

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



إلزامية الإستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

في مسار الحقوق تخصص : قانون عقاري

تحت إشراف أستاذ:

بودينار بلقاسم

من إعداد الطالبة :

بوعديدة نجبية

المشرف المساعد:

زرزباني مصطفى

السنة الجامعية

1437هـ-1438هـ / 2016م-2017م

﴿ بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ ﴾

>> وَآیةٌ لَّهُمُ الْاَرْضُ الْمِیْتَةُ اَحْیَیْنَاهَا وَاَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ

یَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾ وَجَعَلْنَا فِیْهَا جَبَّاتٍ مِّنْ نَّخِیْلِ وَاَعْدَابٍ فِجْرًا فِیْهَا

مِنَ الْعُیُونِ ﴿٣٤﴾ یَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ اَیْدِیْهِمْ اَفَلَا

یَشْكُرُونَ ﴿٣٥﴾ <<

﴿ سوره یس ﴾

شكر و تقدير

الحمد لله الذي وفقني لإنجاز هذا العمل وصلى الله على سيدنا محمد
القائل (لا يشكر الله من لا يشكر الناس)، (من أسدى إليكم
معروفا فكافئوه)

أتقدم بالشكر و العرفان ، لكل من أعانني على إتمام هذا الجهد
المتواضع، و أخص بالذكر :
. أستاذي المشرف : بودينار بالقاسم،

على قبوله الإشراف علي متابعة هذه المذكرة، وعلى ما قدم لي من
توجيهات لإتمام هذا العمل.

. أعضاء لجنة المناقشة، لتشريفهم لي بقبولهم دراسة و مناقشة المذكرة،
وعلى ما عانوه من متاعب قراءة و تصويبا.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلي:

. أمي و أبي حفظهما الله .

. زوجي وأبناء.

. أختي و أخي .

. إلى صديقاتي.

الملخص:

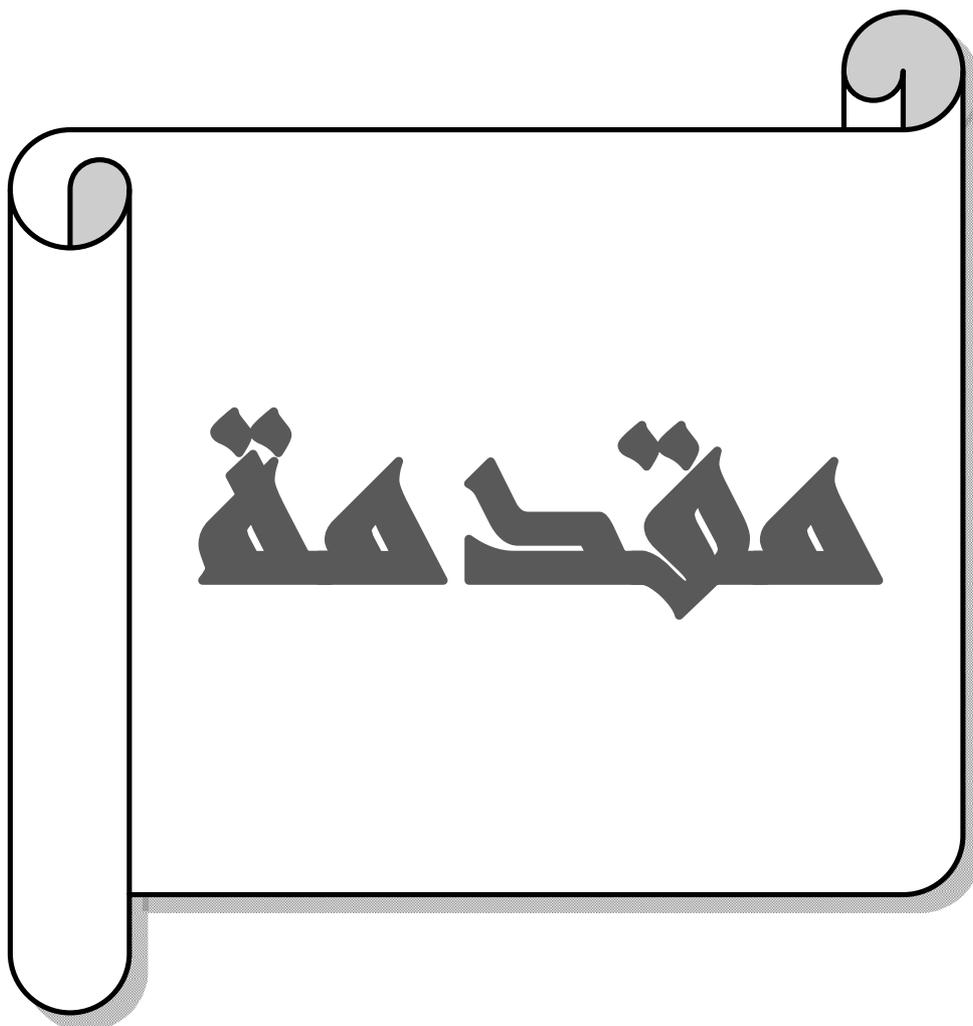
يتلخص موضوع مذكرتنا في إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية في ظل القانون الجزائري ، حيث قمنا بدراسة استغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه ذلك بالتطرق لنظام التسيير الذاتي و قانون الثورة الزراعية وكذا قانون الاستصلاح وقانون المستثمرات الفلاحية .

يمكننا القول أن الدولة آنذاك تبنت النظام الاشتراكي حيث كان لها الحق في التدخل و الرقابة و إصدار الأوامر ، لكن هذه السياسة لم تنجح هذا ما جعل الدولة تقوم بتغيير السياسة العقارية المتبعة ، وهذا ماوقع بصدر قانون التوجيه العقاري ، هذا الأخير حاول إعادة للملكية الخاصة المكانة التي انتزعت منها في ظل النظام السابق ، ثم صدر الأمر 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي أراد إعادة هيكلت القطاع الفلاحي من أجل تطويره بشكل يؤدي الى رفع مستوى الإنتاج الفلاحي حيث قام بإلغاء القانون رقم 19/87 بموجب القانون 03/10 ومنح حقوق أكثر للمستثمرين الفلاحين كما ألزمهم بضرورة استغلال الأراضي الممنوحة لهم ، كذلك الشأن بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 06/ 11 الذي حث على ممارسة الأشخاص المعنوية استغلال الأراضي الممنوحة لهم في اطار الامتياز او التخصيص ، ومن هنا نرجو أن تتمكننا هذه التوجهات الحديثة من حماية الأراضي الفلاحية وذلك لتحقيق تطور اقتصاد الوطني

Summary :

The subject of our memorandum is the necessity of exploitation as a mechanism for the protection agricultural land under Algerian law, where we studied exploitation of agricultural lands under the legal system directed at the system of self management and the law revolution as well as the law of reclamation and the of agricultural enterprises.

We can say that the state at that time adopted the socialist system where it had the right to intervene and control and issue orders, but this policy did not succeed, which made the state to change the policy was signed by the issuance of the law of guidance, which was this of real estate followed, and this was signed by the issuance of the law of guidance which was extracted from them under the former regime, and then issued order 08/16 containing the agricultural directive, which wanted re-structure decree no 11/06, which urged the the agricultural sector in order to develop it in a way that leads to raising the level of agricultural production where he abolished law 87/19 and law 10/03 and gave more rights to farmers investors i also oblige them badly as well as executive exercise of the legal persons to exploit the lands granted order them under the to protect the agriculture lands to achieve the development of the national economy .



مقدمة:

تعتبر الأراضي الفلاحية ثروة عقارية حيوية هامة ذات بعد إستراتيجي وهي السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي و المحرك الأساسي للإقتصاد الوطني فالقطاع الفلاحي يعتبر كأحد القطاعات الرئيسية التي لها دور في بناء الإقتصاد و إزدهاره.

برغم من أن الأراضي الفلاحية في الجزائر قد مرت بمراحل تاريخية صعبة و طبقت عليها قوانين جائرة خلال الفترة الإستعمارية ، فقد سعى المستعمر بكافة الأساليب لضم الأراضي الجزائرية إلي دومين الدولة الفرنسية وذلك من خلال إصداره لمجموعة من النصوص التعسفية المجحفة في حق الأهالي والتي كانت تهدف إلي الفرنسية الشاملة للأراضي الجزائرية مما نتج عنها تدهور الوضع العقاري وأصبحت الأراضي الفلاحية في وضعية صعبة أمتدت أثارها حتي بعد إسترجاع الجزائر لسيادتها وهذا ما دفع الحكومة بعد الاستقلال إلي التفكير بإعادة النهوض بالقطاع الفلاحي فقامت بإصدار مجموعة من النصوص القانونية إعتمدت فيها علي عدة آليات لحماية الأراضي الفلاحية ومن بينها تنظيم عملية إستغلال الأراضي الفلاحية .

فكان أول الأمر رقم 653/68 المؤرخ 1968 /12/30 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة⁽¹⁾ حيث كان يطبق علي الأراضي المؤتممة في فترة من سنة 1962 السنة 1968 و الذي منح المنتجين الفلاحين حق الإنتفاع بالأراضي الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة⁽²⁾ وفي بداية السبعينات صدر قانون الثورة الزراعية بموجب قانون 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971⁽³⁾ الذي كان مساهم لمرحلة التسيير الذاتي وكان قائما كأصل عام علي مبدئين أساسيين :

أولا: التأميم وذلك في حالة وجود أراضي فلاحية تابعة لأفراد غير أنهم لا يستغلون أرضهم فتقوم الدولة بتأميمها

ثانيا: التبرع، وهذا عند وجود أراضي فلاحية غير مستغلة من قبل مالكيها نظرا لعدم القدرة البدنية لممارسة الفلاحة.

1- الامر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي، ج ر عدد 15 لسنة 1968 الملغي بموجب قانون رقم 19/87.

2- مصطفى محمد زرباني، محاضرات في مقياس الاراضي الفلاحية ، لطلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة غارداية، 2016/2015، ص4.

3- الامر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 لسنة 1971 الملغي بموجب قانون رقم 25/90.

إن أغلب هذه القوانين لم تكن ناجعة ذلك لأن النصوص المنظمة لتلك الأساليب كانت مبعثرة ومتداخلة هذا مادفع المشرع لإعادة التفكير في وضع منظومة قانونية ملائمة لإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي .

وفي بداية الثمانينات بدأ التغيير يظهر فصدر القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 يتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح فيعد هذا القانون إنفتاح علي القطاع الخاص و تشجيع للملكية الخاصة وهو قرار شجاع في ظل النظام الاقتصادي الموجه . (1)

ثم صدر قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 و المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

إن فكرة صدور القانون 19/87 ، بُزنية المشرع في إعادة تنظيم القطاع الفلاحي ، إستمر العمل بهذا القانون مرحلة من الزمن إلا أنه لم يحقق النتائج المرجوة منه خاصة في تحسين مستوى الإنتاج الزراعي والحفاظ علي الأراضي الفلاحية ، حيث إستغل الفلاحون تقصير الدولة في الرقابة، مما أدى بهم تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي. ونتيجة تزامن هذا التوجه بتدهور كبير في القطاع الفلاحي أولت الدولة إهتماماتها بالملكية الخاصة فكان ذلك بصدور دستور 1989 والذي نص في المادة 49 منه علي أن الملكية الخاصة مضمونة دستوريا ، ثم صدر قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الذي تخلي عن السياسة الفلاحية المنتهجة فقد تم إستحداث آليات جديدة مغايرة تماما للأساليب السابقة في التسيير ، وأهم ما جاء به هو رد الإعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة وذلك بإرجاع الأراضي المؤممة لمالكها الأصليين ، كما ألغي هذا القانون الأمر 26/74 المتعلق بالإحتياطات العقارية البلدية فيعتبر هذا القانون الإطار المرجعي لتنظيم الملكية العقارية الفلاحية وكيفية إستعمالها و إستغلالها و التصرف فيها ، ثم صدر قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 بموجب المادة 17 منه . وبعد ذلك أصدر المشرع نظام الإمتياز بموجب قانون 03/10 المؤرخ في 2010/12/15 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة.

إن هدف المشرع الجزائري بإصداره للنصوص القانونية كان يرمي الي إلزامية إستغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها لكونها تحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

1- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح, ج 34 لسنة 1983.

تبرز أهمية موضوع إلزامية إستغلال كألية لحماية الأراضي الفلاحية كونه:

1. أحر تشريع نص عليه المشرع المتعلق بإستغلال العقار الفلاحي.

2. أيضا يتميز هذا الموضوع بخصائص وسمات كثيرة مما يستوجب دراسته .

من أهم الدوافع التي جعلتنا نتناول هذا الموضوع بدراسة مايلي :

1. قلة الدراسات في الموضوع وحتى وإن وجدت فقد تعرضوا لها بصفة مختصرة .

2. كذلك تخصصنا في القانون العقاري الذي يؤهلنا لدراسة هذه المواضيع المتعلقة بالعقار بصفة عامة و العقار الفلاحي بصفة خاصة.

الهدف الذي نرجوا أن نحققه من وراء هذا البحث هو : عرض الأحكام التنظيمية و التشريعية التي تنظم إستغلال الأراضي الفلاحية و الجزاء المترتب عن عدم الإستغلال.

- هذا وقد تمحورت إشكالية هذا البحث حول مايلي:

فيما تتمثل الأحكام التي أقرها المشرع لأستغلال الأراضي الفلاحية ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية التساؤلات الآتية :

ماهي التدابير المتخذة في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية؟ وهل لها تأثير لضمان حماية لهذه الأراضي الفلاحية؟

من أجل الإجابة عن الإشكالات المطروحة أعلاه، فإن المنهج المتبع حسب طبيعة الموضوع حيث يتركز علي النصوص القانونية مع قدر يسير من الكتب المتخصصة، فإعتمدنا علي المنهج التحليلي و المنهج التاريخي وهذا لأن البحث عبارة عن دراسة تسلسلية للقوانين من الاستقلال الي يومنا هذا.

لقد تناولنا هذا البحث في فصلين رئيسيين خصصنا الفصل الأول لآليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه ثم قسمناه إلي مبحثين تحدثنا في المبحث الأول علي نظامي التسيير الذاتي و الثورة الزراعية وتطرقنا في المبحث الثاني إلي نظامي الإستصلاح و قانون المستثمرات الفلاحية. أما الفصل الثاني تناولنا فيه آليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل التوجهات الحديثة ، حيث درسنا في المبحث الأول إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه

العقاري ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه الفلاحي و في الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة جمعنا فيها أهم ماتوصلنا فيه من نتائج وتوصيات.

أما ما يتعلق بالدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع ، فإنه بعد البحث و التقصي القاصر في الموضوع فلم أقف سوى علي بحوث تشمل جزء من موضوعي وهي:

1. الطالب بو عافية رضا، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير قانون عقاري ، جامعة العقيد لخضر باتنة ، 2009.2008 .
- 2 . الطالبة فقير فايزة، واجب إستثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25.90 مذكرة ماجستير فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق . بن عكنون . بجامعة الجزائر 2005.2004.
3. الطالب شارف محمد، إستغلال العقار الفلاحي في ظل القانون 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، جامعة غرداية، 2016/2015.
- 4 . الطالب جابر محمد الصالح خامد، تنظيم المستثمر الفلاحية بين القانونين 19/87 و 03/10، جامعة غرداية ، 2015/2014.

ومع أننا تناولنا دراسة هذا الموضوع رغم صعوبته فإننا حاولنا جاهدين الإلمام به رغم الصعوبات التي واجهتنا ، و يكفي الإشارة في هذا الصدد إلى : ندرة المراجع المتخصصة و عدم تواجدها في مكاتب الجامعة.



الفصل الأول

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

تمهيد:

بعد الإستقلال سعت الدولة الجزائرية إلى إعادة النهوض بالقطاع الفلاحي نظرا للحالة الصعبة التي شهدتها ، وذلك من خلال وضع النصوص القانونية التي ترمي إلى إلزام الأشخاص بإستغلال الأراضي الفلاحية لما لها من دور في تحقيق الإنتعاش الإقتصادي للبلاد،وعليه سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى مختلف هذه الأنظمة مبرزين النمط المتبع في إستغلال ومظاهر الزاميته وكذا الآثار التي رتبها رتبها المشرع في حالة عدم الإستغلال الفلاحي ، حيث نتناول في المبحث الأول إستغلال الأراضي الفلاحية في نظامي التسيير الذاتي و الثورة الزراعية و نتطرق في المبحث الثاني إلى إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح و المستثمرات الفلاحية .

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

المبحث الاول : استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التسيير الذاتي و في قانون الثورة الزراعية

برز نظام التسيير الذاتي بعد الإستقلال وهي مرحلة صعبة مرت بها الأراضي الفلاحية حيث عرفت تجارب و قوانين أقرب إلى النظام الإشتراكي ثم ظهرت الثورة الزراعية لتواكب هذا النظام المعتمد من قبل الحكومة وقد تميزت هذه الفترة بخصوصية الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج و تقليص دور الملكية الخاصة و هيمنة القطاع العام علي كامل القطاعات علي رأسه القطاع الفلاحي وعليه نتطرق في المطلب الاول الي إستغلال الاراضي الفلاحية في نظام التسيير الذاتي واتناول في المطلب الثاني إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الثورة الزراعية .⁽¹⁾

المطلب الاول : إستغلال الأراضي الفلاحية في النظام التسيير الذاتي

ظهر هذا النظام بالرحيل المفاجئ و السريع للمعمرين , ترتب عنه عدة وضعيات طارئة منها شغور العديد من المزارع و المستثمرات الفلاحية , ما نتج عنه إستلاء العديد من العمال علي بعض المزارع الشاغرة, الأمر الذي إستدعي تدخل الفوري للدولة الجزائرية لتنظيم إستغلال هذه الأراضي , فأصدرت الأمر 653/68 المؤرخ في 1968/12/20 المتعلق بالتسيير الذاتي هذا للمحافظة علي هذه الأملاك من جهة و ضمان إستمرارية نشاطها من جهة اخري . ومن هنا سوف أتطرق في الفرع الاول الي خصائص إستغلال الفلاحي في ظل قانون التسيير الذاتي أما في الفرع الثاني سأتناول حالة عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية الأثار التي رتبها المشرع في حالة إنتهاكها من قبل المستثمرين.

الفرع الاول: خصائص إستغلال الأراضي الفلاحية في نظام التسيير الذاتي

سعت الدولة بوضعها لهذا النظام إلى تحسين الإستغلال الفلاحي وتنظيمه وذلك من خلال منحها بدون مقابل هذه الاراضي لجماعة من العمال لمدة غير محددة لإستغلالها و الإنتفاع بها بصفة جماعية والإستفادة بجزء من ثمارها ومنتجاتها حسب مستوي إنتاجها و ألزمتهم بعدم التصرف فيها او إمتلاكها بالتقادم أو القيام بتأجيرها أو مباشرة إجراءات الحجز عليها

وهذا ماسوف أتطرق له هنا بدء بتعريف هذا النظام و دوافع تبنيه و المراحل التي مر بها

1. مصطفى زباني ، المرجع السابق، ص11.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

اولا: تعريف نظام التسيير الذاتي

أ/ التعريف اللغوي:

فعبارة التسيير الذاتي في اللغة الفرنسية هي auto gestion و تتكون من كلمتين Auto وتعني الذاتي وGESTION وتعني التسيير والادارة و بالجمع بينهما يتكون مفهوم التسيير الذاتي و الإدارة الذاتية (1).

ب/التعريف الإصطلاحي:

أما إصطلاحا فقد إختلف اراء في تعريفه فمنهم من عرفه ((حق العمال في إدارة و إستغلال والتصرف مباشر في وسائل الإنتاج وكذلك يقومون بوضع أساليب وقواعد لإدارة المزارع وإستفادة من الربح الذي تنتجه وهذا عن طريق ممثلي العمال ومجالسهم ويتضح من هذا التعريف فكرتين أساسيتين الأولى تتمثل في تجسيد الأسلوب الديمقراطي القائم علي إنتخاب كل من مجالس العمال ولجنة التسيير المنبثقين عن الجمعية العامة للعمال و اللذين يمثلان أجهزة التسيير اما ثانية ترمي إلي أنه أسلوب ذاتي بحث يتولي العمال إدارة وتسيير و إستغلال المزارع بأنفسهم بعيدا عن تدخل الإدارة المركزية (2).

ج/دوافع إعتقاد نظام التسيير الذاتي:

لقد اختلف الراء بشأن اعتماد اسلوب التسيير الذاتي فمن بينها الطروحات التي تبناها ميثاق طرابلس ومتمثلة في بيع وتاجير الاراضي الفلاحية الشاغرة الي مستثمرين جزائريين لكن هذا الطرح لم ياخذ به نظرا لخطورته من الناحية السياسية والاجتماعية وطرح الثاني يتمثل في منح الاراضي للفلاحين الفقراء الذين ليس لهم ارض ولم ياخذ به ايضا خوف من عدم تمكن هؤلاء من استغلال الاراضي الفلاحية علي اكمل وجه

اما طرح الاخير فيرمي الي تسيير المباشر للمزارع من طرف جماعة من الفلاحين تحت اشراف الدولة وهذا الاخير تم اعتماده (3).

1-الطالب رضا بوعافية و أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر (مذكرة ماجستير فرع القانون عقاري) كلية الحقوق , جامعة العقيد لخضر بيانة , 2008-2009,ص19.

2- الجلالى عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الي حوصصة الملك العام، دارالخلدونية للنشر والتوزيع، 05 شارع مسعودي محمد، القبة القديمة -الجزائر، ص30,31. -المرجع نفسه، ص31.

3-المرجع نفسه، ص31

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

ثانيا:الفترات التي مر بها نظام التسيير الذاتي

ا/الفترة الأولى من الإستقلال إلى سنة 1968:

تتميزهذه الفترة بالمشاكل التي خلفتها إتفاقيات إفيان بشأن إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين وهذا ما أدى بالحكومة الجزائرية عدم القدرة علي إسترجاعها دفعة واحدة وهذا ما جعلها تلجأ الي تأسيس لجان التسيير الأراضي الفلاحية في بداية تطبيق نظام التسيير الذاتي تحت إدارة وتسيير متصرف مسير فكانت صلاحيته منحصرة في تسديد الديون وإستفاء الحقوق لصالح المزارع إلا أنه يمنع عليه التصرف في أموال المزارع

ماعدا المحاصيل الزراعية لصالح المزرعة وهذا طبقا لما جاء في الأمر رقم 02/62 نص علي إنشاء لجان التسيير في المزارع الفلاحية التي يوجد بها أكثر من عشرة عمال حيث تتكون هذه اللجان من ثلاثة أعضاء منتخبين من طرف العمال الدائمين في المزرعة وقدماء المجاهدين و تختار هذه اللجنة رئيسا يقوم بنفس الأعمال التي يقوم بها المتصرف المسير بعد إعتقاد اللجنة من طرف الوالي .

حيث عهد بتنظيم وتسيير المزارع الشاغرة إلى هيئات مختلفة وهي الجمعية العامة للعمال , مجلس العمال لجنة التسيير علي رأسها رئيسا ومدير.(1)

وهذا مانص عليه المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 1963/03/22 المتضمن تسيير المزارع الشاغرة.

إن ما يلاحظ على أحكام هذا المرسوم فهي ترمي إلي جعل نظام التسيير الذاتي يحل محل المزارع ذات طابع رأسمالي وهذا صعب من الناحية العملية وتكمن الصعوبة أنه من ناحية لا يسمح بفصل العمال إنطلاقا من مبدأ ديمومة العمل أي أن العامل يصبح مالكا لعمله إلا أنه إذا حدث وإرتكب خطأ جسيما فيتم معاقبته من طرف زملائه العمال وهذا عكس النظام الرأسمالي(2).

1-عمارعلوي,الملكية و النظام العقاري في الجزائر,دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع , 34 حي بوزريعة- الجزائر , 2004,ص76

2- سمية لنقار بركاهم , منازل العقار الفلاحي التابع للتابع للدولة في مجال الملكية و التسيير , الطبعة الاولى ,الديوان للاشغال التربوية , 2004,ص17.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

كذلك لم تبين المراسيم الصادرة في سنة 1963 بشكل دقيق النظام القانوني للمزرعة ولقد اعتبر المرسوم 83/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة بأن المزرعة لها شخصية معنوية تخضع للقانون الخاص .

إن إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي بمقتضى المرسوم رقم 90/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتمتع بالشخصية المعنوية والذي يمارس الوصاية علي المزارع التسيير ذاتي وكان يتدخل لتحقيق برنامج الحكومة في إطار الإصلاح الزراعي المتبني أنا ذاك من خلال قيامه بتمويل وتمويل عمالها لزيادة الإنتاج , ادي بمرور الزمن الي تحسيد سياسة الحكومة في دولة الإنتاج وذلك من خلال ظهور نوع من البيروقراطية تجعل من المزارع المسيرة ذاتيا تحت تحكم هذا الديوان مما جعل العمال مجرد أجراء.

ب/المرحلة الثانية من 1968 الي غاية سنة 1987

أهم ما يميز هذه المرحلة أنه تم إلغاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي وهذا نظرا لفشله في تطبيق المهام التي أنشاء من أجلها ، كذلك قامت الدولة بإصدار عدة نصوص قانونية لتدعيم القوانين الصادرة في مجال تطبيق هذا النظام كالأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن تنظيم و تسيير المنتج و المرسوم 17/69 المؤرخ في 1969/02/15 ، واهم ماتضمنته هذه النصوص :

من حيث نظام التطبيق، كانت تطبق علي الأراضي الفلاحية ووسائل الإنتاج الأخرى من الأموال المنقولة و العقارية المؤممة (1)، حيث منحتها الدولة لمجموعة العمال بشرط تتوافر فيهم الشروط التي حددها المرسوم 17/69 المذكور أعلاه وأن يكون قد أتم خلال السنة الفلاحية أيام عما مساوية على الأقل 200 يوم من الإستغلال .

. حول المشرع في هذه المرحلة تدارك الخطأ الذي وقع فيه في المادة الرابعة من المرسوم رقم 88/83 حين منح للمزرعة الشاغرة الشخصية المعنوية وذلك بإعطائها لجماعة العمال .

1- بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الاولى ،الديوان الوطني للاشغال التربوية ،2001،ص119،118

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

. طبقا لنص مادة 16 من مرسوم رقم 69/16 المؤرخ في 16/02/1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة , فانه يمكن لمجالس العمال وقف او طرد العامل او مجموعة العمال في حالة ارتكابهم لخطأ جسيم , ويمكنهم الطعن في قرار الطرد او الوقف امام الجمعية العامة للعمال⁽¹⁾

وفي سنة 1975 صدر الأمر رقم 42/75 المؤرخ في 30/12/1975 المعدل و المتمم للأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30/12/1968 حيث قضت المادة الأولى منه على أن الدولة هي المالكة للأرض ولوسائل الانتاج وهذا عكس ما كان وارد في الامر السابق الذي اهمل ملكية الدولة لوسائل الإنتاج كذلك فإن لمستغلي المزارع المسيرة ذاتيا الحق في الحصول علي ثمار ومنتجات التي يجنيها من هته المزارع ,⁽²⁾ كذلك يحق للعمال الاستفادة من سكنات وتجهيزات القرى الاشتراكية ,وتتولي الدولة المساهمة في تسيير المزرعة وذلك بوضع تقنيين الأكفاء تحت تصرف رئيس المزارع المسيرة ذاتيا والذي يتولى مساعدة رئيس بالأعمال ذات طابع تقنيا إلا أنه لا يستطيع ان يحل محل هيئة جماعة العمال , وهذا الشيء لم يتم تجسيده عمليا حيث اصبح بمثابة مدير المزرعة.⁽³⁾

ولعل أهم ما جاء بيه الأمر و المنصوص عليه في هذه المادة هو إلغاء منصب مدير المزرعة الذي تعينه وزارة الفلاحة بعد جملة الإحتجاجات التي قام بهاء عمال المزارع المسيرة ذاتيا مما ادى إلى تحقيق التسيير الذاتي لذاتيته.⁽⁴⁾

ان هاته الإجراءات و إن كانت مهمة الي حد ما إلا أنها لم تكفي لتخليص المزارع من التبعية للدولة اذا بقية الدولة . ممثلة في وزارة الفلاحة . تتدخل في التسيير فبالإضافة الي أنها تتكفل بتعيين المدير كذلك وحسب نص المادة الاولي من الأمر 653/68 فإن هته المزارع تبقي خاضعة للإدارة المركزية فيما يخص التخطيط و ادارة القرارات.

يحاول التحايل علي هذا النظام وعليه سوف نحاول تحديد الامتناع عن استغلال الاراضي الفلاحية في نظام التسيير الداني تم نتطرق الي الآثار التي رتبها المشرع في حالة الامتناع عن الاستغلال .

1- بن يوسف بن رقية، مرجع نفسه، ص119.

2- د/بن يوسف بن رقية، مرجع نفسه، ص120.

3- بن يوسف بن رقية ، مرجع نفسه ، ص120.

4- جيلالي عجة ، مرجع سابق ، ص67.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

الفرع الثاني : آثار عدم الإستغلال الأراضي الفلاحية في نظام التسيير الذاتي

إن السياسة التي اعتمدها الحكومة أثناء تطبيق نظام التسيير الذاتي و المتمثلة في إعطاء الأولوية للقطاع الفلاحي و ذلك بتنظيم إستغلال الأراضي الفلاحية بموجب الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق بالتسيير الذاتي ، حيث أنه بعدما منحت الدولة لعمال المزارع و أعطتهم حقوق وهذا بهدف زيادة معدل الإنتاج الفلاحي بشكل الذي يعود بالفائدة علي الإقتصاد الوطني ، والتي من بينها حق الانتفاع غير محدد المدة علي مجمل الأراضي الفلاحية حق الإستفادة من الضمانات الإجتماعية بالمقابل فرضت علي هؤلاء العمال الإلتزام بضرورة استغلال الاراضي الفلاحية وقررت جزاءات علي كل ضد كل من يقوم بالتحايل علي أحكام هذا النظام وعليه سنحاول تحديد عدم إستغلال ثم نتطرق الى الآثار التي رتبها المشرع في حالة عدم الإستغلال .

اولا: مفهوم عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في نظام التسيير الذاتي .

مادام الدولة أعطت لجماعة العمال مجموعة من الأراضي الفلاحية من أجل العمل فيها واستغلالها جماعيا ، فإذا تهاونوا عن ممارسة هذا الإستغلال ، وهذه الحالة نظمها المشرع بموجب الامر 653/68 و باستقراء أحكام الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي يمكن القول أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية، هو عدم قيام العامل في المزرعة بخدمة الأرض بتهيئتها و غرسها أو زرعها وإضافة الأسمدة و تحصيل الإنتاج وكل ما يتعلق بهذا المجال ، وأن لا يباشر كل الأشغال المرتبطة بالأراضي الفلاحية الممنوحة له من طرف الدولة بشكل شخصي و مباشر، أي أن لا يقوم بهذه الأعمال لوحده بصفته الحائز علي حق الانتفاع غير محدد المدة ولا يجوز له توكيل أي شخص آخر ليقوم بها بدلا عنه و يجب أن يقوم بكل هذه الأشغال في إطار جماعي .

ثانيا: حالات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية

لقد حدد الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق بالتسيير الذاتي أهم الأشياء أو التصرفات التي تصدر من عمال المزارع، و التي علي أساسها نقول بأن العامل لا يستغل الأرض الفلاحية المعنية

و هي:

. عدم قيام العامل باستغلال الأراضي الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة⁽¹⁾ .

1- بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 122.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

. قيام العامل بالتصرف في حق الانتفاع أو مباشرة إجراءات الحجز عليه (1).

. قيام العامل بتأجير الأراضي الفلاحية الممنوحة له في إطار المزرعة

. القيام بتجزئة الأراضي الفلاحية الممنوح

وما في مخالفة عمال المزارع للأحكام التي جاء بها الأمر رقم 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي.

ثالثا: الآثار المترتبة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية

لقد حدد المشرع بموجب الأمر رقم 653/68 جزاء لمن تتوفر فيه إحدى الحالات المشكلة لعدم الاستغلال والمذكورة أعلاه و المتمثل في حرمان المستحق من حق الانتفاع، ويتم تعويضه بشخص آخر وذلك وفق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 16/69 المؤرخ في 1969/02/15 المتضمن تحديد اختصاصات و سير هيئات التسيير الذاتي ، وكما رأينا في نص المادة 16 من المرسوم رقم 16/69 فإنه في حالة ارتكاب العامل أو مجموعة العمال خطأ جسيما أثناء أدائهم لعملهم، فإنه يؤدي إلى وقفهم أو طردهم من طرف مجلس العمال وهذا يدخل في إطار الجزاء التأديبي، ويمكنهم الطعن في قرار الوقف أو الطرد لدى الجمعية العامة للعمال، هذا و نص القانون على أنه في حالة وجود عائق جسماني ناتج عن حادث أو مرض، فإن المعني يمارس عمله على شكل يلائم ضعفه الجسماني .

فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناتجة عن تطبيق الأمر 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي فهي المحكمة العادية، و الهدف من إحالة النزاع على المحكمة العادية و ليس الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية هو تقريب العدالة من المتقاضين إذ أن لهم الحق في مباشرة دعواهم أمام محاكم الدوائر التي يتواجدون فيها عوضا عن لجوئهم إلى الولايات التي تتواجد بها الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية، وهو نفس الأمر بالنسبة للنزاعات الناتجة عن تطبيق الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية و الذي سنشير إليه فيما بعد. (2)

1. بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص114.

بن يوسف بن رقية، مرجع نفسه، ص123

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

المطلب الثاني: إستغلال الأراضي الفلاحية في نظام الثورة الزراعية .

إن هدف الدولة لتبني النظام الإشتراكي بعد الإستقلال جعلها تفكر في إيجاد أساليب لتملك وسائل الإنتاج فقامت بداية بإنتهاج نظام التسيير الذاتي كما رأينا ، ولم تكتفي بذلك بل سعت لتوسيع التراث العقاري المملوك لها علي حساب القطاع الخاص الوطني لذا رأت ضرورة إعلان ثورة زراعية شاملة كان بإقتراح مشروع لها في سنة 1965، لكن ونظرا للظروف السياسية السائدة آنذاك تم تأجيل البت فيه ليعاد طرحه في سنة 1968 والذي لم يفصل فيه كذلك الى غاية بداية السبعينات ، أين طرحت القيادة السياسية مشروعا ثالثا للثورة الزراعية صادقت عليه السلطة وأرफقتة بميثاق الثورة الزراعية وذلك بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتعلق بميثاق وقانون الثورة الزراعية ، وعليه سنحاول في الفرع الأول التحدث عن الخصائص الذي جاء بها هذا القانون في مجال الاستغلال الفلاحي ونتطرق في الفرع الثاني إلى عدم استغلال الأراضي الفلاحية والآثار التي رتبها المشرع على ذلك.

الفرع الأول : خصائص إستغلال الأراضي الفلاحية في نظام الثورة الزراعية

أرادت الدولة تكريس النظام الاشتراكي المتبع في تلك الفترة والذي انتعش أكثر مع بداية السبعينات فانعكس ذلك على كامل القطاعات بما في ذلك القطاع الفلاحي، فاعتمدت قانون الثورة الزراعية لإحداث ثورة حقيقية شاملة لكل القطاع الزراعي، من خلال الأساليب التي اتبعتها في عملية الاستغلال الفلاحية و عليه سوف نتطرق اولا تعريف الثورة الزراعية و ثانيا نطاق تطبيق واخيرا النتائج و المترتبة عن الثورة الزراعية.

أولا : تعريف نظام الثورة الزراعية

نظام الثورة الزراعية الصادر في سنة 1971م عبارة عن مجموعة من القواعد والترتيبات الخاصة بالتغيير الجذري لملكية الأرض واستغلالها وإقامة علاقات إنتاج جديدة.

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه يشبه إلى حد كبير مفهوم القانون الزراعي الذي يعني :

"مجموعة القواعد المنظمة للنشاط أو المشروع الزراعي من حيث الإطار والاستغلال"⁽¹⁾، حيث يعتمد قانون الثورة الزراعية على تأمين الأراضي الفلاحية وإدراجها ضمن

1-الجيلالي عجة ،مرجع سابق،ص40.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

الصندوق الوطني للثورة الزراعية ومن ثم يعاد توزيعها على الفلاحين وفق نمط استغلال محدد بموجب هذا القانون، حيث تم إدراج 20 مليون هكتار من أراضي السير في الصندوق الوطني للثورة الزراعية.⁽¹⁾

أبقى هذا القانون على نظام التسيير الذاتي مع وضع بعض التعديلات الطفيفة عليه وذلك فيما يتعلق بتمويل القطاع الفلاحي ، فبعدما كانت الإدارة المركزية هي المكلفة بذلك أسندت للبنك الوطني الجزائري هذه المهمة وذلك منذ سنة 1966 والذي ازداد دوره أكثر في هذا المجال بعد صدور قانون الثورة الزراعية، عن طريق اعتماده على تقنية القرض الفلاحي خلال مرحلة السبعينات، كذلك فيما يتعلق بالإطار التنظيمي فكما رأينا سابقا في مرحلة التسيير الذاتي تم تعديل الأمر رقم 653/68 بموجب الأمر رقم 42/75 والذي يقضي بمنح الدولة صلاحية تملك الأرض ووسائل الإنتاج⁽²⁾

كذلك رغم أن هذا القانون كان يسعى إلى إعطاء مكانة للملكية العامة وسعى بكافة الأساليب لتحقيق ذلك ، إلا أنه لم يغفل دور الملكية الخاصة الذي قام بتنظيمها هي الأخرى والدليل على ذلك إصدار المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة⁽³⁾، حيث يتم إثبات الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة سواء كانت أراضي "ملك" أي فردية أو عائلية بواسطة سند أو بعد القيام بإجراءات التحقيق لصالح المعنيين ، حيث يتم تحديد مساحة هذه الأرض بحد أقصى بشرط أن تكون مستغلة بشكل مباشر وشخصي، ويكون هذا التحديد على أساس قدرة المالك وعائلته على العمل ، كذلك يؤخذ بعين الاعتبار أن تكون هذه الأرض كافية لإعالتهم من خلال منحهم دخلا كافيا لسد حاجياتهم، حيث تم تسجيل 1.4 مليون هكتار كقطاع خاص بعد إجراء عملية التأميم ، هذا وإن اتخاذ هذا الأسلوب أدى إلى تقلص حجم الملكية الخاصة مقارنة بالملكية العامة التي اتسعت.⁽⁴⁾

1-لنقار بركاهم سمية، مرجع السابق، ص17.

2-عمار علوي، مرجع سابق، ص78

3الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص66،67.

4المرجع نفسه، ص73.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

ثانيا: مرحلة تطبيق قانون الثورة الزراعية

طبق قانون الثورة الزراعية على الأراضي الفلاحية التي لم يطالها نظام التسيير الذاتي، أي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بإستثناء الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني وهي الأراضي التابعة للدولة التي أمت وفق أحكام القانون رقم 73/71 والأراضي التابعة للولاية وتلك التابعة للبلدية⁽¹⁾، وكذا الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المملوكة للمؤسسات أو الهيئات العمومية، ويستثنى من ذلك الأراضي المخصصة للبحث أو التعليم⁽²⁾، كذلك تشمل الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تصنف على أساس أنها أراضي "عرش" وكذا الأراضي التي هجرها أصحابها أو التي ليس لها مالك أو الأراضي التي لا وارث لها بعد غلق عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي تقع فيها .

تستغل الأراضي الفلاحية التي يطبق بشأنها الأمر رقم 73/71 في شكل تعاونيات فلاحية تتكون من فلاحين المستغلين لهذه الأراضي حيث يمارسون استغلالاتهم بصفة مشتركة وعلي الشيوع⁽³⁾.

ويمكن تعريف التعاونيات الفلاحية على أنها شركات مدنية غير حكومية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وهي منظمة بموجب الأمر رقم 23/72 المؤرخ في 19/06/07 والمحدد للقانون الأساسي العام للتعاونيات وكذا المرسوم رقم 106/72 المؤرخ في نفس التاريخ والمحدد للقواعد الأساسية للتعاون الفلاحي .، وطبقا لنص المادة الأولى منه فإن تعاونيات الثورة الزراعية مستقلة إداريا وماليا حيث تتولى القيام بالإشراف على تكوين المستفيدين وتأهيلهم لتحقيق إنتاج أوفر، وكذا تعمل على دعمهم بكل الإمكانيات المادية والمالية⁽⁴⁾، وبالإضافة إلى هذه المهام الموكلة لها هناك صلاحيات أخرى تقوم بها وهي متنوعة تتعلق بمختلف الميادين الاجتماعية ، الثقافية والتربوية⁽⁵⁾، وبمرور الوقت ظهرت تعاونيتان فلاحيتان هما التعاونيات التحضيرية والتعاونيات التنفيذية .

1-د/بن يوسف بن رقية، مرجع سابق،ص120.

2- عمار علوي ، مرجع السابق ،ص79

3- د/بن يوسف بن رقية، مرجع سابق،ص121.

4-أ/جيلالي عجة، مرجع سابق ، ص70.

5-عمر الصدوق ، مرجع سابق ،ص64.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

وما يمكن ملاحظته من خلال نمط الاستغلال الفلاحي عن طريق التعاونيات الفلاحية هو أن الدولة اقتضت في التدخل على التسويق فقط دون الإنتاج، وذلك من خلال منع أسلوب التسويق المباشر الذي يتم بين المنتج والمستهلك مباشرة كذلك يلاحظ خضوع أجهزة التسويق لوزارة الفلاحة التي تعمل على تعيين موظفي هذه الأجهزة وتولي تحديد أساليب تنظيمها، وذلك لتحقيق تحكم الدولة في الأسعار من اجل حماية القدرة الشرائية للمستهلك من التعسف المنتجين في وضع أسعار منتجاتهم.⁽¹⁾

وبالإضافة إلى نمط الاستغلال عن طريق التعاونيات الفلاحية رخص استثناء بالاستغلال الفردي للأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تخضع لأحكام الأمر رقم 73/71 بشرط أن لا تكون الشروط الاقتصادية والاجتماعية للاستغلال المشترك والجماعي كاملة، هذا ويتم استغلال هذه الأراضي عقود منح قد تكون جماعية أو فردية حسب نوع الاستغلال إلا أن هناك أسلوب آخر للمنح والمتمثل في القرار الإداري الصادر من طرف الوالي المختص والذي نص عليه المشرع في المادة 243 من نفس الأمر، إلا أن المشرع لما تبني كل من أسلوب العقد والمنح بموجب قرار من الوالي لم يبين الأسباب التي دفعته لإقرار هذا الحكم، لأن قرار المنح وحده قد يكون كافياً، إلا أن ما يمكن قوله هو أنه قد يكون هدف المشرع من وراء تقريره لأسلوب التعاقد إلى جانب القرار الإداري بالمنح هو إعطاء ضمانات أكثر للمستحقين من تعسف الإدارة في استخدام سلطاتها وامتيازاتها في سحب أو إلغاء أو تعديل العقد بإرادتها المنفردة دون موافقتهم.⁽²⁾

1-الجلالي عجة، مرجع سابق،ص71.

2- بن يوسف بن رقية، مرجع سابق،ص121.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

الفرع الثاني: آثار عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في نظام الثورة الزراعية

تطبيقا للمبادئ التي يقوم عليها قانون الثورة الزراعية وعلى الخصوص مبدأ الأرض لمن يخدمها فقد أقر المشرع بموجب هذا القانون بضرورة توفر جملة من الشروط في ال شخص المستفيد من الأراضي الخاضعة لإجراء التأميم وإعادة التوزيع العادل والفعلي لها ومن أهم هذه الشروط ضرورة فلاحتها واستغلالها استغلالا امثلا وعدم تركها بور، وقد اقر المشرع هذه الأحكام محاولة منه لتطبيق السياسة الحكومية في تحديد نمط استغلال الأراضي الفلاحية وإلزام الأشخاص بممارسة هذا الاستغلال في إطار السعي للمحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي ، لذا نص المشرع على عدة أحكام تتعلق بحالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الأشخاص المستفيدين منها، وهذا ما سنحاول تبيانه من خلال تحديد مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية وحالاته و الآثار الناتج عن عدم الإستغلال

أولاً: مفهوم عدم إستغلال الأراضي الفلاحية

أ/ تعريف عدم الإستغلال :

يتحقق عدم استغلال الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة في حالة عدم قيام المستفيدين من أراضي الثورة الزراعية التي أمت وأعيد توزيعها على الفلاحين في إطار القضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان وتنظيم الإنتفاع من الأرض ووسائل فلاحتها بشكل يتأتى معه تحسين الإنتاج بواسطة تطبيق التقنيات الفعالة وضمان التوزيع العادل للدخل الفلاحي⁽¹⁾، وذلك بعدم قيام هؤلاء المستفيدين أو المالكين لهذا النوع من الأراضي بالاستغلال المباشر والشخصي عن طريق القيام بفلاحتها واستثمارها وفيما يخص المالكين لهذه الأراضي سواء كان عدم الاستغلال بمفردهم أو بمساعدة عائلتهم .

ومن أمثلة ذلك قيام المالك بمنح أرضه لشخص آخر ليقوم باستغلالها بدلا عنه أو قيام المالك بأي شكل من أشكال عدم الاستغلال الأخرى كذلك يتحقق عدم الاستغلال الفلاحي في عدم اتخاذ الشخص المعني من خدمة الأرض مهنة له يتفرغ لها ويداوم عليها ولا يشتغل بممارسة نشاط آخر قد يؤدي إلى إعاقه حضوره الدائم في الأرض ولا يكون هذا النشاط الفلاحي المصدر الأساسي لرزقه هو وعائلته الحجزعليه.

1- انظر مادة الاولي من الأمر رقم 73/71 سابق الذكر .

2- أنظر مادة29 من نفس الأمر .

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

ب / حالات عدم الإستغلال

. حالة المالك للأرض الزراعية أو المعدة للزراعة الذي يقوم بمنح أرضه خلال السنة الزراعية إلى الشخص أو عدة أشخاص آخرين ، حيث يقومون بزراعتها و إستغلالها مقابل دفع بدل و الذي قد يكون عبارة عن ريع أو أجرة نقدية أو عينية الى صاحب الأرض.

. كذلك حدد المشرع المدة التي يسري فيها علي المالك عدم إستغلال الأرض الزراعية وهي سنتين زراعتين متعاقبتين على الأقل تسريان قبل تاريخ صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية ، هذا وقد أقر المشرع هذا الحكم حتى ولو كان عدم إستغلال الزراعي هذا في هذه المدة لم يصدر من المالك وإنما من الشخص الذي كلفه هذا الأخير لاستغلال أرضه في إطار أحكام الإنتداب أو الوكالة .

ثانيا : أثار عدم إستغلال الأراضي الفلاحية

أ/ الجزاء المترتبة عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية

لقد ألزم المشرع الأشخاص المستفيدين بإستغلال الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ورتب جزاءات في حالة عدم قيامهم بذلك ومخالفة الأحكام الواردة في المادة 126⁽¹⁾، وهذا ما يستشف من أحكام الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية ، حيث يسقط حق الملاك الذين لا يعملون على تدعيم الإنتاج الوطني وكذلك المستغلين للأراضي الزراعية الذين يتهاونون في خدمة الأرض بغض النظر عما إذا كانوا ملاكا أم لا ، وبالتالي تقوم الدولة بتأميم هذه الأراضي ، ويقصد بالتأميم ذلك الإجراء السيادي الذي تقوم الدولة بواسطته بضم الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة وإدراجها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية أي أنها تصبح ملكا للدولة ، وقد حدد المشرع بموجب أحكام الأمر 71/73 الأراضي التي يطبق عليها إجراء التأميم وكذا الإستثناءات الواردة على هذا الإجراء وهي كما يلي:

1- بن يوسف بن رقية ،مرجع سابق، ص122

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

1- تأميم الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة العائدة للمالكين غير مستغلين

لقد حددت المادة 28 وما بعدها من هذا الأمر الأراضي المعنية بعملية التأميم نذكرها أولاً ثم نقوم بالتفصيل فيها وهي: الملكية الخاصة المفرزة ، الأملاك الوقفية ، الملكية على الشيوع و الملكية الزراعية أو المعدة للزراعة المملوكة لشخص معنوي تابع للقانون الخاص.

2- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المملوكة ملكية خاصة مفرزة

طبقاً لأحكام المادة 28 ، 29 و 30 / 01 فإن المالك الذي لا يقوم باستغلال أرضه الزراعية أو المعدة للزراعة شخصياً وبشكل مباشر فإنه يجري تأميمها وإدراجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، وقد حددت الفقرة الثانية من المادة 30 حالات عدم الاستغلال التي رأيناها سابقاً وفي حالة ما إذا كان عدم الاستغلال لا يمس كل الأرض بل جزء منها ، فإن التأميم يجري على هذا الجزء فقط وأشار المشرع إلى إستثناءات على التأميم وهي الحقوق الناشئة عن الملكية العقارية الزراعية أو المعدة للزراعة التي لا تتجاوز مساحتها نصف هكتار من الأرض غير المسقية ، وكذا الحقوق التي لا تتجاوز مساحتها 05 هكتارات من الأرض غير المسقية وحقوق الملكية الناشئة عن عدد من النخيل لا يتجاوز 20 نخلة⁽¹⁾.

3- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المملوكة لشخص معنوي خاضع للقانون الخاص

هذا طبقاً لأحكام المادة 33 من الأمر رقم 73/71 ، وهي تشمل كل الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمملوكة لشخص معنوي خاضع للقانون الخاص باستثناء تلك المملوكة لمؤسسة خيرية أو تعاونية والتي تسري عليها أحكام عدم الاستغلال فتقوم الدولة بتأميمها وإدراجها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

1- انظر المادة 32 من الامر رقم 73/71 سابق الذكر.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

4 وقف خاص إذا كانت الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة على أنها وقف ولم تؤل بشكل نهائي للوقف فإنها تخضع لإجراءات التأميم .⁽¹⁾

يعد مالكا غير مستغل، كل مستحق لا يستغل هذا النوع من الأراضي مباشرة وشخصيا وفي حالة قيامه بهذا الاستغلال تتخذ في حقه تدابير حصر الملكية الخاصة الزراعية وفي حال وان انتهت هذه المؤسسة لأي سبب كان والمستحقة نهائيا للوقف⁽²⁾ ، تقوم الدولة بالحلول محلها وفي حالة وجود مستحقين لهذه الأراضي المؤسسة كوقف تسري عليها نفس الأحكام وإذا انعدم المستحقون لها تؤمم هذه الأراضي، وهذا طبقا لأحكام المادة 38 من الأمر رقم 73/71.

5 الملكية المشاعة للأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة

في حالة وجود ملكية خاصة مشاعة بين عدة أشخاص ولم يقوموا بإستغلالها مباشرة وشخصيا تؤمم حصصهم وفيما يخص وسائل الإنتاج والتحويل أو التعبئة إذا كان المالكون الشركاء فيها يستغلونها فإنها تحتفظ بشياعها بينهم. وبالنسبة للحصص المؤممة فيمكن أن يعاد منحها للشركاء المستغلين لها بشكل جماعي والتي تكون مساحة حصصهم منفردين أقل من النصاب الممنوح في البلدية، باستثناء الحصة التكميلية الممنوحة التي لا يمكن أن تكون متجاوزة لهذا النصاب⁽³⁾.

وإذا كانت أرض زراعية أو معدة للزراعة مملوكة على الشيوع وتحتوي على حصص وقفية لم تؤمم فإن المستحقين المستغلين لها بشكل مباشر وشخصي لهم الخيار إما أن يحتفظوا بهذه الحصص بشرط أن ينضموا إلى جماعة تعاونية تتكون من المالكين الشركاء المقبولين للاستفادة من احكام المادة 40 من الامر رقم 73/71، أو أن يبيعوا حقوقهم لهذه الجماعة مقابل أن يؤدي كل منهم إيرادا عمريا⁽⁴⁾

1- . انظر المادة 35 من الأمر رقم 73/71.

2- انظر المادتين 36،37 من نفس الامر.

3- انظر المادتين 39،40 من نفس الامر

4- انظر المادة 41 من الأمر 73/71 سابق الذكر.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

المبحث الثاني : إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الاستصلاح والمستثمرات الفلاحية

في بداية الثمانينات بدأت ملامح تغيير النظام السائد تلوح في الأفق، و ذلك من خلال التخلي عن النظام الاشتراكي المبني على الملكية الجماعية للأرض ووسائل الإنتاج و الذي ترجمته القوانين الصادرة آنذاك في مجال العقار الفلاحي، على غرار قانون التسيير الذاتي و قانون الثورة الزراعية اللذين تطرقنا إليهما سابقا، و الإنتقال إلى النظام الرأسمالي أو ما يسمى بإقتصاد السوق أو الإقتصاد الحر من خلال إعادة الإعتبار للملكية الخاصة على العموم و الملكية الفلاحية بوجه خاص، و تجسد ذلك بداية بإصدار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح و كذا جملة المراسيم التنفيذية التي صدرت لاحقا، ثم بعد ذلك بسنوات قليلة صدر القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/ 12/08 و المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم و المراسيم التنفيذية له، و عليه سنتعرض إلى هذين القانونين فيما يخص استغلال الأراضي الفلاحية و كذا حالة عدم استغلالها و الجزاءات التي أقرها المشرع لضمان إلتزام الأشخاص بالإستغلال الأمثل لها، في إطار تحقيق الهدف المرجوا و هو حماية الأراضي الفلاحية وذلك في مطلبين رئيسيين.

المطلب الأول: استغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح

إن الاستصلاح كسبب من أسباب إكتساب الملكية معروف في التشريعات الأخرى كذلك في الشريعة الاسلامية بالاحياء، و المشرع الجزائري أخذ بهذا المبدأ في قانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 و الذي رفع الحظر عن التعامل في الأراضي الفلاحية التابعة للخواص كذلك يعد الإنطلاقة الأولى لتجسيد إرادة الدولة في تكريس سياسة السوق الحرة، حيث أرادت هذه الأخيرة من خلال الأحكام التي جاء بها هذا القانون الاهتمام بالجنوب الجزائري و المناطق السهبية عن طريق إعمارها و إعادة بعث الحياة فيها من جديد من أجل توسيع الوعاء العقاري الخاص، وذلك من خلال تطبيقه على فئة من الأراضي و هي الأراضي القاحلة بعدما تم تطبيق قانون الثورة الزراعية على الأراضي الخصبية، وألزم المشرع في هذا القانون المستفيدين باستصلاح الأراضي الممنوحة لهم على أن تترتب آثار في حالة مخالفتهم لذلك وعليه سنتطرق في الفرع الأول استصلاح الأراضي الفلاحية و آثار عدم تطبيقه في ظل قانون 18/83 و أتناول في الفرع الثاني استصلاح الاراضي الفلاحية و آثار عدم تطبيقه في المرسوم التنفيذي 289/92 و أخيرا اتناول استصلاح الأراضي الفلاحية و آثار عدم تطبيقه في المرسوم التنفيذي رقم 483/97

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

الفرع الأول: استصلاح الاراضي الفلاحية و اثار عدم تطبيقه في قانون 18 /83 .

اولا : إستصلاح في قانون رقم 18/83 .

عرف القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، الاستصلاح على انه كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للإستغلال، و يمكن أن تقع هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه و التهئية و تنقية الأراضي و التجهيز و السقي و التخفيض و الغرسة و المحافظة على التربة قصد إحصائها وزرعها. (1)

لقد حددت الشروط الواجب توافرها في الشخص الذي يريد الحصول على الأرض لإستصلاحها و هي شروط متعلقة بالأرض و شروط متعلقة بالمستصلح .

فيما يخص الشروط المتعلقة بالأرض فهي أن تكون الأرض من ضمن الأملاك الوطنية العامة والمتواجدة في المناطق الصحراوية، أو من تلك الأراضي التي تنطوي على مميزات مماثلة، و كذلك الأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة و التي يمكن أن تستخدم بعد استصلاحها في الفلاحة (2) .

نلاحظ هنا أنه قد تركت للسلطات العمومية السلطة المطلقة في تقرير التخصيص أو رفعه وهذا ما يجعلها تتعسف فتمنح أراض لم تصنف ضمن الأراضي الصحراوية بحجة أنها مصنفة ، كذلك لم يوضح المشرع المقصود بالأراضي المنطوية على مميزات مماثلة و هو يحيل تطبيق هذا الحكم إلى صدور مرسوم، و لما صدر المرسوم التنفيذي رقم 724/83 لم يحدد معنى هذا المصطلح (3)، ولقد استثنى من هذه الأراضي، الأراضي الغابية و تلك الموجودة داخل المحيط العمراني والأراضي الواقعة في المساحات الحمية، و الأراضي التابعة للقطاع الخاص المعترف بها، و الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار

1-انظر المادة 08 من القانون رقم 18/83 .

2-انظر مادة 04 من نفس القانون .

3. -الطالبة نورة سعداني ، أدوات تدخلالدولة والجمعيات المحلية لحماية الاراضي الفلاحية و العمرانية (مذكرة ماجستير فرع قانون عقاري وزراعي)، كلية الحقوق بجامعة البليدة ، جوان 2005،ص13

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

العمومي بكافة أنواعه و الأراضي التابعة للقطاع العسكري وعموما يستبعد من مجال الاستصلاح الأراضي المنتجة،⁽¹⁾

فيما يخص الشروط المتعلقة بالمستصلح فهي أن يكون شخصا طبيعيا متمتعا بكافة حقوقه المدني أو كل شخص معنوي عضو في النظام التعاوني متمتعا بالجنسية الجزائرية .⁽²⁾

يجب أن يقدم طلب الاستصلاح مرفقا بملف يشتمل على تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية الواقعة فيها و مساحتها التقريبية، برنامج عملية الاستصلاح المزمع إنجازه و مبلغ الاستثمار المخصص لها و مخطط في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض ، وتتولى لجنة مختصة دراسة الملف ، وفي حالة الموافقة على الطلب يتم تحرير عقد بذلك و نشره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، وبعد ذلك يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المعنيين للشروع في أشغال الاستصلاح .⁽³⁾

بناء على ذلك يستفيد المستصلح من قروض لدعم نشاطه الاستصلاحية، و من امتيازات جبائية نصت عليها المادة 14 من القانون رقم 18/83، و المتمثلة في إعفاء التجهيزات الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح من كل رسوم و حقوق و أتاوى ضريبية ، و يتم تحديد هذه الإعفاءات بموجب قوانين المالية المختلفة منها إعفاء كلي على الرسم العقاري و إعفاء مؤقت على دفع المساهمة على النشاطات الفلاحية وهذا الإعفاء حسب نص المادة 55 من قانون المالية لسنة 1985 تصل مدته إلى خمس سنوات بشرط ممارستها في الأراضي الواقعة بالجنوب.⁽⁴⁾

في مقابل ذلك يقع على عاتق المستصلح التزام بإنجاز برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات وعدم تحويل الأراضي الممنوحة له عن وجهتها الفلاحية⁽⁵⁾

1-د/بن يوسف بن رقية ، مرجع سابق ،ص32،31.

2-انظر المادة 03 منقانون رقم 18/83 سابق الذكر .

3-انظر المواد من08 الي 16 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 سابق الذكر.

4-الجيلالي عجة ,مرجع سابق ,ص137.

5-انظر قرار مجلس الدولة رقم 85 529 المؤرخ في 1991/10/06،المجلة القضائية عدد01 لسنة 1993،157.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

ثانيا: عدم الاستصلاح وأثار ذلك في القانون رقم 18/83

طبقا لأحكام القانون رقم 18/83 و المرسوم التنفيذي له رقم 724/83 فإنه بعد أن يستكمل المستصلح برنامجه الاستصلاحي يقدم طلبا إلى المجلس الشعبي البلدي لرفع شرط بطلان العقد ، حيث تتولى لجنة مختصة معاينة انجاز البرنامج الاستصلاحي للتأكد من ذلك، و تتكون هذه اللجنة من رئيس لجنة الفلاحة و التنمية في المجلس الشعبي البلدي ، الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية، الممثل المحلي لمصالح الري الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة و يتم إعداد تقرير بعد كل عملية معاينة ترسل نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني و نسخة ثانية منه إلى المالك المعني.

في الحالة التي يكون فيها التقرير ايجابيا، يقدم طلب إلى الوالي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لرفع شرط البطلان خلال الخمسة عشر يوما على الأكثر الموالية لتاريخ تسلم التقرير ويثبت هذا الرفع بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب و يقدم إلى المجلس الشعبي البلدي و إلى المالك، ويتم إيداع قرار الوالي على مستوى المحافظة العقارية المختصة لإلغاء شرط البطلان ، أما في الحالة التي يكون فيها التقرير سلبيا، فيمكن للمالك أن يكمل الأجل الأقصى المقدر بخمس سنوات إذا لم يكن قد استكمله⁽¹⁾

إذا انتهت الخمس سنوات ولم يقدم المالك أي تدرع بسبب قوة القاهرة فهنا يقوم الوالي برفع دعوى أمام القضاء المختص للمطالبة بإبطال العقد ، وما دام أن الأمر يتعلق بفسخ إداري (القضاء الكامل) حرر من طرف إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق للدولة، فإن القضاء المختص بإبطال هذا العقد هو القضاء الإداري وبالضبط الغرفة الإدارية المحلية لدى المجلس الذي يقع بدائرة اختصاصه العقار.⁽²⁾

في حالة قضاء القاضي الإداري بإبطال العقد فإن القانون يمنح الحق للمدعى عليه وهو المستصلح في الاحتفاظ بملكية التجهيزات و المعدات إذا جاء بها بمفرده

1- انظر المواد من 19 إلى 25 فقرة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 سابق الذكر.

2-1/عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، 2007، ص133

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

الفرع الثاني : إستصلاح الأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي رقم 289/92 واثار عدم تطبيقه

اولا: الاستصلاح في المرسوم التنفيذي رقم 289/92

جاء المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 الذي يحدد كيفية التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية لوضع الإطار التنظيمي للقانون رقم 18/83 إلا أن تطبيقه جاء ضيقا بالمقارنة مع ما ورد في نص المادة 14 من القانون رقم 18/83 السابقة الذكر، حيث أنه إقتصر في وضع الإطار التنظيمي لإكتساب الملكية العقارية في المناطق الصحراوية فقط

وقد عرفت الأراضي الصحراوية في قانون التوجيه العقاري على أنها تلك الأراضي التي تقع في المناطق التي لاتقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم، وهذا و بعدما عرف المرسوم التنفيذي رقم 289/92 الاستصلاح في المادة 02 منه حدد الشروط اللازمة لاكتساب حق الملكية على هذه الأراضي وهي شروط متعلقة بإنشاء محيط الاستصلاح، والذي يتم بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارتي الفلاحة والري وشروط تتعلق بالمرشحين، حيث جاء المرسوم مطابقا لمضمون المادة 03 من القانون رقم 18/83 في اشتراطه أن يكون المترشح الشخص الطبيعي متمتعا بالجنسية الجزائرية، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فقد خالف القانون رقم 18/83 حين اشترط الجنسية الجزائرية للشخص المعنوي دون المساهمة، فيه إلا أن نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 تشترط في الشخص المعنوي أن يكون كل الأعضاء المساهمين فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، وهذا ما يسد الطرق أمام المستثمرين الأجانب الذي يتناقض والسياسة المنتهجة حاليا من طرف الحكومة لجلب المستثمرين الأجانب .

إن أهم هذه الشروط هو أن يكون البيع بمقابل عكس ما جاء في القانون رقم 18/83 الذي نص على الدينار الرمزي .

(1)

1- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي ، مرجع سابق ،ص135.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

إن لم تتوافر فيه الشروط المحددة، أن يودع ملف لدى الهيكل المختص باستصلاح الأراضي الصحراوية و المتكون من الوزراء المكلفين بالفلاحة و الري، و يتكون هذا الملف من طلب يبين فيه موقع الأراضي ومساحتها، صيغة دفتر الشروط المطلع، عليه كما يجب أن يقدم ملفا تقنيا واقتصاديا يشتمل على تفاصيل برنامج الاستصلاح الكشف الوصفي والتقديري لأشغال الاستصلاح، مخطط أشغال الاستصلاح محطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمتشرح ومبلغ القروض المالية الذي يمكنه الحصول، عليه بالإضافة إلى ذلك يتضمن الملف نسخة مصادق عليها من القانون الأساسي بالنسبة إلى الأشخاص المعنويين أو مشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاؤها وشهادة الجنسية، حيث يتم اعتماد معايير لانتقاء وتصنيف المترشحين خاصة قوام برنامج الاستصلاح وآجال إنجازه القدرات التقنية والمالية، عدد مناصب العمل المطلوب توفيرها.

يتم الرد خلال شهرين من تاريخ قفل إيداع الملفات ، حيث يحتتمل الرد أحد الاحتمالات إما القبول أو القبول مع التحفظات، وفي الحالة الأخيرة يمنح للمتشرح أجل شهرين على الأكثر لرفع هذه التحفظات ويمكن كذلك أن يرفض الطلب.

في حالة قبول الطلب يقوم الهيكل المختص الذي ذكرناه سابقا بإعداد مقرر بمثابة إذن ببيع الأراضي المطلوبة ويرسل إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختصة إقليميا مصحوبا بالملف المعتمد ليتولى تحرير عقد البيع الإداري، مرفق بدفتر شروط موقع من قبل الطرفين، ويتم البيع بمقابل وتحدد كميّات الدفع في دفتر الشروط⁽¹⁾، وبهذا يكتسب المشتري مجموعة من الحقوق كما تقع عليه التزامات هي تقريبا المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 الذي سوف نتعرض له فيما بعد ، ومن بين هذه الحقوق يمكن أن يستفيد المشتري من منافع مالية و جبائية، وبالنسبة للمشتريين الشبان يمكنهم الاستفادة من منافع خاصة، كذلك تقدم الدولة مساعدة تقنية للمشتري عبر برامج ملائمة للدعم التقني للمستثمر وتكوين مستخدميها وتحسين مستواهم.⁽²⁾

يقع على عاتق المشتري التزام بعدم إبرام أية معاملة تجارية على الأراضي المكتسبة قبل الانتهاء من برنامج الاستصلاح وإلا تعرض لسقوط حقه⁽³⁾.

1- انظر المواد من 08 إلى 11 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 سابق الذكر.

2- عمر باشا وليلي زروقي ، المرجع السابق ،ص136.

3- انظر المادتين 16،17 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 سابق الذكر ..

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

ثانيا: اثار عدم الإستصلاح في المرسوم رقم 289/92

نص المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 الذي يحدد كفيات التنازل على الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية على شروط وإجراءات اكتساب الأراضي الصحراوية في إطار إنجاز برنامج الاستصلاح، وحول المشتري مجموعة من الحقوق في سبيل قيامه في أشغال الاستصلاح بعد إبرام عقد البيع الذي يتم بمقابل إلى جانب ذلك رتب عليه إلتزامات بضرورة إستصلاح الأراضي الممنوحة له في الآجال القانونية وعدم قيامه بإجراء أي معاملة تجارية على الأراضي المكتسبة قبل الإنتهاء من مشروع الاستصلاح وإلا سقط حقه، وذلك من خلال دفتر الشروط المرفق بعقد البيع، ونص كذلك على أنه في حالة تغير المالك مهما كان السبب فإن المالك الجديد يبقى ملزما بنود دفتر الشروط.

إذا لم يقم المشتري بتنفيذ الإلتزامات المحددة في دفتر الشروط الذي قام بتوقيعه حتى بعد قيام إدارة أملاك الدولة بمتابعته قضائيا فإنه يحق لهذه الأخيرة فسخ عقد البيع مع تعويض المشتري إن اقتضى الأمر ذلك، وتقوم الدولة باسترجاع الأراضي المتنازل عنها، كذلك بالنسبة للمنشآت التي أنجزتها الدولة علي هذه الاراضي تبقي ملكا لها.

هذا وقد حددت الكيفيات التي يتم بها فسخ عقد التنازل في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 289/92

- 1- انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 289/83 سابق الذكر.
- 2- انظر المادة 14 من نفس المرسوم.
- 3- انظر المادة 15 من نفس المرسوم.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

الفرع الثالث : استصلاح الاراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 واثار عدم تطبيقه.

اولا : استصلاح في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 .

عرف المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ، و أعبائه و شروطه الاستصلاح بأنه كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تميمها فأحكام هذا المرسوم تنص على أن تشجيع الاستثمار يكون من خلال منح الأرض عن طريق ع
قد امتياز في البداية.(1)

لقد عرف دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97 الامتياز في مادته الثانية بأنه تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة ، حق انتفاع بأراضي متوافرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي ، في إطار المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية، فالمرشح هنا يستعمل مصطلح تصرف وليس عقد والأصح هو أنه عقد باعتبار أن التصرف أوسع من العقد، وعقد الامتياز كما سنرى يتم بإرادتين وهو عقد محدد المدة، وله محل معين يتمثل في استصلاح الأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصحراوية والجبلية و السهبية.(2)

من هنا نستنتج شروط الحصول على الامتياز وهي أن يكون المترشح شخصا طبيعيا أو معنويا، ويتم انتقاء المترشح باعتماد أسس ومعايير نصت عليها المناشير والتعليمات التطبيقية والتي منها التعليمات الصادرة من طرف وزارة الفلاحة في 2000/05/21 تحت رقم 237 المتعلقة بكيفية انتقاء المترشحين جاء فيها أنه لضمان نجاح برنامج الامتياز عن طريق الاستصلاح لا بد من إعطاء الأولوية إلى أصحاب الشهادات على مختلف تخصصاتهم وكذلك ذوي الكفاءات التقنية المقيمين في منطقة المشروع.(3)

1. عمر باشا /وليلي زروقي ، المرجع السابق ،ص136

2- الطالب مفتاح دليوح ، تملك الاراضي الفلاحية بمجازتها واستصلاحها في الشريعة الاسلامية والقانون الجزائري ، مذكرة ماجستير قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة بليدة، افريل 48، 2007.

3- الطالب احمد جبوري ، استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة بليدة، سبتمبر 2011،ص56.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

يجب أن تكون الأراضي محل الامتياز من ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ويجب أن تكون مضبوطة الحدود وفقا للبطاقة التعريفية المصادق عليها بقرار من الوزراء المكلفين بالفلاحة و الري والمالية، وأن تتوفر هذه الأراضي في المناطق الصحراوية ، الجبلية و السهلية.(1)

يتعين على المترشح أن يقدم طلبا إلى مدير المصالح الفلاحية بالولاية المختصة إقليميا إذا كان يريد الحصول على الامتياز في الأراضي الجبلية و السهلية، و أمام محافظة التنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية إذا كان يهدف للحصول على الامتياز في الأراضي الصحراوية، وذلك من أجل إجراء مناقصة⁽²⁾، ويتم إرفاق الطلب بملف يحتوي إلى جانب الطلب على عدة وثائق منها تفاصيل برنامج المشروع وخطة إنجازه... الخ، وأقر المرسوم التنفيذي 483/97 أنه في حالة عدم تكوين الملف التقني والاقتصادي فعلى المترشحين أن يكتتبوا التزاما يتعهدون فيه بقبولهم برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع⁽³⁾، ثم تقوم لجنة مخصصة لهذا الغرض بدراسة الملفات يحدد تشكيلها وعملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية.

بعدما تم صدور القرار الوزاري المشترك حددت تشكيلتها كما يلي:الوالي(رئيسا)،مدير المصالح الفلاحية، مدير أملاك الدولة، وفي حالة قبولها الطلب تقوم إدارة الأملاك الوطنية بتحرير مقرر الترخيص بالامتياز وترسله مرفقا بالملف إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليميا وتتولى بدورها تحرير عقد الامتياز مرفقا بدفتر الشروط يوقعه الطرفان وبطاقة تعريف المشروع، ويتم منح امتياز القطع الأرضية لمدة معينة حسب طبيعة عمليات الاستصلاح.

1-الطالب مفتاح دليوح، تملك الاراضي الفلاحية باحياتها واصلاحها في الشريعة الاسلامية و القانون الجزائري (مذكرة ماجستير فرع قانون العقاري) كلية الحقوق بجامعة البليدة، أفريل 2007، ص48.

2 احمد جبوري ، مرجع السابق، ص59.

3-عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص248.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

سيستقر بذلك لصاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وهي إمكانية حصوله على امتيازات مالية و جبائية ، كذلك قابلية الامتياز للانتقال إلى الورثة، كذلك يمكن رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز لضمان القروض الممنوحة لصاحب الامتياز في إطار تمويل مشروعه الاستصلاح، ويمكن أيضا رهن البنائات المحتمل تشييدها . (1)

يقع على صاحب الامتياز التزامات أهمها إنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة وتوفير الأموال الضرورية لإنجاز عمليات الاستصلاح ، كذلك يلتزم بدفع الإتاوة والضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى المرتبطة بعملية الاستصلاح ويخضع لكل التدابير المتخذة من قبل السلطات الإدارية . (2)

هذا وقد نص المرسوم 483/97 في دفتر الشروط الملحق به على انه في حالة إنجاز صاحب الامتياز لبرنامج الاستصلاح يمكنه أن يقدم باطل مكتوبا إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختصة إقليميا، سنة قبل انتهاء الامتياز، لتحديد الامتياز ، ويمنع التحديد الضمني للامتياز، كما يتقرر لصاحب الامتياز حق تحويل الامتياز إلى تنازل بالتراضي بعد استكمال المشروع ومعاينته من قبل مديره ويكون بمقابل، وتتم عملية التنازل وفق الإجراءات المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية يف مجال بيع العقارات التابعة ، لها ويتم تحرير عقد إداري من طرف مصالح الأملاك الوطنية يعين حدود القطع المستعملة واقعا والمستخدمة فعليا كتوابع ومنافذ ويمنح صاحب الامتياز القطع المعنية في التصميم المرفق بالعقد ، ويتم فسخ امتياز القطع الأرضية غير المستعملة وتدمج مجددا في الأملاك الوطنية التابعة للدولة . (3)

ثانيا: عدم الاستصلاح وآثار ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 483/97

يتقرر عدم الاستصلاح بموجب المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ، وأعبائه وشروطه في عدم التزام المستصلح صاحب الامتياز

1-حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ،ص255.

2-المرجع نفسه،ص251 ومايليها.

3-المرجع نفسه،ص252،253.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

بينود دفتر الشروط والذي ينص على جملة من الالتزامات التي يجب عليه احترامها وتنفيذها⁽¹⁾، كذلك يقع عدم الاستصلاح إذا لم يحترم المستصلح الآجال القانونية للاستصلاح، وكذا عدم السماح لأجهزة الدولة المكلفة بمراقبة عملية إنجاز المشروع للتدخل في سير الاستصلاح، الامتناع عن إعطاء المعلومات الكافية للإدارة فيما يخص عمليات الاستصلاح إذا طلبتها منه، رفض تمويل برنامج الاستصلاح بأمواله الخاصة،⁽²⁾ قيام صاحب الامتياز بالتأجير من الباطن لحقه في الامتياز أو التنازل عنه خلال المدة المحددة لإنجاز برنامجه الاستصلاحي⁽³⁾، تحويل وجهة الأرض عن الغرض المخصص لها في إطار إنجاز برنامج الاستصلاح⁽⁴⁾ عدم دفع الضرائب والرسوم المفروضة عليه، الامتناع عن دفع الإتاوة حيث أنه بعد إبرام عقد الامتياز يقع على عاتق المستصلح دفع إتاوة سنوية حسب بالشروط التالية:

- بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق النوعية يلتزم صاحب الامتياز بدفع دينار رمزي لإتمام برنامج الاستصلاح وأتاوى للمدة الباقية.

- بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق غير النوعية يتم دفع الأتاوى حسب النظام المعمول به، والدولة هي التي تحدد هذه الأتاوى، وهي ذات طبيعة تنظيمية تتميز عن مقابل الإيجار المعروف في القانون المدني.⁽⁵⁾

يترتب عن ذلك فسخ عقد الامتياز ويكون الفسخ إداريا بمبادرة من الإدارة في حالة مخالفة صاحب الامتياز لأحد بنود دفتر الشروط أو إحدى الالتزامات المقررة في برنامج الاستصلاح ويتم الفسخ عن طريق القضاء بعد قيام مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختصة إقليميا بإرسال إعدارين لصاحب الامتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، ولكن لم يأتي بأي نتيجة.

1- عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، نص 250.

2- الجيلالي عجة ، مرجع سابق ، ص 276.

3- عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 254، 255.

4- عمر حمدي باشا و اليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 138.

5- الجيلالي عجة ، مرجع سابق ، ص 277.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

بعد الفسخ يتقرر لصاحب الامتياز الحق في تعويض تحدده مصالح الأملاك الوطنية، يعادل مبلغ الأشغال المنجزة قانونيا من أموال صاحب الامتياز الخاصة، ومع طرح 10% كتعويض عن الضرر الذي لحق بالدولة مانحة الامتياز، كذلك فإن الامتيازات والرهون المثقلة للقطع الأرضية وبنائات صاحب الامتياز العاجز عن الوفاء تنقل كتعويضات عن الفسخ.⁽¹⁾

فيما يتعلق بالقاضي المختص بفسخ عقد الامتياز هو القاضي الإداري وبعد ما تم تنصيب المحاكم الإدارية فإنه يؤول إليها الاختصاص، ويتم رفع الدعوى من أو ضد مدير أملاك الدولة،⁽²⁾ أما بالنسبة للبنائات المنجزة على الأراضي محل الاستصلاح فإنه بعد تقرير نهاية الامتياز أو فسخه يقع على عاتق صاحب الامتياز بأن يرجع للدولة قطعة الأرض الممنوحة له، وكل البنائات والتجهيزات الأخرى وذلك في حالة صيانة جيدة، وتكون خالية من كل امتيازات أو رهون عقارية أو أي حقوق عينية أخرى.⁽³⁾

ما يلاحظ على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 483/97 أنه يمنح لصاحب الامتياز امتيازات ضئيلة مقارنة بالامتيازات التي يمنحها القانون رقم 18/83 باعتبار أن التنازل في المرسوم يكون بمقابل ويتم بعد استكمال برنامج الاستثمار، وعكس ذلك بالنسبة للقانون رقم 18/83 فإن التنازل يكون ابتداء أي قبل الانطلاق في الاستثمار بشرط فاسخ وبالدينار الرمزي لو أجرينا مقارنة بسيطة حول النصوص الثلاثة يظهر لنا أن القانون رقم 18/83 يتقرر في الحالة التي يكون فيها المشروع الاستصلاحي صغير لا يستدعي إمكانيات كبيرة ، لذا فإن المستصلح بإمكانه دعم مشروعه بمفرده دون الحاجة لتدخل الدولة، في حين المرسوم التنفيذي رقم 289/92 يتقرر إذا كانت المشاريع الاستصلاحية،⁽⁴⁾ تغطي مساحات شاسعة

1- أ/عمر حمدي باشا , مرجع سابق، ص250.

2- أ/عمر حمدي باشا، وليلي زروقي، مرجع سابق، ص137.

3-- أ/عمر حمدي باشا , مرجع سابق، ص256.

4- أ/عمر حمدي باشا، وليلي زروقي، مرجع سابق، ص138.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

تغطي مساحات شاسعة تستدعي إمكانيات كبيرة. لذا فإن الدولة تتدخل لتقديم بعض المساعدات مما ينجر عنه فرض قيود أكثر، أما المرسوم التنفيذي رقم 483/97 فإنه يسري على المشاريع الاستثمارية الخاصة بالمجال الزراعي والصيد البحري ويمكن أن تطال أيضا الأراضي الجبلية و السهبية والصحراوية وذلك وفق ما جاء في دفتر الشروط الملحق به .

المطلب الثاني: إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون المستثمرات الفلاحية

كشفت المناقشات التي تمت اثناء عملية اثناء الميثاق الوطني لسنة 1986 عن وجود اختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي حيث اعترفت السلطة ولاول مرة بعدم نجاعة الحلول الترقيعية التي تبنتها السلطة العمومية. (1)

بعد خفقت الحكومة في تحقيق برنامج إستغلال ناجع لانعاش القطاع الفلاحي و هذا ما دفع الدولة إلى إعادة النظر في أسلوب الاستغلال الفلاحي خاصة بعد اتجاهها إلى تغيير النظام الاقتصادي من نظام الاقتصاد الموجه إلى نظام اقتصاد السوق فقامت بإصدار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، وكذا جملة المراسيم التنفيذية له (2) ، وذلك في إطار الإصلاحات الاقتصادية وكذا محاولة الخروج من الأزمة التي عصفت بالأراضي ضمن المستثمرات الاشتراكية في سنة 1981 . (3)

1- جيلالي عجة، مرجع سابق، ص171.

2- ليلي زروقي، تقنيات العقارية ، العقار الفلاحي، الجزء الاول، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، 2001، ص10.

3- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، للطباعة و النشر و التوزيع ، 2002، ص20.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

طبقا لأحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن استغلال الأراضي يتم وفقا لأحكام القانون رقم 19/87، وبذلك يكون هذا القانون قد وحد نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد قيامه بإلغاء النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي⁽¹⁾، حيث قام بضبط الاستغلال الفلاحي وبقي دائما يفرض على الأشخاص المستفيدين من أحكام هذا القانون القواعد الملزمة باستغلال الأراضي الفلاحية ، وهذا ما سوف نتطرق إليه بتحديد خصائص التي أقرها المشرع لاستغلال الأراضي الفلاحية في الفرع الأول وحالة عدم استغلال هذه الأراضي والآثار المترتبة عنها في الفرع الثاني

الفرع الأول :خصائص استغلال الأراضي الفلاحية في قانون المستثمرات الفلاحية

لقد نص القانون رقم 19/87 علي جملة من النصوص القانونية ، التي تشمل حقوق والإلتزمات التي تقع علي عاتق المنتجين الفلاحيين وذلك بهدف تنظيم لاستغلال الامتل للمستثمرة الفلاحية بصفة قانونية ومنظمة.⁽²⁾

وقد جاء بنمط جديد للاستغلال يتجسد في حق الانتفاع الدائم بمقابل والممنوح لأشخاص معينين تتوفر فيهم شروط محددة بموجب هذا القانون،وبالإضافة إلى ذلك تتنازل الدولة عن كل الأملاك العقارية والمنقولة التي لها علاقة باستغلال هذه الأراضي وهذا ما سوف نتطرق اليه بتحديد استغلال الاراضي الفلاحية في قانون المستثمرات الفلاحية .

¹ -الطالبة فقير فايذة،واجب استثمار ملكية الاراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 مذكرة ماجستير كلية الحقوق بن عكنون بجامعة الجزائر، 2005، 2004، ص05.

2-الطالب جابر محمد صالح حامد ، تنظيم المستثمرة الفلاحية بين قانونيت 19/87 و03/10،مذكرة ماستر قانون عقاري كلية الحقوق جامعة غرداية2015/2014،ص06.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

أولاً : تعريف المستثمرة الفلاحية و تأسيسها

أ/ تعريف المستثمرة الفلاحية

من الجانب الفقهي يعرفها الدكتور بن رقية بن يوسف علي أنها >> المستثمرة الفلاحية هي اصطلاح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستقلة طيلة السنة من طرف شخص او عدة اشخاص تنضم وسائل الانتاج وذلك لخدمة الانتاج الفلاحي قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها <<(1).

اما من الجانب القانوني إن مدلول المستثمرة الفلاحية حسب ما جاء في القانون رقم 19/87 يعني البحث عن أساليب أخرى للاستغلال ، حيث لا يقتصر الأمر على مجرد الإنتاج باستعمال الوسائل المتاحة فقط وإنما ضرورة إيجاد وسائل أخرى تكون أكثر حداثة وفعالية لتحقيق الكمية والنوعية في الإنتاج وكذا تحريض المنتجين على استثمار أموالهم وأرباحهم، من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي الذي له الدور البارز في تدعيم الاقتصاد الوطني .

وتعرف المستثمرة قانونيا بأنها شركة مدنية، حيث تتكون المستثمرة من ثلاثة أعضاء على الأقل تمنحهم الدولة قطعة أرض فلاحية أو عدة قطع لاستغلالها بصفة مشتركة وعلى الشيوخ وبمخصص متساوية ، واستثناءا يتم استغلالها بصفة فردية وذلك وفق شروط وهي:

أن تكون قطعة الأرض صغيرة بحيث يكفي لاستغلالها شخص واحد دون الحاجة إلى أن يتولى ذلك عدة أشخاص.(2)

- أن يكون الشخص المعني مقيما في البلدية التي تقع فيها قطعة الأرض أو بلدية مجاورة لها

- كذلك تمنح الأولوية في الإستفادة من الإستغلال الفردي بالنسبة للشاغلين الأصليين لأراضي البلديات وأراضي العرش قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية(3)

.وتقوم المستثمرة الفلاحية على ثلاثة عناصر أساسية وهي : عنصر الاستثمار، عنصر المستثمر و عنصر التمويل .(4)

1- بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق ،ص163.

2- أجيلالي عجة المجمع السابق،ص178.

3-سمية لنقار بركاهم مرجع سابق،ص23.

4- انظر مادة 85 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم .

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

ب/ تأسيس المستثمرة الفلاحية

لقد نص القانون رقم 19/87 على تأسيس المستثمرة الفلاحية الجماعية حيث قال بأنها تنشأ عند تاريخ نشر العقد الإداري في سجل الحفظ العقاري، وهذا العقد هو الذي تتنازل بموجبه الدولة عن حق الانتفاع الدائم على مجموع الأراضي الفلاحية و مجمل الأملاك المخصصة لاستغلال هذه الأراضي . لم يبين المشرع كيفية تكوين المستثمرة الفلاحية الفردية ولكن باستقراء نص هذا القانون نجد أن المستفيدين بصفة فردية يتمتعون بنفس الحقوق ويخضعون لنفس الالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرة الجماعية وبالتالي هي الأخرى تنشأ بموجب عقد إداري وبشروط خاصة أيضا .

لقد فرضت الدولة عدة شروط لإبرام العقد الإداري وذلك لما يتميز به من خصوصية باعتباره عقد محله استغلال أرض فلاحية تعد من ضمن أملاك الدولة وكذلك سعى المشرع لضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثالا .⁽¹⁾

ج/شروط الإستفادة من المستثمرة الفلاحية

لقد حدد المشرع جملة من الشروط الواجب توفرها في الأشخاص المستفيدين من أحكام القانون رقم 19/87 إذ من غير المعقول أن يتم منح الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بشكل اعتباطي قد تنجر عنه عواقب وخيمة، و الشروط هي:

- أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا متمتعا بالجنسية الجزائرية.

- أن يكون بالغا عاقلا غير محجور عليه.

- أن لا يكون مالكا لأرض خاصة ولا يكون منظما في مستثمرة فلاحية أخرى.⁽²⁾

- لا بد أن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي ويقع عليه عبئ إثبات ذلك، إلا أن هذا الشرط تحدث فيه تجاوزات كثيرة في الواقع فالإحصائيات تثبت أن أغلب المستفيدين من أحكام هذا القانون لا يقتصر عملهم في المستثمرة فقط وإنما يمارسون مهن متعددة في ميادين مختلفة لذا على السلطات المختصة (مديرية الفلاحة) أن تجند كل الإمكانيات لمراقبة هذه المخالفات وتسليط عقوبات ردعية ضدهم⁽³⁾ .

1- سمية لنقار بركاهم مرجع سابق،ص

2- عمر حمدي باشا وليلي زروقي، مرجع سابق،ص115.

3- جيلالي عجة، مرجع سابق،ص201.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

هذا وقد حدد القانون رقم 19/87 استثناءين على شرط ديمومة النشاط وهما حالة إصابة المستفيد بعجز بدني يحول بينه وبين مواصلة العمل شخصيا في المستثمرة ، وحالة ممارسة المستفيد لمهمة انتخابية وسنفضل فيهما لاحقا.

كذلك يشترط أن لا تكون للمستفيد مواقف غير مشرفة في حرب التحرير الوطني، وقد أثبتت مسألة إثبات هذا السلوك من الناحية العملية ، فقامت وزارة الفلاحة بإصدار التعليمات رقم 156 المؤرخة في 10/04/1993 المتعلقة بمستفيدي القانون رقم 19/87 والذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني .

كذلك الشروط المتعلقة بموضوع العقد وهي التراضي المحل، السبب، دفع الأتاوى وثمان الممتلكات والشكلية إذا توفرت هذه الشروط كاملة يقوم ثلاثة أشخاص على الأقل بالاتفاق فيما بينهم على تكوين مستثمرة فلاحية جماعية ، حيث يتم القيام بتوزيع العمال بما في ذلك المؤطرين الموجودين على مستوى المستثمرة حسب رغباتهم .

ثانيا: الآثار والطبيعة القانونية للعقد الإداري

أ/الآثار المترتبة عن العقد الإداري

بعد تكوين المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية ، وعندما يتسلم المستفيدون العقود الإدارية وفقا للشروط المذكورة وطبقا لأحكام المادتين 03/02 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 يترتب نتيجة ذلك حقوق لفائدة أعضاء المستثمرة الفلاحية و الدولة كما تقع على عاتق المستفيدين جملة من الالتزامات

1- حقوق المستفيدين والدولة

. حق الانتفاع الدائم بالأرض دون التصرف فيها

. حق الملكية على الممتلكات المتنازل عنها من طرف الدولة

. حق الانسحاب

. حق ملكية الرقبة

1- بوسنة إيمان ، نظام القانوني للتربية العقارية، دراسة تحليلية ، دارالهدى، الجزائر، 2011، ص132.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

1- التزامات المستفيدين

- استغلال الأرض استغلالاً أمثلاً وبشكل مباشر وشخصي

- الاستغلال الجماعي وعلى الشيوع في المستثمرة

- دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها

- دفع الإتاوة

ب- الطبيعة القانونية للعقد الإداري

إن الهدف من وراء تقرير المشرع العقد الإداري بعد قرار المنح هو جعل المستفيد في مركز مساو للإدارة حتى لا تتعسف في استعمال سلطاتها وامتيازاتها، عن طريق إصدار قرار بسحبه أو إلغائه أو تعديله بإرادتها المنفردة ولكن لما أقر بالعقد الإداري فإنه لا يمكن سحبه من طرف الإدارة إلا عن طريق القضاء،⁽¹⁾ وعليه ما الطبيعة القانونية لهذا العقد هل هو عقد بيع أم عقد إيجار ؟

1. عقد المنح هو عقد بيع

تطبيقاً لنص المادة 07 من القانون رقم 19/87 نجد أن العقد الذي محله الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة والمتنازل عنها لصالح المستفيدين يكتف على أنه عقد بيع حيث بموجبه تنتقل هذه الممتلكات إلى هؤلاء المستفيدين على الشيوع وبالتساوي فيما بينهم، أما فيما يتعلق بالعقد المتضمن حق الانتفاع الدائم لا يكتف على أساس أنه عقد بيع لأن عقد البيع ينقل الملكية،⁽²⁾ إذن هل يعتبر عقد إيجار ؟

2. عقد المنح هو عقد إيجار

عقد الإيجار هو من عقود الإدارة لا من عقود التصرف، أي أنه لا ينصب على الملكية ومن أهم مميزاته أن العناصر التي يقع عليها التراضي هي المنفعة بالشيء المؤجر والمدة والأجرة، أنه حق مؤقت، أنه لا يرتب حقاً عينياً على الشيء المؤجر بل ينشئ في جانب المؤجر والمستأجر حقوق شخصية (سلطة غير مباشرة على الشيء).

1- أنظر المادة 106 من الامر 58/75 .

2- د/بن يوسف بن رقية ، مرجع سابق ، ص150.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

و بالرغم من وجود تشابه بين عقد المنح و عقد الإيجار إلا أن الأول يختلف عن الثاني في عدة أشياء فمثلا أن حق الانتفاع الناتج عن عقد المنح هو حق مؤبد أما حق الانتفاع الناتج عن عقد الإيجار هو حق مؤقت... الخ

من هنا يتبين أن عقد المنح ليس بعقد إيجار عادي بل هو عقد إيجار من نوع خاص يمكن تسميته بالإيجار المؤبد ، والهدف منه هو سد حاجة اقتصادية واجتماعية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: آثار عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون المستثمرات الفلاحية

طبقا لما جاء في أحكام المادتين 08 و 09 من القانون رقم 19/87 ، فقد ألزمت الدولة هؤلاء المستفيدين بضرورة القيام بالاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية في إطار سياسة الدولة لضمان رفع المنتج الفلاحي وتحقيق متطلبات السكان خاصة بعد أن تم تسجيل عدة تجاوزات لهذه المبادئ وقد أتبعته هذه الالتزامات بتدابير خاصة تتخذ في حالة انتهاكها.

أولا : مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية

إنه لتحديد الامتناع عن الاستغلال الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة يقودنا إلى التطرق تعريف عدم الاستغلال وكذا الحالات التي تجسد عدم الاستغلال هذا.

نتناول تعريف عدم الاستغلال والحالات الناتجة عن ذلك

أ/تعريف عدم الإستغلال الأراضي الفلاحية

إن عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة هو امتناع عضو أو مجموعة من الأعضاء المنظمين للمستثمرة الفلاحية عن المشاركة في الأعمال والأشغال التي تقتضيها خدمة المستثمرة مع باقي الأعضاء الآخرين فيها، أي عدم قيام العضو المنضم

للمستثمرة الفلاحية ببذل الجهود الإرادي الذي يستطيع القيام به ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها .⁽²⁾

كذلك يقصد بعدم الاستغلال إهمال المستفيد وعدم مبالاته بالأراضي الفلاحية أو قيامه بتأجيرها أو يتعمد عدم استغلالها بسوء نية أو يقوم باستغلالها ولكن في غير ما أعدت له أو عدم قيامه بأي عمل يستلزمه تطور المستثمرة والزيادة في قيمتها.

1- بن يوسف بن رقية ،مرجع سابق ،ص151 ومايلها .

2 أنظر المادة 21من القانون رقم 19/87 سابق الذكر

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

ب/ تحديد الحالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

حدد المرسوم التنفيذي رقم 51/90 الحالات التي تعد عدم استغلال للأراضي الفلاحية والتي يمكن أن تشكل عدم المشاركة بصفة شخصية مباشرة وهي كما يلي:

- القيام بتأجير الأراضي الفلاحية مهما تكن الصفقة وشروطها.
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية بتخصيصها لإقامة مبان سكنية مثلاً.
- التنازل للغير عن جزء من الأراضي المخصصة.
- استغلال المباني الملحقة بالمستثمرة في غير ما أعدت له.
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة.
- أن يعتمد العضو أو مجموعة الأعضاء عدم استغلال الأراضي الفلاحية رغم توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك ، إن عدم المشاركة بصفة شخصية ومباشرة في أشغال المستثمرة يتجسد من خلال قيام أحد أعضائها بتأجير الأراضي الفلاحية أو استغلالها في غير ما أعدت له هذا بعدما أشارت الإحصائيات إلى ارتفاع حصيلة الأراضي الفلاحية التي تم الانحراف عن تخصيصها وتم القيام بالتوسع العمراني على حسابها.⁽¹⁾

ثانيا : الآثار عدم إستغلال الأراضي الفلاحية

أقر المشرع جزاءات لعدم استغلال الأراضي الفلاحية وهي:

أ/ الجزاءات المترتبة عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية

بالرجوع إلى أحكام المادتين 28 و29 من القانون رقم 19/87 يتبين لنا أن هناك نوعين من الجزاءات أولهما الجزاءات المترتبة عن إخلال الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية بالتزاماتها أما الثانية فهي الجزاءات المترتبة في حالة إخلال أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء بالتزاماتها وهذا ما سنحاول تبينه وفق ما يلي:

1-الطالبة فضيلة بركان ، مرجع سابقص 14،15.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

1. الإجراءات المتبعة في حالة إخلال الجماعة المكونة للمستثمرة بالتزاماتها

يقومون أعوان المصالح التقنية الفلاحية الذين يتم تعيينهم من قبل الوالي المختص إقليميا⁽¹⁾ بلتحري عن المخالفات وحالات الإنحراف عن إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87، حيث يتكونون من عدة أعضاء ناشطين في الفلاحة، و يتولون القيام بمهام ميدانية لمراقبة حالات الإخلال بالتزامات عن قرب وكذا إجراء التفتيشات عند الضرورة وعليهم كتابة تقرير حول الأعمال التي قاموا بها وإرساله إلى الوالي⁽²⁾ الذي يقوم بتعيين لجنة للاستشارة والمصالحة، حيث تتعاون هذه اللجنة عند الضرورة مع كل شخص أو هيئة مختصة من شأنها إفادتها بالمعلومات المتعلقة بهذا المجال و تعمل هذه اللجنة على تقدير العناصر المشككة للإخلال بالتزامات والملاحظة خلال المعاينة وإعطاء الفرصة للفلاحين المنتجين لإعطاء مبرراتهم، وتقوم بإنجاز تقرير على ضوء تلك الأعمال تبلغه إلى الوالي وبعد دراسة هذا الأخير لأهم النتائج المتوصل إليها من قبل اللجنة و في حالة ثبوت الإخلال يقوم بتوجيه إنذار للمعنيين بتسوية وضعيته في أجل معين ،

في حالة عدم الاستجابة لهذا الإعدار واستمرار الفلاحين المعنيين في مخالفتهم، يقدم الوالي طلبا إلى المحكمة من أجل تعيين عون تنفيذي أو محضر تابع للمحكمة ليقوم بمعاينة المخالفة بصفة رسمية، والتي تبلغ بعدها إلى الوالي والمنتجين الفلاحيين المعنيين وتعطى لهم مهلة 15 يوما من تاريخ تبليغ المعاينة من قبل المحضر أو العون التنفيذي إلى الوالي ، وعند انتهاء هذه المدة ولم يتم الرد من قبل الفلاحين عن مبررات هذه المخالفة أو كانت مبرراتهم غير مقنعة، يقوم الوالي برفع دعوى للمطالبة بإسقاط الحقوق الممنوحة لهؤلاء المعنيين وكذا البت في التعويض عن الأضرار الناجمة عن هذه المخالفة

بالنسبة للمحكمة المختصة بالفصل في المنازعات هنا، هي المحاكم الإدارية لأن الولاية طرف في النزاع، ولكن لما أضافت الإدارة أسلوب التعاقد بعد القرار الإداري في منح الأراضي بموجب حق الانتفاع الدائم، بالإضافة إلى أن عقد المنح كما كيفناه هو عقد إيجار مؤبد وعليه فيمكن للمحاكم العادية أن تبت في النزاع.

1- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم /90 51 المؤرخ في /06 02 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87، ج رعد

06سنة 1990

2-عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق،ص120.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

تكون المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار هي المختصة بالفصل في المنازعات ويمثل الدولة أمام القضاء وزير المالية ممثلاً بالمدير للأملاك الوطنية على المستوى المركزي، أو مديراً للأملاك الوطنية في الولاية على المستوى المحلي .

2- الإجراءات المتبعة في حالة إخلال أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء بالتزاماتهم

في حالة حدوث مخالفة للالتزام محدد وفق القانون رقم 19/87 من طرف أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية، فإنه يتولى عضو أو عدة أعضاء هذه المستثمرة مباشرة الدعوى ضده أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، ولكن وبما أن المستثمرات الفلاحية الجماعية تتمتع بالشخصية المعنوية فإن مهمة مباشرة هذه الدعوى تقع على عاتق المدير المنتدب لإدارتها وتكون في مواجهة ذلك العضو أو الأعضاء المخلين بالالتزام وعليه أن يطلع الولاية مسبقاً لحضور جلسات الاستماع لمراحل المحاكمة وربما تعطي بعض التوضيحات والإجابة على الاستفسارات التي يطلبها القاضي .⁽¹⁾

أوجبت في حالة صدور الحكم النهائي بإسقاط الحق والتعويض للمستثمرة أن لا يؤدي إلى جعل أعضاء المستثمرة أقل من ثلاثة أعضاء.

بعد صدور القانون رقم 25/90 قضى بأن المستثمرة تبقى قائمة بمشاركة الدولة إلى غاية القيام بإستخلاف العضو الذي أسقط حقه بمستفيد آخر، ويمكن أن يتم الاستخلاف لصالح المعنيين بعملية إسترجاع الأراضي.

1- بن يوسف بن رقية ، مرجع سابق ، ص183.

الفصل الأول : ليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

خلاصة الفصل الأول

يمكننا القول بعد تناولنا للا التزام باستغلال الأراضي الفلاحية قبل صدور قانون التوجيه العقاري أن ما جاء به المشرع في كل من نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية وكذا قانون الاستصلاح والمستثمرات الفلاحية، كان مرآة عاكسة للوضع السائد آنذاك والمتمثل في تبني النظام الاشتراكي الذي يهدف إلى جعل ملكية الأرض ووسائل الإنتاج بيد الدولة ومن ثم يكون لها الحق في التدخل والرقابة وإصدار الأوامر، فاتجه الاهتمام بهذه الأراضي وسعت الدولة إلى اتخاذ كل السبل من أجل حمايتها أملا في أن تؤدي الدور الفعال في الاقتصاد الوطني، وذلك من خلال أنماط الاستغلال المعتمدة ضارين عرض الحائط دور الملكية الخاصة الذي غاب بالكامل، الشيء الذي أدى إلى شعور الفلاح بأنه مجرد موظف عند الدولة التي يمكنها أن تتدخل في أي وقت لإسقاط حقهم في الأرض مادامت لم تقم بنقل ملكيتها إليه بالإضافة إلى نقص الحقوق والامتيازات التي تشجع على الاستغلال إلى جانب نشوب عدة نزاعات استعصى على القضاء حلها .

ونتيجة لكل هذه المشاكل وأخرى تقاعس العمال عن الاستغلال مما أثر سلبا على الإنتاج الوطني فرأت الحكومة أنه لا بد من تغيير السياسة العقارية المتبعة وإعادة الاعتبار للملكية الخاصة التي لا يمكن إغفال دورها في السير جنبا إلى جنب مع الملكية الوطنية التابعة للدولة، وذلك من أجل رفع مستوى الإنتاج خاصة بعد صدور دستور 1989 فأصدرت بذلك قانون التوجيه العقاري وهو القانون رقم 25/90 .

الفصل الثاني

تمهيد:

علي اثر التحولات السياسية و الاقتصادية التي عرفتها الجزائر في نهاية الثمانينات القرن الماضي ، التي كرسها دستور 1989 م، عرف القطاع العقاري عموما و القطاع الفلاحي علي الخصوص ثورة تشريعية كبرى جاءت بمنظومة قانونية بديلة تتماشى مع التوجهات الاقتصادية الراهنة .⁽¹⁾

كذلك جاء على إثر هذا التغيير تحول النظام في البلاد من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق ، ونتيجة لذلك أراد إعادة الاعتبار للملكية الخاصة بعدما عرفت تضييقا خانقا في ظل النظام السابق فنص في المادة 17 منه على أن الملكية الخاصة محمية دستوريا ، ومحاوله منه لمواكبة هذا التغيير الحاصل قام المشرع بإصدار نصوص قانونية وتنظيمية منسجمة مع النظام الجديد ، فقام بداية بإصدار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾ المعدل والمتمم ، ثم قام بإصدار القانون رقم 16/08 المؤرخ في 10/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي⁽³⁾ حيث انه نص على النمط الجديد للاستغلال الفلاحي وهو الامتياز.

و عليه سنتناول استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري في المبحث الأول استغلال الاراضي الفلاحية في قانون التوجيه الفلاحي في المبحث الثاني.

1. زرباني مصطفى ، المرجع سابق، ص11.

2- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم

3- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 10/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر عدد 46 لسنة 2008.

المبحث الأول : استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

منح قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 أهمية كبرى للقطاع الفلاحي وذلك من خلال جملة الأحكام التي تبناها، حيث أنه وإن كان في أحكامه يساير دستور 1989 إذ يقر بحق الملكية الخاصة، ونص على إعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و كذا الموضوعة تحت حماية الدولة لأصحابها الأصليين ، بعد أن ألغي قانون الثورة الزراعية وكذا القانون رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية الذي كان مححف وعلني حساب الملكية أثناء التطبيق⁽¹⁾، و مع ذلك أورد عدة قيود عليها وجعل لها وظائف تؤديها ، وعليه سنتطرق في المطلب الأول إلى خصائص استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري وفي المطلب الثاني آثار عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول : خصائص استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

إذا كانت القاعدة في الملكية أن المالك حر في أن يستغل ملكيته من عدم إستغلالها ، ولا يترتب عن عدم استغلاله لها سقوط حقه ، فإن هذه القاعدة قيدها قانون التوجيه العقاري وفقا للمادتين 48/ف1 و المادة 49 منه ،⁽²⁾ برغم من أنه تبني سياسة إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين ، ولقد بين أسلوب الإستغلال وألزم الأشخاص بإستغلال أراضيهم وعدم تركها بور ، ، ولقد أقر المشرع بموجب هذا القانون هذا الحكم تماشيا مع الإرادة التشريعية التي تريد أن تعطي دورا إجتماعيا للأراضي الفلاحية في إطار سياسة تحقيق الإكتفاء الذاتي في الميدان الغذائي .⁽³⁾

وعليه سنتطرق في الفرع الأول مفهوم استغلال الأراضي الفلاحية وكذا ما يترتب عن عدم إستغلال هذه الأراضي في الفرع الثاني.

1-مصطفى زرباني،محاضرات في الاراضي الفلاحية لطالبة سنة الاولى ماستر ، تخصص قانون عقاري ،2014/2015ص13.

2-الطالبة فقير فايزة،مرجع سابق ، ص06.

3-عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ،ص245، 255.

الفرع الأول: مزايا قانون التوجيه العقاري

أولاً: إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

1- مرت عملية إسترجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين بمرحلتين: المرحلة الأولى تمتد من 18/11/1990 إلى 1991/05/18 (دامت ستة أشهر) وهذا طبقاً لنص المادة 81 من القانون رقم 90/25، حدثت الفترة الثانية للاسترجاع ب (12 شهر) أي من 1995/09/27 إلى 1996/09/27 وتشمل عملية الاسترجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت الحماية وكذا نص على استرجاع الأملاك الوقفية،⁽¹⁾ وهذا ما جاء في القرار رقم 84394 المؤرخ في 14/02/1993، الغرفة الإدارية، المتعلق باسترجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة حيث جاء فيه: " من المقرر قانوناً ان الانضمام إلى حزب ممنوع في وقت ما لا يمكن اعتباره اليوم مساساً بالنظام العام، لأن دستور 1989 قد كرس مبدأ التعددية الحزبية وعليه فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال بقاء هذه الأرض تحت حماية الدولة بصفة مؤبدة، لأن المرسوم رقم 168/63 لا يدمج الأرض. ضمن أملاك الدولة بل تبقى ملكاً لصاحبها".

ثانياً: شروط إعادة الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 25/90 والأمر رقم 26/95 نلاحظ أن المشرع قد وضع عدة شروط لعملية استرجاع الأراضي الفلاحية منها ما هو متعلق بالأرض ومنها ما هو متعلق بالمالك ومن بين هذه الشروط:

. أن لا تكون الأراضي المعنية قد غيرت وجهتها الفلاحية وفي حالة حدوث ذلك يتم تعويض المالك الأصليين نقداً أو عينياً

- أن لا تكون الأراضي المعنية قد اكتسبت بالتقادم طبقاً لأحكام المادة 827 من القانون المدني التي تنص على أنه " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به ، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع "⁽²⁾

1. جورج شدرأوي، مرجع سابق، ص 38،39.

2 بن يوسف بن رقية ، مرجع سابق ،ص92،91.

. أن لا تكون الأراضي المعنية قد منحت في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 18/83 المتعلق بجماعة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، وإذا تم ذلك فإنه يتم اتخاذ إجراءات خاصة . (1)

- أن يكون المالك شخصا طبيعيا متمتعاً بالجنسية الجزائرية.

- أن لا يكون قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني.

- أن لا يكون المالك الأصلي قد حصل على أرض من الأراضي المعنية عن طريق إبرام معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطني. (2)

الفرع الثاني: مفهوم استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

في القديم كانت الأرض هي التي تنتج الثمار لوحدها وما دور الإنسان فيها إلا عرضي وهذا ما كان سائدا عند وضع القانون المدني الفرنسي ومن بعده القوانين التي سارت على نهجه، إلا أنه بعد تطور المجتمعات وظهرت النظم الاقتصادية الحديثة انتقل دور الإنسان من مجرد الانتفاع بثمار الشيء إلى العمل على الإنتاج من أجل الاستثمار ومن هنا سوف نتطرق أولا إلى تعريف استغلال . (3) ثانيا أنواع استغلال

أولاً: تعريف وانواع استغلال الأراضي الفلاحية

أ/تعريف الاستغلال:

تعتبر سلطة الاستغلال من بين السلطات التي يتمتع بها المالك إلى جانب سلطة الاستعمال والتصرف، وإذا كان الاستغلال كما عرفناه سابقا يعني قيام الشخص ببذل كل الإمكانيات من أجل الاستفادة من ثمار الشيء، الطبيعية، الاصطناعية أو المدنية كأن يقوم المالك بتأجير عقاره مقابل دفع أجرة معينة من طرف المستأجر فهي تعتبر ثمار مدنية، كذلك عندما يقوم بزراعة أرضه أو غرسها فهنا يحصل على ثمار اصطناعية، وهو بذلك يختلف عن حق الاستعمال الذي يراد به استخدام الشيء فيما أعد له أصلا. (4)

1-سماعين شامة، مرجع سابق،ص212.

2- سماعين شامة، مرجع سابق،ص214،213.

3-جورج شداوي ، مرجع سابق،ص39،38.

1-سمية لنقار بركاهم ، مرجع سابق،ص37.

ب/أنواع استغلال

-الاستغلال المباشر:

وهو أن يقوم الشخص باستغلال أرضه الفلاحية بنفسه دون تدخل أي شخص آخر، وعليه فالمشرع عند تبنيه لنظام الثورة الزراعية نص على ضرورة أن يتولى الشخص استغلال أرضه بنفسه حيث وحد ما بين مفهوم الملكية والمستثمرة وذلك بأن يكون المالك والمستثمر شخصا واحدا طبقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها، وعليه فكل شخص لا يقوم باستغلال الأرض الفلاحية تلغى حقوقه في الاستفادة من هذه الأرض سواء كان مالكا أم لا⁽¹⁾

الفرع الثالث : مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

إذا كانت الأرض هي الثروة الخضراء غير زائلة، فلا بد من أحيائها وعدم تركها بورا، فإذا تركت بدون استغلال فهذا يؤثر حثما على الاقتصاد، فإذا كان للشخص الملكية الأرض وهي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.⁽²⁾

فإن المشرع قيد الملكية بالمصلحة العامة، وفي هذا يقول الفقيه الفرنسي " دوجي " أن الملكية ليست حق بل هي وظيفة اجتماعية، وعلى المالك أن يقوم بالوظيفة الاجتماعية التي لحق الملكية وإلا فالقانون لا يحميه، فدور الأرض هي الإنتاج لتحقيق الاكتفاء الذاتي، والمالك عندما يخدم أرضه لا ينتفع بها لوحده وإنما يكون الانتفاع كذلك للمجتمع كافة، ولما ارتبطت الأرض بالوظيفة الاجتماعية فقد ألزم المشرع باستغلال الأراضي الفلاحية وقرر إجراءات خاصة في حالة عدم الاستغلال، وعليه سنتطرق إلى تعريف الإمتناع عن الاستغلال والأشخاص المعنيين به.

أولا : تعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية

إن قانون 25/90 لم يتطرق لتعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ولكن بإستقراءه يتضح لنا ان المشرع ألزم المنتجين الفلاحيين باستغلال الأراضي الفلاحية ونص بأن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يعد فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، و أن الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما، وقد حدد مدة عدم الاستغلال بموسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.

1-د/بن يوسف بن رقية مرجع سابق، ص92،91.

2-الطالبة فضيلة بركان، المرجع سابق، ص23.

يتضح من هنا ما يلي:

أن عدم الاستغلال يجب أن يكون فعليا، فالمشرع لم يبين كيف يتحقق عدم الاستغلال فهل يتحقق في حالة عدم قيام الشخص بزراعة أرضه بالكامل أم يتحقق بمجرد أن يزرع جزء منها فقط، مع العلم أنه لتقدير عدم الاستغلال لا بد من مراعاة عوامل كطبيعة الأرض وموقعها وكذا العوامل المناخية والفلاحية.

مادام أن النص جاء عاما في المادة 49 عندما ذكرت عبارة " تعد أرضا غير مستثمرة " فهذا يعني أن عدم الاستغلال يشمل كافة الأراضي الفلاحية مهما كان التصنيف الذي تنتمي إليه، وكذا دون الأخذ بعين الاعتبار أهمية الاستغلال فيها، مما يجعل المزارع العائلية الصغيرة التي يخدمها أصحابها لحاجياتهم الشخصية تخضع لهذه المادة .. (1)

ثانيا: الأشخاص المعنيين بعدم الاستغلال

حددت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري الأشخاص الذين يصدر عنهم عدم الاستغلال وهم:

- المالك
- كل صاحب حق عيني على الأراضي.
- كل شخص طبيعي أو معنوي له الحيازة

ثالثا: حالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

نص المشرع على التصرفات التي تعتبر عدم استغلال للأراضي الفلاحية وهي القيام بتحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية، إلحاق المعاملات العقارية التي تجري على الأراضي الفلاحية ضررا بقابليتها للاستغلال الفلاحي وكذا عدم الاستغلال الفعلي لهذه الأراضي. (2)

1-الطالبة بركان فضيلة، مرجع سابق، ص29.

2-انظر المادة 34 من قانون رقم 25/90 سابق الذكر.

أ- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية

ألزم المشرع الأشخاص المعنيين بعدم استغلال الأراضي الفلاحية بضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي ونص على أنه لا يجوز تحويل هذه الأراضي إلى أراض قابلة للتعمير إلا بناء على رخصة مسبقة، حيث أنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا و/ أو خصبة، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحدتها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.⁽²⁾

ب - إلحاق المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية ضررا بقابليتها للاستغلال الفلاحي

لكي لا تؤدي التصرفات التي تقع على الأراضي الفلاحية إلى إلحاق الضرر بها وجعلها غير قابلة للاستغلال الفلاحي فقد نص المشرع على جملة من الشروط وجب احترامها من قبل المتعاملين في هذا العقار وهي:

. يجب احترام الشكلية أي اخضاع التصرفات الواردة على العقار الفلاحي إلى الشكل الرسمي ولكن إذا نظرنا إلى الفقرة 02 من المادة 53 التي تقضي بأنه يجوز أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية فإننا نستنتج أن قصد المشرع من استعماله لمصطلح المعاملات هو التصرفات الناقلة للملكية.⁽¹⁾

عدم إلحاق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستغلال وعدم تحويل وجهتها الفلاحية وعدم القيام بتجزئتها.⁽²⁾

وعليه لا بد أن تحتفظ الأراضي بطبيعتها الفلاحية ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل تصرف يهدف إلى البناء عليها.

ج - عدم الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية

ألزم المشرع كل شخص سواء كان مالكا أو حائزا ، بضرورة استغلال الأراضي استغلالا فعليا وعدم تركها بور، تحت طائلة الجزاءات المقررة التي تصل إلى حد إسقاط حق الملكية في حالة إذا لم يتم استغلالها خلال موسمين فلاحيين متتاليين كأدنى حد، وعلى هذا الأساس يكون المشرع قد أولى عناية بالغة بحماية الأراضي الفلاحية ولعل هذا ما جعل بعض القانونيين يقول بأن ممارسة حق الملكية في هذا الصنف من الأراضي كأنه موضوع تحت الرقابة .

1-الطالبة بركان فضيلة ، مرجع سابق ،ص31،30.

2-انظر المادة 37 ومادة55 من قانون 25/90 سابق الذكر.

المطلب الثاني : آثار الناتجة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

بما أن الأراضي الفلاحية لها وظيفة اجتماعية ودور فعال في تنمية الاقتصاد، و حسب القانون رقم 25/90 وفي إطار دائما المحافظة على الأراضي الفلاحية، فقد ألزم المشرع الأشخاص سواء كانوا ملاك أم حائزين لهذه الأراضي بضرورة استغلالها حيث اعتبر عدم استغلالها خلال موسمين فلاحيين متتاليين على الأقل سواء كان استغلالا مباشرا أو غير مباشر تعسفا في استعمال الحق، وعلى هذا نص المشرع على جملة من الإجراءات والتدابير التي يجب اتخاذها في مواجهة الشخص الذي يثبت في حقه الإمتناع عن الاستغلال، وعليه سنتناول في الفرع الأول الاستغلال باعتباره تعسفا في استعمال الحق ثم الإجراءات المتبعة في حالة الإمتناع عن الاستغلال في الفرع الثاني.

الفرع الأول : عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعتبر تعسفا في استعمال الحق طبقا لقانون التوجيه العقاري

بالإضافة إلى المعايير التي جاءت بها المادة 124 مكرروي اول استعمال الحق بنية الإضرار بالغير ثانيا إذا كان استعمال الحق يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير ثالثا إذا كان الغرض من استعمال الحق تحقيق مصلحة غير مشروعة⁽¹⁾

وكذا معيار الضرر الفاحش هناك معيار آخر نص عليه قانون التوجيه العقاري في المادة 01/48 بنصها على " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، " يلاحظ أن المشرع بموجب هذه المادة قد أقر بالتعسف لخدمة المصلحة العامة وهو كما رأينا لم يعتمد معيار الإخلال بمصلحة عامة كمعيار عام لنظرية التعسف وذلك في المادة 124 مكرر من القانون المدني وهو نفس الاتجاه الذي أخذت به التشريعات العربية،

1-رشيد شمشم ، مرجع سابق ،ص50.

انتقد البعض المشرع الجزائري على عدم أخذه بهذا المعيار ورأو ضرورة النص عليه منهم د/ فاضلي إدريس ففي رأيه أن هذا المعيار التكميلي والذي هو معيار الإخلال بمصلحة عامة يجعل من نظرية التعسف في استعمال الحق نظرية مرنة شاملة لكافة الحقوق من شأنها أن تساعد القاضي في تقييد حق الملكية الخاصة خدمة للمصلحة العامة في إطار الوظيفة الاجتماعية للملكية

يبرر الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري عدم النص عليه بأنها كانت خطة تشريعية نسجها المشرع من أجل إصدار تشريعات استثنائية عندما تقضي الضرورة ذلك وليس مجرد كونه معيار يعتمد عليه القاضي في حل القضايا المطروحة أمامه ، كذلك الأمر بالنسبة للمشرع الجزائري فقد اعتبره هو الآخر خطة تشريعية لأجل التدخل والنص على تطبيقات جديدة لنظرية التعسف وعدم الاكتفاء بتلك الحالات المحددة بموجب القانون، فالتوسع في تطبيق نظرية التعسف يستند إلى الإرادة التشريعية لا إلى الاجتهاد القضائي أو الفقهي، وعليه فالمشرع اعتبر المادة 48 من قانون التوجيه العقاري تطبيق من تطبيقات نظرية التعسف في استعمال الحق وهي تعتمد على معيار الإخلال بالمصلحة العامة، والذي يعتبر خطة تشريعية للتدخل لمواجهة الحالات المستجدة هذا بالرغم من عدم النص عليه في المادة 124 مكرر، 1 ونص المادة 48 هي الحالة التي تجسد إرادة المشرع الجزائري⁽¹⁾ حين تقضي ب "... نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي"، ويراد بالوظيفة الاجتماعية للملكية أنها تشكل المشاركة في الملكية حيث أن حق المجتمع يرتبط بتلك الأرض باعتبار أنها تمثل جزءا من الثروة الوطنية لذا عليه أن يقوم باستثماره⁽²⁾ ويكون متعسفا إذا لم يمارس عليها الاستغلال الفعلي المباشر والشخصي ، كذلك حدد أدنى مدة لعدم الاستغلال بموسمين فلاحيين متتاليين وعليه فالذي لم يستغل الأرض الفلاحية لموسم فلاح واحد أو الذي لم يستغلها لموسمين فلاحيين ولكن بدون تعاقب فلا تطبق بشأنه نظرية التعسف، كذلك فيما يتعلق بمسألة إذا لم يمارس الاستغلال على جزء فقط من الأرض فبالإستناد إلى نص المادة 49 التي جاءت بصيغة " كل قطعة أرض فلاحية"، أي بدون تحديد وكذلك لما كان هدف المشرع من فرض إلزامية الاستغلال هو زيادة القدرة الإنتاجية وتحقيق الاكتفاء الذاتي فإن هذه الحالة تعد كذلك تعسفا في استعمال الحق عليه فإن المادة 48 من قانون التوجيه العقاري تقوم على اعتبارين هما:

1-د/ رشيد شمشيم، مرجع سابق، ص170، 169.

2-المرجع نفسه ، ص171.

الفرع الثاني : جزاء عدم استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

طبقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري التي جاء فيها: " إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، و إذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء اجل جديد مدته(01)سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي :

-وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

- أو عرض الأرض للتأجير.

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة".

يكون وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير وفق نص هذه المادة مخصصا للحالات التي يكون فيها المالك عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة، و ذلك لأسباب قاهرة و يمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع وهنا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة.⁽¹⁾

من هنا نستخلص الجزاءات التي قررت لكل محل بالتزامه بالاستغلال و هي وضع الأرض للاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر، عرضها للتأجير، بيع الأرض و ممارسة حق الشفعة.

من خلال عرضنا لأنواع الجزاءات نستنتج أن المشرع قد اعتمد في ذلك على معيارين أساسيين ففي الجزاء المتعلق بوضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير اعتمد على معيار سبب عدم الاستغلال، أما في الجزاء المتعلق ببيع الأرض أو ممارسة حق الشفعة فقد اعتمد على معيار خصوبة الأرض.⁽²⁾

1-انظر المادة 51 من قانون رقم 25/90 سابق الذكر.

2-الطالبة فضيلة بركان ، مرجع سابق،ص4،40.

يمكننا القول من خلال عرضنا لموضوع استغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري أن قد كان لدستور 1989 بصمة وتأثير علي هذا القانون فيما يخص ضرورة تكريس حق الملكية الخاصة و العمل على حمايتها في إطار تبني الدولة لنظام اقتصاد السوق ، فقد اعطي هذا القانون مفهوما جديدا للعقار و الارض الفلاحية و اصبح يميز بين الاراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة فلاحية كما صنفها الي اراضي خصبة جدا وخصبة و متوسطة الخصوبة و ضعيفة و تخضع ضوابطها لعوامل

التربة و الانحدار و المناخ و السقي و من محاسن هذا القانون انه ألغي قانون الاحتياطات العقارية البلدية الذي كان مجحفا و علي حساب الملكية الخاصة اثناء التطبيق ، كما انه بعد تعديل التوجيه العقاري بموجب قانون 26/95 المؤرخ 1995/09/25، أنه الغي صراحة قانون الثورة الزراعية و نص علي استرجاع الاراضي المؤتممة او المتبرع بها بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و تلك الموضوعة تحت حماية الدولة إلى ملاكها الأصليين، إلا أنه مع ذلك قد فرض على الأشخاص سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو معنوية و بغض النظر إن كانوا مالكيين أو حائزين للأراضي الفلاحية بضرورة استغلالها استغلالا أمثالا و عدم تركها بور .

لقد اعتبر المشرع أن كل شخص من الأشخاص المعنية لا يستغل أرض فلاحية لمدة موسمين فلاحيين متتاليين يعد متعسفا في استعمال الحق، و ذلك طبقا لمعيار الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية الذي يعتبر تطبيقا خاصا لنظرية التعسف في استعمال الحق مخالفا بذلك المعايير المعتمدة في المادة 124 مكرر من القانون المدني، و بالتالي يتم اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 50 إلى 52 من قانون التوجيه العقاري و التي قد تصل إلى حد تجريد المالك من أرضه و هذا ما يتنافى مع ما هو مقرر في الدستور و هو أن المالك له الحرية المطلقة في استغلال أو عدم استغلال أرضه الفلاحية دون أن يتعرض لأية مساءلة .

إن المشرع لما سعى إلى حماية الأراضي الفلاحية كان ذلك على حساب حق المالك، في حين كان الأجدر به أن يحاول إيجاد توازن بين حق المالك في ممارسة كافة سلطاته على أرضه و المخولة له قانونا من جهة، و بين الوظيفة الاجتماعية للملكية من جهة أخرى دون تغليب إحداهما على الأخرى و مادام أن قانون التوجيه العقاري أقر بحماية الملكية الفلاحية الخاصة من خلال المادة 28 منه فكان عليه أن يترجم هذه الحماية في نصوص قانونية كما فعل بالنسبة للأراضي الفلاحية، و إلى جانب هذا هناك نقائص أخرى جعلت الكثير من الدارسين يقرون بأن قانون التوجيه العقاري لم يول العناية اللازمة لموضوع

واجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة، و التي كنا قد أشرنا إليها عند عرضنا لهذا الموضوع منها أن المشرع لم يبين متى يثبت عدم الاستغلال هل في حالة عدم الاستثمار الجزئي أم الكلي ؟

و بالتالي ترك الأمر للجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية في ممارسة سلطتها التقديرية في ذلك، كما أنه لم ينص على حق المالك في فسخ عقد الإيجار في حالة ثبوت عدم الاستغلال من غيره حيث يتعرض المالك لجزء بيع أرضه، بالإضافة إلى ذلك ما يؤخذ على قانون التوجيه العقاري أنه لم يتمكن من إيجاد الحلول لبعض المواضيع التي بقيت معقدة و الخاصة بالأراضي الفلاحية.

المبحث الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه الفلاحي

بعد مناقشات عديدة، وبعد عدة مشاريع قوانين والتي بادرت بها وزارة الفلاحة بما فيها مشروع قانون استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة الذي يفترض ان يحل محل قانون المستثمرات من اجل اعطاء نفس جديد للاستثمار في هذا القطاع بالنظر الي اهميته في رفع مستوي الاقتصاد الوطني ،حسم رئيس الجمهورية الموقف من خلال خطابه الملكي علي الولاة خلال شهر ماي سنة 2000، والذي اعلن فيه ان هذه الاراضي لن تباع ولن تؤجر وإنما تمنح في إطار الامتياز.⁽¹⁾

هذا ماتم تكريسه فعلا من خلال القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي و الذي اقر ان الامتياز هو الصيغة الوحيدة لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة كذلك أبقى على الأحكام التي كانت موجودة في قانون التوجيه العقاري ولكنه نص على مجموعة من التدابير اللازمة من أجل تحقيق الأهداف التي سطرها ، من التدابير التي انتهجها هذا القانون تحديد نمط الاستغلال الفلاحي ، تحديد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي ، ضبط المقاييس المطبقة على عمليات التجميع⁽²⁾ من خلال وضع خرائط زراعية قصد تجميع الأراضي الفلاحية ليسهل استغلالها، هذا وفيما يتعلق بتحديد نمط الاستغلال الفلاحي فقد نص على استغلال الأشخاص الطبيعية للأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة⁽³⁾ عن طريق الامتياز وأشار هذا القانون الي نص خاص سيصدر في هذا الصدد وبالفعل صدر القانون 03/10⁽⁴⁾ المؤرخ في 2010/08/18 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة الاملاك الوطنية الخاصة ، والذي ألغي قانون 19/87.

1-أ/مصطفى زرباني ، محاضرات في القانون العقاري ، جامعة غارداية ، 2016/2015،ص25.

2-أنظر المادة 16 من قانون 16/08 .

3-أنظر المادة 17 من نفس القانون .

4-انظر المادة 18 من نفس القانون .

وكذلك نص على استغلال الأشخاص المعنوية لتلك الأراضي بموجب الامتياز أو التخصيص، وأحال ذلك على صدور المرسوم التنفيذي رقم 06/11 بالإضافة إلى ذلك نص على استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي يتم عن طريق الامتياز إذا كانت الأراضي قد استصلحت من طرف الدولة أو في شكل ملكية عقارية فلاحية، بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، إلا أن دراستنا ستقتصر على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 06/11

المطلب الأول: استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 03/10

نظر لعدم نجاعة القانون 19/87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية لاهداف المنوطة به المنصوص عليها في المادة 4 منه والذي كان ينص على حق الانتفاع الدائم ، وذلك بعد فشل هذا الأخير في تحقيق أهداف السياسة الوطنية في حماية الأراضي الفلاحية من أجل رفع الإنتاج بعدما حدثت عدة تجاوزات لأحكام هذا القانون وتم منح مزارع صغيرة لأفراد غير قادرين على خدمتها ، بالإضافة إلى كثرة المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية المعروضة على القضاء إلى جانب مشكل الجفاف والتغيرات المناخية الأمر الذي أدى إلى تراجع مستوى الإنتاج.

قرر المشرع الجزائري استدراك العيوب و النقائص وذلك بتطبيق احكام القانون 16/08 المتعلقة بالتوجيه الفلاحي التي تقضي باعتماد الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي أحالت تحديد شروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي إلى صدور نص تشريعي خاص، فصدر بذلك القانون رقم 03/10 المؤرخ في 08/18/2010 والذي تضمن جملة من الأحكام المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز (1)

1- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 08/18/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46 لسنة

فقد سعت الدولة الى استرجاع الأراضي التابعة لها لتسهيل عملية استغلالها من أجل عصرنه القطاع الفلاحي وتحقيق الاكتفاء الذاتي والقضاء على التبعية الاقتصادية، وذلك من خلال منظومة تشريعية جسدت بالقانون رقم 03/10 ، ملزما بذلك الأفراد بضرورة ممارسة هذا الاستغلال لضمان المحافظة على هذه الأراضي وإلا تسري في حقهم مجموعة من الآثار في حالة الإمتناع عن الاستغلال ، وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى خصائص استغلال الأراضي الفلاحية ونتناول في الفرع الثاني حالة الإمتناع عن الاستغلال والآثار المترتبة عنها .

الفرع الاول: خصائص استغلال الاراضي الفلاحية في قانون 03/10

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح الامتياز في العديد من المجالات ، حيث نجده في مجال استغلال العقار الصناعي و كذا في مجال استغلال الموارد المائية ، وكذلك نص عليه القانون المدني ، ثم نص في مجال الاستغلال العقار الفلاحي .⁽¹⁾ جاء قانون 03/10 بأسلوب الامتياز كتقنية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ولكنه لم يشمل كل الأراضي وإنما طبق على 5.2 مليون هكتار من مجموع 47 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحية وقد قام بتعريف حق الامتياز المحدد المدة بعدما كان حق انتفاع مؤبد وأقر جملة من الشروط الواجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز ليتمكن بعد ذلك من مباشرة الاستغلال بعد قيامه بمجموعة من الإجراءات محددة بمقتضى هذا القانون، هذا وبعد ذلك يتحصل على جملة من الحقوق وفي المقابل تقع عليه عدة التزامات . وعليه سنتطرق لكل هذه العناصر بالتفصيل فنتناول أولا تعريف وشروط منح الامتياز ثم إجراءات الحصول عليه والآثار المترتبة عنه.

أولاً: تعريف وشروط منح الامتياز

إن الامتياز لم يأت به القانون رقم 03/10 لأول مرة وإنما عرف في عدة قوانين أخرى وعليه سنحاول إعطاء تعريف للامتياز في بعض القوانين ثم نعرفه حسب ما جاء في القانون رقم 03/10.

1- الطالب جابر محمد صالح حامد ، مرجع سابق ، ص40.

أ/تعريف الفقهي لعقد الامتياز

يحتل عقد الامتياز مكان مميزة ضمن العقود الادارية ، باعتبار انه من العقود المرتبطة بالمرفق العام ارتباط وثيقا ، و بعد من اشهرالعقود المستعملة لتسيير المرفق العام ارتباط وثيقا ،وبعد من أشهر العقود المستعملة لتسيير المرفق العام ، ولقد وردت عدة تعريفات لعقد الامتياز أهمها مايلي :

. عرف الدكتور السنهوري عبد الرزاق الامتياز او الالتزام ، بأنه طريقة من طرق إدارة المرفق العام بموجبه تعهد السلطته الادارية في ادارة المرفق العام و استغلاله الي ملتزم يقوم بتمويل المرفق ويستغل بتباعية المالية فيستأثر بكل الأرباح ويتحمل كل الخسائر (1)

كما عرف الاستاد احمد محيو ' الإمتياز المرفق العام ، بأنه باه اتفاقتكلف الادارة بمقتضاه شخصا طبيعيا او اعتباريا بتامين تشغيل المرفق مرفق عام ، باعتباره اسلوبا لتسيير يمكن الامتياز يتولي شخص يسمي صاحب الإمتياز أعباء المرفق العام خلال فترة زمنية ،فيتحمل النفقات ويستلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق . (2)

ب/ تعريف القانوني لعقد الامتياز :

عرف قانون 03/10 الامتياز بأنه المادة 04 هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها و تحصيلها بموجب قانون المالية. (3)

ما يستخلص من نص المادة المكتوبة اعلاه:

- 1- عبد الرزاق السنهوري القانون ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الالتزام ، الجزء الاول ، المجلد الاول ، منشورات حلي الحقوقية ، لبنان ، 2000 ، الطبعة الثالثة الجديدة ، ص 278.
- 2- محيو احمد، محاضرات في المؤسسات الادارية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1996 ، الطبعة الخامسة، ص 440.
- 3- المادة 4 من قانون 03/10، المتضمن تحديد شروط وكفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، المشار اليه سابقا .

. ان الامتياز هو عقد ،أي ارادتين اتجاهتا الي احداث اتر قانوني ، وان هذا الامتياز ممنوح لشخص طبيعي دون شخص معنوي ،وهذا شرط لم يكن ساري في القوانين المنظمة للعقار الفلاحي سابقا ومثال ذلك قانون 18/83 المتعلقة بجيافة الاراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح بحيث كان المشرع يمنح حق الاستغلال في المستثمرات لشخص طبيعي ومعنوي علي حد سواء .

. المشرع استعمل مصطلح استغلال و ليس مصطلح حق انتفاع كما استعمله في المرسوم التنفيذي رقم 97/483 السابق الذكر، ونرى أن الصواب هو مصطلح استغلال لأن حق الانتفاع له واعده في القانون المدني في حين أن الامتياز هو العقد الذي بموجبه يتم استغلال قطعة الأرض مقابل دفع أتاوى.

. المشرع حدد مدة الاستغلال بأربعين سنة لكي لا يترك المجال لحدوث مشاكل ولم يتركها مفتوحة لتقدير الأطراف، وبالفعل لتقدير الإدارة .

. اشترط في صاحب الامتياز بالجنسية الجزائرية، وهذا لم يشترط في عقود الامتياز الأخرى وعلى وجه الخصوص الامتياز الواقع على العقار الصناعي، ولا في امتياز الأراضي الاستصلاحية إلا إذا تم التنازع على العقار لفائدة المستثمر.

. إن الامتياز يتم بموجب دفتر شروط وهذا ما يجعله منسجما مع القواعد العامة، حيث وفق هذه الأخيرة دفتر الشروط هو من أهم خصائص الامتياز، وهو غير معروف في عقود القانون العام مما يجعل هذا الامتياز يقترب كثيرا من امتياز مرفق عام.⁽¹⁾

ج/شروط منح الامتياز

هناك شروط خاصة بالمستثمر صاحب الامتياز وأخرى تتعلق بالأرض محل الامتياز .

1. الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز

أن يكون صاحب الامتياز متمتعا بالجنسية الجزائرية

1-الطالب احمد دليوح ،تملك الاراضي الفلاحية باحيائها واستصلاحها في الشريعة الاسلامية و القانون الجزائري مذكرة ماجستير فرع قانون عقاري و زراعي ،كلية الحقوق جامعة البلدة 2007،ص49،48.

2-الطالب احمد جبوري ،استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ،مذكرة ماجستير فرع قانون عقاري ،كلية الحقوق بجامعة البلدة ، 2011،ص57

يعاب على المشرع إدراجه لهذا الشرط ضمن التعريف الخاص بالامتياز ، فكان عليه أن يذكره مع باقي الشروط الأخرى، والمشرع لم يشترط الجنسية الجزائرية لأول مرة وإنما اشترطها في كل النصوص القانونية التي صدرت منذ الاستقلال والمتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية وربما يكون السبب راجعا إلى النزعة الوطنية التي ورثها الجزائريون من الفترة الاستعمارية وكذا لأجل حماية العقار الفلاحي.

. أن تتوفر في صاحب الامتياز شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

فلا بد أن يكون صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 وقد اشترط أن يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي كذلك أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87،⁽¹⁾ وقد استثنى القانون رقم 03/10 الأشخاص الذين حازوا على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 19/87 أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها الأشخاص الذين قد صدر حكم قضائي بإسقاط حقهم ، الأشخاص الذين ألغيت قرارات استفادتهم من طرف الولاية.⁽²⁾

. أن لا يكون صاحب الامتياز قد اتخذ سلوكا معاديا لحرب التحرير

وهذا حسب نص المادة 19 من القانون رقم 03/10 وقد اشترطه المشرع كذلك في النصوص السابقة المتعلقة بالاستغلال الفلاحي، وذلك يعود إلى النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة ولا سيما الفلاحية منها.

-عدم تعدد حقوق الامتياز

بحيث لا يجوز للشخص أن يحصل على أكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني وقد أورد المشرع استثناء على هذه القاعدة، وهو أنه يمكن اكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة ، بشرط مراعاة المساحات القصوى المحددة، وذلك بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁽³⁾

1- انظر المادة 05 من قانون رقم 03/10 سابق الذكر .

2- انظر المادة 06 من نفس القانون .

3- انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز، ج ر ، عدد 79 لسنة 2010.

ب- شروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز

اكتفى المشرع في القانون رقم 03/10 أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة إلى القانون رقم 19/87⁽¹⁾

ثانيا : إجراءات منح الامتياز

يتم منح الامتياز بعد إتباع عدة إجراءات نص عليها القانون وبالأخص نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 ، حيث تمر عملية المنح هذه بثلاثة مراحل وهي :

أ/مرحلة تقديم الملف

ابتداء من نشر القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة 1 فلاحية جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁽²⁾

ب/مرحلة دراسة الملف

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة كل ملف على حدى، وبعد ذلك يقوم بإجراء الشكليات المتعلقة بتوقيع دفتر الشروط، ويقوم بعد ذلك بإرسال هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية للشروع في إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، ولكن قد تكون الوثائق الواردة في الملف غير كاملة فيقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها ، و لها أن تستعين بكل شخص بإمكانه مساعدتها في ذلك، وبعد استكمالها للدراسة يمكن الإشارة إلى حالتين :

1- الطالب احمد جبوري ،مرجع سابق ،ص58.

2- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 سابق الذكر .

3- انظر المواد من 05 الي 08 من نفس المرسوم .

الحالة الأولى

إذا تم قبول الملف يرسله الوالي متبعاً بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإجراء الشكليات المتعلقة بتوقيع دفتر الشروط ثم يرسله بعد ذلك إلى إدارة الأملاك الوطنية لإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر .

الحالة الثانية

إذا تم رفض الملف يعلن الوالي الشخص المعني بواسطة رسالة معللة ويرسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكنه الطعن في الرفض لدى الجهة القضائية المختصة .⁽¹⁾

ج/ مرحلة إعداد عقد الامتياز

فبعد قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية حيث يقدم باسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، تتولى إدارة الأملاك الوطنية إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر ، وفي الحالة المتعلقة بمستثمرة فلاحية جماعية فإن أملاك الدولة تقوم بإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبمخصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة⁽²⁾

حدد المرسوم أهم البيانات التي يجب ذكرها في العقد ومن بينها مدة الامتياز حيث حددت بأربعين 40 سنة قابلة للتحديد، حيث يكون بإيداع طلب خطي من طرف المستثمرين لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اثنا عشر 12 شهر قبل تاريخ انقضائه، وبعد ذلك ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي بدوره يبلغه إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل، ويقع عبء تحمل مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية على عاتق صاحب الامتياز⁽³⁾ ،

1 انظر المواد من 05 إلى 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 سابق الذكر

2 انظر المادة 12 من نفس المرسوم.

3 انظر المادتين 14، 15 من نفس المرسوم .

والمشرع في المرسوم التنفيذي رقم 326/10 قد خالف أحكام القانون رقم 03/10 التي تنص بأنه تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.⁽¹⁾

في الأخير فإن كل تصريح كاذب يصدر مكن صاحب الملف ينجر عنه أحد الجزاءين إما رفض ملف التحويل إذا اكتشف ذلك قبل إعداد عقد الامتياز، وفي حالة إذا لم يكتشف التصريح الكاذب إلا بعد إعداد عقد الامتياز فيتم فسخ هذا الأخير.⁽²⁾

ثالثا : آثار منح الامتياز

بمجرد إعداد العقد المتضمن حق الامتياز يؤدي إلى إنشاء حقوق لصالح المستثمرين وفي المقابل تقع عليهم عدة التزامات.

. أ/ الحقوق المترتبة عن عقد المنح

- تمكين المستثمر من استغلال أرضه وكذا الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه بكل حرية في كل ما له علاقة بالفلاحة.

إجراء أي تهيئة أو بناء أي شيء من شأنه أن يستعمل ويساعد على عملية الاستغلال الفلاحي للأراضي بعد الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتولى إعلام إدارة أملاك الدولة بذلك.

- الحق في تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز م ن أجل تقديمه كضمان لهيئات القرض، في حالة حصوله على قروض لدعم نشاطاته وأعماله في المستثمرة الفلاحية، ويمتد الرهن إلى البنائيات التي يحتمل تشييدها في المستثمرة.

- التنازل عن حق الامتياز، كما أنه قابل للتوريث ويمكن مباشرة إجراءات الحجز عليه وهذا حسب نص المادة 13 من القانون رقم 03/10، ويجري التنازل لأحد أعضاء المستثمرة، وفي حالة تعذر ذلك يكون التنازل لصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فالمشرع قدم أعضاء المستثمرة على هذا الديوان وهذا عكس ما كان في أحكام القانون رقم 19/87 الملغى.

1- أنظر المادة 08 من القانون رقم 03/10 سابق الذكر .

2- أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 سابق الذكر.

. حق تجديد الامتياز ، ويتم بتقديم طلب من المستثمر بعد انتهاء مدته على أن يتم إيداع الطلب في أجل سنة قبل تاريخ انتهائه.

- له الحق في طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل.

- له الحق في الخروج - في حالة الشبوع - من مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فردية ، شريطة أن يؤخذ بعين الاعتبار الأحكام التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽¹⁾ وذلك بشرط مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، فعليه أن يقدم طلبا بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يلتزم بالفصل حسب التنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية .⁽²⁾

- حق إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين متمتعين بالجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، ويشترط تحرير عقد الشراكة وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة ويقع على الموثق المكلف بتحرير العقد مهمة إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك⁽³⁾ وعقد الشراكة قد يكون سنويا كما قد يكون متعدد السنوات ويجب أن يذكر فيه بدقة البيانات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

- حق تشكيل تعاونية فلاحية حسب ما هو مقرر في التشريع و التنظيم المعمول بهما.

ب/الالتزامات المترتبة عن عقد المنح

يتعين على المستثمر صاحب الامتياز الالتزام بالأحكام المقررة بموجب القانون رقم 03/10 والنصوص التطبيقية له ولا

سيما الالتزامات التالية:

- يفترض في المستثمر أن يكون على اطلاع تام بقوام الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بغية رفع الإنتاج الفلاحي وكذا تفعيل دور الأملاك السطحية الممنوحة له

1-أنظر المادة من الملحق الثالث لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

2-أنظر المادة 11فقرة 02من القانون رقم 03/10سابق الذكر .

3-أنظر المادة 21 منالقانون رقم 03/10سابق الذكر .

يتعهد بإدارة المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية ، المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الممنوحة له⁽¹⁾ و في الحالة التي تكون فيها المستثمرة الفلاحية متكونة من عدة مستثمرين، فإنهم يكونون ملزمين بتحديد العلاقات فيما بينهم بوضع اتفاقية غير ملزمة للغير تحدد فيها مجموعة من العناصر.

- العمل على تسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية الملحقة بها ، بصفة منتظمة ودائمة وفق الأحكام التشريعية والتنظيمية وكذا بنود وشروط والتزامات دفتر الشروط وكذا الالتزامات التعاقدية المحددة في المادة 22 من القانون رقم 03/10،⁽²⁾ وذلك من خلال المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي كما ذكرنا سابقا، وكذا استعمال المباني الملحقة بالمستثمرة في الأشغال التي لها علاقة بالفلاحة فقط، أي عدم استعمالها في نشاطات لا صلة لها بالميدان الفلاحي ويلتزم كذلك بعدم التأجير من الباطن للأراضي والأموالك السطحية المقامة فيها.

- يلتزم بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها.

- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل ما يحدث الذي من شأنه التأثير على السير العادي للمستثمرة.

- سداد الرسوم من غير مبلغ الإتاوة وكذا المصاريف التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز.

- دفع مبلغ الإتاوة السنوية المحددة بمبلغ معين والمستحقة للامتياز عند حلول أجل استيفائها⁽³⁾ ويتم دفعها في الآجال المحددة على شكل أقساط إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويتولى المستثمر صاحب الامتياز بشكل دوري إرسال التبريرات المتعلقة دفع الإتاوات إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإلا يتعرض المستثمر إلى فسخ امتياز إداريا .

- يلتزم المستثمرون بمواصلة استغلال الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية موضوع الامتياز بشكل منتظم في الحالة التي تكون فيها المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين، وفسخ عقد الامتياز أو توفى عضو أو عدة أعضاء منها، وكذلك الشأن بالنسبة

1-أنظر المادة 03 من الملحق الثالث لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 سابق الذكر..

2-انظر المادتين 22،23 من القانون رقم 03/10 سابق الذكر.

3-انظر المادة 03 من الملحق الثالث لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 سابق الذكر.

لحالة وفاة عضو أو عدة أعضاء من المستثمرة الفلاحية فهنا يستمر الأعضاء الآخريين في استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية على أن يتم منح أجل سنة يبدأ سريانه من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار إحدى الحالات المحددة في القانون 03/10 .

وفي حالة انقضاء هذا الأجل ولم يتم اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بذلك .⁽¹⁾

الفرع الثاني : آثار عدم استغلال الأراضي الفلاحية في القانون رقم 03/10

إن المشرع وضمانا منه لإلزام المستثمرين أصحاب الامتياز باستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية نص على مجموعة من التدابير والإجراءات التي يجب اتخاذها لتحقيق ذلك، ومن هنا تكون دراستنا من خلال تحديد عدم الاستغلال الفلاحي ثم تبيان الآثار المترتبة عن عدم الاستغلال .

أولا : المقصود بعدم استغلال الأراضي الفلاحية

أهم ما يمكن أن نتحدث عنه بالنسبة لموضوع عدم استغلال الأراضي الفلاحية في القانون رقم 10/03 هو تعريف عدم الاستغلال .

التعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية

بالرجوع إلى أحكام المواد 22 و 23 من القانون رقم 03/10 والمادة 03 من الملحق الثالث للمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، حيث جاء في المادة 22 بأنه " يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، وعندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز ، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم

من خلال نص هذه المادة والمواد التي ذكرناها يمكن استنباط تعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية والذي يقصد به عدم قيام المستثمر صاحب الامتياز بالأشغال والأعمال المرتبطة بالمستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، هذا في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية، وإذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية فيتمثل عدم الاستغلال في عدم مشاركة العضو فيها الأعضاء الآخريين في إدارة وتسيير وإنجاز كل ما يتعلق بالمستثمرة الفلاحية، وفي كلتا الحالتين سواء كانت مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية فإن عدم الاستغلال يراد به أيضا عدم بذل الجهود الكافي من أجل خدمة المستثمرة والأملاك السطحية المرتبطة بها

بشكل دائم ومنتظم، من اجل تطوير المستثمرة وزيادة إنتاجها، كقيام المستثمر صاحب الامتياز بتأجير الأرض الفلاحية أو إقامة مشروع عمراني أو صناعي أو سياحي ...، أو قيامه باستخدام المباني الملحقة بالمستثمرة الفلاحية في نشاطات أخرى غير مرتبطة بالفلاحة

ثانيا: الآثار الناتجة عن عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية:

بالرجوع الي قانون 03/10 نجده قد وضع نمط معين لاستغلال الأراضي الفلاحية سواء كانت تابعة للأموال الوطنية الخاصة أو تابعة للملكية الخاصة للأفراد، فإنه يلزم الأشخاص بضرورة استغلال هذه الأراضي وينص على مجموعة من التدابير

لمواجهة حالات عدم الاستغلال الفلاحي ، والتي تكون من خلال فرض الرقابة على المستثمرات الفلاحية من طرف أجهزة معينة ثم توقيع الجزاءات لكل حالة .

أ/ الجزاء المترتبة عن الإمتناع عن استغلال الأراضي الفلاحية

نص المشرع من خلال المادة 29 من القانون رقم 03/10 على حالات إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، وقد أقر عقوبة لكل من تسري في حقه إحدى هذه الأفعال التي تشكل عدم الاستغلال وهي عقوبة فسخ عقد الامتياز، ولكن قبل ذلك كان قد نص على عقوبة أخرى وهي عقوبة إنهاء حق الامتياز، لذا سأتناول عقوبة إنهاء حق الامتياز في البداية ثم أتعرض إلى عقوبة فسخ الامتياز .

1. إنهاء حق الامتياز

هناك عدة حالات لإنهاء حق الامتياز فعلى غرار حالة انتهاء المدة المحددة للامتياز وهي أربعين 40 سنة حسب نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 السابقة الذكر ولم يباشر المستثمر صاحب الامتياز إجراءات تجديده، كذا إذا طلب صاحب الامتياز إنهاء مدة حق الامتياز قبل استكمالها، نص كذلك على حالة أخرى تؤدي إلى إنهاء حق الامتياز وتمثل في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته والتي يعبر عنها بعدم قيامه باستغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المرتبطة بها. (1)

أقر المشرع أنه في حالة توافر إحدى هذه الحالات وترتب عن ذلك إنهاء مدة حق الامتياز تقوم الدولة باسترجاع الأراضي الفلاحية والأموال السطحية الممنوحة في إطار الامتياز، في الحالة التي تكون عليها عند الحكم بإنهاء الامتياز.

-انظر المادة 07فقرة 01 من الملحق الثالث لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 سابق الذكر

كذلك أقر الحق في التعويض عن نهاية الامتياز وتتولى إدارة الأملاك الوطنية تحديده بالنسبة للأملاك السطحية، وفي الحالة التي يخل فيها المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يتم طرح 10 % كتعويض عن الأضرار الناتجة عن هذا الإخلال، ويمكن الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة، ونص المشرع أن الامتيازات والرهون التي تثقل المستثمر في حالة وجودها تدخل في حساب مبلغ التعويض. (1)

ما يمكن ملاحظته هو أن المشرع لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأضرار، وعليه فمادام أن عقد الامتياز يعتبر عقدا إداريا فيكون الاختصاص للقضاء الإداري.

2 . فسخ حق الامتياز

يترتب عن إمتناع المستثمر صاحب الامتياز من استغلال الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوحة له في إطار عقد الامتياز، يترتب عن ذلك قيام الإدارة بفسخ الامتياز بإرادتها المنفردة لما لها من امتيازات السلطة العامة، وتمثل الحالات التي تؤدي إلى فسخ حق الامتياز في:

. عدم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة.

. تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الممنوحة.

. قيام المستثمر بالبناء في هذه الأراضي بدون الحصول على ترخيص من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

. تأجير الأراضي والأملاك السطحية تأجيرا باطنيا.

عدم الالتزام بدفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين، رغم توجيه الإعدار الأول والثاني ولم يأتي بأي فائدة

. الإدلاء بمعلومات خاطئة عند إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم على حق امتياز، أو في حالة طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء ممارسة رقابته على المستثمر الفلاحية من أعضاء هذه الأخيرة إيفاده بالمعلومات الضرورية، وكذا عدم التصريح في حالة إبرام المستثمر لاتفاقيات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.

1 أنظر المادتين 26، 27 من قانون رقم 3/1 سابق الذكر.

فيها هذا المستثمر الاستجابة لهذا الإنذار بعد انتهاء الأجل المقرر له، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار إدارة الأملاك الوطنية بعدم جدوى الإعذار، فتقوم هذه الأخيرة بناء على ذلك بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية وبإرادتها المنفردة. (1)

مثل ما هو الأمر بالنسبة لحالة إنهاء حق الامتياز يترتب عن فسخ الامتياز استرجاع الدولة لجميع الأملاك بما فيها المحلات السكنية، ويتولى المستثمر صاحب الامتياز بالنسبة للأملاك السطحية تقديم مبلغ تعويض تحدد إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار، في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ويكون لهذا الأخير الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة، وكذلك يدخل في مبلغ التعويض الامتيازات و الرهون التي قد تنشأ وتثقل المستثمرة. (2)

كذلك أعطى المشرع المستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في فسخ عقد الامتياز لدى الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغه بفسخ هذا العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. (3)

يلاحظ كذلك أن المشرع لم يحدد لا الجهة المختصة بالفصل في منازعات التعويض ولا تلك المختصة بالطعن في فسخ عقد الامتياز، ونفس الشيء يقال بما أن عقد الامتياز يعد عقد إداري فإن الطعن يكون أمام القضاء الإداري.

من خلال عرضنا للعقوبتين المقررتين من طرف المشرع في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته تجدر الإشارة إلى أن عقوبة الإنهاء ليست هي عقوبة الفسخ ، لأن الفسخ يترتب عنه حسب القواعد العامة إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد أي اعتبار العقد كأن لم يكن⁽⁴⁾، وإن كان الفسخ الإداري ليس كالفسخ المدني، باعتبار أن الفسخ الإداري وهو المحدد في إطار عقد الامتياز يصدر من طرف الإدارة صاحبة الامتيازات والسلطات العامة ، في حين أن الفسخ المدني يكون بين أشخاص عاديين ليس لهم تلك الامتيازات المقررة للإدارة .

1-أنظر المادة 28 فقرة 02،01 من القانون رقم 03/10 سابق الذكر.

2-انظر المادة 08فقرة 02 من الملحق الثالث لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 سابق الذكر.

3. أنظر المادة 08فقرة03 من القانون رقم 03/10 سابق الذكر.

4أنظر المادة 122 من الأمر رقم 58/75 سابق الذكر.

المطلب الثاني : استغلال الأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي رقم 06/11

صدر المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 06/11/2011 الذي يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية تطبيقا لأحكام القانون رقم 16/08 التي أحالت مسألة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية إلى التنظيم .

بعدها رأينا في القانون رقم 03/10 المؤرخ في 03/10/2011 الذي يحدد شروط و كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة أن المشرع قد اعتمد أسلوب الامتياز عوضا عن الانتفاع المؤبد الذي كان معتمدا في ظل القانون رقم 19/87 المؤرخ في 19/87/1987 المتضمن ضبط كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والذي كان يخص الأشخاص الطبيعية فقط دون المعنوية

نص في المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المذكور أعلاه على نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والمتعلق بالأشخاص المعنوية المحددة بموجبه، وهذا ما سنحاول تبيان من خلال تحديد خصائص استغلال الأراضي الفلاحية في ظل هذا المرسوم في الفرع الأول، ونتطرق إلى حالة الامتياز عن استغلال والآثار التي رتبها المشرع عن ذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول : خصائص استغلال الأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي رقم 06/11

نص المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 06/11/2011 المحدد لكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية⁽¹⁾ على أسلوبين للاستغلال الفلاحي، وهما أسلوب الامتياز وأسلوب التخصيص وذلك حسب نوعية الشخص المعنوي، فبالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني يكون الاستغلال عن طريق التخصيص، أما أسلوب الامتياز فيكون بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية .

ومن هنا سنحاول إعطاء تعريف لكل من الأسلوبين المعتمدين من طرف المشرع للاستغلال الفلاحي بموجب هذا المرسوم، وتحديد الشروط الواجب توافرها فيهما، وكذا إجراءات الحصول عليهما والآثار المترتبة عن ذلك.

1- المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 06/11/2011 المحدد لكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية ، ج رعدد02 2011.

2- أنظر المادة 19 من القانون رقم 16/08

أولاً : تعريف وشروط منح التخصيص و الامتياز

نتناول في البداية تعريف كل من أسلوب الاستغلال الفلاحي و هما التخصيص والامتياز ثم نتطرق إلى الشروط الواجب توافرها للحصول عليهما.

أ/ تعريف التخصيص و الامتياز .:

إن المرسوم التنفيذي رقم 11/06 لم يعطي تعريفاً أسلوبياً للاستغلال الفلاحي وهما أسلوب الامتياز وأسلوب التخصيص ولكن نحاول إيجاد تعريف لهما

فبالنسبة للامتياز نعود إلى القانون رقم 16/08 الذي عرفه بأنه العقد الذي تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية⁽⁴⁾ كما نصت المادة 17 من نفس القانون على أن الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة. أما فيما يتعلق بالتخصيص فيراد به ملك عقار أو منقول يملكه شخص عمومي وضعه تحت تصرف هيئة سواء كانت تابعة لها أو أي هيئة أخرى ومثاله تخصيص عقارات مملوكة للدولة من أجل ممارسة الصحة، هذا ولا بد أن يكون المال مهما كان عقاراً أو منقولاً والذي تم تخصيصه أن يكون ملكية خاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وتخصيصه يصبح ملكية وطنية عمومية.

ب/ شروط منح التخصيص والامتياز

إن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/11 لم يحدد الشروط الواجب توافرها للحصول على التخصيص أو الامتياز ولكن يمكننا استخلاص بعض الشروط من خلال تمعننا في أحكام هذا المرسوم وهي:

- لا بد أن يكون المنح منصبا على الأراضي الفلاحية ووسائل الاستغلال الأخرى التابعة للأموال الخاصة للدولة والتي تقوم الدولة بمنحها في إطار الاستغلال الفلاحي.
- أن يكون المنح لفائدة الأشخاص المعنوية وهي الهيئات والمؤسسات العمومية.
- أن يكون المنح بهدف إنجاز هذه الأشخاص المعنوية لكل الأشغال أو الأعمال المتعلقة بتطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث أو الإرشاد - .

1. أنظر المادة 03 من القانون رقم 16/08 سابق الذكر.

أن يتم اعتماد أسلوب التخصيص بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني، وان يتم اعتماد أسلوب الامتياز بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية

ثانيا : آثار منح التخصيص و الامتياز

بمجرد إعداد العقد الإداري المتضمن التخصيص أو الامتياز حسب الحالة تترتب على الهيئات و المؤسسات العمومية مجموعة من الآثار و تتمثل في الحقوق التي يكتسبونها جراء هذا العقد و في المقابل تقع عليهم التزامات يجب عليهم أن يقوموا بها سنتناولها فيما يلي:

يمكن استخلاص بعض الحقوق التي تنقرر للمؤسسات العمومية بعد حصولها على عقد التخصيص أو الامتياز من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06/11 و هي:

- إعطاء الحق للمستثمرين الفلاحيين الحاصلين على عقد التخصيص أو الامتياز ، في إنشاء تعاونيات فلاحية تتطلبها عملية الاستغلال الفلاحي

- تمكين المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و العلمي و التكنولوجي و التقني الحاصلة على عقد تخصيص و كذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية الحاصلة على عقد امتياز من استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا وسائل الاستغلال الأخرى⁽¹⁾.

ام الالتزامات تتجلى فيما يلي:

- يمنع على المستثمرين الفلاحيين إجراء أي تصرف يهدف إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي يحددها التنظيم، بالاعتماد على مخططات التوجيه الفلاحي المنصوص عليها في المادة 08 من القانون رقم 16/08⁽²⁾.

- يلتزم المستثمرون الفلاحيون الحاصلون على عقد تخصيص أو امتياز بالعمل على تطوير المادة النباتية أو الحيوانية و البحث و التكوين أو الإرشاد، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المذكور سابقا.

1-انظر المادة 70 من القانون رقم 16/08 سابق الذكر .

2-انظر المادة23 من نفس القانون.

. العمل على صيانة الأراضي الممنوحة و إثمارها و عدم تغيير وجهتها الفلاحية، كذلك يلتزمون بعدم استعمال المباني الملحقة بالمستثمرة في نشاطات لا ترتبط بالمجال الفلاحي⁽¹⁾

عليهم أن يحترموا بنود دفتر الشروط المرفق بالعقد الإداري المتضمن الامتياز و هذا حسب نص المادة 02/07 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11.

يلتزم صاحب الامتياز بدفع إتاوة تحدد قيمتها و تحصيلها بموجب قانون المالية ، و يلاحظ هنا أن المشرع اقتصر في النص عن الإتاوة على المستثمرين أصحاب الامتياز فقط

يلتزم المستثمرون الفلاحيون باكتتاب عقود التأمين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية، في حالة قيام الدولة بتقديم دعم أو مساعدات مهما كان شكلها و كفياتها.⁽²⁾

الفرع الثاني : عدم استغلال الأراضي الفلاحية وآثار ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 06/11 .

ككل مرة المشرع الجزائري بإصداره لأي قانون يتعلق بالاستغلال الفلاحي بعد تقريره لكل ما يتعلق بالاستغلال من حيث النمط المنتهج فيه وتحديد المقصود به و كفيياته وآثاره ... يأتي و ينص على ضرورة الالتزام بأحكام القانون خاصة ما يتعلق منها بالاستغلال الفلاحي، نظرا لاهتمام المشرع البالغ بالأراضي الفلاحية التي أضحت الملجأ الوحيد للتخفيف من شبح الاستيراد الغذائي، وكي يضمن انصياح الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو اعتباريين لهذا الالتزام ينص على تدابير وإجراءات تتخذ في حق كل من يتعدى على هذه الأحكام، وعليه سنتناول حالات عدم الاستغلال الفلاحي والآثار المترتبة عن ذلك.

1- انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 سابق الذكر.

2- أنظر المادة 69 من قانون رقم 16/08 سابق الذكر.

أولاً: حالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

لقد رأينا في الفرع الأول الالتزامات التي فرضها المشرع على المستثمرين الفلاحيين والتي إذا ما خالفها هؤلاء يؤدي ذلك إلى تشكيل حالات عدم الاستغلال وهي محددة في كل من المرسوم التنفيذي رقم 11/06 والقانون رقم 16/08 ومن أن يقوم هؤلاء المستثمرون بتحويل المباني المرتبطة بالمستثمرة لإقامة نشاطات أ-خرى غير النشاط التي خصصت من أجله وهو الفلاحة.

قيام المستثمرين الفلاحيين بتحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية ، وذلك بتخصيصها لأغراض أخرى لا علاقة لها بالفلاحة

. عدم استغلال المستثمرين الفلاحيين للأراضي الفلاحية الممنوحة لهم وكذا وسائل الاستغلال الأخرى استغلالاً فعلياً

. عدم احترام بنود دفتر الشروط المرفق بالعقد الإداري

ثانياً : الآثار المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية

إن عدم استغلال الأراضي الفلاحية والذي يتشكل من خلال مخالفة الالتزامات التي فرضها المشرع على المستثمرين الفلاحيين سواء المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني الحاصلون على التخصيص ، أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية المتحصلون على الامتياز، يرتب على عاتق الدولة ضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهة مثل هذه المخالفات وذلك باعتماد أسلوبين أسلوب الرقابة والتي تكون قبلية أي تتخذ قبل حدوث عدم الاستغلال⁽¹⁾، والأسلوب الثاني المتمثل في الجزاء المقرر لمن يثبت في حقه عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وعليه سنتناول مراقبة الدولة لعدم الاستغلال ثم الجزاء المترتب عن حالة عدم الاستغلال.

أ/ مراقبة الدولة لعدم استغلال الأراضي الفلاحية

حتى تضمن الدولة احترام المستثمرين الفلاحيين للالتزامات المفروضة عليهم كان عليها أن تجند الهيئات والأجهزة التي تتولى مهمة مراقبة مدى تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتق هؤلاء المستثمرين حيث أعطت لكل من إدارة الأملاك الوطنية و مصالح الوزارة

1-انظر المادة 24 من قانون رقم 30/90 سابق الذكر.

المكلفة بالفلاحة مهمة ممارسة الرقابة في أي وقت على استغلال الأراضي الفلاحية وكل وسائل الاستغلال الأخرى واستخدامها والمحافظة عليه⁽¹⁾، كذلك تتولى هذه الأجهزة مراقبة النشاطات المتعلقة بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة، وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولا سيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيبيها وتحويلها وتسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصراً من المستثمرة⁽²⁾ وعليه سنتناول هذين الجهازين كما يلي:

1. إدارة الأملاك الوطنية

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06/11 وعلى وجه الخصوص نص المادتين 05 و 07 منه فإن المشرع قد منح صلاحية إعداد عقد التخصيص أو الامتياز لكل من الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية إلى إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، وبهذا تكون لها السلطة في مراقبة مدى توافر الشروط الضرورية في المستثمرين الفلاحيين طالبي التخصيص أو الامتياز وبهذا فهي تمارس رقابة قبلية، بالإضافة إلى أنها تتولى بعد إعدادها للعقد الإداري المتضمن التخصيص أو الامتياز مراقبة مدى التزام المستثمرين الفلاحيين بتنفيذ بنود دفتر الشروط المحدد لشروط استغلال المادة النباتية أو الحيوانية المعنية وإنتاجها وتسويقها.

2. - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 بمراقبة مدى استغلال المستثمرين الفلاحيين للأراضي الفلاحية مهما كان مالكةا فكما رأينا أنه يتولى مراقبة مدى الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة في ظل القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 وكذا مراقبة المستثمرين الفلاحيين الحائزين على حق امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة .

1- انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 سابق الذكر. انظر المادة 45 من قانون رقم 06/11 سابق الذكر.

2- انظر المادة 45 من القانون رقم 16/08 سابق الذكر.

بمفهوم المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 فإنه تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة مباشرة الرقابة على استغلال المستثمرين الفلاحيين الحائزين على حق التخصيص أو الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة وكذا وسائل الاستغلال الأخرى ، كذلك يتولى ممارسة الرقابة القبليّة من خلال دراسة طلبات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية المتعلقة بالامتياز، ليتأكد من توافر الشروط الضرورية في هذه المؤسسات لكي يتسنى لإدارة الأملاك الوطنية إعداد عقد الامتياز.

ب- جزاء المترتب عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية

إن المشرع في كل نص من النصوص التي أصدرها لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية كان ينص على جزاء معين في حالة عدم استغلال المنتجين أو المستثمرين الفلاحيين للأراضي الفلاحية فمثلا نص في القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم على أنه إذا ثبت في حق أي عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية عدم الاستغلال يترتب عن ذلك إسقاط حقه في الانتفاع ، وفي القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 1995/09/25 رأينا أنه اعتبر عدم الاستغلال الفلاحي تعسفا في استعمال الحق وقرر له جزاءات بموجب نص المادة 51 ، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أنه قرر جزاءين لحالة عدم الاستغلال وهما إنهاء حق الامتياز أو فسخه حسب الحالة.

أما في المرسوم التنفيذي رقم 06/11 نص على أنه يترتب عن أي إخلال بأحكام دفتر الشروط سحب الامتياز.

يراد بالسحب الإداري أنه حق ممنوح للسلطة الإدارية سواء كانت وصائية أو رئاسية لتصحيح الأخطاء المادية، وعليه

تتجرد القرارات الإدارية من قوتها القانونية بالنسبة للماضي والمستقبل، وقد قيد السحب بشروط و هي:

- سحب القرارات الإدارية غير المشروعة.

- يكون السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة (السلطة التي أصدرت القرار أو السلطة التي تعلوها.

- أن يكون السحب خلال مدة معينة، والمشرع الجزائري لم يحدد مدة لذلك ولكن قاسها على مدة الإلغاء وهي شهرين

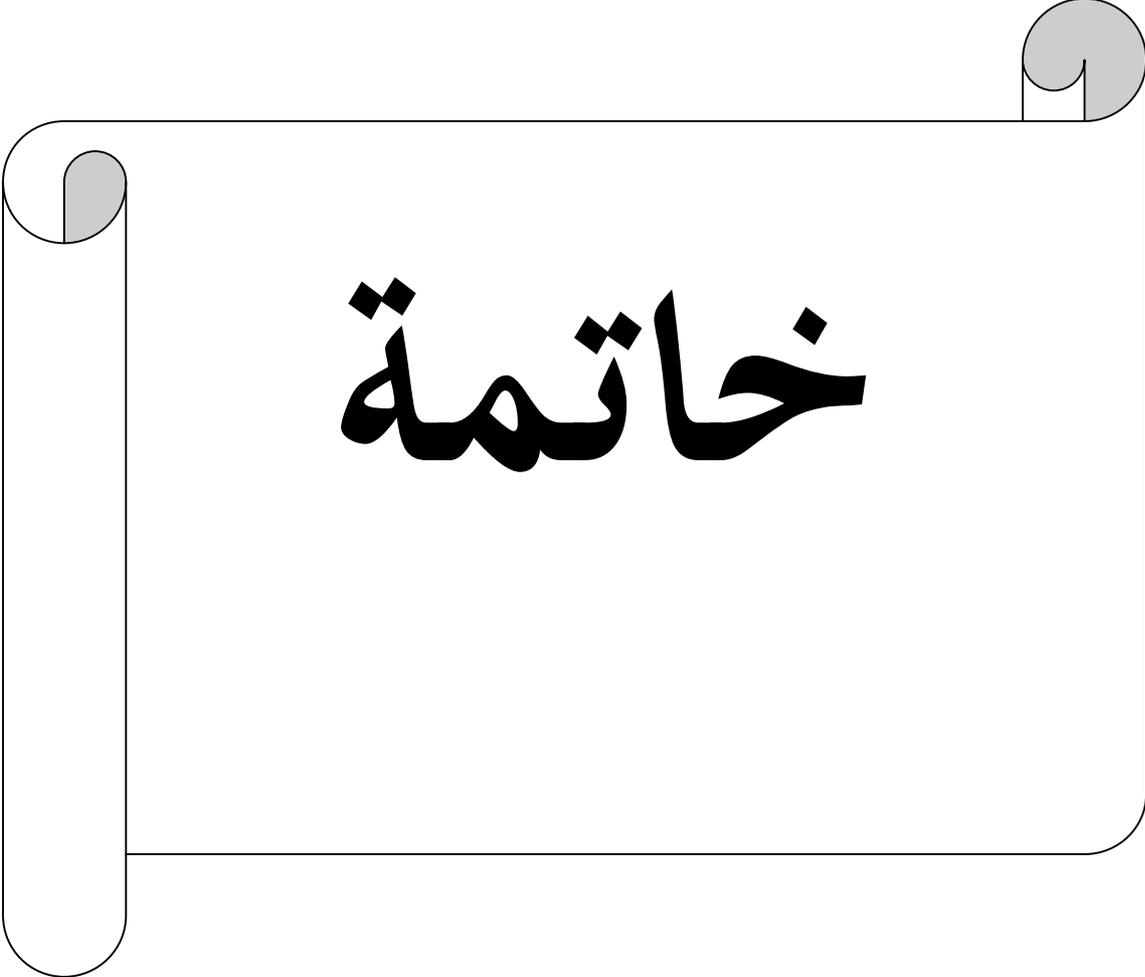
من نشر أو تبليغ القرار الإداري و بهذا فهو يختلف عن الإلغاء الإداري لأن هذا الأخير ينصب على القرارات الإدارية غير

المشروعة كما ينصب على القرارات الإدارية المشروعة، التي يكون الإلغاء فيها مرتبطا بالمصلحة العامة، حيث تلغى القرارات الإدارية غير المشروعة سواء كانت فردية أو تنظيمية إلا أن السلطة الإدارية مقيدة بمدة قانونية، والإدارة العامة كأصل عام لا يجوز أن تمس القرارات الإدارية الفردية على اعتبار أنها رتبت حقوقا ، وتنقضي وتزول الآثار القانونية للقرارات الإدارية عن طريق الإلغاء الإداري بالنسبة للمستقبل فقط أي بأثر فوري.

من خلال عرضنا لأحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/18 و المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 ،واللذين مهد لصدورهما القانون رقم 16/08 المؤرخ في 10/08/2010 المتعلق بالتوجيه الفلاحي نرى أن المشرع و ككل نص يصدره يلزم الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا المباني الملحقة بها و كل وسائل الاستغلال بهدف حماية الأراضي الفلاحية لتحقيق الأهداف التي نص عليها القانون رقم 16/08 ، و قد أقر جزاءات في حالة عدم الاستغلال حيث تتراوح ما بين إنهاء حق الامتياز و فسخه و سحبه.

خلاصة الفصل الثاني

رغم أن المشرع بموجب القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 قد أعاد للملكية الخاصة المكانة التي انتزعت منها في ظل النظام الاشتراكي فعمد إلى إلغاء قانون الثورة الزراعية، وقام بإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين، وتسليم عقود الملكية، وإعداد شهادة الحياة، وإعادة النظر في مفهوم الملكية العقارية الفلاحية، ورفع القيود على المعاملات العقارية، إلا أن ذلك لم يدم طويلا فما لبث أن عاد ليقيدها من جديد إلى درجة إقصائها بالكامل تحت غطاء الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية وكأن هدف حماية هذه الأراضي يعطي له الحق في التعسف في استعمال السلطة وإهدار حقوق وحرقات الأفراد، وفي مقابل ذلك تراجعت الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة في ظل نظام ليبرالي قائم على اقتصاد السوق، ولكن مع ذلك ظل اهتمام الدولة بها قائما من خلال مواصلة الاستغلال الفلاحي بموجب نظام المستثمرات الفلاحية، وكذا إصدار المرسوم التنفيذي رقم 289/92 الذي نص على التنازل عن الأراضي في إطار الاستصلاح والذي جاء بعد طول انتظار، كذلك تم اعتماد نظام الامتياز في إطار الاستصلاح الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل بعد استكمال البرنامج الاستصلاح، وألزم المشرع بموجبهما ضرورة استصلاح الأراضي الممنوحة لهم وقرر جزاء لذلك يتمثل في فسخ عقد التنازل أو الامتياز، إلى غاية صدور القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي أراد إعادة هيكلة القطاع الفلاحي من أجل تطويره بشكل يؤدي إلى رفع مستوى الإنتاج الفلاحي ، فسعى إلى توحيد الأنماط التي تسيير استغلال الأراضي الفلاحية من خلال تبني تقنية الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بالنسبة للأشخاص الطبيعية والمعنوية، حيث قام بإلغاء القانون رقم 19/87 بموجب القانون رقم 03/10 ومنح حقوقا أكثر للمستثمرين الفلاحيين كما ألزمهم بضرورة استغلال الأراضي الممنوحة لهم، كذلك الشأن بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 06/11 حث على ممارسة الأشخاص المعنوية استغلال الأراضي الممنوحة لهم في إطار الامتياز أو التخصيص، مع العلم أنه لم يمض الكثير عن بداية تطبيقهما لذا نرجو أن يتمكننا من حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة لتسعى مع الملكية الخاصة في تكريس البعد الاستراتيجي لهذا النوع من الأراضي والمتمثل في إنعاش الاقتصاد الوطني.



خاتمة

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع بحثنا، تحت عنوان إلزامية الإستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية في ظل القانون الجزائري ، نخلص إلى القول بأن الأراضي الفلاحية قد حظيت بإهتمام وافر من طرف المشرع مند الإستقلال ، والدليل على ذلك قيامه بعد الاستقلال مباشرة بإصدار مجموعة النصوص قانونية إنطلاقا من نظام التسيير الذاتي و صولا الي حق الإمتياز، وهذا من أجل حماية الأراضي الفلاحية وذلك عن طريق فرض جزاءات ردعية في حق كل من يثبت ضده عدم الاستغلال ، إلا أن الممارسات العملية أثبتت فشلها فبالإضافة إلى وجود عدة تناقضات في الأحكام المنظمة للاستغلال و ابتعادها في الكثير من الأحيان عن الواقع، وهذا رغم الجهود التي تبذلها الحكومة في الآونة الأخيرة في هذا المجال والتي يقر بها كل واحد منا .

وفي الأخير لا بأس أن أقترح بعض التدابير ، التي نأمل أن تساعد في حماية الأراضي الفلاحية وهي:

1. تشديد الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية سواء كانت تابعة للأموال الخاصة للدولة أو تابعة للخواص
 2. نشر الوعي لدى كافة الفئات خاصة الشباب منهم بضرورة العمل على استغلال الأراضي الفلاحية
 3. كما يجب على الدولة أن تسخر كل الإمكانيات من أجل استصلاح الأراضي التابعة لها
 4. توفير أجواء الاستصلاح من خلال تشجيع المستثمرين و تحفيزهم بمختلف الاعانات و المساعدات المالية و التقنية
- إن موضوع العقار الفلاحي هو قضية الجميع لذا يجب تتضافر جهود كافة حكومة و شعب من أجل المحافظة عليه.



قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب العامة:

- 1- أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة البيع و الايجار ، دار البركة للنشر و التوزيع ، الطبعة الاولى، سنة 2006.
- 2- بو ستة إيمان النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين ميله الجزائر، سنة 2011 بدون طبعة .
- 3- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الادارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، 15 حي النصر 150 مسكن الحجر -عناية ،2005.
- 4- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون القانون المدني ،العقود الواردة في الملكية ، جزء الخامس ،دار الاحياء الثرات العربي ،بيروت ،سنة1952، بدون طبعة .
- 5- ش دراوي جورج ،سلسلة الحقوق العينية العقارية ،المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ،2006.

ثانياً: الكتب المتخصصة

- 1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، طبعة الاولى ،الديوان الوطني للأشغال التربوية،2001.
- 2- شامة سماعيل ، نظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع 2002.
- 3- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،بوزريعة - الجزائر ،2002.
- 4- خلفوني مجيد،العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر2012، بدون طبعة
- 5- زروقي ليلي ،التقنيات العقارية العقار الفلاحي ، الجزء الأول ،الطبعة الثانية ،الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001،
- 6- لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ،طبعة الأولى ، ديوان الوطني للأشغال التربوية،2004.
- 7- حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي ، منازعات العقارية ، الطبعة العاشرة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة . الجزائر ،2008.

- 8- شمشم رشيد ، تعسف في استعمال الملكية العقارية ، دراسة مقارنة بين قانون الوضعي و الشريعة الإسلامية ، دار الخلدونية ، 05 شارع مسعودي محمد ، القبة القديمة الجزائر .
- 9- عجلة الجيلاي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام ، دار ال
- 10- صدوق عمر ، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية 1988 .

ثالثا: المذكرات الجامعية

الطالب بوعافية رضا ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر (مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري الزراعي) ، كلية الحقوق ، جامعة العقيد لخضر . باتنة

الطالبة بركان فضيلة ، عدم إستغلال الأراضي الفلاحية ، دراسة تحليلية ، علي ضوء النصوص القانونية

الطالبة فقير فايزة ، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري ، (مذكرة ماجستير فرع العقود و المسؤولية) ، كلية الحقوق ، بن عكنون الجزائر 2005، 2004.

الطالب جابر محمد الصالح حامد ، تنظيمة المستثمرة الفلاحية بين قانونين 19/87 و 03/10 ، مذكرة ماستر قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة غرداية ، 2014/2015.

الطالبة سعداني نورة ، أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية و العمرانية (مذكرة ماجستير فرع فرع العقود و الزراعي) ، كلية الحقوق بجامعة بليدة ، جوان 2005.

الطالب دليوح مفتاح ، تملك الأراضي الفلاحية بإحيائها و واستصلاحها في الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري (مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري و زراعي) ، كلية الحقوق بجامعة البليدة أفريل 2007.

رابعا: مقالات و محاضرات

أ. باشي أحمد ، القطاع الفلاحي بين الواقع و متطلبات الصلاح ، مجلة الباحث ، سنة 2003.

ب. المحاضرات

مطبوعة للأستاذ زرباني مصطفى ، تحت عنوان الأراضي الفلاحية ، وزعت على الطلبة السنة الاولى ماستر

قانون عقاري ، الدفعة 2015/2016 .

خامسا: النصوص التشريعية والتنظيمية

أ- النصوص التشريعية

- 1- الأوامر
 - الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي ، ج ر عدد 15 لسنة 1968 الملغى بموجب القانون رقم 19/87.
 - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية ج ر عدد 97 لسنة 1971 الملغى بموجب القانون رقم 90-25.
 - الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم .
 - الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري ، ج ر عدد 78 لسنة 1975 المعدل و المتمم.
- 2- القوانين
 - القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بجازة الملكية العقارية الفلاحية عن الاستصلاح ، ج ر عدد 34 لسنة 1983
 - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر عدد 50 لسنة 1987 الملغى بموجب القانون رقم 03/10.
 - القانون رقم 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 لسنة 1990 المعدل و المتمم.
 - القانون رقم 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 لسنة 1990 المعدل و المتمم .
 - القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/10 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ، ج ر عدد 46 لسنة 2008.
 - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2010/08/18 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46 لسنة 2010.

ب - قائمة النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83، ج ر عدد 51 لسنة 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لشروط أعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87 و كيفيات ذلك، ج ر عدد 06 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، ج ر عدد 55 لسنة 1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ 1996/02/24 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الوطنية، ج ر عدد 15، 1996.
- المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ 1997/12/15 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 83 لسنة 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، لسنة 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتخصصة أو الملحققة بالهيئات و المؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 لسنة 2011.

خامسا: قائمة القرارات القضائية

- قرار مجلس الدولة رقم 85529 المؤرخ في 1991/10/06، المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1993 ص 157.

ملاحق

L'agriculture à Ghardaïa

A -/ Développement des secteurs productifs

Les terres utilisées par l'agriculture couvrent **1 370 911 Ha** dont :

- Surface agricole utile (S.A.U) : **44.155 ha** en irrigué en totalité ;
- Pacages et parcours : **1.326.584 ha** ;
- Terres improductives des exploitations agricoles : **172 ha**.

Le secteur de l'agriculture est caractérisé par deux systèmes d'exploitation :

- Oasien de l'ancienne palmeraie ;
- La mise en valeur.

B -/ Répartition générale des terres

La superficie totale de la Wilaya s'étend sur **8 466 012 hectares** et se répartit comme suit :

- Surface Agricole totale : **1370911 ha**
- Terres improductives non affectées à l'agriculture : **7095101 ha**

1- Les terres utilisées par l'agriculture (SAT) :

La SAT couvre une superficie de : **1370911 hectares**.

Elle comprend :

- La superficie agricole utile (S.A.U) **44155 Ha**
- Les pacages et parcours **1326584 Ha**
- Les terres improductives des exploitations agricoles **172 Ha**

(Bâtiments, chemins, pistes etc.)

2- terres improductives non affectés à l'agriculture.

D'une superficie de : **7.095.101 ha** les terres improductives non affectées à l'agriculture concernent les superficies couvertes par les agglomérations, bâtiments divers, voies de communications et les terres non susceptibles d'être cultivées ou transformées en parcours.

Désignation		Superficies (Ha)
Terres utilisées par L'agriculture	Superficie agricole utile (S.A.U)	44155
	Pacages et parcours	1326584
	Terres improductives des exploitations agricoles	172
S/total terres utilisées par l'agriculture (S.A.T)		1370911
Autres terres	Terrains improductifs non affectés à l'agriculture	7095101
Superficie totale de la Wilaya		8466012

Situation de la S.A.T, la S.A.U et la mise en valeur par commune

Unité : Ha

Commune	S.A.T	S.A.U	Mise en valeur			
			Superficie susceptible d'être valorisée		Superficie Attribuée	Superficie réellement mise en valeur
			Total	dont en zone favorable		
Ghardaïa	14743	1591	2276	0	3622	1382
El-Menia	203463	8383	135710	15000	42499	6383
Daya	110583	1779	8401	0	2366	1505
Berriane	113214	1850	9883	500	5105	1310
Metlili	187863	2885	17487	1040	4564	1875
Guerrara	35624	5348	15045	566	10618	3643
El-Atteuf	15503	993	2747	400	1960	741
Zelfana	11143	1210	15064	500	1783	418
Sebseb	115083	3597	16615	1120	4676	3343

Bounoura	38623	923	4045	224	1538	801
Hassi El-F'Hel	103323	6623	12668	2690	15532	3683
Hassi El-Gara	339483	6535	18019	8700	43366	5089
Mansoura	82263	2438	40000	2000	9817	2131
Total	1370911	44155	297960	32740	147447	32304

En considérant le facteur eau et les faibles précipitations, la **S.A.U** exploitée se limite aux

Seules superficies bénéficiant d'une ressource hydrique (forages, puits).Le reste est constitué de pacages et parcours **1.326.584 ha** et de terres improductives des exploitations agricoles **172 ha**.

La S.A.U réellement exploitée ne représente qu'une infime partie de la superficie totale de la Wilaya soit **0,52 %**. Pour une population de **455.572 habitants**, la S.A.U par habitant au niveau de la Wilaya est de **0,10 ha**.

L'élevage sédentaire et nomade est important dans la Wilaya, La superficie des parcours et pacages est de **1.326.584 hectares**.

L'élevage ovin est essentiellement du ressort des nomades qui se subdivisent en deux grandes catégories :

- Ceux inscrits dans les communes de la Wilaya et se déplaçant sur des courtes et moyennes distances
- Ceux venant d'autres Wilayate, en transit pour des durées plus ou moins longues sur les pâturages de la Wilaya de Ghardaïa.

C -/ Structure des exploitations agricoles

Le secteur de l'agriculture de la wilaya de Ghardaïa est caractérisé par deux systèmes d'exploitation :

- **L'ancienne palmeraie ;**
- **La mise en valeur.**

La mise en valeur :

I. Mise en valeur dans le cadre de la loi 18/83 du 13/08/1983 (APFA)

Attribution : 102.085,42 ha attribuées pour 9.987 investisseurs

Assainissement :

- Superficie attribuée : 102.085,42 ha
- Superficie mise en valeur: 32.304 ha soit 33,6 % de la superficie attribuée
- Superficie concernée par l'assainissement: 69.781,01 ha soit 68% de la superficie attribuée
- Superficie annulée 19.583,40 Ha, nombre de bénéficiaires déchu 2523 soit 28 % de la superficie concernée par l'assainissement
- Nombre de la levée de la condition résolutoire établis: 1.442 pour 9.948,7 Ha

II. Mise en valeur dans le cadre de la concession :

A. Périmètres destinés aux jeunes :

Nombre total des périmètres destinés aux jeunes (CDARS, GCA et CIM 108) : 110 périmètres pour une superficie de 15.496 ha dont :

- ❖ CDARS : 15 périmètres pour une superficie de 1101 ha et 278 concessionnaires dont 1067 exploitées par 261 jeunes
- ❖ GCA : 49 périmètres pour une superficie de 7252 ha et 1523 concessionnaires dont 4440 ha exploitées par 1155 jeunes localisés sur 27 périmètres
- ❖ CIM 108 : 46 périmètres pour une superficie de 7143 ha et 3579 concessionnaires prévus

B. Périmètres destinés aux investisseurs :

- 1ere tranche 39.190 ha pour 288 investisseurs
- 2em tranche 110.372 ha pour 541 investisseurs en cours d'étude agro pédologique par le BNEDER

III. Superficie agricoles actuellement exploitées:

44.155 ha répartis comme suit :

- 32.304 ha attribués dans le cadre de l'APFA
- 5507 ha exploités par 1415 jeunes (GCA et CDARS)
- 2260 ha mis en valeur par 13 investisseurs privés dans le cadre de la CIM 108

- 4.124 ha situés dans les anciennes palmeraies

Grands investissements agricoles :

- Année de démarrage : **1987**
- Nombre investisseurs : **75**
- Superficie totale (Ha) : **14996**
- Taille exploitation (Ha) : **60 à 900**
- Nombre forages : **120**
- Réseau électrique (Kms) : **300**

Communes	Nombre d'investisseurs	Superficie (Ha)
Guerrara	4	710
Berriane	3	160
Ghardaïa	3	515
El-Atteuf	2	501
Metlili	4	350
Hassi El-F'Hel	15	4610
El-Ménéa	12	3300
Hassi El-Gara	30	4550
Mansoura	2	300
Total	75	14996

الفهرس:

الشكر

الإهداء

الملخص

الملخص بالإنجليزية

قائمة المختصرات

المقدمة

الفصل الأول: آليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القانوني الموجه

المبحث الأول: إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التسيير الذاتي و في قانون الثورة الزراعية

المطلب الأول: إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام التسيير الذاتي.

الفرع الأول: خصائص إستغلال الأراضي الفلاحية في النظام التسيير الذاتي.

أولاً: تعريف نظام التسيير الذاتي.

ثانياً: الفترات التي مر بها نظام التسيير الذاتي .

الفرع الثاني: آثار عدم أستغلال الأراضي الفلاحية في النظام التسيير الذاتي .

أولاً: مفهوم عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في النظام التسيير الذاتي.

ثانياً: حالات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.

ثالثاً: الآثار المترتب عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية .

المطلب الثاني: إستغلال الأراضي الفلاحية في نظام الثورة الزراعية

الفرع الأول : خصائص إستغلال الأراضي الفلاحية في النظام الثورة الزراعية

أولاً: تعريف نظام الثورة الزراعية.

ثانياً: مرحلة تطبيق نظام الثورة الزراعية .

الفرع الثاني: آثار عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في نظام الثورة الزراعية.

أولاً: مفهوم عدم إستغلال الأراضي الفلاحية .

ثانياً: آثار عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.

المبحث الثاني : إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح و قانون المستثمرات الفلاحية .

المطلب الأول: إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون الإستصلاح.

الفرع الأول: إستصلاح الأراضي الفلاحية و آثار عدم تطبيقه في قانون 18/83.

أولاً: إستصلاح في قانون 18/83.

ثانياً: عدم الإستصلاح و آثار ذلك في قانون 18/83.

الفرع الثاني : إستصلاح الأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي رقم 289/92 و آثار عدم تطبيقه

أولاً: إستصلاح في المرسوم التنفيذي رقم 289/92.

ثانياً: آثار عدم الإستصلاح في المرسوم التنفيذي رقم 289/92.

الفرع الثالث: إستصلاح الأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 و آثار عدم تطبيقه.

أولاً: إستصلاح في المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

ثانياً: عدم الاستصلاح و آثار ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

المطلب الثاني: إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون المستثمرة الفلاحية..

الفرع الأول خصائص إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون المستثمرة الفلاحية ..

أولاً: تعريف المستثمرة الفلاحية و تأسيسها.

ثانياً: الآثار و الطبيعة القانونية للعقد الإداري .

الفرع الثاني: آثار عدم إستغلال الأراضي في قانون المستثمرة الفلاحية .

أولاً : مفهوم عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.

ثانياً: آثار عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.

خلاصة الفصل الأول.

الفصل الثاني: آليات إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل التوجهات الحديثة.

المبحث الأول: إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري.

المطلب الأول: خصائص إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ..

الفرع الأول : مزايا قانون التوجيه العقاري .

أولاً: إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين .

ثانياً: شروط إعادة الأراضي لملاكها الأصليين.

الفرع الثاني: مفهوم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري .

أولاً : تعريف و أنواع إستغلال الأراضي الفلاحية.

الفرع الثالث : مفهوم عدم إستغلال الأراضي الفلاحية .

أولاً : تعريف عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.

ثانياً: الأشخاص المعنيين بعدم الإستغلال .

ثالثا : حالات عدم الإستغلال الأراضي الفلاحية.

المطلب الثاني: آثار الناتجة عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه.. العقاري.

الفرع الأول : عدم إستغلال الأراضي الفلاحية يعتبر تعسف في إستعمال الحق طبقا لقانون التوجيه العقاري .

الفرع الثاني : جزاء عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ..

المبحث الثاني: أستغلال الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه الفلاحي

المطلب الأول: إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون رقم 03/10.

الفرع الأول :خصائص إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون 03/10.

أولا: تعريف و شروط منح الإمتياز.

ثانيا: إجراءات منح الإمتياز

ثالثا: آثار منح الإمتياز..

الفرع الثاني: آثار عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون رقم 03/10.

أولا: المقصود بعدم الإستغلال .

ثانيا : الأثار الناتجة عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في قانون 03/10.

المطلب الثاني : إستغلال الأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي 06/11.

الفرع الأول: خصائص إستغلال الأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي 06/11.

أولا: شروط تعريف وشروط منح التخصيص و الإمتياز ..

ثانيا: آثار منح التخصيص و الإمتياز.

الفرع الثاني: عدم إستغلال الأراضي الفلاحية و آثار ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 06/11.

أولا: حالات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية .

ثانيا: الأثار المترتبة عن عدم إستغلال الأراضي الفلاحية .

خلاصة الفصل الثاني.

الخاتمة

قائمة المراجع

قائمة الملاحق