولة عن باقي الشفعاء في الأخذ بالشفعة بصفتها مالكة حق الرقابة، أما في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية، فإن ممارسة حق الشفعة بصفة أولية يكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كإستثناء عن القاعدة المنصوص عليها في المادة 15.

وفي كل الأحوال يجب على المستثمر صاحب الإمتياز والراغب في التنازل أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل مع توضيح مبلغ التنازل، وهوية المرشح لإقتناء هذا الحق، وبالمقابل يقوم الديوان الوطني، في حالة المستثمرة الجماعية بإخطار باقي أعضاء المستثمرة كتابياً مع وصل إستلام قصد الممارسة المحتملة لحق الشفعة، ويتعين عليهم الرد في غضون 30 يوم من إبلاغهم.

وفي حالة ممارسة الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإن الحقوق المكتسبة من طرفها تكون موضوع بيع بالمزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية، كما أنه يمكن للديوان الوطني بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة أن يخصص الأملاك المكتسبة لسياسة تجميع المستثمرات، ويتم التنازل في هاته الحالة بسعر الإكتساب مع زيادة 20%<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> نص المادة 24 من المرسوم رقم 326/10.

## ثانيا: حق فسخ عقد الإمتياز

كما سبق وأسلفنا أن عقد الإمتياز هو عقد إداري تنظمي، أحادي التحرير، تتمتع فيه الدولة بإمتيازات السلطة العامة، بما يعطيها الحق في فسخ العقد بإرادتها المنفردة، ومن جهة أخرى فإن ممارسة الدولة للرقابة على أعمال المستثمرين في مدى إلتزامهم بأحكام القانون المعمول به ودفتر الشروط يفرض سلطة توقيع الجزاء من طرفها في حالة أي إخلال والمتمثل في فسخ العقد، وبعد إخلالا بالإلتزامات في مضمون القانون رقم 03/10 ما نصت عليه المادة 29 منه: تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية، عدم إستغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (01)، عدم دفع الإتاوة سنتين متتاليتين.

كما حددت المادة 08 من دفتر الشروط مجموعة من الإخلالات التي يترتب عليها فسخ العقد<sup>(1)</sup>. وتمت المباشرة في عملية فسخ العقد الإداري بعد التحقيق من إحلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته وهذا من خلال عمليات المراقبة، التي تتم في الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتحرير محضر قضائي بذلك طبقا للقانون ومن ثم إعداره ليمثل لأحكام القانون ودفتر الشروط والإلتزامات التعاقدية.

وفي كل الأحوال فإن المستثمر صاحب الإمتياز لا يمكنه الإحتجاج بجهله للإلتزامات الواقعة على عاتقه، وما جاء في دفتر الشروط، إذ يعتبر صاحب الإمتياز وفق ماجاء في عقد الإمتياز تحت بند الشروط الملحق بالعقد وأي إخلال يؤدي حتما إلى فسخ العقد.

غير أن المشرع لم يكن متعسفا في إتخاذ هذا الإجراء بفسخ العقد مباشرة، إذ أنه إتبع في ذلك إجراءات الفسخ وفق القواعد العامة، فبعد تحرير محضر القضائي بوقائع الإخلالات، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد المستثمر مع منحه مهلة للقيام بإلتزاماته القانونية، وإثبات حسن النية وفي حالة إنقضاء المدة، دون تنفيذ الإلتزامات فإن الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة تقوم بفسخ العقد، إن عملية فسخ العقد تتم بموجب قرار من مدير أملاك الدولة، وما على المستثمر صاحب الإمتياز سوى اللجوء إلى القضاء للطعن في القرار المتضمن فسخ عقد الإمتياز، في أجل شهرين إبتداء

<sup>1</sup> المادة 08 من دفتر الشروط ملحق رقم 01.

من تاريخ التبليغ بفسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وليس للقاضي أي سلطة في مناقشة مدى توافر شروط الفسخ، بل ينظر في مدى شرعية قرار الفسخ من الناحية الخارجية المتمثلة في عيب الإختصاص وعيب الشكل والإجراءات<sup>(1)</sup>، وهو ما يعتبر إعادة النظر فيما كان سابقا في القانون رقم 19/87، حيث كان إقرار الفسخ العقد لا يتم إلا بعد إعلام الوالي بالمخالفات المسجلة والذي يعطي مهلة للمستثمر، ومن ثم إبلاغ القاضي في حالة عدم التجاوب، وهو الوحيد المختص والمكلف بالنظر في إسقاط الحقوق<sup>(2)</sup>، أي فسخ العقد لا يتم إلا بحكم قضائي وهو الأمر الذي إستبعده المشرع في عقد الإمتياز، تفاديا لطول الإجراءات القضائية والتي تعطل فيها المصالح وحرصا منه على ديمومة الإستغلال في الأراضي الفلاحية، والتي تستوجب إستغلالها بصفة منتظمة ودائمة لأهميتها الإقتصادية والإجتماعية<sup>(3)</sup>.

### ثالثا: الحق في إسترجاع الأراضي والأمالك السطحية المتصلة بها

يحق للدولة بواسطة إدارة أملاك الدولة إسترجاع الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية بكل الطرق القانونية في حالة رفض الوالي لملف تحويل حق الإنتفاع إلى إمتياز، وحالة سقوط حق المستثمرين الفلاحين أو وراثتهم بسبب تقاعسهم في إيداع ملفات التحويل في الأجل المحددة، ورغم الإعذارات المرسلة لهم والمثبتة بموجب محضر القضائي، حيث يعتبرون في هذه الحالة متخلفين عن حقوقهم بما يستدعي إسترجاع الأراضي، لإعادة منحها من جديد.

كما يدخل في إطار ممارسة حق إسترجاع الأراضي، والأمالك السطحية، الأراضي التي كانت محل إمتياز، بعد إنتهاء مدة حق الإمتياز في إحدى الحالات التالية: عند إنقضاء المدة القانونية، وعدم تجديده، حالة طلب صاحب الإمتياز إنهاء عقد الإمتياز قبل إنتهاء مدته، عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.

<sup>1</sup> حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 192.

<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 181.

<sup>3</sup> حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 132.

وبالإضافة إلى المستثمرات الفلاحية التي توفي صاحبها ولم يتقدم الورثة أصحاب الحقوق بأي مسعى من المساعي التي حددتها المادة 15 من القانون رقم 03/10<sup>(1)</sup> وقد سبق التطرق إليها، وفي كل الحالات السابقة، فإن إسترجاع الأراضي الفلاحية من طرف الدولة يكون في الحالة التي هي عليها، مع إمكانية دفع تعويض للمستثمر صاحب الإمتياز على الأملاك السطحية في الحالات المتعلقة بنهاية الإمتياز السابقة الذكر مع مراعاة طرح 10% من مبلغ التعويض في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.

## الفرع الثاني

### إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز

رغم أن الدولة هي الطرف صاحب السلطة في منح حق الإمتياز ممثلة في إدارة أملاك الدولة، فإنها وباعتبارها الطرف الأول في التعاقد بموجب عقد الإمتياز تتقيد بمجموعة من الإلتزامات في إبرام وتنفيذ العقد بشكل صحيح.

#### أولاً: إعداد الإمتياز

نصت المادة 06 من القانون رقم 03/10 على أن مصالح إدارة أملاك الدولة يقع على عاتقها إعداد عقود الإمتياز التي ترمى إلى تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بتوفر الشروط والكيفيات المنصوص عليها في القانون، حيث وفي هذا الصدد يتم إعداد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في حالة المستثمرة الجماعية والمالكين على الشيوع، بحرص متساوية، والأمر نفسه في حالة إذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه بعد عقد الإمتياز حسب ماتقتضيه الشهادة التوثيقية المحددة للأنصبه.

ومن جهة أخرى قد وضع القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي حيز التنفيذ مبادئ جديدة للتسيير والشمين والمحافظة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وكيفيات إستصلاح الأراضي، حيث جاء في هذا الإطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون رقم 03-10.

<sup>2</sup> الملحق رقم 02.

والمعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، والذي يأخذ حيزه في هذا الشأن الأراضي التي إستبعدت من نطاق تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا الأراضي التي كانت موضوع منح إمتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 13/12/1997، وهو مانصت عليه التعليمات الداخلية رقم 012305 المؤرخة في 18/12/2011<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الصدد نص المنشور الوزاري المشترك رقم 108 السالف الذكر أنه وفي إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، يتم منح حق الإمتياز للمرشحين المعتمدين من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، بموجب عقد إمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بعد التوقيع على دفتر الشروط<sup>(2)</sup>، وفي كل الحالات السابقة فإن إدارة أملاك الدولة ملزمة بإعداد عقد الإمتياز في ثلاث نسخ وبعد إتمام إجراءات التسجيل، والشهر العقاري تسلم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يحتفظ بنسخة ويسلم النسخة الثانية إلى المستثمر صاحب الإمتياز<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: الإلتزام بإجراء الرقابة الدورية

على إعتبار أن الدولة هي المالكة للأراضي الفلاحية، وهي في منحها لحق الإمتياز للمستثمرين، تتمتع بإمتياز السلطة العامة مما يخولها سلطة الإشراف والمراقبة<sup>(4)</sup> في الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية والتحقق من مدى إحترام المستفيدين بصورة عامة لإلتزامهم، فإن هاته السلطة<sup>(5)</sup>، وإن كانت تمثل حقا للدولة تمارسه في نظر الكثير من الدراسيين، فهي تمثل أيضا جانبا من الإلتزام الذي يقع عليها في مراقبة مدى إحترام المستثمرين لعمليات الإستغلال وبرامج الإستصلاح، وفي هذا الصدد يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الهيئة المكلفة بتنفيذ هذا الإلتزام إذ يعد الركيزة الأساسية لتنفيذ السياسة

<sup>1</sup> الملحق رقم 03.

<sup>2</sup> دفتر الشروط هو ذاته الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

<sup>3</sup> حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 136.

<sup>4</sup> محمد الصغير باعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، بدون رقم طبعة، ص 72.

<sup>5</sup> إسلام شريفي، حق الإنتفاع الدائم في ظل المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، بن عكنون 2007/2006، ص

العامة للأراضي الفلاحية، وفي ضبط العقار الفلاحي وهو الأمر الذي تضمنته المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: دفع التعويض في نهاية عقد الإمتياز

نصت المادة 29 فقرة 02 القانون رقم 03/10 على ( يترتب على نهاية الإمتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية، مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته)، من خلال نص المادة يتبين أن التعويض المترتب على عاتق إدارة أملاك الدولة مرتبط بحالات نهاية مدة الإمتياز دون غيرها من حالات الإسقاط أو الورثة، والذين تقاعسوا عن إيداع ملفات التحويل، إن إرتباط التعويض بحالات نهاية مدة الإمتياز يختلف باختلاف طبيعة الإنتهاء ما بين الإنتهاء العادي والإنتهاء غير العادي وهو الفسخ، والذي يكون جراء الإخلال بالإلتزامات كما سبق شرحه إذ أنه في هاته الحالة الأخيرة فإن التعويض المترتب على عاتق الدولة تطرح منه 10% كتعويض عن الأضرار التي نجمت جراء التقيد بالإلتزامات<sup>(2)</sup>، وفي كل الحالات فإن التعويض تحدده إدارة أملاك الدولة ويتعلق بالقيم المضافة في المستثمرة الفلاحية- بالأملاك السطحية- والتي تمثل المباني والأغراس ومنشآت الري<sup>(3)</sup>، كما يضاف الإمتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة حسب ماجاء في نص المادة 27 من القانون 10-03 والمادة 08 من دفتر الشروط، وإذا كانت الدولة هي الطرف المخول في إحتساب قيمة التعويض عن الأملاك السطحية فإنه وفي حالة عدم رضا المستثمر صاحب الإمتياز فإن له الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 61 لسنة 2009.

<sup>2</sup> المادة 29 فقرة 02 من القانون 10-03.

<sup>3</sup> حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 138.

## المطلب الثاني

## أثار عقد الإمتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز

نصت المادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي على ( يعتبر في مفهوم هذا القانون مستثمرا فلاحيا كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 أعلاه ويشارك في تسيير المستثمرة، ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك)<sup>(1)</sup>، وباعتبار أن المستثمر صاحب الإمتياز، هو الطرف الثاني في عقد الإمتياز ويملكه لحق الإمتياز على الأراضي الممنوحة له فإنه يمتلك بذلك مجموعة من الحقوق، التي تخول له سلطة مباشرة حقه - الفرع الأول - ومن أجل ممارسة هذا الحق في إطار قانوني فإنه يتعين عليه التقيد بالإلتزامات المفروضة - الفرع الثاني.

## الفرع الأول

## حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

من خلال ماورد في قانون رقم 03/10 ومرسومه التنفيذي رقم 326/10 ودفاتر الشروط الملحق به، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 06/11 يمكن إستخلاص مجموع الحقوق التي يستأثر بها المستثمر صاحب الإمتياز.

## أولا: حرية التنازل عن حق الإمتياز

نصت المادة 13 من قانون رقم 03/10 على أن حق الإمتياز قابلا للتنازل، ويكون هذا التنازل وفق الأحكام والشروط المقررة له بنفس القانون، وبالرجوع إلى نص المادتين 14 و15 من نفس القانون فإنه يتبين لنا أن التنازل عن هذا الحق يكون بدون مقابل أو بمقابل وهو الأصل العام.

(أ- التنازل بدون مقابل: تمشيا مع المبادئ التي جاء بها التوجيه الفلاحي وحفاظا على ديمومة الإستغلال والتنمية المستدامة للأراضي الفلاحية فإن المشرع نص في المادة 14 من القانون رقم 03/10

<sup>1</sup> المادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي.

( يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية مع الإمتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد) بما يفيد أن المشرع أجاز أن يكون التنازل مجاناً، والحالتين يعكسان عدم القدرة على خدمة الأرض وبالتالي عدم تحقيق الوظيفة المنوط لها، ومن جهة أخرى تشجيعاً للشباب على الإستقرار في الفلاحة<sup>(1)</sup>، ويتم التنازل مجاناً من طرف المستثمر إلى ذوي الحقوق في إطار رسمي وفي الحالات التي حددهما المشرع، حالة عجز المستثمر صاحب الإمتياز، وحالة بلوغ سن التقاعد.

**ب-) التنازل بمقابل:** إعمالاً بنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز، لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة، فإنه يتعين على كل مستثمر صاحب إمتياز في مستثمرة جماعية والذي يرغب بالتنازل عن حقه في الإمتياز إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك مع تحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح للإستفادة من التنازل والذي يشترط فيه أن لا يكون قد سلك سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير<sup>(2)</sup> وهذا من أجل ممارسة حق الشفعة، في هذا الصدد يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تلقيه رغبة المستثمر بأخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية بواسطة رسالة مع وصل إستلام قصد تمكينهم من الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة، أو ينتقل هذا الحق له وفق ما نصت عليه المادة 15<sup>(3)</sup>.  
إن عملية الإخطار يترتب عليها فرضين حسب ما جاء في نص المادتين 19 و20 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

### ثانياً: قابلية الحق للتوريث

كما سبق ورأينا أن حق الإمتياز من خصائصه أنه قابل للتوريث وهذا طبقاً لنص المادة 13 السالفة الذكر، إذ أن من أسباب إكتساب الملكية واقعة الوفاة والتي تنتقل بموجبها كل الحقوق إلى الورثة لقوة القانون، والتي صنفها الدكتور عبد الرزاق السنهوري في الأسباب الإستخلافية لكسب الملكية، والتي

<sup>1</sup> المادة 4 فقرة 5 من قانون التوجيه الفلاحي.

<sup>2</sup> المادة 19 من قانون رقم 03/10.

<sup>3</sup> نص المادة 15 ( في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به).

تتمثل في إنتقال الملكية من شخص لأخر عن طريق الخلافة لوجود صلة ما بالمالك الهالك<sup>(1)</sup>، وبالنظر إلى حق الإمتياز فهو حق مؤقت كما سبق ورأينا بما يتنافى وخصائص الملكية التي تتميز بأنها حق دائم<sup>(2)</sup> لاتزول بعدم الإستعمال ولا يقترن وجودها بأجل<sup>(3)</sup>، وهو ما يطرح التساؤل حول مدى إصابة المشرع في إستعمال لفظ التوريث، إذ كان عليه إستعمال لفظ إستخلاف بما يتماشى وأحكام هذا القانون وقد جاء حق التوريث وفق نص المادة 13 مطلقا قابلا للإنتقال للذكور والإناث على حد سواء، مع ضرورة القيام بالإجراءات اللازمة خلال مدة سنة إبتداء من وفاة مورثهم – المستثمر صاحب الإمتياز- حسب الحالات الواردة في المادة 25 من القانون رقم 03/10 والأتية بيانها.

تجدر الإشارة أنه على إعتبار أن حق الإمتياز هو حق عيني عقاري قابل للتوريث فإنه يتعين ووفقا لأحكام المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976<sup>(4)</sup>، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المادة 91 منه إستصدار الشهادة التوثيقية.

### ثالثا: قابلية الحق للرهن

جاء في نص المادة 12 من القانون رقم 03/10 ( بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض)، من خلال هاته المادة وما جاء أيضا في نص المادة 02 من دفتر الشروط نجد أن المشرع الجزائري قد أعطى للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في تأسيس رهن يثقل حق الإمتياز لفائدة هيئات القرض، وهو ما يعكس حرصه على تدعيم الفلاحة وتمويلها، إذ جعل من القروض البنكية إحدى الأليات التمويلية للنشاط الفلاحي. وهو مانص عليه من خلال المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي.

<sup>1</sup> حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 146.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق ص 534.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع نفسه ص 536، 539.

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية لسنة رقم 31 لسنة 1976.

#### رابعاً: الحق في إكتساب أكثر من حق إمتياز

جاءت المادة 16 من قانون رقم 03/10 مبدأ عام في عدم إمكانية أيا كان إكتساب أكثر من حق إمتياز واحد عبر كامل التراب الوطني، غير أنه وإستثناء عن القاعدة العامة يمكن إكتساب عدة حقوق إمتياز إذا كان الهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وهذا وفق الشروط المحددة والمتعلقة بالحد الأقصى لمساحة المستثمرة الفلاحية<sup>(1)</sup>.

#### خامساً: حرية الإستغلال والإستثمار

حصول المستثمر على حق الإمتياز يتيح له الحق إستغلال وإستثمار الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية، ويقصد بحق الإستغلال سلطة إستثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته، أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ربح أو دخل<sup>(2)</sup>، وتعكس هذه السلطة جانبين، إذ نضع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز إلتراما يتعين بموجبه إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلالا مباشرا وبصفة شخصية، وذلك بإحيائها عن طريق حرثها وسقيها، وإستعمال كافة الوسائل الإنتاجية وأي إخلال في إستعمال هاته السلطة بالإمتناع أو عدم الإستغلال يوجب فسخ إنفرادي.

أما الجانب الثاني فيتمثل في حرية المستثمر صاحب الإمتياز في إستغلال وإستثمار الأراضي الفلاحية موضوع عقد الإمتياز، شريطة أن يكون ذلك لأغراض فلاحية وهو بذلك له الحق في القيام بكل تهيئته أو بناء يراهم ضروريين، والخروج من حالة الشروع.

#### سادساً: الحق في تشكيل تعاونية فلاحية

في إطار السياسة الوطنية لدعم النشاطات الفلاحية وترقيتها ومن أجل تلبية إحتياجات النشاط الفلاحي، أجاز المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز تشكيل تعاونية فلاحية<sup>(3)</sup>، بموجب عقد رسمي تطبيقا

<sup>1</sup> المادة 16 من القانون رقم 03/10.

<sup>2</sup> حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 140.

<sup>3</sup> حكيمة كحيل، مرجع نفسه، ص 165.

للمادة 53 من القانون التوجيه الفلاحي، وبثبت إنشاءها بموجب عقد رسمي توثقي وهو مانصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 18/12/1996<sup>(1)</sup>.

وتعد التعاونية الفلاحية شركة مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح<sup>(2)</sup>، وتتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي في مفهوم نص المادة 4 من نفس المرسوم، ويتم إعتمادها من طرف وزير الفلاحة الذي تكون له صلاحية متابعتها ومراقبة تطورها ونشاطاتها، هذا ويجب تحت طائلة البطلان أن ينص العقد المنشأ لها على هدف التعاونية وتسميتها ومقرها ومجال اختصاصها، إضافة إلى حقوق الأعضاء ووجباتهم وشروط وكيفيات إخراج الأعضاء وإنسحابهم وتنشيطهم وإقصائهم.

### سابعا: الحق في إبرام عقد شراكة

بعد إنشاء المستثمرة الفلاحية وإكتسابها الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني<sup>(3)</sup>، فإنه وعلى هذا الأساس يمكن أن تدخل المستثمرة الفلاحية في عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين يشترط فيهم حسب القانون الجنسية الجزائرية، أو مع أشخاص معنوية خاضعين للقانون الجزائري مع إلزامية أن يكون أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية<sup>(4)</sup>.

يتم إبرام عقد الشراكة بموجب عقد رسمي أمام الموثق، والذي يقع على عاتقه تسجيل العقد وشهرة تحت طائلة البطلان، ويتعين عليه بالخصوص إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

### ثامنا: الحق في تجديد العقد وإنهائه

جاء في نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 أن الإمتياز يمنح لمدة أقصاها 40 سنة قابلة لتجديد، وعلى ذلك فإن المستثمر صاحب الإمتياز له الحق في تجديد مدة الإمتياز لنفس المدة، ويتم ذلك بتقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة قبل نهاية مدة الإستغلال يضمنه الرغبة في تجديد عقد الإمتياز، وهذا وفق مقتضيات المادة 14 من قانون رقم 326/10 والفقرة الخامسة من

<sup>1</sup> يحدد القواعد المطبقة على التعاونيات الفلاحية، ج ر رقم 81 لسنة 1996.

<sup>2</sup> المادة 54 من قانون التوجيه الفلاحي.

<sup>3</sup> المادة 20 من القانون رقم 03/10.

<sup>4</sup> المادة 21 من القانون رقم 03/10.

المادة 02 من دفتر الشروط، كما يمكنه طلب فسخ المسبق لعقد الإمتياز قبل تاريخ إنتهائه، وهذا بإشعار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ستة على الأقل مبديا رغبته في إنهاء عقد الإمتياز، غير أن المشرع لم يبين ولم يشترط على المستثمر صاحب الإمتياز في حالة إبداء رغبته في إنهاء عقد الإمتياز أن يسبب طلبه.

## الفرع الثاني

### إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

كما رأينا للمستثمر صاحب الإمتياز له حقوق لدى الإدارة ، كذلك للمستثمر إلتزامات تقع على عاتقه وجب تنفيذها.

#### أولا: الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة.

يقع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز بموجب المادة 22 من القانون رقم 30/10 والمادة 03 من دفتر الشروط إلتزاما بإدارة المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية، والقيام بكل الأشغال التي من شأنها الزيادة في خصوبة الأرض وإنتاجها، وينطبق الأمر على المستثمرة سواء كانت فردية أو جماعية، ويتعين على المستثمرين أصحاب الإمتياز في حالة الأخيرة، التقيد بنفس الإلتزام والحرص على تحقيقه بموجب إتفاقية يتحدد من خلالها طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، إضافة إلى تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية.

وتتميز هذه الإتفاقية بطابع عرفي فهي ملزمة لأطراف الإتفاقية دون الغير، ورغم أن المشرع لم ينص صراحة أن الإتفاقية لا تفرغ في قالب رسمي غير أنه يفهم من نص المادة 22 فقرة 2 بنصه على أن "يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير" إنه إتفاق عرفي<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> قرار قضائي رقم 196129 المؤرخ في 2006/06/28 في ظل تطبيق القانون 19/87 والذي يتضمن تأييد القرار المطعون فيه بالنقض الصادر عن المجلس القضائي والقاضي بأن الإتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مطابق لمقتضيات المادة 36 من القانون 19/87 بإعتباره عقد ينصب على توزيع مهام النشاط الفلاحي ولا يخضع للشكل الرسمي)، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004 ص 211.

## ثانيا: المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وعلى إستمراريتها

يتعين على كل مستثمر صاحب إمتياز سواء في إطار مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية ووفقا لما نصت عليه المادتين 23 و 24 من القانون رقم 03/10 القيام بتسيير وإستغلال الأراضي إستغلالا أمثلا، وإجتناى كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة<sup>(1)</sup>، ويتوجب عليه وفق ذلك حماية الأراضي الفلاحية والأملك السطحية الملحقمة بها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لمقتضيات القانون، والحرص على المحافظة على الوجهة الفلاحية إستعمال مباني المستثمرة في الأهداف التي لها صلة بالنشاط الفلاحي.

وفي حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية إذا تم فسخ عقد إمتياز لأحد أعضاء المستثمرة أو وفاة عضو أو عدة أعضاء، فإنه وحفاظا على إستمرارية المستثمرة ونشاطها يتعين إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بكل الإجراءات اللازمة وبصفة إنتقالية إستغلال الأراضي الفلاحية إلى حين إعادة منح حق الإمتياز.

## ثالثا: الإلتزام بدفع الإتاوة

نصت المادة 04 من قانون رقم 03/10 أن حق الإمتياز يمنح بمقابل مالي إصطلاح على تسمية المشرع بإتاوة، فهي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمر صاحب الإمتياز، ويتم تحديده بموجب قانون المالية<sup>2</sup>، وفي هذا الصدد جاءت المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 لتحديد قيم الإتاوة الواجبة الدفع سنويا مقابل حق الإمتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة حسب تقسيم المناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي المسقية أو غير المسقية .

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 177.

<sup>2</sup> الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 216.

## رابعاً: الإلتزام بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة

جاء في نص المادة 04 من دفتر الشروط أنه وفي إطار ممارسة الرقابة على المستثمرة من طرف أعوان الرقابة للتأكد من مطابقة، النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 03/10 فإنه يتوجب على المستثمرة صاحب الإمتياز تقديم مساعده لأعوان الرقابة بتسهيل دخول للمستثمرة وتزويده بكل المعلومات والوثائق المطلوبة لمعاينة المستثمرة و الأشغال وعمليات الإستغلال.

## خامساً: الإلتزام باكتتاب عقود التأمين

نصت المادة 69 من قانون التوجيه الفلاحي على إلزامية إكتتاب عقود تأمين على كل النشاطات الفلاحية، غير أنه إلتزام لا يقع على جميع المستثمرين أصحاب الإمتياز إذ أنه ومن خلال نص نفس المادة نجد أن المشرع قد خص هذا الإلتزام على المستثمرين الذين يستفيدون من إجراءات دعم ومساعدة الدولة، ويقع التأمين على مختلف النشاطات الفلاحية ضد المخاطر التي قد تصيب الأراضي الفلاحية وكذا منتجها، ومن بين المخاطر التي عدتها المادة 52 من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25<sup>(1)</sup> مخاطر البرد والصقيع والفيضانات ويتم إكتتاب عقود التأمين لدى شركات التأمين بصفة عامة.

## سادساً: الإلتزام بعدم تأجير الأراضي والأمالك السطحية من الباطن

إن حق الإمتياز الممنوح للمستثمر يختلف عن حق الإنتفاع كما سبقنا وبيننا إذ، هذا الأخير يتيح للمنتفع حق إستغلال بتأجير محل الإنتفاع، غير أن حق الإمتياز وإن كان يعطي للمستثمر حرية الإستغلال في إطار إحترام مقتضيات القانون المعمول به إلا أنه يمنع تأجير الأراضي والأمالك السطحية المقامة فيها من الباطن، وهو إلتزام نصت عليه كل من المادة 29 من قانون رقم 03/10 والمادة 3 من دفتر الشروط، وأي إخلال بهذا الإلتزام يعرض المستثمر صاحب الإمتياز لفسخ العقد.

والملاحظ أن الإلتزام بعدم التأجير من الباطن، وهو عملية التي يتنازل فيها المستثمر صاحب الإمتياز عن إستغلال الأراضي الفلاحية لمستأجر فرعي مقابل أجرة يمثل الوجه الأخر للإلتزام بالإستغلال المباشر

<sup>1</sup> المتعلق بالتأمينات، ج ر رقم 13 لسنة 1995، المعدل والمتمم ب قانون رقم 04/06، المؤرخ في 2006/02/20 ج ر رقم 15 لسنة 2006.

والشخصي، وهو ما يعكس حرص المشرع الجزائري على عدم تأجير الأراضي الفلاحية من الباطن حفاظا على الأراضي الفلاحية ورعاية لها من الضياع وسوء الإستخدام ومن جهة أخرى حتى تكون المراقبة مباشرة على المستثمر صاحب الإمتياز في أداء إلتزاماته.

# قائمة المراجع

رغم أن المشرع قد أولى إهتماما بالغا بالأراضي الفلاحية، والدليل على ذلك قيامه بعد الإستقلال مباشرة بإصدار مجموعة من النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي من أجل حماية هذه الأراضي بعدما تركها أصحابها وذلك خوفا من ضياعها، وألحقها فيما بعد بترسانة من النصوص القانونية التي تلزم الأشخاص سواء كانوا مالكيين أو حائزين أو مستفيدين من هذه الأراضي في إطار السياسات الحكومية بضرورة ممارسة الإستغلال الفعلي والأمثل لها، وأقر جزاءات ردعية في حق كل من يثبت ضده عدم الإستغلال.

إلا أن الممارسات العملية أثبتت فشلها فبالإضافة إلى وجود عدة تناقضات في الأحكام المنظمة للإستغلال وإبتعادها في الكثير من الأحيان عن الواقع، كذلك سجلت إنحرافات وتجاوزات خطيرة في التطبيق العملي لها، من بينها تحويل الأراضي الفلاحية بطرق غير شرعية لإستغلالات أخرى وهذا حسب ماتشير إليه إحصائيات مديرية العقار بوزارة الفلاحة، وهذا رغم الجهود التي تبذلها الحكومة في الأونة الأخيرة في هذا المجال والتي يقر بها كل واحد منا.

أمام كل هذه الأوضاع كان لزاما على المشرع إعادة النظر في أسلوب الإستغلال الفلاحي فيلى جانب القانون رقم 25/90 الذي ينظم عملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، والذي مازال ساري المفعول إلى حد الآن، أصدر المشرع القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/13 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي جاء بالإمتياز كنمط جديد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي ينص على حق الإنتفاع الدائم، فهذا القانون يعول كثيرا خاصة بعد جملة الحقوق والإمتيازات التي أحاطها بالمستثمرين الفلاحين، وبالموازاة مع بداية تطبيقه ميدانيا هل بوسع هذا القانون أن يحل إشكالية حماية الأراضي الفلاحية، ويعيد لها مكانتها الحقيقية التي جردتها منها السياسات الحكومية الفاشلة، بغض النظر عما يأخذه المختصون على منظومته القانونية؟ ولكن مع ذلك لا بأس أن نقترح بعض التدابير التي نأمل أن تلقى صدى لدى السلطات المختصة، ونكون بذلك قد ساهمت في حماية هذا النوع من الأراضي وحل أزمة الغذاء التي تعاني منها بلادنا وهي:

- تشديد الرقابة على إستغلال الأراضي الفلاحية سواء تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو تابعة للخواص.

- مواصلة العمل على سياسة التجديد الريفي لتثبيت سكان الأرياف حتى يتفرغوا لممارسة الفلاحة.
- نشر الوعي لدى كافة الفئات خاصة الشباب منهم بضرورة العمل على إستغلال الأراضي الفلاحية.
- توفير أجواء الإستصلاح من خلال تشجيع المستثمرين وتحفيزهم بمختلف الإعانات والمساعدات المالية والتقنية، كما يجب على الدولة أن تسخر كل الإمكانيات من أجل إستصلاح الأراضي التابعة لها.
- إعادة النظر في أحكام قانون التوجيه العقاري لا سيما التي تقضي بإمكانية حرمان المالك من أرضه إذا لم يمارس الإستغلال عليها لمدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل.
- العمل على تطبيق الفعلي للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والتجسيد الميداني للحقوق الممنوحة للمستثمرين أصحاب الإمتياز من أجل تشجيعهم على الإستثمار.
- إن موضوع العقار الفلاحي هو قضية الجميع لذا يجب أن تتضافر جهود كافة حكومة وشعبا من أجل المحافظة عليه.

الملاحق

































































# قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا- الكتب باللغة العربية

- 1- أحمد دغيش: حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 2- الجيلالي عجة: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 3- إسحاق إبراهيم منصور: نظريات القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1999.
- 4- بن رقية بن يوسف: نشر في قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- 5- محمد حسنين: الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- 6- عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2009.
- 7- سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة الوصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 8- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، لبنان، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، 2000.
- 9- حسن مهلول، القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الجزائر، الجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، 1976.

- 10- عمر صدوق: تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.
- 11- ليلي زروقي وحمدى باشا عمر: المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة سنة 2004.
- 12- لنقار بركاهم سمية: منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004.
- 13- محمد السويدي: التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
- 14- ليلي زروقي: التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- 15- شدرأوي جورج، سلسلة الحقوق العينية العقارية، حق الملكية العقارية، مع ملحق عن (حق التصرف، حق الإنتفاع)، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس - لبنان، 2006.
- 16- شمشيم رشيد، التعسف في إستعمال الملكية العقارية، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، دار الخلدونية، 05 شارع مسعودي محمد، القبة القديمة - الجزائر.
- 17- حسن محمد: الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني، بدون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
- 18- باعلي محمد الصغير: القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، بدون طبعة، 2007.
- 19- حكيمة كحيل: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10 دار هومة، الجزائر، 2001.

ثانيا- رسائل الدراسات العليا والملتقيات

أ- رسائل الماجستير

- 1- بركان فضيلة: عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق بجامعة البليدة، جانفي 2005.
- 2- فقير فايزة: واجب إستثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري، رقم 25/90، مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون بجامعة الجزائر، 2004-2005.
- 3- بوعاضة رضا: أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، الجزائر، 2009.
- 4- إسلام شريف: حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، بن عكنون، 2007.

ج- المقالات والمدخلات

- 1- سعداني نورة: مداخلة بعنوان أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، المركز الجامعي بيشار، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22 و 23 أفريل 2008.
- 2- قاشي علال: مداخلة بعنوان واجب إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة لتحقيق وظيفتها الإجتماعية و الإقتصادية، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22 و 23 أفريل 2008.

ثالثا- النصوص والقوانين التنظيمية

أ- المواثيق

12- ميثاق الثورة الزراعية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية ( النصوص الأساسية)، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش.

ب- الأوامر

1- الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78. المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر، عدد 44. وبالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر، عدد 31.

2- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962، المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية 1962، العدد رقم 12.

3- الأمر رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بأراضي القياد والبشاغات، الجريدة الرسمية لسنة 1963، العدد رقم 53.

4- الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964، المتضمن مصادرة الأراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد وإستقلالها، الجريدة الرسمية لسنة 1964، العدد رقم 53.

5- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية 1968، العدد رقم 15.

6- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية ( النصوص الأساسية)، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الجزائر.

7- الأمر رقم 75-42 المؤرخ في 15 نوفمبر 1975، يتضمن تعديل وتميم الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية 1968، العدد رقم 57.

8- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل للقانون 25/90، الجريدة الرسمية رقم 55 لسنة 1995.

ج- القوانين

- 1- القانون رقم 33/88، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر لسنة 1988، عدد 52.
- 2- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادر بتاريخ 1990/11/20، عدد 49، المعدل والمتمم.
- 3- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بجائزة الملكية عن طريق الإستصلاح، الجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد رقم 34.
- 4- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية لسنة 1987 عدد 50، الملغى بموجب القانون رقم 03/10.
- 5- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد رقم 52 المعدل والمتمم.

د- المراسيم

- 1- المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 22 مارس 1963، المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية و الصناعات التقليدية وكذلك الأراضي الزراعية الشاغرة، الجريدة الرسمية 1963، العدد 17.
- 2- المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963، يتضمن شروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية لسنة 1963، العدد 30.
- 3- المرسوم رقم 15/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969، المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للإستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق و واجبات أعضائها، الجريدة الرسمية 1969، العدد 15.

- 4- المرسوم رقم 109/72 المؤرخ في 07 جوان 1972، يتضمن نماذج عقود المنح خاصة بالثورة الزراعية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية (النصوص الأساسية)، وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش.
- 5- المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 1983.
- 6- المرسوم رقم 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية، الجريدة الرسمية عدد 55 لسنة 1992.
- 7- المرسوم رقم 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011، يحدد كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 02.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 362/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الوطنية، جريدة الرسمية رقم 76 لسنة 2010.

#### رابعا- الكتب باللغة الفرنسية

- 1- Djilali Bouamrane. Agriculture et développement en algerie. Alger. Société nationale d édition et de diffusion.1980. p 97.
- 2- chalabi elhadi. Les nationalisations des terres dans la révolution agraire. Alger. O.p.u. 1984.

# الفهرس

شكر وتقدير

إهداء

المقدمة.....أ،ب،ج،د،هـ

07.....المبحث التمهيدي: مفهوم العقار الفلاحي

08.....المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

08.....الفرع الأول: المقصود بالعقار

08.....أولاً: العقار لغة

09.....ثانياً: العقار اصطلاحاً

11.....الفرع الثاني: أنواع العقارات

11.....أولاً: العقارات بطبيعتها

12.....ثانياً: العقارات بالتخصيص

12.....ثالثاً: العقارات بحسب الموضوعها

14.....المطلب الثاني: القوائم التقنية للعقار الفلاحي

15.....الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً والخصبة

15.....أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً

15.....ثانياً: الأراضي الفلاحية الخصبة

- 15.....الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة.
- 16.....أولا: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة.
- 16.....ثانيا: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة.
- 19...03/10 الفصل الأول: الأليات القانونية لإستغلال العقار الفلاحي قبل صدور قانون
- المبحث الأول: طرق إستغلال العقار الفلاحي في النظام التسيير الذاتي وقانون الثورة  
الزراعية.....21
- 21.....المطلب الأول: التسيير الذاتي.
- 22.....الفرع الأول: مفهوم التسيير الذاتي.
- 22.....أولا: تعريف وخصائص التسيير الذاتي.
- 23.....ثانيا: أجهزة التسيير الذاتي.
- 24.....الفرع الثاني: نطاق تطبيق التسيير الذاتي.
- 25.....أولا: المزارع التابعة للمعمريين.
- 26.....ثانيا: الأراضي التابعة للجزائريين.
- 27.....المطلب الثاني: الثورة الزراعية.
- 28.....الفرع الأول: مفهوم نظام الثورة الزراعية.
- 28.....أولا: مبادئ وأهداف الثورة الزراعية.
- 30.....ثانيا: هيأت تنفيذ الثورة الزراعية.

- 30..... ثالثا: منح الأراضي ونمط الإستغلال في نظام الثورة الزراعية.
- 32..... الفرع الثاني: أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية.
- 33..... أولا: الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم.
- 34..... ثانيا: الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية.....
- 35..... المبحث الثاني: كيفية إستغلال العقار الفلاحي على ضوء قانون الإستصلاح.....
- المطلب الأول: الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح ومستثمرات الفلاحية.....
- 36.....
- 36..... الفرع الأول: الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح.....
- 37..... أولا: الأحكام المتعلقة بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح.....
- 37..... ثانيا: عدم إستصلاح الأراضي الفلاحية وأثار ذلك في قانون الإستصلاح.....
- 38..... الفرع الثاني: الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون المستثمرات الفلاحية.....
- 39..... أولا: الأحكام المتعلقة بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون المستثمرات الفلاحية...
- 39..... ثانيا: عدم إستغلال الأراضي الفلاحية وأثار ذلك في قانون المستثمرات الفلاحية.....
- 39..... المطلب الثاني: الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري.....
- الفرع الأول: الأحكام المتعلقة بإستغلال وعدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري.....
- 40.....
- 40..... أولا: تحديد إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري.....

- ثانيا: تحديد عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري.....42
- الفرع الثاني: الأثار المترتبة عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري.....44
- أولا: إعتبار عدم إستغلال الأراضي الفلاحية تعسفا في إستعمال الحق.....44
- ثانيا: الإجراءات المسبقة في حالة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري.....46
- الفصل الثاني: الإمتياز كألية لإستغلال العقار الفلاحي.....49
- المبحث الأول: مفهوم عقد الإمتياز ومجال تطبيقه.....50
- المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز.....50
- الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز.....50
- أولا: تعريف عقد الإمتياز في ظل قانون 03/10.....50
- ثانيا: تعريف عقد الإمتياز وفقا للقانون المدني.....51
- ثالثا: تعريف عقد الإمتياز وفقا للقانون الإداري.....51
- الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز.....52
- أولا: عقد الإمتياز عقد إداري.....52
- ثانيا: عقد الإمتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية.....53
- ثالثا: عقد الإمتياز عقد محدد المدة.....53

- 53..... رابعا: عقد الإمتياز عقد بمقابل
- 54..... خامسا: عقد الإمتياز من عقود الإذعان
- 55..... المطلب الثاني: مجال تطبيق قانون 03/10
- الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء  
المجاهدين..... 56
- 56..... أولا: الأراضي الفلاحية التابعة للمعمريين
- 56..... ثانيا: الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين
- 57..... الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية
- 58..... أولا: الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم
- 58..... ثانيا: الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية
- 61..... المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الإمتياز الفلاحي
- 61..... المطلب الأول: آثار عقد الإمتياز بالنسبة لمانح عقد الإمتياز
- 61..... الفرع الأول: حقوق الدولة المانحة للإمتياز
- 61..... أولا: حق ممارسة الشفعة
- 64..... ثانيا: حق فسخ العقد الإمتياز
- 65..... ثالثا: الحق في إسترجاع الأراضي والأموال السطحية المتصلة بها
- 66..... الفرع الثاني: إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز

- 66.....أولا: إعداد الإمتياز
- 67.....ثانيا: الإلتزام بإجراء الرقابة الدورية
- 68.....ثالثا: دفع التعويض في نهاية عقد الإمتياز
- 69.....المطلب الثاني: أثار عقد الإمتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز
- 69.....الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز
- 69.....أولا: حرية التنازل عن حق الإمتياز
- 70.....ثانيا: قابلية الحق للتوريث
- 71.....ثالثا: قابلية الحق للرهن
- 72.....رابعا: الحق في إكتساب أكثر من حق إمتياز
- 72.....خامسا: حرية الإستغلال والإستثمار
- 72.....سادسا: الحق في تشكيل تعاونية فلاحية
- 73.....سابعا: الحق في إبرام عقد شركة
- 73.....ثامنا: الحق في تجديد العقد وإنهائه
- 74.....الفرع الثاني: إلتزامات صاحب الإمتياز
- 74.....أولا: الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة
- 75.....ثانيا: المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وعلى إستمراريتها

---

75.....	ثالثا: الإلتزام بدفع الإتاوة.....
76.....	رابعا: الإلتزام بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة.....
76.....	خامسا: الإلتزام بإكتساب عقود التأمين.....
76.....	سادسا: الإلتزام بعدم تأجير الأراضى والأملك السطحية من الباطن.....
80-79.....	الخاتمة.....
92-82.....	الملاحق.....
99-94.....	قائمة المراجع.....
107-101.....	فهرس الموضوعات.....