



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور الطاهر مولاي - سعيدة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون أعمال.

بعنوان :

التنظيم القانوني للعقار الفلاحي ودوره في التنمية الاقتصادية

إشراف الأستاذ:

- بن عيسى أحمد.

إعداد الطالبة :

- حشمان كريمة

أعضاء لجنة المناقشة:

- أ. طيطوس فتحي.....رئيسا.
- أ. بن عيسى أحمد مشرفا ومقررا.
- أ. مكي لربي.....عضوا مناقشا.
- أ. هني عبد اللطيف.....عضوا مناقشا.

السنة الجامعية 1439-1440هـ / 2018-2019.

مقدمة:

يعد العقار الفلاحي البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحيات الاقتصادية لأي بلد، والجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من اجل المحافظة عليه وترقيته، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى غاية اليوم.

يعتبر العقار الفلاحي قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب ، فهو عنصر أساسي في تحقيق التماسك الاجتماعي والانتعاش الاقتصادي، وهو السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، غير أن تنظيم هذا العقار على مستوى البلاد عرف العديد من التطورات والإصلاحات، والتي نبدأها بقانون حيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح ، مرورا بقانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 18/11/1971 المبني على فكرة التأميم وتقييد الملكية الخاصة وتوسيع الجماعية، إلى غاية صدور قانون الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الذي أعاد تنظيم الأملاك الفلاحية الاشتراكية وإنشاء المستثمرات فلاحية جماعية وفردية، رقم 19/87 المؤرخ في 08/09/1987، ثم أعقبه صدور قانون التوجيه العقاري رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 والذي اقر مسالة إرجاع الأراضي المؤتممة لملاكها الأصليين فقط، ثم توسعت العملية وشملت حتى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ، والأراضي التي كانت موضوع هبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، ثم توالى الإصلاحات كذلك أيضا بإنشاء طريقة استصلاح الأراضي عن عقد الامتياز إلى غاية صدور قانون التوجيه الفلاحي كإطار مرجعي ينظم الملكية العقارية الفلاحية باختلاف أصنافها، كما تم بمقتضاه تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 وتنفيذ عملية إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة طبقا لامتياز العقار الفلاحي التابع للدولة .

لما كان العقار الفلاحي يشكل عاملا مهما في تحقيق التنمية الاقتصادية ، فقد اهتمت الدولة الجزائرية وفي إطار مختلف سياسياتها في تطويره وترقيته لتمكينه من تحقيق الاكتفاء الذاتي في العديد من

المحاصيل الزراعية، وتكمن مساهمة عقار الفلاحي في استيعاب نسبة عالية من العمالة خاصة الوطنية وتحقيق التقدم الاجتماعي.

نظرا لتشعب واتساع الدراسة حول العقار الفلاحي، حاولنا التقييد في هذا البحث بموضوع التنظيم القانوني للعقار الفلاحي وهذا بطرح الإشكالية العامة التالية :

ما هو النظام القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري لتنظيم العقار الفلاحي كآلية لتحقيق التنمية الاقتصادية؟

تتجلى أهمية الموضوع في بيان الأنظمة القانونية التي تحكم وتسير العقار الفلاحي ، والكشف عن نظرة المشرع للعقار الفلاحي كآلية أساسية في التنمية ، وعلى ضوء دراسة التنظيم القانوني للعقار الفلاحي يتحدد الإطار الذي يطبق على استغلال العقار الفلاحي في مجال دعم وتطوير التنمية والاستثمار.

أما بخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع نجد، هناك أسباب موضوعية وأخرى ذاتية تتجسد في النقاط التالية:

الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يكتسبها القطاع الفلاحي رغم انه عرف حالة عدم الاستقرار لمدة طويلة والبحث عن الطريقة الأمثل لاستغلاله وتحقيق الأهداف المرجوة منه والعقار الفلاحي من أهم المواضيع التي يهتم بها القانون المنظم للعقار الفلاحي.

إضافة إلى الاهتمام الذي أبدته الدولة بهذا القطاع مؤخرا والهدف المرجو منه تحقيق الأمن

الغذائي و التنمية المستدامة ، وضعف القطاعات الإستراتيجية الأخرى التي تكون بديلا لمواجهة الانهيار الحاد لأسعار البترول، والعقار الفلاحي البديل الأمثل لتحقيق موارد بديلة.

أما بالنسبة للأسباب الذاتية هو أن ميولي مثل هذا من المواضيع هدفه إثراء ثقافتنا القانونية في مجال العقار الفلاحي .

قد هدف هذا البحث إلى بيان الآليات القانونية التي تنظم العقار الفلاحي من خلال
الوضعيات المختلفة التي مر بها القطاع الفلاحي والأنماط المختلفة التي استعملها المشرع بعد
الاستقلال ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية وتطوير الاستثمار .

قد اقتضت طبيعة هذا البحث للوصول إلى النتائج المرجوة منها أن يكون المنهج المتبع جامعا بين
المنهج الوصفي ، التي ساعدت على كشف الإبهام و الغموض، وذلك من خلال المنهج الوصفي
الذي جسد لنا الوضعية والواقع الفعلي للعقار الفلاحي، و الذي استطعنا من خلاله شرح بعض
النصوص القانونية المرتبطة بالقانون العقاري أثناء تطرقنا وتعرضنا لهذا الموضوع صادفنا عدة صعوبات
تتمثل فيما يلي:

قلة المراجع المتخصصة والشارحة في مجال العقار الفلاحي.

عدم كثرة الباحثين المتخصصين في المجال العقاري، والعقار الفلاحي على وجه الخصوص.

وكان لزاما علينا وضع خطة منهجية نتناول فيها الموضوع من النقاط التالية، حيث تعرضنا في الفصل
الأول، الوضعية القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، بحيث عاجلنا في المبحث الأول المحددات المفاهيمية
للعقار الفلاحي، وفي المبحث الثاني نظام المستثمرات الفلاحية.

أما الفصل الثاني تناولنا فيه نظام عقد الامتياز ودور العقار الفلاحي في التنمية الاقتصادية، حيث

عاجلنا في المبحث الأول، عقد الامتياز كآلية جديدة لتسيير العقار الفلاحي، وفي المبحث الثاني

مساهمة العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الاقتصادية

إن المستوى الحضاري لأي أمة من الأمم مرتبط أساساً بأوضاع الملكية العقارية، فتاريخ الجزائر لا يمكن تحديد معالمه بتتبع الوقائع الحربية والعلاقات الخارجية، وإنما يمكن الإحاطة بجوانبه ورسم صورته الحقيقية من خلال تحديد علاقة الإنسان ببيئته المتمثلة في مسالة حيازة الأرض واستغلالها، لان من خلال هذه العلاقة يمكن التعرف على طبيعة العادات وطرق الفكر وأساليب العيش ووجه النظر الذي يكون لمحة التاريخ الحقيقي للجزائر. لذا اهتمت كل التشريعات منذ القديم بتنظيم العقار الفلاحي، ذلك أن العقار الفلاحي والحقوق العينية الملتصقة به، تعتبر من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي المنتج لتحقيق التنمية ضمن القواعد التي يضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد وإستراتيجية لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

وان تحديد الإطار القانوني لتنظيم وضبط العقار الفلاحي يقتضي من التطرق إليه من خلال معرفة مفهوم هذا المصطلح، من بيان القوانين التي وضعها المشرع لضبط وتسيير وإدارة هذا العنصر الاقتصادي الهام.

ومن هنا يكون من الضروري الوقوف على تحديد المحددات المفاهيمية للعقار الفلاحي من خلال استعراض تعرفه ومراحل تطوره وذلك في (المبحث الأول) على أن نتناول في (المبحث الثاني) نظام المستثمرات الفلاحية لضبط العقار الفلاحي.

المبحث الأول: المحددات المفاهيمية للعقار الفلاحي

حتى نحدد مفهوم العقار الفلاحي لا بد أولا من البحث عن تحديد تعريفه وبيان تأسيسه في الجزائر باعتبار أن النظام العقاري مر بمراحل تاريخية متعاقبة ومتميزة ابتداء من العهد الاستعماري وأخيرا فترة ما بعد الاستقلال التي كانت هي الأخرى ذات تأثير كبير على وضعية العقار الفلاحي سواء من جانب الملكية او استغلاله ، وليبيان أهم ماتميز به نظام العقار الفلاحي ارتأينا التطرق إلى الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في (المطلب الأول) وبتصنيفه حسب الملكية العقارية في الفصل الأول:التنظيم القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

عرف العقار الفلاحي في الجزائر عدة أساليب في التسيير ومر بعدة مراحل بسبب خطط تسييره وضبطه المتعاقبة على هذه الأرض منذ التاريخ القديم فكان تطوره منذ العهد العثماني إلى الوقت الراهن، وكان له عدة تعريفات سنتطرق لها في الفرعين الآتيين: تأسيس العقار الفلاحي في الجزائر (الفرع الأول)، تعريف العقار الفلاحي (الفرع الثاني)

الفرع الأول : تأسيس العقار الفلاحي في الجزائر

تعد الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي بلدا زراعيا ، حيث كانت الأراضي خصبة وتنتج الكثير من المواد الفلاحية والمنتوج الأساسي في ذلك الوقت كان هو القمح كمادة أساسية للغذاء وهو ما جعلها في منافسة شديدة مع عديد الدول الأخرى خاصة الأوروبية منها ، حيث سنتعرض للمرحلة العثمانية (1518-1830)أولا وثم نتطرق لفترة الاحتلال الفرنسي للجزائر (ثانيا)، ثم أنماط تسيير العقار الفلاحي بعد الاستقلال.

أولا: طبيعة العقار الفلاحي خلال فترة العقد العثماني(1518-1830)

طبيعة العقار الفلاحي قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر تجسد بصفة أكيدة في الاحتلال العثماني ، وكانت الملكية العقارية تابعة للدولة العثمانية فتأطيرها يعود للمبادئ العامة للشريعة الإسلامية، فهناك الأملاك العامة والأملاك الخاصة وأملاك الوقف وأملاك الملك ، فالأراضي كانت لها طبيعة خاصة في تسييرها وتنظيمها ، مع الإشارة إلى أن السلطة الإدارية المركزية التي كان مقرها الجزائر العاصمة لم تستطع بسط نفوذها على كافة الأقاليم، إذا انحصرت في بعض الشريط الساحلي والمدن الداخلية وتمتعت غالبية الأقاليم الداخلية بالاستقلالية في إطار الحكم الذاتي.¹

وكان النظام الذي جاء به العثمانيون فيما يخص الملكية لا يختلف كثيرا عن نظام الملكية في الشريعة الإسلامية، فهو يجمع بين التقاليد والأعراف العثمانية وأحكام الشريعة الإسلامية وتمثلا في تطبيق المذهب الحنفي²، وإنما تغيرت فقط المصطلحات المتعلقة بهذه الأموال والمستلهم من اللغة التركية والتي من بينها ملكية البايلك وهي مماثلة لما يعرف بالملكية العامة.³

نستعرض فيما يلي الأراضي في تلك الحقبة على النحو التالي:

أ- أراضي البايلك :

هي أراضي ذات جودة عالية تقع بالقرب من المدن ، وتخضع لسلطة الداى مباشرة أما لاستغلاله المباشر ، وأما لاستغلال غير المباشر أين يتم توزيعها على كبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات واكتساب تأييدهم مثل ضباط الجيش والأعيان وزعماء القبائل لكسب تأييدهم مقابل

¹سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، (ط د) دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2002، ص09.

²بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص12.

³عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة الملك العام، (د ط) دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص16.

دفع جزء من المنتوج إلى الباي لان المفهوم التركي للملكية كان يخول للحاكم حق ملكية ما في حوزة الرعية من أراضي ومتاع حسبما تقتضيه التقاليد التركية.⁴

وعليه فالإدارة المركزية كانت تستولي على أراضي بعض القبائل التي ترفض الاعتراف بالسلطة المركزية فتقوم هذه الأخيرة بدمج تلك الأراضي لذمتها المالية مقابل تقديمها للقبائل الموالية للدولة العثمانية وكانت تعرف تلك الأراضي باسم أراضي الأزل ، وفي الفقه الإسلامي يوجد أراضي تعرف باسم أراضي الموات ، على أساس أنها غير معروف لها مالك وليست مستغلة لا في الفلاحة ولا في الرعي ، وهذه الأراضي يمكن ضمها إلى أملاك البايلك.⁵

ب-أراضي العرش :

تعتبر أراضي بور وتعود للقبيلة ، ويملكها أول من يشغلها ويستغلها وتعود بذلك له مع انتقال حق الإرث للذكور من دون الإناث ، ويدفع أصحابها عليها ضريبة ، لكن تم إلغاؤها فيما بعد عوضت بالزكاة.

وأراضي العرش لها نفس التسمية بين الوسط والشرق الجزائري إلا أن في الغرب الجزائري تسمى السبكية.⁶

لم تطبق على أراضي العرش أحكام الشريعة الإسلامية ، إنما طبق بشأنها أحكام خاصة بها قررها العرف السائد آنذاك ، والمنازعات في هذا النوع من الأراضي كانت من اختصاص الجماعة أو موظفي البايلك والأحكام الصادرة تكون أحكام عرفية ومحلية.⁷

⁴ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 24 .

⁵ سماعين شامة، مرجع سابق، ص 04 .

⁶ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، (ط2)، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 58-59.

⁷ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة ، في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 205.

ج-أراضي الحبوس:

هي أراضي حبست أو أوقفت ملكيتها للإنفاق على الأعمال الخيرية مثل تقديم العون لأبناء السبيل، أو رعاية المؤسسات الدينية.

ولعل السبب الذي أدى إلى وجود هذا النوع من الملكية هو لتفادي مصادرتها من طرف الحكام آنذاك، ذلك لأن أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية تمنع مصادرتها أو وضع اليد عليها فالمنتفع بهذا الصنف من الأراضي كان لا يملك حق التصرف فيها، وإنما يبقى له حق الاستغلال والاستعمال.⁸

د-أراضي الملك :

تسمى أراضي الملك بهذه التسمية لذات الطبيعة حق الملكية التي تعتبر محل ذلك والملك هو الملكية العادية للقانون العام، يخول لصاحبها حق الانتفاع والتصرف بالشيء بصفة مطلقة، وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى وكذا المناطق الجبلية، وكان استغلالها يتم وفق الأعراف السائدة على طريقة الشيوخ التي كانت المبدأ وهذا لاعتبارات سيولوجية كانت تميز المجتمع أهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة الأفراد الذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا، وعليه فالأراضي تمثل ثروة العائلة التي يسعى كل وفق جهده بالمحافظة عليها وتنميتها.⁹

ثانيا:وضعية العقار بعد 1830م (الاحتلال الفرنسي)

بعد الاحتلال عملت من خلال سياستها الاستعمارية على تفكيك أحكام القانون السائد

⁸ جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001-2002، ص28.

⁹ سماعين شامة، مرجع سابق، ص05.

آنذاك إبان العهد العثماني ، وذلك بهدف القضاء على الطابع الجماعي لملكية الأراضي الفلاحية وإحلال قواعد القانون الفرنسي مكانه بنية السيطرة على جميع الأراضي ، وقد تمت هذه العملية في مرحلتين تمتد الأولى من 1830 إلى 1870 وهي الفترة التي وجد فيها دومين الدولة والثانية من 1870 إلى 1960 وهي المرحلة التي تمت فيها فرنسة الملكية العقارية .¹⁰

1- إنشاء دومين الدولة :

يعد اهتمامات الإدارة الفرنسية عند احتلالها للجزائر سنة 1830 هو أساس تكوين دومين بالدولة، ولذا بدأت منذ وطأت أقدامها الجزائر في إيجاد حيل قانونية وسياسية تهدف إلى القضاء على ملكية الأراضي الفلاحية بكل أشكالها ، ومن بين هذه الإجراءات نذكر منها ما يلي :

1- تطبيق المادتين 539-713 من القانون المدني الفرنسي المتعلقةين بالأموال الشاغرة

فهاتان المادتان تشترطان لتطبيق مبدأ الشغور أن يكون المالك غير معروف بينما في هذه الحالة فان المالك معروف وان كان غائبا، فهو غياب مؤقت.¹¹

القانون الصادر بتاريخ 16 جوان 1851 متعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر ، يعتبر هذا القانون أول نص سعى إلى تنظيم وحماية الملكية العقارية الخاصة حيث انه جاء لخدمة مصالح المعمرين الفرنسيين .¹²

¹⁰ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 26.

¹¹ المرجع نفسه، ص 26.

¹² مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم قانون العام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2015-2016، ص 12 .

ب-هيكلية العقار الفلاحي بقوانين جديدة

قصد السيطرة على القطاع الفلاحي عمدت السلطة التشريعية الاستعمارية على إعادة هيكلة القوانين الموجودة في ذلك الوقت بأخرى فرنسية لخدمة مصالحها ومنها:

1-مرسوم سيناتوس كونسيليت :¹³

قانون صادر في 12 افريل 1863 ومعروف بقانون أعيان وأملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات الاعراش المتخذة بمشاوره مجلس الشيوخ الفرنسي ، والذي نص على تحويل أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة والذي بموجبه تم تجزئة الأراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية وذلك لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها .

2-قانون وارني:¹⁴

صدر هذا القانون بتاريخ 26 جويلية 1873، الذي أعاد هيكلة بنية أحكام الملكية العقارية الجزائرية بما يتماشى مع القوانين الفرنسية ، ويفهم من نص المادة الأولى منه أن جميع الأراضي الفلاحية الموجودة في التراب الجزائري يكون تحت تصرف سلطة القانون الفرنسي ، ملغيا بذلك كافة القوانين الموجودة آنذاك.

ثالثا :أنماط التسييرية للعقار الفلاحي بعد الاستقلال :

قام المشرع الجزائري بعد استرجاع السيادة الوطنية سنة 1962م بسن مجموعة من النصوص القانونية في مختلف المجالات، ومن بين هذه المجالات نجد العقار الفلاحي حيث سنتناول في هذه السياسة التي جاءت بها بعد الاستقلال منها التسيير الذاتي والثورة الزراعية .

¹³ مرسوم سيناتوس كونسيليت، هذا القانون يحدد إجراءات الاعتراف بالملكية العقارية وتسليم عقود الملكية والهدف غير معلن لهذا النص هو البحث عن طريقة قانونية لإدخال الأراضي العرش ضمن نظام السوق، وهذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح لحائزها بالتنازل عنها .

¹⁴ قانون وارني يهدف هذا القانون إلى إنشاء مكاتب الرهون العقارية في الجزائر إضافة لتسليم سندات الملكية للأهالي من اجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي ومن ثمة إلى سلطة القاضي الفرنسي.

1- التسيير الذاتي:

1- مضمون نظام التسيير

كانت يوغسلافيا السبابة لتبني نظام التسيير الذاتي وذلك سنة 1950م ، حيث انشأت الوحدة الأساسية التنظيمية في القطاع الاشتراكي اليوغسلافي¹⁵ ، وعرف نظام التسيير الذاتي من الناحية اللغوية لجملة التسيير الذاتي auto gestion نجد أنها مكونة من كلمتين auto ومعناها ذاتي و gestion وتعني إدارة و تسيير وبالجمع يتكون مفهوم التسيير الذاتي أو الإدارة الذاتية ، كما من الناحية الفقهية فقد برز نقاش بين الفقهاء حول مفهوم التسيير الذاتي ، حيث عرفه البعض أن "أسلوب ديمقراطي اشتراكي لإدارة و تسيير و مراقبة الإدارة الزراعية في النظام الاشتراكي".¹⁶

2- تقييم نظام التسيير الذاتي:

نجد أن نظام التسيير الذاتي ، لم ينجح في الجزائر خلال تلك الفترة بسبب أسباب واقعية منها الصعوبات المادية والبشرية ، التي أحاطت بنظام التسيير الذاتي والتي حالت دون وصولها إلى النتائج المرجوة، ونجد أيضا انخفاض معدل الإنتاج الزراعي ونجد أيضا تدخل الإدارة المركزية في شؤون التسيير مما يتنافى مع مبادئ التي قام عليها نظام التسيير الذي يقترض مشاركة العمال في التسيير، المشاكل التنظيمية والإطار الزمني والمكاني والتي قامت فيه وكذا الوسائل الموصودة لخدمة الأهداف.

ب- نظام الثورة الزراعية:

جاءت الثورة الزراعية كنتيجة لوضعية التي أل إليها قطاع الفلاحة في البلاد وكذلك نتيجة للوضعية الاجتماعية المتدهورة للمواطنين والتباين الموجودة بينهم.

¹⁵ سماعين شامة، مرجع السابق، ص06.

¹⁶ عجة جيلالي، المرجع السابق، ص30.

1-أهداف الثورة الزراعية:

تستهدف الثورة الزراعية في حقيقة الأمر الطبقة الكادحة من العمال بهدف إدماج الفلاحين في مجهودات تنمية البلاد، حيث تضمن لهم الاستفادة من ثمرات عملهم، ومن جهة أخرى تحسين الظروف المعيشية لأكبر عدد من سكان الأرياف.¹⁷

من أهم الأهداف التي ترمي الثورة الزراعية إلى تحقيقها نجد:

ـ ترغيب السلطة السياسية حسب ميثاق الثورة الزراعية إلى تحديد الفلاحة ولهذا الغرض تتدخل الثورة الزراعية على مستوى السياسة حجم الاستغلالات الفلاحية وعلى مستوى تقنيات الإنتاج، ولذلك بوضع بنيات جديدة لها، وتنظيم استغلال الأرض ووسائل الإنتاج، واستعمالها على أساس العمل المباشر والتخصيص، وعلى أساس توزيع للمداخيل الفلاحية.¹⁸

ـ تحسين الأوضاع المعيشية على مستوى الأرياف:

إن الثورة الزراعية لا تفصل مشكلة أوضاع العمل في الزراعة عن أوضاعه في الأرياف، فجعل الزراعة العصرية يجري على أساس تحسين الأوضاع المعيشية للفلاحين، لأنه لا يمكن التفكير في تحرير الفلاحين الفقراء وترقيتهم دون تنمية حقيقية لهم في المجال التنموية.¹⁹

الثورة هي إعادة توطين الفلاحين على شكل "قرض اشتراكي" وإعادة توزيع الراضي على الفلاحين المعدمين.²⁰

¹⁷ ميثاق الثورة الزراعية، ومجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية ووزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش، ص10.

¹⁸ عجة الجيلالي، مرجع السابق، ص44.

¹⁹ ميثاق الثورة الزراعية، المرجع سابق، ص37.

²⁰ عجة الجيلالي، مرجع السابق، ص44.

2- تقييم نظام الثورة الزراعية

نجد أن هذا النظام لم يحقق أي نجاح وهذا لأسباب منعه من تحقيق أهدافه من بينها تقرير السلطة المركزية بمشروع الثورة الزراعية، نتج عنه سلوك سلبي للمنتخبين المستفيدين من تعاونيات الثورة الزراعية ، وهو تكريس لثقافة المساعدة في أذهان المنتخبين الذين أصبحوا يرون أن الدولة هي المحرك الأساسي لنشاطهم من حيث الإنتاج ، والتوثيق والتمويل ، ومن يتوقف عن الجهود تعاوني وقد كان السبب في انتشار هذه الثقافة التسيير الإداري للثورة الزراعية، إضافة لذلك صعوبة المحيط الاجتماعي والثقافي الذي واجهته الدولة.²¹

بالرغم من المتكرر الوارد لأمر رقم 71-73 الخاص بالثورة الزراعية وفي كثير من المواضيع على إقصاء جميع الأشخاص الذين تبين أن لهم مصالح عقارية ، أو منافع شخصية مباشرة، أو بالوساطة من جميع المهام الموكلة لهم، مهمة تنفيذ عمليات الثورة الزراعية وكذا من العضوية في لجان الطعن الولائية أو الوطنية.²²

يعتبر ميثاق الثورة الزراعية خطأ في تلك المرحلة وهذا القانون فشل في تحقيق الإصلاح الفلاحي المنتظر منه نظرا لتعسفات الإدارية والتنظيمية التي لحقت تنظيمه .

الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي في الجزائر

من ضمن القوام التقني للأملاك العقارية ، نجد على رأس قائمته الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، والتي عرفها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 04 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري : "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض

²¹ عجة الجليلي، مرجع السابق، ص78.

²² انظر على سبيل المثال المادتين 174 و255 من الأمر رقم 71-73، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 79، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971، (ملغى).

تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجيا يستهلكه البشر أو الحيوان في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله " .²³

ولعل هذا التعريف الأستاذ محمد بلون منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي، والذي يتمحور أساسا حول حق الملكية إذ ورد مصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي ، أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف العقار الفلاحي.²⁴

ومن خلال استقراء نص المادة يمكن القول أن المشرع قد عرض الأراضي الفلاحية من خلال

الخصائص التالية :

- ✓ أراضي منتجة ، فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية .
- ✓ يجب أن تنتج بتدخل من الإنسان، عن طرق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي .
- ✓ إنتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان.²⁵
- ✓ وقد أكد قانون التوجيه العقاري في كثير من نصوصه على ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية ، ووجوب استغلالها وعدم إلحاق الإضرار بها لاسيما نص المادة 28 والإحكام التي جاءت بها المواد 48 إلى 57 منه .²⁶

²³ قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري (جريدة الرسمية 49 المؤرخة في 18-11-1990) المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-25 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 (جريدة الرسمية 55 مؤرخة في 27-09-1995).

²⁴ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 238.

²⁵ نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 75.

²⁶ دغيش احمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به"، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلة فضيلة دولية محكمة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج الأخضر، باتنة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2013.

العقار الفلاحي يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية ، أو التي تكون مخصصة للزراعة ، سواء كانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه ، سواء كانت في سهول أو في الجبال أو في الصحراء .²⁷

والعقار الفلاحي ينظمه القانون :83-18 المؤرخ في أوت 1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، وكذا القانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والمرسوم التنفيذي رقم:10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

وتنظيم العقار الفلاحي في الجزائر امتاز بخصوصية هامة، وهي أن الجزء الكبير من الأراضي الفلاحية تابعة للدولة بالمقارنة مع الملكية الخاصة، حيث أن سياسة الاستثمار العمومي في العقار الفلاحي كانت هي المهيمنة في ظل غياب قطاع خاص قوي وحيوي.²⁸

المطلب الثاني: تصنيف العقارات بحسب الملكية

يمثل قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990م، احد الميكانزمات القانونية للتحويل الاقتصادي ، و الإطار المرجعي للسياسة العقارية الجديدة في الجزائر ، حيث غير هذا القانون من طبيعة التعامل مع الملكية العقارية ، من التضييق إلى الإطلاق ، وحدد القوام التقني لمختلف الأملاك العقارية و تصنيفها ، وأدوات تدخل الدولة و جماعتها الإقليمية في تنظيمها .

²⁷ موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الاستثمار، مذكرة ماجستير ، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو ، جامعة بومرداس، الجزائر 2009، ص47.

²⁸ موهوب محفوظ ، مرجع سابق ، ص48.

ومن خلال الإطار المرجعي للملكية العقارية في الجزائر ، يتبين أن المشرع الجزائري اوجد في المادة 23 من القانون (90-25)، تصنيفا للأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ، وضمن الأصناف القانونية التالية :

الفرع الأول: الأملاك الوطنية

ويحكمها القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن للأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.

وكذا المرسوم رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية وتشتمل على ما يلي:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية.

وتتميز الأملاك الوطنية بما يلي :

أولاً: الأملاك العمومية :

وتشمل جميع الأملاك العقارية و المنقولة المخصصة للاستعمال الجمهور أما مباشرة (الطرق العمومية ، شواطئ البحر ، مجرى المياه) وكذلك الأملاك المهياة خصيصا لأداء خدمة عمومية (البنائات العمومية ، المدارس ، الثانويات ، المحاكم)²⁹

²⁹ شيحا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، (د ط)، (الإسكندرية: منشأ المعارف)، 1986، ص12.

وقد بينت المادة 26 الأملاك الوطنية (التبادل ، الهبة ، نزع الملكية، الشفعة) أما أحكام المواد 27 إلى 37 فإنها نظمت إجراءات إدخال و إخراج الأملاك العمومية ، بالإضافة إلى تلك المتعلقة بتعيين الحدود وتبيان توابع هذه الأملاك .

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة

تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، وبما أن هذه الأملاك وظيفة ذات طابع تملكي و مالي ، فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ، غير انه لا يستتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية وقد بينت أحكام المواد 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص تنطبق على الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية الإقليمية (الولاية ، البلدية) والمؤسسات العمومية التابعة لها ، وقد كرست هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ، والتركات التي لا وارث لها والحطام التي تركها مالكها ، أو التي يجعل صاحبها و الكنوز التي يتم اكتشافها أو العثور عليها في احد توابع الأملاك الخاصة وعليه يمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة إلى ثلاث طرق:

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كتأميم والأملاك التي تؤول إليها الدولة باعتبارها شاغرة، والأملاك التي ليس لها وارث.
- وسائل القانون الخاص ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والبيع والوصاية.

الفرع الثاني: الأملاك الخاصة

ويحكمها القانون المدني والقوانين المنفرغة عنه، مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل بموجب الأمر رقم 95/26 والمرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني، فإن الملكية الخاصة نظمتها أحكام المواد 674 وما يليها وهي تكون إما: ملكية مجزئة أو مشتركة أو مشاعة .

أولاً: الملكية التامة

وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف ، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقاراً كان أو منقولاً ، وقد تكفل المشرع الجزائري بتحديد نطاق حق الملكية التامة في عدة مواد من القانون المدني وما يتضمن قانون التوجيه العقاري رقم 27-28.

حيث يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات ، أما إذا كان هذا الشيء أرضاً شملت ملكيتها ما فوقه وما تحته إلى الحد المفيد في التمتع بها ، وذلك عداها يستثنيه القانون أو الاتفاق.

ثانياً: الملكية المجزأة

قوام الملكية هو الحقوق الثلاث "الاستعمال" ، "الاستغلال" ، "التصرف" ، التي حولها القانون للمالك لذات ، لكن هذا الأخير قد يتنازل عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير ، فيجزأ ملكيته، كان يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة.³⁰

³⁰ شيخا إبراهيم عبد العزيز، المرجع السابق، ص 14

ثالثا: الملكية المشاعة

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أي تحديد حصص كل واحد منهم، يقال المالك انه شائع، ويقال لكل واحد مالك على الشيوع ومشتاع أو شريك في الملك.

وقد خول المشرع الجزائري في المادة 718 من قانون المدني للمالك المشتاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك يغير موافقة باقي شركاء في الملكية فهو ما اقره المجلس الأعلى في قرار من قراراته بقوله: "إذا تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب، يجوز لكل شخص من الشيوع حماية الملكية الشائعة لوحده والحصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة".

وكذا المحكمة العليا في احد قراراتها حيث نصت على: "من المقرر قانونا انه لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من المسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي شركاء".

رابعا: الملكية المشتركة

و هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص.

تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الجزء المشتركة، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح وممرات الدخول والمصاعد.

و تطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري، فلا يجوز المطالبة بقسمتها عملا بما ينص عليه المشرع في إحدى مواد بقوله: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم".

لذلك يجب لفت انتباه الموثقين إلى الابتعاد عن تحرير مثل هذه العقود وكذا القضاة من الاعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساسا على هذه الجزاء لان ذلك يعد خرقا صارخا للقانون.

الفرع الثالث: الأملاك الوقفية.³¹

الوقف "الحبس" كان قبل سنة 1984 يتم وفقا للأحكام الشرعية الإسلامية وبصدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات المواد 213 إلى 220 من قانون الأسرة وفي سنة 1990 أثناء سن القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري تم التنصيص على الوقف في المادتين 31 و32 ومنه تؤكد المادة 32 بنصها على أن الوقف يخضع لتكوين الأملاك الوقفية وسيرها القانون الخاص وبالفعل تدعم التصرف القانوني في سنة 1991 بصدور قانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/02/1998 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها، وحمايتها وكيفيات ذلك ، والأملاك الوقفية حسب المادة 06 من قانون الأوقاف نوعان:³²

الوقف العام: وهو ما حبس على الجهات الخيرية كوقف الأرض لحساب المستشفى

الوقف الخاص: وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور و الإناث الأشخاص المعنيين ثم يؤول إلى جهة التي يعينها الو تقف بعد انقطاع الموقوف عليهم

³¹رامود خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، الطبعة الثانية ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 27.

³²المرجع نفسه، ص 27.

المبحث الثاني : نظام المستثمرات الفلاحية

نظرا لما آل إليه العقار الفلاحي خلال المراحل الممتدة من الاستعمار الفرنسي إلى غاية 1987 ، قرر المشروع الجزائري إعادة هيكلة القطاع الفلاحي ، وقد وقع اختياره على نظام المستعمرة الفلاحية كنموذج لإعادة الهيكلة لا عنيا بذلك نظام التسيير الذاتي للمزارع ، حيث اصدر قانون رقم 87_19 المتضمن إعادة هيكلة القطاع الفلاحي من خلال ضبط كيفية الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية .

إلا أن التطورات التي عرفها المجتمع الجزائري من خلال مرحلة الثمانيات والتسعينات كلها كانت أسباب حدت بالمشروع إلى إجراء تعديل علي مختلف القوانين المنظمة للعقار الفلاحي حيث اصدر قانون 90_30 الذي ألغا قانون رقم 84_16 وذلك تكريسا لأهم مبدأ جاء به الدستور 1989، وهو مبدأ الملكية الخاصة وبذلك ووفقا لقانون 87_19 تما استغلال الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للدولة، عن طريق منح الانتفاع الدائم، إلى جانب التنازل الكلي علي مجمل الأملاك المخصصة للاستغلال هذه الأراضي والتي تكونت في شكل شركة تحت تسمية المستثمرة الفلاحية ، جماعية كانت أو فردية ، وذلك بعد استيفاء إجراءات قانونية أهمها قرار الوالي، المتضمن تخصيص قطعة ارض للمستفيدين والعقد الإداري المنشأ للمستثمرة الفلاحية .

فتبني نظام المستثمرة الفلاحية كطريقة للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية افرز عدة تساؤلات، أهمها التساؤل عن الأسباب المباشرة التي دفعة بالمشروع إلى هيكلة القطاع الفلاحي في شكل مستثمرات فلاحية، هذا بالإضافة إلى طبيعة القانونية للمستثمر الفلاحية .

للإجابة علي هذه التساؤلات ، ارتأينا محاولة بيان النظرية العامة للمستثمرة الفلاحية، من خلال تناول مفهوم المستثمر الفلاحية (المطلب الأول)، لننتقل بعدها لبيان الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : مفهوم المستثمرة الفلاحية

إن سنة 1987 شهدت مجموعة من الإصلاحات صدرت خلالها جملة من التشريعات ، من بينها قانون 87_19 الذي تضمن إعادة هيكلة القطاع الفلاحي في شكل مستثمرات فلاحية، تجمع مختلف الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة المحددة بموجب المادة 18 من القانون رقم 90_30، والمعدلة للمادة 19 من القانون 84/16 ، وكذا جميع الممتلكات الملحقة بها .

حيث تشغل هذه الأراضي بصفة جماعية وعلى الشيوخ ، وبصفة فردية حسب الحالة³³

حيث جاء نص هذا القانون ضمن سلسلة الإصلاحات الاقتصادية ، وكذا الوضع حد لما آله إليه وضعية الأراضي المدرجة ضمن المستثمرات الاشتراكية سنة 1981 ، حيث تم وفقها حل حوالي 3200 مستثمرة اشتراكية ، حولت إلى 30000 مستثمرة جماعية و 15000 مستثمرة فردية، وذلك بهدف تغطية حالة العجز التي يعرفها القطاع الفلاحي في إطار المزارع المسير ذاتيا، وسعيا لتحقيق التنمية الاقتصادية.³⁴

بناء على ما تقدم، سنحاول التعرض لأهم الأسباب والأهداف التي حدثت بالمشروع الجزائري إلى تبني نظام المستثمرة الفلاحية ، ونورد بعد ذلك تعرف للمستثمرات الفلاحية، مع التطرق لأهم الأنظمة التي عرفت نظام شبيه بنظام المستثمرة الفلاحية .

الفرع الأول : أسباب وأهداف تبني نظام المستثمرة الفلاحية

إن التطرق لمفهوم قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87_19 المتعلق بالمستثمرة الفلاحية، يتطلب منا البحث عن الأسباب الخاصة المؤدية إلى إعادة هيكلة القطاع الفلاحي في شكل المستثمرة الفلاحية

³³ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 91

³⁴ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 11

هذا من جهة، ومن جهة أخرى ، البحث عن المتوخاة من تبني نظام المستعمرة الفلاحية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة .

فمن أسباب تبني نظام المستعمرة الفلاحية فهي تختلف من أسباب اقتصادية إلى سياسية .

ففيما يخص الأسباب الاقتصادية، نجد أن الكثير من رجال السياسة و القانون رجحوا إلى أن السبب الرئيسي و الأول في إعادة هيكلة القطاع الفلاحي في شكل المستعمرة الفلاحية هو اقتصادي محض نظرا للخلل الذي أصاب القطاع الفلاحي و المتمثل على وجه الخصوص، في حالة الانسداد الاقتصادي وركود الحضارة التي لحقت القطاع الفلاحي والذي أصبح يستلزم إعادة النظر ليس فقط في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، بل كذلك في طبيعة هياكله وفي مكانز مات عمله وإدارته ، والبحث عن أساليب جديدة لإنعاشه .³⁵

فالجزائر أصبحت تعاني من عجز في ميزانيتها العامة ، اتجاه الأعباء والمصاريف المخصصة لتسيير المزارع المسيرة ذاتيا، وتعاونيات الثورة الزراعية، والتي أفرطت الدولة في تكاليفها حتى أصبحت نسبة تدعيمها تفوق نسبة فوائدها الإنتاجية، مما أدى إلى ظهور لا توازن هيكلية خطير على مستوى القطاع العام .

ولم يعد الأمر إلا في منهجية التسيير فقط، بل حتى القائمين عليه من غير المختصين في هذا الجانب ، خاصة وان المزارع المسيرة ذاتيا وتعاونيات الثورة الزراعية أصبحت تدار من طرف مسيرين يتم تعيينهم بطرق غامضة، والبقية كلهم يعتبرون مجرد عمال ، هذا بالإضافة إلى انعدام المراقبة الدورية للعديد من إدارات هذه الوحدات الإنتاجية ، وامتناعهم عن تقييم حصيلة أخطائهم التي يتضرر منها الغير، سواء المتعاملين مع هذه الوحدات أو من حيث مردوديتها اتجاه اقتصاد الدولة ، كارتكاب

³⁵ عمر صدوق، التطور القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، (دط)، 1988، ص13.

المسيرين أخطاء في التسيير، أو قيامهم بأعمال غير مشروعة كاستعمالهم أموال هذه الوحدات لتحقيق مصالحهم الشخصية، بعيدا عن الوحدة دون أي مراقب أو مسؤولية.³⁶

أما عن الأسباب السياسية، فإن المركزية الشديدة في تسيير الوحدات الإنتاجية، قد أدت إلى سيطرة الجهاز البيروقراطي و صلابته في التخطيط، و عدم مراعاته بصورة كافية للحوافز الشخصية و المصالح المالية، و هو ما نتج عنه عزل الطبقة العاملة عن إدارتها، و إضعاف المصلحة الاقتصادية للعمال كلها ظواهر انعكست بصورة سلبية على الإنتاج.³⁷

كما أن التحول الإيديولوجي من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي الذي شهدته الجزائر في بداية الثمانينات، كلها أسباب أدت بالمشروع الجزائري إلى إعادة هيكلة القطاع الفلاحي في شكل مستثمرة الفلاحية.³⁸

و فيها يخص الأهداف المتوخاة من ق 87_19 فنستخلصها من المادة الأولى منه، والتي تتجلى في الاعتبار التالية:

❖ تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 18 من القانون 90_30 و التي كانت محددة سابقا بموجب المادة 19 من القانون رقم 84_16، المتضمن الأملاك الوطنية و الذي ألغي بالقانون رقم 90_30.

❖ تثبيت حقوق المنتجين و مسؤولياتهم، في ظروف ملائمة ترفع من مجهودهم الإنتاجي.

❖ تحقيق توزيع عقاري للمستثمرة الفلاحية، قصد جعلها ميسورة التحكم فيها ناجحة

اقتصاديا .

³⁶ عمر صدوق، المرجع السابق، ص 69.

³⁷ محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المؤسسة الوطنية للكتاب، (دط)، 1986، ص 62.

³⁸ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 32.

- ❖ رفع الإنتاج و الإنتاجية من اجل تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني .
 - ❖ تكييف قواعد تدخل المحيط الاقتصادي و التقني ، لا سيما إلغاء كل عرقلة أو تدخل مهما كان نوعها ، و كذلك تأسيس دواليب تحفيزية و تطويرها.
 - ❖ إقامة نظام لامركزية لتمويل عملية التنمية الفلاحية و ضمها الاستغلال الفعلي للمستثمرة الفلاحية و ذلك في إطار نظام استقلال المؤسسات.
 - ❖ إقامة علاقة خاصة بين دخل المنتجين الفلاحين و حاصل الإنتاج ، وهو ما يعني ربط الأجر بمدى ما تحقق من ربح ، تشجيعا للعمل و زيادة في الإنتاج الفلاحي.
- ويجب أن نذكر أن القانون 87_19 صدر في ظل ظروف اقتصادية متدهورة، لا سيما الانخفاض الكبير لأسعار البترول و الارتفاع المتزايد و المستثمرة لأسعار المواد المصنعة و الغذائية في الأسواق العالمية، في مقابل تزايد الاحتياجات الوطنية الغذائية ، مع السعي من اجل تلبية هذه الاحتياجات داخليا لتحقيق الأمن الغذائي الذي يعد أساس الاستقلال بالمفهوم الشامل.³⁹
- من اجل ذلك صدر قانون يتعلق بضبط استغلال الأراضي الفلاحية و تحديد حقوق المنتجين تحت رقم 87_19.

الفرع الثاني: تعريف المستثمرات الفلاحية

المستثمرة الفلاحية هي الآلية ، التي استحدثتها المشروع بموجب القانون رقم 87-19 من اجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مستحدثا بذلك مصطلح مستثمرة الذي يقابله في اللغة الفرنسية exploitation، بعد أن تدعى سابقا بالاستغلالات أو التعاوينات، فالأمر يقتضي منا تعرف هذه المستثمرة .

³⁹نقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، في مجال الملكية و التسيير ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004، ص17.

فأما الاستثمار⁴⁰ فلا يعد مفهوماً جديداً ، كونه مفهوم اقتصادي، وقد وجد رجال القانون صعوبة في تحديده، ومن بين محاولات تعريفه تلك التي قام بها أحد رجال الاقتصاد، انه: "الحصول على وسائل الإنتاج من أجل إنتاج مستقبلي".

ويعرف الاستثمار الفلاحي بأنه⁴¹: "كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي. وقد نجد هنالك استثمار لا يهدف مالياً مباشرة بل يحقق المنفعة العامة وهو ما يعرف بالاستثمار المستقل".

وإذا حاولنا إسقاط التعارف السابقة للاستثمار على الاستغلال بمفهوم القانون 87-19

نستنتج أن:

إن الاستغلال هذه الأراضي يتم بالحصول على حق انتفاع دائم عليها ، بالإضافة إلى العتاد والتجهيزات والبيانات المتعلقة بها ووسائل الإنتاج مستقبلي المنتوجات الفلاحية شتى أنواعها . وبالرجوع إلى القانون رقم 87-19 لا نجد أي تعريف للمستثمرات الفلاحية، ومن محاولات تعريفها أنها⁴² "مصطلح اقتصادي ، تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج... وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي ، قانوناً تكون ملكاً للشخص الذي يستغلها"

ويتكون قانون المستثمرات الفلاحية المذكورة أعلاه من 48 مادة موزعة كالآتي:

أحكام عامة المادة 1 إلى المادة 10، تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية المادة 11 والمادة 12، القانون الأساسي للمستثمرة الفلاحية الجماعية المادة 19 إلى المادة 32، أحكام عامة المادة 37 إلى المادة 44، أحكام ختامية المادة 45 إلى المادة 48.

⁴⁰نقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص 21.

⁴¹بوصبيعات مومن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية"مذكرة ماجيستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة منتور، قسنطينة، 2006-2007، ص 56

⁴²بوصبيعات مومن، المرجع السابق ، ص 57.

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية وشروطها

نص المشروع الجزائري في المادة 3 و4 من قانون 87-19 ، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم على انه تكون الأراضي الفلاحية المراد استغلالها وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها ، في شكل مستثمرة فلاحية جماعية كقاعدة عامة ، لكنه يمكن استثنائيا استغلال هذه الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون.

وقد استقر المشرع الجزائري على تعرف المستثمرة فلاحية في نص المادة 13 و14 من القانون رقم 87-19 المعدل بالقانون رقم 90-30 المتعلق بالأمولاك الوطنية وكذا الأمر رقم 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁴³ فجاء نص المادة 13 كآلي: "تعد الجماعة شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول به ، والأحكام الخاصة التي ينص عليها هذا القانون"⁴⁴ أما المادة 14 فجاءت كآلي "تتمتع المستثمرة فلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط، والالتزام، والتعاقد، طبقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به".

وهو ما أكده القضاء من خلال قراراته ، نأخذ منها على سبيل المثال القرار التالي بيانه: "المقرر قانونا بالمادة 13 من قانون 87-19 إن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول به "

ولما ثبت في قضية الحال، أن قضاة الموضوع لما اعتبروا أن المستثمرة الفلاحية ليست مؤسسة عمومية ، فاطلاع النيابة العامة على الملف وإعطاء رأيها غير ملزم، رغم أن الدولة تعتبر مالكة لحق الرقبة طبقا للقانون 87-19 يكونون بذلك قد التزموا بصحيح القانون⁴⁵ إذن فالمستثمرة الفلاحية

⁴³ ليلي زروقي ، التقنيات العقارية، الرجع السابق، ص90.

⁴⁴ قانون 87-19 المرجع السابق.

⁴⁵ حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة،

2002، ص19.

الجماعية هي شركة أشخاص مدنية ، وبالتالي تخضع لأحكام القانون المدني، إلا ما استثني منه من أحكام بموجب هذا القانون⁴⁶ .

وبالرجوع إلى قواعد القانون المدني ، نجد أن المشرع نص في مادة 416 من القانون المدني⁴⁷ على أن الشركة هي عقد يلتزم بمقتضاه شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح ، الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة ، كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة ، كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك⁴⁸ .

حسب المادة 417 من القانون المدني والمادة 33 من القانون رقم 87-19 نجد أن المستثمرة الفلاحية لن تكون قانونا إلا عند تاريخ نشر العقد الإداري وعليه فان هذا العقد يعد بمثابة شهادة ميلاد للمستثمرة⁴⁹ ، ومع ذلك فان المستثمرة الفلاحية أن لم تقم بالإجراءات المنصوص عليها في القانون فانه يجوز للغير بان يتمسك بتلك الشخصية⁵⁰ وللمجرد أن تكون الشخصية القانونية للمستثمرة الفلاحية تترتب مجموعة من الآثار القانونية .

تعد المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية، والشركة باعتبارها عقد فان لإبرام أي عقد لا بد من توفر شروط معينة ، لذلك فان شروط العقد الإداري⁵¹ المنشئ للمستثمرة الفلاحية قد حددها

⁴⁶ليلي زروقي ، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص104

⁴⁷والتي تنص على ان : "الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد ، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك" ،

⁴⁸نقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص14.

⁴⁹حيث تنص المادة 33 من قانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية على انه:تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عنه تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون على سجل الحفظ العقاري.

⁵⁰ليلي زروقي ، التقنيات العقارية ، المرجع السابق، ص114.

⁵¹نقار باركاهم سمية، المرجع السابق، ص18

المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري، وكذا المنشور الوزاري رقم 120 الصادر في 07/03/1999⁵².

وتقسم هذه الشروط إلى شروط عامة نص عليها القانون المدني، تتمثل في التراضي والمحل والسبب والشكلية، وباعتباره عقد من نوع خاص فان هناك شروط خاصة يجب توفرها لانعقاده، وهي شروط تتعلق بالمستفيدين، بالإضافة إلى دفع الأتاوى وثمان الممتلكات.⁵³

فأجل بحث ذلك سنتعرض إلى الشروط العامة ثم ننتقل إلى بيان الشروط الخاصة لإبرام هذا العقد الإداري.

الفرع الأول: الشروط العامة

لإبرام أي عقد لابد من توفر شروط حددها القانون المدني والتي تتمثل في التراضي، المحل، السبب والشكلية.

والمستثمرة الفلاحية باعتبارها عقد شركة، فإنها تخضع لهذه الشروط كالتالي:

أولا- التراضي:

يتم التراضي بالنسبة للمستثمرة الفلاحية، بمجرد أن يتبدلا الطرفان المتمثلان في الدولة والمجموعة التعبير عن أرادتهما المتطابقتين حول استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا جماعيا وعلى الشيوخ، فعن التراضي بالنسبة للدولة فيعبر عنه الوالي، في شكل قرار استفادة يتضمن تخصيص قطعة ارض لجماعة المنتخبين.

⁵² ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 102.

⁵³ نفار باركاهم سمية، المرجع السابق، ص 19.

هذا القرار يحدد فيه المساحة الإجمالية الممنوحة لهم، وأسماء المستفيدين⁵⁴ وهنا لا بد من الإشارة إلى أن هذا القرار لا ينقل إي حق بل هو مجرد رخصة استغلال ترتب حقوقا للمستفيدين في مواجهة الإدارة لأجل إبرام العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية والناقل للحقوق العينية العقارية.⁵⁵

أما الجماعة فعليهم إن يعبروا عن أرائهم بقبول يقدموه في شكل عقد تصريحي، حيث يكون 3 منتخبين كحد ادني "حسب المادة 11⁵⁶ من القانون رقم 87-19" وبكل حرية، جماعة تهدف تكوين مستثمرة فلاحية جماعية تقدم عقد تصريحي بتكوين الجماعة إلى اللجنة الولائية المكلفة بتوزيع الأراضي بهدف الحصول على قرار الاستفادة.⁵⁷

ثانيا- المحل:

وفقا للقواعد العامة للقانون المدني الجزائري يشترط أن يكون محل العقد معين أو قابل للتعين، ومحل العقد هنا يشمل نوعين:

- ✓ حق الانتفاع الدائم وعلى الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة، إذ تحدد القطعة الأرضية التي يستعمل عليها هذا الحق من طرف مصالح مسح الأراضي عن طريق مخطط المسح، ويتم تحديد المساحة على أساس عدد المنتخبين في المستثمرة وقدرتهم على العمل ونوعية الأرض.⁵⁸
- ✓ وسائل الإنتاج المتنازل من طرف الدولة، كالمباني والمعدات ويتم جرد هذه الأموال من طرف اللجنة التقنية المحلية التي تثبت كل المعلومات في محضر تقويمي يقدم إلى إدارة أملاك الدولة من اجل تقويمه ماليا

⁵⁴حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 115.

⁵⁵ليلي زروقي، التفنينات العقارية، المرجع السابق، ص 101.

⁵⁶حيث تنص المادة 11 من القانون 87-19 على انه: "يكون ثلاثة منتخبين أو أكثر كما حددت المادة 09 أعلاه وباختيار متبادل فيما بينهم، جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية، تحدد كميّات تكوين الجماعات والمستثمرات عن طريق التنظيم".

⁵⁷نقار باركاهم سمية، المرجع السابق، ص 22.

⁵⁸المرجع نفسه، ص 24-25.

ثالثا-السبب:

يشترط في السبب وفقا للقواعد العامة أن يكون مشروعاً ، لا يخالف النظام العام والآداب العامة ، وبالتالي فسبب إنشاء المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية، هو لضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً، امثل ومن اجل رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني⁵⁹، كذلك لتمكين المنتخبين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأراضي من اجل ضمان الاستقلالية .

الفعالية للمستثمرات الفلاحية ، وإقامة صلة خاصة بين دخل المنتخبين وحاصل الإنتاج⁶⁰، ويشترط أن تكون الأشياء المزروعة في المستثمرة مشروعة وملائمة لطابع الأرض.

رابع- الشكلية:

لما كان محل العقد الإداري الخاص بالمستثمرة الفلاحية حقا عينيا عقاريا وجب إفراغه في شكل رسمي، وفقا للمادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري والمواد 12 و 33 من القانون رقم 87-19، حيث جاء نص المادة 12 من القانون 87-19 كالاتي: "يسلم للمعنيين بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم، عقد إداري يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوع وبمخصص متساوية. يحدد محتوى ومبلغ الأملاك المتنازل عنها بمطلق الملكية وكذا كفيات الدفع بعقد إداري حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم".⁶¹

وتطبيقا لنص المادة 12 تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 90-50 الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتخبين الفلاحين في إطار القانون رقم 87-19.

⁵⁹ عمر صدوق ، المرجع السابق، ص22.

⁶⁰ وذلك حسب ما نصت عليه المادة 1 من القانون رقم 87-19، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

⁶¹ ليلي زروقي، المرجع السابق ، ص103.

وبالرجوع إلى المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 نجدها توجب على إدارة أملاك الدولة على مستوى كل ولاية، تحرير العقد الإداري من دون أي تأخير إلا في وجود نزاع حول ملكية الأرض.

وعليه فإن أي تأجيل بسبب الإدارة لا يمكن أن يستغل من طرفها ضد مصلحة المنتجين، كسحب قرار الاستفادة دون اللجوء إلى القضاء مثلا حيث تنص المادة 02 الفقرة 1 منه على أنه: "إذا تكونت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بصورة قانونية ضمن احترام أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 ولاسيما مواد 37، 10، 9، 3. ووجب أن تثبت الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمنتجين المعينين بدون تأجيل بإعداد العقد الإداري المذكور في الفقرة الأولى أعلاه...".⁶²

ولذلك فبعدها يصدر الوالي قرار الاستفادة [المتضمن تخصيص الأراضي] يتم فيه رسم حدود كل مستثمرة فلاحية جديدة وتحويل حق الانتفاع وحق الملكية .

يبلغ لكل جماعة أو مستفيد فردي، ويكون ذلك على أساس محضر توزيع الأراضي الذي يلزم كل الجماعات المتكونة. وعلى أساس محضر التعيين المسجل يتبين تشكيل الجماعة والمشتملات العقارية للمستثمرة وقوام ممتلكاتها وقيمتها وبعدها تتكون المستثمرة الفلاحية بصورة قانونية تعد الإدارة المكلفة بأملاك الدولة العقد الإداري ، تحدد فيه الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم ، وكذلك قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل . ومبلغها وكيفية دفع هذا المبلغ عند الاقتضاء . ويتم تحريرها من نسخة أصلية ونسختين أخريين ، تخصص احدهما للإشهار في سجل الحفظ العقاري ، والثانية تسلم للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي التسجيل والشهر العقاري⁶³ .

⁶² ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 103.

⁶³ وتجدر الإشارة إلى أن المادة 02 من المرسوم رقم 90-50 تنص على عقد المستثمرة يحرر من نسختين زيادة على النسخة الأصلية غير أن الواقع الجاري والعمل به يفيد أن عدد النسخ الخاصة بالعقد هي ثلاث نسخ زيادة على النسخة الأصلية.

فالمستثمرة الفلاحية تعد مكونة بقوة القانون عند تاريخ الحفظ العقاري ونشر العقد الإداري، ذلك حسب الفقرة 01 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50⁶⁴.

يؤجل تسليم العقد الإداري في حالة قيام وضعية نزاعية لم يبت فيها ، تتضمن ملكية الأراضي التي اتخذت أساسا عقاريا للحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتخبين الفلاحين.

وأي تغيير في أعضاء المجموعة أو وعائها العقاري ، لا بد أن يخضع لإجراء الإشهار عند تعديل العقد وإلا كان هذا التغيير باطلا، لا يحتاج به أمام الغير وتستثنى من ذلك حالة الاتفاق الداخلي المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية إذا كانت جماعية ، والذي لا يحتاج به على الغير، ويمكن أن ينتج عقد عربي خاص يخضع عند الاقتضاء لإجراءات التسجيل.⁶⁵

ومع هذا نجد أن المادة 417 من القانون المدني الجزائري تنص على انه "تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا معنويا ، غير أن هذه الشخصية لا تكون حجة على الغير إلا بعد استيفاء إجراءات الشهر التي ينص عليها القانون.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة:

نظرا لخصوصية هذا العقد، كونه عقد يتناول استغلال ارض فلاحية تابعة للدولة، ومن اجل ضمان استغلال امثل، فرضت الدولة نوعين من الشروط ، تتعلق الوهما بالمستفيدين من هذا الحق وثانيهما بالثمن والإتاوة التي يدفعها هؤلاء مقابل حصولهم على حق الانتفاع الدائم وحق الملكية.⁶⁶

⁶⁴ ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ، مجلة القانونية دورية ، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 07، سنة 2002، ص 28

⁶⁵ عمر صدوق، المرجع السابق، ص 32.

⁶⁶ ليلي زروقي، التفهيمات العقارية، المرجع السابق، ص 105.

أولاً- الشروط المتعلقة بالمستفيدين:

من خلال استقراء نص المادتين 9 و10 من القانون رقم 87-19، نجد أن المادة 9 منه تبين أن المشرع رغم انه تأثر بالتشريعات، وأهمها أن الأرض لا تمنح أصلاً إلا الشيوع، أما المنح الفردي فلا يكون إلا استثنائياً في الحالات الخاصة بالنخيل.

كما أنه لا يمكن منح حق الانتفاع إلا مرة واحدة فلا يجوز للمستفيد الحصول على أكثر من حصة و هذا راجع إلى أن المشروع يربط الاستفادة بقدرة إنتاج الشخص العادي و قدرته على العمل، لأنه الاستغلال بواسطة الغير.

كما أن الشيوع الذي نص عليه المشرع مفروض بحكم القانون و يمنع تجزئة المستثمرة إلا في الإطار القانون والتنظيم، لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 97_490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.⁶⁷

أما عن المادة 10 منه فقد وضعت الشروط المتعلقة بالمستفيد و يمكن تحديدها كالآتي:

❖ يجب أن يكون الشخص المستفيد شخصاً طبيعياً، بمعنى أن الشخص المعنوي لا يمكنه الاستفادة من الأراضي الفلاحية.

❖ يجب أن يكون ذو جنسية جزائرية.

❖ يجب أن لا تكون له مواقف غير مشرفة طوال الحرب التحريرية.

❖ يجب أن يكون من العمال الدائمين، و غيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية

القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون، و من جماعة الأشخاص الذين يمارسون مهنة المهندسين و التقنيين عند الفلاحين و العمال الموسمين، إلا أن الأولوية في جميع هذه الحالات تمنع للمجاهدين و ذوي الحقوق.

⁶⁷ المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جـ، العدد 84، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

إلا أن هذه الشروط لم تحترم في التطبيق حيث منحت الأراضي الفلاحية التابعة للدولة

لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط القانونية ، ما أدى إلى ظهور عدة نزاعات.⁶⁸

هذا ويجب أن لا يفوتنا التذكير من أن وزارة الفلاحة قامت بإصدار منشور وزاري تحت رقم

158 بتاريخ 6 مارس 1994، يتعلق بتجميد منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، بعد

التجاوزات التي حدثت أثناء توزيعها الأمر الذي ترتب عنه وجود أراضي فلاحية متوفرة بعد تجريد

الأعضاء منها أو لتخليهم عنها، و أراضي فلاحية لم تكن قد وزعت بعد، مما جعل الوزارة تقوم مرة

أخرى بإصدار المنشور الوزاري رقم 838 المؤرخ في 24 أكتوبر 1996 يهدف إلى رفع التجميد نسبا بغية

السماح باستغلال كافة الأراضي الفلاحية الغير مستغلة غير أن حصر حق منح الاستفادة لصالح

المجاهدين و ذوي الحقوق المحددين في القانون رقم 91_16 المؤرخ في 14_04_1991، المتعلق

بالمجاهد و الشهيد و الذي مازال ساري المفعول حتى الآن .

هذا المنشور أضاف شرط ثامن(8) من الشروط الواجب توفرها في المستفيد، زيادة على تلك

المنصوص عليها في المادة 09 و 10 من القانون رقم 87_19.⁶⁹

الملاحظ على هذين المنشورين⁷⁰ من الناحية القانونية أن تطبيقها لا يتطابق مع نص المادة

02 من القانون المدني الجزائري، باعتبار أن إصدارهم لم يحترم فيه التدرج التشريعي للقوانين، و مبدأ

توازي الأشكال، حيث كيف منشور وزاري و الذي يعد من الأعمال التنظيمية للإدارة، أن يجمد

⁶⁸ ليلي زروقي ، الثفنينات العقارية المرجع السابق ، 100.

⁶⁹ انظر في هذا الشأن:

-المنشور الوزاري رقم 158 المؤرخ في 06/03/1994، المتعلق بتجميد منح الأراضي التابعة للدولة ، نثار باركاهم سمية ، المرجع السابق، ص27=.

=-المنشور الوزاري رقم 838 المؤرخ في 21-10-1996، المتضمن منح الأراضي الفلاحية للمجاهدين وذوي الحقوق في إطار القانون رقم 87-19.

⁷⁰ التي تنص على انه: "...ولا يجوز إلغاء القانون إلا بقانون لاحق بنص صراحة على هذا الإلغاء....".

تطبيق قانون صادقت عليه السلطة التشريعية، و يأتي آخر يسمح أو يعيد سريانه لكن في حدود ضيقة جدا.

ثانيا- دفع أتاوى و ثمن الممتلكات:

يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة كل سنة يحدد وعاءؤها و كيفية تحصيلها قانون المالية؟، و ذلك حسب المادة 6فقيرة2من قانون 19_87 و قد تم ذلك لأول مرة بموجب القانون رقم 33_88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، حيث تم تحديد الإتاوة حسب الأصناف التي تضمنها المادتان 80_81 منه و التي قدرت قيمتها ب:120دج، وظلت قيمة الإتاوة تعدل في كل مرة بموجب قانون المالية.⁷¹

لكن الملاحظ ميدانيا أن أغلب المستثمرات الفلاحية لم تسدد هذه الإتاوة و لم تقدم مديري أملاك الدولة بمقضاته، لإجبارها على تسديدها نظرا لتراكم ديون المستثمرات الفلاحية.

أما ثمن الممتلكات المباعة، فإن إدارة أملاك الدولة تحيل المطالبة بثمنه للبنك الفلاحي للتنمية الريفية، إذ يتم تسديده حسب ما تم الاتفاق عليه بين المستثمرة الفلاحية المعنية و البنك.

المرحلة السابقة على إبرام العقد الإداري :

بعد تطرقنا للعقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية، ارتأينا التعرض إلى المرحلة التي تسبق إبرام العقد الإداري ، خاصة بالنسبة للمزارع المسيرة ذاتيا ، و كيف تم تحويلها إلى مستثمرات فلاحية.⁷²

⁷¹نقار باركاهم سمية، المرجع السابق، ص27.

⁷²ليلي زروقي ، التفنينات العقارية المرجع السابق، ص98.

لمعرفة هذا نقول أن المشرع الجزائري في هذا المجال، لم يصدر أي تنظيم يحدد كيفية تكوين المستثمرة خلال هذه المرحلة لكن حسب العمليات التطبيقية التي تمت في الميدان نجد أن تكوينها بمراحل التالية.⁷³

لتكوين المستثمرة الفلاحية نقوم أولا بتكوين جماعات المنتخبين، حيث تتكون الجماعة من 3 أشخاص على الأقل و هو الحد الأدنى الذي نصت عليه المادة 11 من قانون 87_19 و يتم الاختيار فيما بينهم بحرية تامة و دون أي تدخل خارجي، من ضمن عمال المزرعة الدائمين، و يعد عاملا دائما في المزرعة العمال الدائمون الممارسين لعملهم في المزرعة إلى غاية الموسم الزراعي 76_87 و المستخدمين المؤطرون الممارسون للأعمال، أو في قطاعات التنمية الفلاحية و العمال الدائمون الذين سبق لهم أن مارسوا عملهم في المزارع الاشتراكية، سواء الموجودين في وضعية الخدمة الوطنية أو في وضعيات أخرى منظمة من طرف قطاع الفلاحة، وعلى هذا الأساس تحديد قائمة المستخدمين منة طرف رئيس المزرعة و مسيرها، وذلك بالتشاور مع الجمعية العامة للعمال.⁷⁴

وعند تكوين جماعات، يتم إنشاء لجنة داخلية لإعادة تنظيم المزرعة تتألف هذه اللجنة من ممثل واحد لكل جماعة، و تحل محل أجهزة التسيير الموجودة، و هي هيئة انتقالية مساعدة للرئيس و المسير مهمتها تتجلى في توزيع أراضي المزرعة بين الجماعات و تخصيص وسائل الإنتاج الأخرى و تحديد شروط الاستعمال المشترك للهيكل الأساسية غير القابلة للتوزيع، كما تعمل على دعم الأجهزة و الهياكل المكلفة بتنفيذ عمليات تعيين الحدود و تقييم الممتلكات و اقتراح توزيع الأراضي الزائدة.⁷⁵

⁷³ ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص 101.

⁷⁴ بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الموثق، مجلة القانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 13، 2002، ص 39.

⁷⁵ بوركي محمد، المرجع نفسه، ص 40.

بواسطة هذه اللجنة يتم توزيع أراضي المزرعة على الجماعات، و تمنح الأراضي الزائدة على أساس اقتراحات هذه اللجنة، و بعد توزيع الأراضي تشترع اللجنة في تخصيص وسائل الإنتاج على الأساس جرود المزرعة التي يصادق عليها الرئيس و السير مسبقا.

و بعدها تقوم مصالح مسح الأراضي، بواسطة تقني راسم تحت قيادة اللجنة التقنية المحلية، برسم الحدود الخرائطية للمستثمرات الجديدة و وضع الأنصاب التي تجسد هذه الحدود، حسب المقاييس و الأشكال و التقنيات المعمول بها و قبل الشروع في هذه العمليات يتم الإعلان عنها بواسطة ملصقات بمقر البلدية التي يوجد بها المزرعة و البلديات المجاورة و يتم تحديد المستثمرة بحضور عضو من أعضاء الجماعة المكونة و الملاكين المجاورين إن حضروا.

و تجدر الإشارة إلى أن عمليات المسح تمت بناء على تعيين حدود من طرف عمال و مسيري المزرعة و كذا الخرائط التي أعدت في سنة 1983 من طرف المصالح التقنية الفلاحية، و كذا بناء على إجراءات الإعلان لتطهير الحقوق العينية، بواسطة الملصقات بمقر البلدية حيث توجد المستثمرة و البلديات المجاورة، و ذلك كله دون بحث عقاري مبني على سند الملكية التي تبين الأراضي التابعة للدولة، و هذا من جهة ومن أخرى و بعد إنهاء هذه العمليات، تسجل الأراضي التابعة للمستثمرة في السجل الإرتكازي لأملاك الدولة بصفة مؤقتة حسب التنظيم المعمول به.⁷⁶

⁷⁶ بوركي محمد، المرجع السابق، ص 40.

لقد عرف النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية تطورا في التسيير وأساليب لاستغلال فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية إلى المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19/87 وانتهاء بالامتياز الفلاحي الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، والذي يعد نمطا جديدا لتسيير العقار الفلاحي، حيث تم تجسيده بموجب القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

ويعتبر العقار الفلاحي المصدر الأساسي للإنتاج الذي بإمكانه خلق ثروة دون سواه من العناصر الإنتاجية الأخرى ومن خلال هاته الأهمية التي يكتسيها العقار الفلاحي، والدور الكبير الذي يقوم به القطاع الفلاحي في كافة أقطار العالم من اجل تحصيل الغذاء للجنس البشري وتوفير اليد العاملة لهم .

سنحاول في هذا الفصل سرد طبيعة عقد الامتياز باعتباره آلية جديدة لتسيير العقار الفلاحي (المبحث الأول) ، مساهمة العقار الفلاحي في التنمية الاقتصادية (المبحث الثاني)

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية جديدة لتسيير العقار الفلاحي

كرس القانون رقم 16/08⁷⁷ المؤرخ في 2008/08/03 والمتضمن التوجيه الفلاحي، والذي يشكل اللبنة الأساسية والقاعدة المرجعية لسياسة الفلاحة الريفية، وتحديد عناصر توجيهها، وذلك من اجل تامين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وذلك بتشجيع مساهمتها في جهود التنمية المستدامة، وخلق فضاء للشغل وجعله مورد يحتل المرتبة الثانية للدخل القومي، فمن خلال المادة 17 منه نجد أن المشروع قد احدث نمطا جديدا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة حيث حرص على انه لا يمكن استغلال هذه الأراضي إلا في شكل امتياز وهذا ما يعتبر في نظر القانون القاعدة الأساسية، وتهيئة النصوص القانونية من اجل إصدار قانون جديد لتحويل حق الانتفاع الدائم الذي تضمنه قانون 19/87⁷⁸ إلى حق امتياز، ولقد تم تجسيد هذه الجهود بصدور القانون 03/10

فالامتياز حسب قانون التوجيه الفلاحي 16/08، جاء ليعين كيفية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وكيفية استغلالها وإصلاحها لتحقيق الأهداف المسطرة لها، أما مباشرة من قبل هيئات الدولة، وأما بموجب رخصة أو عقد من قبل أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص، أو أشخاص طبيعيين، فهذا العقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية، لمدة محددة مقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية، ويمنح الامتياز حصريا بموجب عقد، كما نص المشروع على ذلك، وتم تقسيم المبحث إلى مطلبين بالتطرق إلى تحديد مفهوم عقد الامتياز (مطلب الأول) وإجراءات تحويل حق الانتقام الدائم إلى حق الامتياز (المطلب الثاني) والسلطات المانحة له (المطلب الثالث)

⁷⁷ القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر العدد 46 الصادرة 2008/08/10

⁷⁸ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

إن الامتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية، ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز، وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 03/10 وهو ذو طبيعة مختلطة وكذا متعدد الأطراف (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مديرية أملاك الدولة، المستثمرة صاحب الامتياز، حيث نص قانون التوجيه الفلاحي في المادة 17 منه على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو 'الامتياز' كنمط حصري للاستغلال، وقد نصت المادة 04 من القانون 03/10 على أن الامتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة إلى شخص طبيعي يكون مضمونه حق الاستغلال على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدده التنظيم، فالامتياز هو عقد ينشئ حقا للاستغلال، محدد وبمقابل إتاوة إيجارية.⁷⁹

الفرع الأول: التعرف الفقهي لعقد الامتياز

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري، الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 مايلي: "إن عقد الامتياز التابع للأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، باستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.⁸⁰

وان كان هذا التحليل يقرب نوعا ما الهدف من عقد الامتياز، والذي هو وليد الإيديولوجية الليبرالية، ويستعمل عند التحول نحو الانفتاح إلا أن عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 هو من طبيعة تختلف عن عقود الامتياز المرفق العام في القانون الإداري

⁷⁹ بريك الزوير ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات ، مذكرة شهادة ماستر ، في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص12.

⁸⁰ مجلة مجلس الدولة الغرفة العقارية قرار رقم 11950 صادر بتاريخ 09/03/2004، العدد 51004، ص57.

الفرع الثاني: تعريف القانوني لعقد الامتياز

لقد قدم المشرع الجزائري تعريفا لعقد الامتياز في المجال الفلاحي من خلال القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز ، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ...".⁸¹

يلاحظ على هذا التعريف مقارنة مع التعريف الذي جاءت به المادة 03 من القانون 08-16 انه قد أوفى عقد الامتياز في المجال الفلاحي حقه من خلال التعرض لجميع العناصر الجوهرية المكونة له كتحديد الأطراف، محل العقد ، مدته والمقابل المالي الذي تتقاضاه الدولة في شكل إتاوة سنوية. أما الجديد في هذا التعريف انه حصر المستثمر صاحب الامتياز في الشخص الطبيعي دون سواه، وبالتالي استبعد الأشخاص المعنوية أن تكون مستفيدة من عقد الامتيازات في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، كما حصره في من يعمل الجنسية الجزائرية فقط ، وبالتالي إمكانية أن يكون المستثمر طرفا أجنبيا .⁸²

المطلب الثاني : إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 إلى حق الامتياز في ظل القانون 03/10، وفق إجراءات تتمثل في إيداع ملف التحويل ليتم دراسته على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ليتم بعدها إصدار عقد امتياز كما سنبينه فيما يلي :

⁸¹ المادة 04 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

⁸² القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، عدد 46، صادرة في 10 أوت 2008، (ملغى)

فرع الأول: إيداع ملف التحويل

يودع ملف التحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في ظل القانون 19/87 والحائزين علة عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، خلال 18 شهرا من صدور القانون في الجريدة الرسمية.⁸³

أولاً: مكونات الملف

تطبيقاً للقانون 03/10 صدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال أراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الذي نص في المادة 02 على مكونات الملف كما يلي:

- ✓ استمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم 326/10.
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- ✓ شهادة فردية للحالة المدنية .
- ✓ نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي .
- ✓ نسخة من مخطط رسم الحدود أو مستخرج مخطط مسح الأراضي .

وفي حالة أن المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد الحدود، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحين المخطط⁸⁴، وعملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث اغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها، ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 المدرجة ضمن الملاحق والتي تحث على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد

⁸³ المادة 09 الفقرة 1 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، عدد 46، صادرة في 18 أوت 2010.

⁸⁴ مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1 بن عكنون، 2012-2013، ص 16.

المسح المعد بالنظام الشخصي على أن يتجاوز فارق المساحة 05 بالمئة من المساحة الأصلية أي 20/01⁸⁵ ، والتي تقدر بالمساحة المرجعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزأت الأراضي الفلاحية المدرج ضمن الملاحق .

✓ تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا معيناً لأموال المستثمرة ، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 .

✓ توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

ثانيا : آجال تقديم الملف :

حددت الآجال ب18 شهرا من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية ، وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اعدارين عن طريق محضر قضائي ، ومدة كل اعداد شهى واحد ، وعند انقضاء المدة يعتبر المستثمر أو ورثته في حكم المتخيلين عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وتسترجع الأراضي الفلاحية الأملاك السطحية من قبل إدارة أملاك الدولة.⁸⁶

ثالثا: الهيئة التي تستلم الملف

يقدم الملف الخاص بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ: 1996/02/24 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 والذي مقره بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية ولديه فروع على مستوى المديرية الولائية للفلاحة .

⁸⁵ تعليمية وزارية مشتركة رقم: 654 بتاريخ 2012/09/11 المتعلقة بمعالجة الملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز .

⁸⁶ المادة 30 الفقرة 1 و2 من القانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

رابعاً: دراسة الملف

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الامتياز طبقاً للقانون 03/10 وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي⁸⁷، ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي، ويتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لشهرها.⁸⁸

الفرع الثاني: إعداد عقد الامتياز وشهره

عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية علي ملف طلب التحويل وإمضائه لدفتر الشروط⁸⁹ مع صاحب الحق، يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة ليتم الإعداد لعقد الامتياز على مستوى مصالحها باسم كل مستثمر على المشروع وبمخصص متساوية⁹⁰، غير انه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يفصل فيه طبقاً للمرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ

⁸⁷ المادة 9 من القانون 03/10 والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة، ج ر رقم 79 .

⁸⁸ فاطمة الزهراء لعمارة، عقد الامتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص22.

⁸⁹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة.

⁹⁰ المادة 06 من القانون 03/10 والمادة 12 الفقرة 1 و2 من نفس المرسوم التنفيذي، 326/10.

في: 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁹¹ ويشمل عقد الامتياز البيانات التالية
:92

- ❖ لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- ❖ الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.
- ❖ مدة الامتياز (من سنة إلى 40 سنة كحد الأقصى قابلة للتجديد بطلب من المعني قبل سنة من انقضاء المدة).

❖ موقع الأرض وقوامها والأماكن السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز يمضى من قبل أملاك الدولة فقط لان المستثمر سبق وان أمضى على دفتر الشروط.

أما بالنسبة للشهر:

وبعد استكمال الإجراءات ترسل إدارة الأملاك العقد إلى المحافظة العقارية لشهره، حيث يهدف إجراء الشهر إلى تثبيت ملكية العقار بما في ذلك حق الامتياز لصالح الشخص والمستفيد وإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة محل الامتياز، لتقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد المشهر بعد تسجيله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتبليغه لصاحب الامتياز⁹³

المطلب الثالث: السلطات المانحة لعقد الامتياز

أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإذا كانت الملفات كاملة يتم الإمضاء على دفتر الشروط من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر

⁹¹المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/11/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر رقم 84.
⁹²المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

⁹³المادة 13 من القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، المتعلق بالتوجيه الفلاحي .

صاحب الامتياز، ثم ترسل الملفات ذلك إلى إدارة أملاك الدولة من اجل إتمام الإجراءات القانونية وإعداد عقد الامتياز باسم المستثمر.

وبهذا ، نجد أن دراسة الملفات تتم على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمرحلة أولى، وعلى مستوى اللجنة الولائية كمرحلة الثانية ونهائية ، الأمر الذي لم يكن معمولا به في ظل القانون 19/87، بحيث كان مدير أملاك الدولة هو المسيطر الفعلي والوحيد في إعداد العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم⁹⁴.

ومن خلال هذه الإطلالة البسيطة ، يمكن القول إن إدارة أملاك الدولة لا تمنح عقد الامتياز إلا بعد دراسة ملفات التحويل ، وقبول منح حق الامتياز سواء من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو اللجنة الولائية ، وبهذا فهما يسهمان إلى خدمات إلى جانب إدارة أملاك الدولة في عملية منح عقد الامتياز.

لذا سنحاول تبيان أهم هذه السلطات وأسبقيتها على الأخرى، وكذا المهام المنوطة بها من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المادة 01 من القانون 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري وتجسيد ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في: 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في 22/10/2009، فهو بذلك أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية

⁹⁴ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10/03، دار هومة الجزائر ، 2013، ص 63.

الفلاحية ، فقد أعطى له المشروع صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة⁹⁵.

أولا : النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره بالجزائر العاصمة وله فرع من كل الولايات وهو ضابط للسياسة العقارية الفلاحية .

ثانيا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وسع القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 من صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تتمحور أساسا في المهام التالية:

- ❖ التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز.
- ❖ إرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز باسم كل مستثمر.
- ❖ التنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية، أو تلك التي تستحق تحققا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها.
- ❖ تلقي طلبات تحديد عقود الامتياز.
- ❖ تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية، بعدما يتم إعداد وشهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.⁹⁶

الفرع الثاني: اللجنة الولائية

⁹⁵ نصت المادة 01 من القانون المعدل والمتمم (التوجيه العقاري، ج ر رقم 55 على: "تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص -الديوان-".
⁹⁶ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 70.

أنشأت اللجنة الولائية بمقتضى المادتين 06 و07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، لتباشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

و لهذا يجب معرفة فيما تتشكل هذه اللجنة الولائية، وكيف تساهم ضمن القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي له في مسألة دراسة الملفات وتحويلها من حق انتفاع دائم إلى حق الامتياز⁹⁷.

أولاً: تشكيلتها

من أجل مصداقية هذه اللجنة في دراسة الملفات، كان لابد أن تتضمن تشكيلتها عدة هيئات.

للتوصل إلى القرار الصائب في قبول الملفات أو رفضها، ولهذا نجد اللجنة الولائية تتشكل من هيئات ذات طابع تقني ممثلة في مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، وهيئات ذات طابع إداري ممثلة في مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير التنظيم والشؤون العامة، وهيئة أمنية ممثلة في ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً.

و يعهد للوالي في إطار القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي له، تنفيذ تعليمات وزارة الفلاحة بخصوص عمليات تحويل الملفات ودراستها، بطلب من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد الأداة الأساسية للقيام بهذه العملية بتفويض من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

ثانياً: مهامها

تقوم اللجنة الولائية بمجرد وصول الملفات إليها من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بمناقشة الوثائق التي يحتويها، مع مطابقتها مع التصريحات المدونة من طرف المستفيدين المعنيين.

⁹⁷ المرجع نفسه ، ص 95.

وبعد دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية بجميع حالاتها، تدون النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بقراره الذي يتضمن قبول الملف ومنح الامتياز، وبعدها يقوم الديوان بتوقيع دفتر الشروط مع المعني، يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة ليعقد عقد الامتياز باسم المستثمر.⁹⁸

الفرع الثالث: أملاك الدولة

تنص المادة 06 من القانون رقم 03/10 على ما يلي "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز".⁹⁹

يستنتج من المضمون المادتين أن إدارة أملاك الوطنية هي المعنية بإصدار عقد الامتياز، وهذه الأخير متكون من مصالح ومكاتب مسيرة من طرف المستخدمين والأعوان التابعين لهم تحت إشراف مديرها.

حيث تعتبر مديرية أملاك الدولة من أهم الإدارات العمومية التي تستفيد منها الولاية وكذا الأشخاص الطبيعية بالنظر إلى ما تقدمه من خدمات متعددة وفقا للصلاحيات والمهام المخولة لها قانونا والمحددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المتمثلة في تنظيم وتنفيذ العمليات، بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها، تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ذات صلة بها، تقوم بتسيير الممتلكات والتركات

⁹⁸ نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا، دار هومة عين مليلة، الجزائر، ص 143

⁹⁹ القانون رقم 03/10 المرجع السابق.

الشاغرة أو عديمة الوارث، وعمليات الحجز القضائي، تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة.¹⁰⁰

المبحث الثاني : دور العقار الفلاحي في التنمية الاقتصادية

يعتبر العقار الفلاحي القطاع الرئيسي المنتج للسلع الغذائية الأساسية ، يهدف إشباع الحاجيات المتزايدة للسكان وفق التزايد غير المحدود لعدددهم ، ومع تنامي القطاعات الأخرى وتطورها يبقى العقار الفلاحي يحتل مكانة الصدارة من حيث الأهمية بين القطاعات الأخرى لدى مختلف دول العالم وخاصة الدول المتقدمة منها ، وفي الجزائر على الرغم من تنوع القطاعات وتعددتها .
وعليه تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب ، مساهمة العقار الفلاحي في الاقتصاد الوطني (المطلب الأول)، نموذج ولاية الوادي في التنمية الزراعية المستدامة (المطلب الثاني)، العوامل الواجب توافرها لنجاح الإصلاحات في العقار الفلاحي (المطلب الثالث).

المطلب الأول : مساهمة العقار الفلاحي في الاقتصاد الوطني

يبقى العقار الفلاحي بشقيه النباتي والحيواني من أهم القطاعات محل اهتمام الدولة خاصة بداية من الألفية الثالثة، وتظهر الأهمية الكبيرة لهذا القطاع في الاقتصاد الوطني من خلال مساهمته في الناتج المحلي الاجمالي ، وفي تلبية احتياجات الغذائي لسكان وتوفير فرص العمل لنسبة كبيرة من السكان وستتطرق إليها بالتفصيل .

الفرع الأول : مساهمة العقار الفلاحي في إجمالي الناتج الوطني

تختلف نسبة مساهمة القطاع الفلاحي في إجمالي الناتج الوطني من دولة إلى أخرى حسب طبيعة اقتصاد كل دولة والأهمية التي توليها الدولة لهذا القطاع ومدى تطوره، وفي الجزائر يحتل العقار الفلاحي أهمية من حيث مساهمته في تكوين الدخل الوطني، وتوفير الدخل لنسبة كبيرة من السكان

¹⁰⁰ المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر رقم 10 لسنة 1991.

وفي الرفع من متوسط نصيب الفرد من هذا الدخل، الذي يعتبر من أهم المؤشرات التي توضح النمو الاقتصادي للبلاد¹⁰¹، والجدول الآتي يوضح تطور مساهمة العقار الفلاحي في الناتج المحلي الإجمالي بالجزائر.

الجدول رقم 1: تطور مساهمة الإنتاج الفلاحي في الناتج الداخلي للجزائر فترة 2010-2014-

2014

السنة	2010	2011	2012	2013	2014
الناتج المحلي الخام الإجمالي	10404	11355	12483	12850	14489
الإنتاج الكلي الخام للعقار الفلاحي	1015	1183	1421	1640	1771
نسبة مساهمة الإنتاج الكلي الخام الفلاحي في الناتج المحلي الخام الإجمالي	9,75	10,41	11,38	12,76	12,22

المصدر: موقع الإلكتروني لديوان الوطني للإحصاء، حسابات وطنية مجلد رقم 730.

نلاحظ من الجدول أن هناك زيادة معتبرة في الإنتاج الداخلي الخام للعقار الفلاحي كل عام وهذا نتيجة الدعم الفلاحي وسياسات تنموية التي عرفتها الجزائر في السنوات الأخيرة حيث انتقلت من 1015 مليار دينار في سنة 2010 إلى 1771 مليار دينار في سنة 2014 إلا أنها تبقى بعيدة عن الأهداف المرجوة من الدولة الجزائرية .

الفرع الثاني : مساهمة العقار الفلاحي في تلبية الاحتياجات الغذائية لسكان

لقد استحوذت قضية الغذاء بشكل عام على اهتمام كبير على جميع الأصعدة الدولية والإقليمية والمحلية ، فعلى الصعيد العالمي كان الاهتمام بتأمين الغذاء من منظور عام ، وعلى الصعيد

¹⁰¹ غردوي محمد، القطاع الزراعي الجزائري وإشكالية الدعم والاستثمار في ظل الانضمام إلى منظمة العالمية التجارية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2011-2012، ص31.

الإقليمي كان الاهتمام بتحقيق الأمن الغذائي في الإطار الموضوعي للظروف المحيطة بكل قطر ، وعلى الصعيد المحلي كانت مسألة الأمن الغذائي تتجلى في إطار السياسات والبرامج الفلاحية التنموية.

يعتبر الأمن الغذائي من أهم المشاكل الاقتصادية التي تعاني منها دول العالم وخاصة الدول النامية وذلك بسبب عدم قدرتها على تلبية الاحتياجات الغذائية للسكان ، لان توفير هذه الاحتياجات الغذائية بمقادير مناسبة ومستقرة وبطريقة سهلة يؤدي إلى الاستقرار ، واتجاه الأفراد إلى عملية التشييد والتنمية الاقتصادية والاجتماعية .¹⁰²

لذا أصبح من الضروري اليوم على كل دولة تسعى وتعمل ما بوسعها من خلال الاهتمام بقطاعها الزراعي ، لتأمين الحاجات الغذائية المتزايدة لسكانها خاصة بعدما عانت العديد من شعوب العالم وخاصة الدول النامية من أزمات غذائية حقيقية ، أدى بها إلى الاعتماد على استيراد الغذاء الذي يؤثر على تطور البلد ، نظرا لتأثير مخزون البلد من العملة الصعبة والمخصصة لبناء قطاعات منتجة أخرى ، حيث أصبحت تصرف العملة الأجنبية بصورة متزايدة على تعزيز مستوى استهلاك الغذاء للفرد ، فبات من الضروري الآن على الدول المستوردة للغذاء أن تتخلص من هذه المشكلة لتحرر من هيمنة الدول المنتجة للغذاء ، والتي تحاول دائما استغلال هذه المسألة واستخدامها كسلاح للضغط على هذه الدول لتنفيذ مطالبها الخاصة ، ومن هنا تظهر أهمية القطاع الفلاحي للحد من هذه المشاكل وتحقيق الأمن الغذائي الوطني الذي يعني قدرة الإنتاج الوطني على تلبية الحاجيات الغذائية الأساسية للسكان من مادة أو عدة مواد تصدير مواد تكون لها نفس المستوى من الأهمية بحيث عوائد صادرات هذه الأخيرة تغطي تكلفة المواد المستوردة لذلك حاولت الجزائر منذ الاستقلال مواجهة هذه المشكلة من خلال مخططاتها التنموية والإصلاحات التي عرفها القطاع الفلاحي ، خاصة في تسعينات القرن العشرين وبداية الألفية الثالثة بتطبيق المخطط الوطني لتنمية الفلاحة الذي نتج

¹⁰² زبير رابح، الإصلاحات في القطاع الزراعي وآثارها على تطوره، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر ، 1996، ص 189.

عنه تحسين الإنتاج الزراعي ، وتلبية الاحتياجات الغذائية لعدد من السلع الغذائية وتقليص استيرادها، حيث شهدت الفلاحة في السنوات الأخيرة عناية خاصة ووضعت في أعلى سلم اهتمامات الدولة من خلال ايلاتها في توفير الغذاء لسكان وسد الفجوة الغذائية.

الفرع الثالث : مساهمة العقار الفلاحي في توفير اليد العاملة

إن عملية التنمية الاقتصادية تتطلب تحقيق الاستخدام الكامل لليد العاملة والقضاء على البطالة المقنعة ، ويعتبر القطاع الزراعي مخزن لليد العاملة ومجال هائل يمكن استغلاله في ميدان الشغل الحقيقي وذلك لان جل سكان الدول النامية يشتغلون في الزراعة ، إن عملية الهجرة الريفية تؤدي إلى توفير الكثير من اليد العاملة التي تستخدم في مختلف القطاعات في المدن، كما يجب أن تقوم هذه الهجرة دون انخفاض حجم الإنتاج بل العكس يجب أن تعمل على زيادته.¹⁰³

وتوفير اليد العاملة لا يؤدي إلى زيادة الإنتاج فحسب ولكنه يعمل أيضا على إيجاد مزيد من الحوافز وتوفير مستوى أفضل للمعيشة ، وهذه مشكلة كبرى في البلاد التي يوجد فيها عدد ضخم من السكان الريفيين والتي تتميز بمعدلات مرتفعة من السكان ، حيث توجد أعداد ضخمة من الشباب في البلاد النامية يصل في بعض الأحيان عدد سكان الذين لا تزيد أعمارهم عن الخامسة والعشرين إلى نحو 50% لذلك فان الشباب لا يشكل مشكلة بل رصيد في الوقت ذاته .

إن طبيعة العمل في القطاع الزراعي يتصف بالبطالة وذلك نظرا لعملية الشغل في هذا القطاع ، ففي كثير من الأحيان تكون معظم العمليات الإنتاجية موسمية وكذلك العادات والتقاليد التي يتصف بها العمل في القطاع الفلاحي حيث يشتغل معظم أفراد العائلة في الفلاحة من جهة والأعمال الجماعية للسكان الريفيين والمتمثلة في ما يسمى بالتبوية¹⁰⁴ .

¹⁰³ غردوي محمد، المرجع السابق، ص80.

¹⁰⁴ غردوي محمد، المرجع السابق، ص81.

إن تنمية العقار الفلاحي سيوفر كثير من الأيدي العاملة التي تتحول تلقائيا إلى العمل في قطاعات أخرى هامة كقطاع الصناعة والتجارة والخدمات.

كما أن الفائض الغذائي المتشكل من الزراعة هو الذي يحدد عدد العمال الممكن تشغيلهم خارج نطاق الزراعة كذلك فإن العقار الفلاحي يمكن له أن يساهم في القضاء على البطالة واستقبال الأيدي العاملة وذلك من خلال :

✓ عملية توسيع الزراعة من خلال زيادة الدورات الإنتاجية للمساحة الواحدة ، وهو ما يؤدي إلى استغلال الأراضي استغلالا تاما وهو ما يستدعى العمل الدائم وليس الموسمي في الفلاحة في هذه الحالة، وفي كثير من الأحيان يزيد الطلب على العمال من اجل القيام بالعملية الإنتاجية المتواصلة

105 .

✓ إن عملية استصلاح الأراضي أي توسيع المساحة الفلاحية توسيعا أفقيا يتطلب زيادة الطلب على الأيدي العاملة سواء كان ذلك في فترة الاستصلاح أو بعدما يتم استصلاح الأراضي من مما يؤدي إلى توسع الرقعة الفلاحية الصالحة للزراعة وما تتطلبه من زيادة الطلب على العمل.

✓ الطبيعة الجماعية للحياة الريفية تمكن من قبول فائض السكان، حتى وان كانت المتاحة وفائض الإنتاج غير كافيين وذلك للحياة البسيطة والغير مكلفة التي يتسم بها الريف.

مطلب الثاني: نموذج ولاية الوادي في التنمية الزراعية المستدامة¹⁰⁶

شهدت الزراعة بولاية الوادي توسعا في المساحات المزروعة وتكثيفا معتبرا لبعض المحاصيل، جعل من هذه الولاية تحتل الريادة على المستوى الوطني في إنتاج عدة محاصيل نباتية كالبطاطا والتمور

¹⁰⁵ زيري رابع، المرجع السابق، ص 190.

¹⁰⁶ لطفي المخزومي، عبدا لقادر خليل، مداخلة مقترحة في الملتقى العلمي الدولي السادس حول: بدائل النمو الاقتصادي في الدول المغاربية بين الخيارات والبدايل المتاحة يومي 02/03/2016، بعنوان "التكثيف المحصولي بمنطقة وادي سوف كبديل للنمو الاقتصادي في ظل تحديات التنمية الزراعية المستدامة ، جامعة الوادي ، 2016، ص 13.

والتبغ والبقول السوداني، إضافة إلى مستقبل واعد في إنتاج الزيتون والحبوب، كل هذا جاء بفضل سياسة التكثيف للمحصول الزراعي التي لها عوائد اقتصادية وتنموية للمزارعين والمنطقة وحتى للاقتصاد الوطني ، فضلا عن محافظتها على البيئة والموارد الطبيعية وعلى رأسها المياه الجوفية، التي تعتبر هي العامل الفعال في نجاح ظاهرة التكثيف المحصولي لولاية الوادي.

إن مقومات نجاح ظاهرة التكثيف في المحاصيل الزراعية في ولاية الوادي كانت عبر إستراتيجية بنيت حول بعض المقومات التي تمتلكها المنطقة وسنستعرض أهم المقومات التي ساعدت على نجاح التكثيف. المحصولي لولاية وادي سوف.

الفرع الأول: توسع الأراضي الزراعية بولاية الوادي

تمتد ولاية الوادي على مساحة قدرها 4458680 هكتار ، وتقدر المساحة الزراعية الإجمالية 1519869 هكتار، منها 1444181 هكتار مراعي والباقي والمقدر بـ 147688 هكتار مابين أراضي مستغلة زراعتها وأخرى غير منتجة والجدول التالي يوضح الأراضي المستعملة في الزراعة لولاية الوادي:

الجدول رقم 2: تطور مساحة الأراضي المستعملة في الزراعة في الوادي للفترة 2005-2014 الوحدة : هكتار .

الموسم	الأراضي المستعملة في الزراعة
2005	52911
2010	62720
2014	80000

المصدر: إحصائيات من مديرية المصالح الفلاحية بولاية الوادي لسنة 2015.

ويتضح من الجدول رقم 2 تطور مساحة الأراضي المستعملة في الزراعة بشكل كبير، وهذا ما يعكس الطفرة في إنتاج بعض المحاصيل الزراعية التي على رأسها البطاطا، التمور، الفول السوداني والتبغ.¹⁰⁷

الفرع الثاني: العمالة الزراعية بالوادي

سمح تنامي الأنشطة الفلاحية بالولاية إلى توفير أزيد من 117 ألف منصب شغل وهو 45 % من اليد العاملة الزراعية إجماليا، حيث انقضت زراعة البطاطا آلاف الشباب من البطالة ففي خلال سنوات قليلة تمكنوا من قهر جبال الكثبان الرملية وتحويلها إلى حقول للبطاطا وتبوؤوا بها الريادة على المستوى الوطني، فكان تقدير المختصين بان قيمتها ب15مليار دينار في كل موسم، والذي بفضلله نشطت سوق العمل إلى درجة اختفاء ظاهرة

البطالة تماما بالولاية التي صارت تستورد أيدي عاملة من ولايات أخرى.¹⁰⁸

الفرع الثالث: الإنتاج النباتي في ولاية الوادي

أ- البطاطا: شهدت زراعة البطاطا توسعا ملحوظا في المساحة المزروعة، حيث حققت خلال الموسم الزراعي 2013 إنتاجا يفوق 11,725,000 قنطار من البطاطا بالولاية على مساحة مزروعة وصلت إلى أكثر من 35000 هكتار، لتحل الريادة عبر كامل التراب الوطني في إنتاج هذا المحصول، بحيث أصبح إنتاج الولاية يعرض في الأسواق الوطنية والدولية بعد أن كانت من المحاصيل المعاشية فقط.

¹⁰⁷ لطفي المخزومي، المرجع السابق، ص13.

¹⁰⁸ احمد قايد، مداخلة مقترحة في الملتقى العلمي الدولي السادس حول بدائل النمو والتوزيع الاقتصادي في الدول المغاربية بين الخيارات والبدايل المتاحة يومي 02/03/2016، بعنوان "أهمية الفلاحة الصحراوية كخيار بديل لقطاع المحروقات بالجزائر"، دراسة تحليلية لتجربة ولاية الوادي، جامعة ابن خلدون، تيارت، سنة 2016، ص10.

ب- التمور : تشكل محاصيل التمور إحدى مميزات الزراعة التي تشتهر بها الولاية تقليديا ، حيث عرفت هذه الزراعة في السنوات الأخيرة توسعا واضحا بفضل برامج الدعم المختلفة المقدمة لها والتي سخرتها الدولة لتطوير هذه الزراعة ، حيث تزخر الوادي على واحات نخيل تتمركز بصفة خاصة بمنطقة وادي ريغ والتي يصل عددها إلى 3,7 مليون نخلة مثمرة بإنتاج مقدر ب2,3 مليون قنطار من مختلف أنواع التمور سنويا منها 1,5 مليون قنطار من صنف دقلة نور .

ت- المحاصيل الصناعية: تتميز الولاية بإنتاج محصولين صناعيين وهما التبغ والبقول السوداني ، حيث خصص المزارعون المختصون في إنتاج التبغ بالولاية أكثر 1400 هكتار خلال موسم 2014 ليعطي إنتاجا يفوق 33 ألف قنطار، وكذلك البقول السوداني والمعروف بالكاوكاو وهو الآخر يعطي نتائج جيدة بولاية الوادي، حيث قدر الإنتاج موسم 2014 ب14250 قنطار وهو ما يمثل بأكثر من 20 من الإنتاج الوطني.¹⁰⁹

نستنتج من تجربة ولاية الوادي انه على الحكومة الجزائرية أن تقوم بتعميم تجربة الولاية على العديد من الولايات التي لها مناخ مشابه، بحيث يخفف العبء على الولاية من ناحية الإنتاج ويزيد من توسع القطاع الفلاحي للوصول إلى درجة الاكتفاء الذاتي من السلع الغذائية، ويزداد الطموح بعد ذلك للوصول إلى الأسواق الأجنبية لجلب العملة الصعبة وذلك بتنويع المنتجات الزراعية لتكون ذات جودة وبكميات أكبر، بهذا يصبح لها قطاع فلاحي قوي يقلل من الاعتماد على المحروقات في تمويل الخزينة العمومية للبلاد.

المطلب الثالث: العوامل الواجب توافرها لنجاح الإصلاحات في العقار الفلاحي

إن نجاح الإصلاحات في العقار الفلاحي يتطلب القيام بمجموعة من الإجراءات التي يمكن

حصرها في العوامل التالية:

1- العمل على تطور وتشجيع القطاع الفلاحي من خلال سياسة زراعية شفافة وفعالية من

شأنها أن تعيد الاعتبار لهذا القطاع بما يضمن استقرار اليد العاملة وتوضع حد للهجرة الريفية، هذه

¹⁰⁹ احمد قايد، المرجع السابق، ص10.

السياسة يجب أن تكون مدعومة بإتباع أساليب وتقنيات حديثة مع الاهتمام بمكننة الزراعة ووضع حد للطرق البدائية التقليدية والعمل على استغلال مياه الري من خلال توفير شبكات الري والصرف والسدود والجسور والاهتمام بالطرق الرئيسية والفرعية نظرا لأهميتها بالنسبة للقطاع الفلاحي .

2- ضرورة وضع سياسة ملائمة للتكوين والبحث في الميدان الزراعي وتشجيعها من خلال توفير الموارد المالية لها.¹¹⁰

ذلك أن الواقع الجزائري كما في غيرها من الدول النامية يبين أن هذا الميدان لا يحظى بالأهمية اللازمة رغم ماله من أهمية في تنمية وتطوير العقار الفلاحي ، فبينما نلاحظ أن ما يقارب 5مليار دولار تنفق على الأبحاث الزراعية على مستوى العالم نجد أن نصيب الدول النامية لا يتجاوز 1، 3مليار دولار من حجم الإنفاق

3- ضرورة تسوية مشكل العقارات الفلاحية : إن عدم وضوح الإطار القانوني للعقارات الفلاحية يعتبر من المشاكل الرئيسية التي عانى منها القطاع الفلاحي خاصة بعد قانون المستثمرات الفلاحية 1987م ، وهذا ما تطلب العمل على تسوية مشكل العقارات الفلاحية والتي أثرت على الاستثمار وبالتالي على الإنتاج الفلاحي، كما تطلب الأمر من ناحية أخرى إعادة الاعتبار للفلاح الفعلي، ذلك أن القيام بالتنمية الفلاحية الشاملة يستلزم مشاركة ومسؤولية الفلاحين والانتقال من الفلاح المدعوم إلى الفلاح كعون اقتصادي مسؤول عن التنمية الفلاحية وهذا ما يتطلب العمل على تثمين الاستثمار الفلاحي وتطهيره من خلال المنافسة وجعله قطاعا تنمويا قائم على الربح بدل من قيامه على الربح .

4- العمل على توفير وسائل التخزين مع الاهتمام بربط التكوين بمتطلبات العقار الفلاحي إلى جانب تطور جهاز التسويق وتعميم الإرشاد والبحث الفلاحي مع إيجاد صناعة تحويلية وغذائية لدعم الإنتاج الفلاحي ، إن جعل الزراعة من ضمن القطاعات الإستراتيجية في التنمية الاقتصادية يسمح بتخفيف من حدة التبعية الغذائية والوصول إلى هدف تطوير وتنويع الصادرات خارج

¹¹⁰د، باشي احمد، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث عدد 2003/02، جامعة الجزائر ، ص110.

المحروقات من ما يعيد للقطاع الفلاحي أهميته ودوره الحقيقي ، وهذا بعدما كان القطاع الفلاحي في ظل التخطيط المركزي قطاعا متأخرا ومهشما في إستراتيجية التنمية المخططة .¹¹¹

5- إن الإصلاحات الحالية وما نجم عنها من خصوصية شبه كلية للقطاع الفلاحي ، ورغم ما لهذه الإصلاحات من أهمية وآثارها ايجابية على القطاع الفلاحي ألا إن نجاحها لبعث تنمية حقيقية في القطاع الفلاحي مرهون ب:

1_تحويل عملية شراء وتوزيع وسائل الإنتاج وكذا تحويل السلطات الاحتكارية للهيئات الحكومية إلى القطاع الخاص ، وتوفير الظروف الملائمة للحصول على الموارد المائية.

2_ضرورة توفير قوانين عقارية واضحة وشفافة تبيح الملكية الخاصة للأراضي وتوفر شروط الحفاظ عليها ، وفي هذا الصدد تم إصدار قانون الامتياز والذي يعتبر على أن تقوم الدولة بالتكفل بالبنية الأساسية كالنقل والمواصلات... الخ

فالتغيير الرسمي للملكية الزراعية لا يكون له معنى حقيقي إلا من خلال إعادة تجميع الأراضي والأصول في وحدات يمكن تملكها أو تأجيرها لمستغليها.¹¹²

¹¹¹ باشي احمد، المرجع السابق، ص110.

¹¹² باشي احمد، المرجع السابق، ص111.

نظرا لمكانة العقار الفلاحي في الوصول إلى التنمية الفلاحية اضطرت الدولة الجزائرية إلى إحداث تغييرات عميقة في البنيان الفلاحي وتطويره للوصول إلى الاكتفاء الذاتي ، ولقد كانت هناك الكثير من نماذج تنمية الفلاحية وفي تفعيل دورها في التنمية الاقتصادية واعتبارها محرك لها خاصة في مراحلها الأولى ورغم المحاولات العديدة والتوجهات الجديدة لإدارة عملية التنمية الفلاحية إلا أنها تبقى قاصرة كأسلوب للتنمية في الدول النامية وخاصة في الوقت الحاضر، إن معالجتنا للموضوع اتضح لنا مدى اهتمام المشرع وحرصه على سن نصوص قانونية تتلاءم مع طبيعة النظام السائد في الدولة بشكل يفعل عجلة التنمية في مجال العقار الفلاحي .

حيث عرف تنظيم هذا العقار أنماط عديدة من التنظيمات القانونية ، والتي كانت بدايتها مرحلة التسيير الذاتي كانت مباشرة عقب الاستقلال حيث سارعت الحكومة لإصلاح العقار الفلاحي كغيره من القطاعات فانشات الهياكل الخاصة تمكن من القيام بالتسيير الذاتي ولكن السياسة المعتمدة من طرف الدولة في هذا السياق وتقسيم الأرباح غير أن جهل بأمور التسيير جعل الفوضى والعشوائية سمة هذه المرحلة فكان لا بد من البحث عن البديل.

فكان البديل ما يسمى بالثورة الزراعية وهو نظام جديد لتسيير العقار ورغم أنها غنية بمضمونها وسليمة إلى حد البعيد في مبادئها الإنسانية كالتوزيع العادل للأراضي الفلاحية وإعطاء الحق للفلاح البسيط ورفع شعار الأرض لمن يخدمها وكل ما جاء به هذا النموذج من مزايا إلا أن عدم نجاحه من خلال النتائج التي استخلصنا ها من خلال الدراسة يمكن إرجاعها إلى عدة أسباب كظهور البيروقراطية وانتشار الرشوة والسرقة والتغييب .

أما فيما يخص القانون رقم 19/87 فقد حاول تفادي الأخطاء التي رافقت نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية غير انه ما يعاب على هذا القانون هو الاختصار الشديد الذي جاءت به أحكامه، فشكل قانون رقم 19/87 آلية لإعادة الإصلاح الهيكلي للعقار الفلاحي التابع للدولة، لما منحه من استقلالية شبه مطلقة للمنتجين وانسحاب الدولة من العملية الإنتاجية ، والاعتماد على آلية قانونية

متمثلة في حق الانتفاع الدائم الذي عكس رغبة الدولة في إنقاص من حقوقها كمالكة رقبة لفائدة المنتجين تشجيعا لهم على الاستثمار .

أما القانون رقم 03/10 الذي جاء بحق الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة والذي يعتبر عقد إداري ، تمتع فيها الإدارة بسلطات واسعة لمدة أربعون سنة قابلة للتجديد ومن أهم خصائصه انه حق عيني ، وهدف المشرع من خلال هذا القانون لتحقيق الاستثمار حقيقي وناجح للأراضي الفلاحية والمحافظة على الأملاك الوطنية وحمايتها من النهب والاستغلال غير المشروع ومن تغيير وجهتها الفلاحية.

والمشرع الجزائري من خلال إصداره لمجموعة قانونية هامة وإدراجه لجملة من الإجراءات القانونية هدفه من خلال كل هذا هو حماية الأرض الفلاحية وضمان استغلالها استغلالا امثلا والحيلولة دون تغيير وجهتها الفلاحية وحمايتها من نهبها بطرق غير شرعية .

وفي خاتمة بحثنا هذا نرى أن دسترة الأراضي الفلاحية، سيساهم في المحافظة عليها وان المحافظة على العقار الفلاحي قضية المجتمع الجزائري برمته، وليست خاصة بالفلاحين أو وزارة الفلاحة والتنمية الريفية فقط وان دسترة حماية الأراضي الفلاحية سيعطي دفعا قويا للمضي في جهود المحافظة عليها من عمليات النهب التي قد تطالها، وترقية الاستثمار وإظهار كل المؤهلات التي تجعل الجزائر بلدا فلاحيا بامتياز فاختلاف الأقاليم وتنوع المناخ واتساع الأراضي والاحتياط الكبير للمياه الجوفية كل ذلك يجبر الدولة على اتخاذ تدابير اللازمة للنهوض بالعقار الفلاحي.

أولا-النصوص الرسمية:

أ-القوانين

- 1- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية ،جر 34 مؤرخة في 16 أوت 1983.
- 2 - القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005.
- 3 - القانون رقم 87-19، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتجديد حقوقهم وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987، (ملغى).
- 4 - القانون رقم 88-33، المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1904 الموافق ل 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989.
- 5 - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، معدل والمتمم بالأمر رقم 95-25 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، ج ر عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
- 6 - القانون رقم 30-90، المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في يوليو سنة 2008، ج ر 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.
- 7 - القانون 08-16، المؤرخ في 3 اوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 10 اوت 2008.

- 8- القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.
- 9- الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 79، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971، (ملغى).

ب- النصوص التنظيمية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر رقم 10 لسنة 1991.
- 2- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق ل أول مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم.
- 3 - المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر عدد 61.
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر رقم 79.

ج - المناشير والتعليمات

- 1 - المنشور الوزاري مشترك المؤرخ في 30 أوت 1987، يتعلق بكيفيات تطبيق إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي.
- 2 - المنشور الوزاري رقم 158 المؤرخ في 06 مارس 1994، المتعلق بتجميد منح الأراضي التابعة للدولة .
- 3 - المنشور الوزاري رقم 838 المؤرخ في 24 أكتوبر 1996، المتضمن منح الأراضي الفلاحية للمجاهدين وذوي الحقوق في إطار القانون رقم 87-19.
- 4 - تعليمة وزارية مشتركة رقم 654، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2012 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز.

ثانيا-الكتب:

1. بعلي محمد صغير ،القانون الإداري ،(د ط)،دار العلوم للنشر و التوزيع،عناية ،2004.
2. بن يوسف بن رقية ،شرح المستثمرات الفلاحية ،الطبعة الأولى ،الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر ،2001.
3. حكيمة كحيل،تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03،المؤرخ في 15-08-2010،الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،(د ط)دار هومة ،للجزائر.
4. حمدي باشا،زروقي ليلي،المنازعات العقارية، (د ط)،دار هومة ،الجزائر،2004.
5. حمدي باشا،نقل الملكية العقارية ،طبعة 2،دار هومة ،الجزائر،2000.
6. زروقي ليلي ،حمدي باشا،المنازعات العقارية،طبعة جديدة ،في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام،دار هومة للنشر و التوزيع ،الجزائر ،2013.

7. سماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية و تحليلية،دار هومة للنشر والتوزيع،الجزائر،2002.
8. شيخ إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، د ط، (الإسكندرية منشأ المعارف)، 1986.
9. عجة الجليلي ،أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام ، دار خلدونية للنشر والتوزيع ،الجزائر،2005.ليلي زروقي ،حمدي باشا ،المنازعات العقارية ،طبعة جديدة ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر،2014.
10. عمر صدوق ،التطور القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر ،(د ط)،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،1988.
11. محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، (د ط)، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
12. ميثاق الثورة الزراعية، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي ومجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش،
13. نبيل صقر،العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ،دار الهدى عين مليلة ،الجزائر،
14. نعيمة حاجي ،أراضي العرش في القانون الجزائري،دار الهدى ،عين مليلة ،الجزائر ،2010.
- ثالثا-الرسائل والمذكرات:

أ-رسائل الدكتوراه :

- 1-زيري رابح،الإصلاحات في القطاع الزراعي وآثارها على تطوره،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ،جامعة الجزائر ،1996.
- 2-غردى محمد، القطاع الزراعي الجزائري و إشكالية الدعم والاستثمار في ظل الانضمام إلى منظمة العالمية للتجارة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2011-2012.

ب- المذكرات :

أ-مذكرات الماجستير

1. بوصبيعات مومن ،الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق،قسم القانون الخاص،فرع القانون العقاري،كلية الحقوق،جامعة منتوري قسنطينة،2006-2007.
2. جبار جميلة ،تنظيم الملكية الفلاحية العامة و الحماية القانونية لها،رسالة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق،جامعة البليدة ،2001-2002.
3. مصطفى كحال،عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة الجزائر 1،بن عكنون،2012-2013.
4. موهوبي محفوظ،مركز العقار من منظور الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع قانون الأعمال ،كلية الحقوق بودواو،جامعة بومرداس ،الجزائر،2009-

ب-مذكرات الماستر

1. بريك الزويير،النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات ،مذكرة لنيل شهادة ماستر،تخصص القانون العقاري،كلية الحقوق،جامعة الجزائر ،2014-2015.
2. فاطمة الزهراء لعمارة ،عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ،في القانون الإداري،كلية الحقوق ،جامعة محمد بوضياف، المسيلة،2016-2017.
3. مريجة كمال،إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر و تأثيره على الاستثمار،مذكرة لنيل شهادة ماستر،تخصص قانون عقاري،قسم قانون العام للأعمال،كلية الحقوق،جامعة عبد الرحمن ميرة،بجاية،2015-2016.

ج-المقالات و المداخلات

1- المقالات

- 1-بوركي محمد،"المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري" مقال منشور بمجلة الموثق،العدد الثالث،1998.

- 2- دغيش احمد، "تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به"، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلة فصيلة دولية محكمة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج الأخضر، باتنة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2013.
- 3- ليلي زروقي، "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، مقال منشور بمجلة الموثق، عدد 07، 200، 07.
- 4- مجلة مجلس الدولة الغرفة العقارية قرار رقم 11950 صادرة بتاريخ 2004/03/09، العدد 1004.

2- المداخلات

- 1- احمد قايد، مداخلة مقترحة في الملتقى العلمي الدولي السادس حول بدائل النمو والتوزيع الاقتصادي في الدول المغاربية بين الخيارات والبدائل المتاحة يومي 03/02 نوفمبر 2016، بعنوان "أهمية الفلاحة الصحراوية كخيار بديل لقطاع المحروقات بالجزائر"، دراسة تحليلية لتجربة ولاية الوادي، جامعة ابن خلدون، تيارت، سنة 2016، ص 10.
- 2- لطفي المخزومي، عبدالقادر خليل، مداخلة مقترحة في الملتقى العلمي الدولي السادس حول بدائل النمو الاقتصادي في الدول المغاربية بين الخيارات والبدائل المتاحة يومي 03/02 نوفمبر 2016، بعنوان "التكثيف المحصولي بمنطقة وادي سوف كبديل للنمو الاقتصادي في ظل تحديات التنمية الزراعية المستدامة"، جامعة الوادي، 2016، ص 13.

الصفحة	الموضوع
01	مقدمة.....
05	الفصل الأول: التنظيم القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر
06	المبحث الأول: المحددات المفاهيمية للعقار الفلاحي.....
06	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي.....
06	الفرع الأول: تأسيس العقار الفلاحي في الجزائر.....
06	أولا - طبيعة العقار الفلاحي خلال فترة العهد العثماني (1830-1815)
07	أ- أراضي البايلك.....
08	ب- أراضي العرش.....
09	ج- أراضي الحبوس.....
09	د- أراضي الملك.....
09	ثانيا- وضعية العقار الفلاحي بعد 1830 (الاحتلال الفرنسي).....
10	أ- إنشاء دومين الدولة.....
11	ب- هيكلية العقار الفلاحي بقوانين جديدة.....
11	ثالثا- أنماط التسييرية للعقار الفلاحي بعد الاستقلال.....
12	أ- نظام التسيير الذاتي.....
12	ب- نظام الثورة الزراعية.....
14	الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي حسب القانون 16/08.....
16	المطلب الثاني: تصنيف العقار الفلاحي حسب الملكية.....
17	الفرع الأول: الأملاك الوطنية.....
17	أولا: أملاك الوطنية العمومية.....
18	ثانيا: أملاك وطنية الخاصة.....
19	الفرع الثاني: الأملاك الخاصة.....
19	أولا: الملكية الثابتة.....
19	ثانيا: الملكية الحزاة.....

20	ثالثا:الملكية المشاعة.....
20	رابعا:الملكية المشتركة.....
21	الفرع الثالث:الأملاك الوقفية.....
22	المبحث الثاني:نظام المستثمرات الفلاحية.....
23	المطلب الأول :مفهوم المستثمرات الفلاحية.....
24	الفرع الأول:أسباب وأهداف تبني نظام المستثمرات الفلاحية.....
27	الفرع الثاني:تعريف المستثمرات الفلاحية.....
28	المطلب الثاني:الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية وشروطها.....
31	الفرع الأول:الشروط العامة.....
31	أولا-التراضي.....
32	ثانيا-المحل.....
32	ثالثا-السبب.....
33	رابعا-الشكلية.....
35	الفرع الثاني:الشروط الخاصة.....
36	أولا:الشروط المتعلقة بالمستفيدين.....
38	ثانيا:دفع أتاوى وثمان الممتلكات.....
43	الفصل الثاني: دور العقار الفلاحي في التنمية الاقتصادية
44	المبحث الأول :عقد الامتياز كآلية جديدة لتسيير العقار الفلاحي.....
45	المطلب الأول:مفهوم عقد الامتياز.....
45	الفرع الأول:التعريف الفقهي لعقد الامتياز.....
46	الفرع الثاني:التعريف القانوني لعقد الامتياز.....
47	المطلب الثاني:إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.....
47	الفرع الأول:إيداع ملف التحويل.....
47	أولا:مكونات الملف.....
48	ثانيا:آجال تقديم الملف.....

49	ثالثا: الهيئة التي تستلم الملف.....
49	رابعا :دراسة الملف.....
50	الفرع الثاني:إعداد عقد الامتياز وشهره.....
51	المطلب الثالث:السلطات المانحة لعقد الامتياز.....
52	الفرع الأول:الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
52	أولا:النظام القانوني للديوان الوطني.....
52	ثانيا:مهامه.....
53	الفرع الثاني:اللجنة الولائية.....
53	أولا:تشكيلتها.....
54	ثانيا:مهامها.....
55	الفرع الثالث:أملاك الدولة.....
55	المبحث الثاني:دور العقار الفلاحي في التنمية الاقتصادية.....
56	المطلب الأول:مساهمة العقار الفلاحي في الاقتصاد الوطني.....
56	الفرع الأول:مساهمة العقار الفلاحي في إجمالي الناتج الوطني.....
57	الفرع الثاني :مساهمة العقار الفلاحي في تلبية احتياجات الغذائية للسكان.
59	الفرع الثالث:مساهمة العقار الفلاحي في توفير اليد العاملة.....
61	المطلب الثاني:نموذج ولاية الوادي في التنمية الزراعية المستدامة.....
61	الفرع الأول:توسع الأراضي الزراعية بولاية الوادي.....
62	الفرع الثاني:العمالة الزراعية بالوادي.....
62	الفرع الثالث:الإنتاج النباتي في ولاية الوادي.....
64	المطلب الثالث :العوامل الواجب توافرها لنجاح الإصلاحات في العقار الفلاحي.
68	الخاتمة.....
71	قائمة المراجع والمصادر.....
79	الفهرس.

