تطور مفهوم الأراضي الفلاحية وإشكالية ملكيتها

بن علي معمر
طالب دكتوراه
تحت إشراف الدكتور : عبد المالك الدح
جامعة عمار ثليجي الأغواط

مقدمة :

كانت الجزائر قبل الاستعمار الفرنسي بلدا زراعيا رعويا، حيث كانت تمتاز بأراضي خصبة و تنتج الكثير من

المواد الفلاحية وساعدها في ذلك المناخ المتنوع والموقع المميز لها، فكان المنتوج الأساسي في ذلك الوقت هو القمح كمادة أساسية للغذاء وهو ماجعلها في منافسة شديدة مع عديد الدول الأخرى خاصة الأوروبية منها. فالأراضي الفلاحية في الجزائر مر بعدة مراحل من العهد العثماني إلى الحقبة الاستعمارية فهذا ما جعل العقار الفلاحي عرضة لعدة مشاكل فاتجهت السلطة الجزائرية بسن عدة قوانين منها تشجيع الفلاحين لاستصلاح تلك الأراضي الفلاحية الاستثمار فيها. **فما هي المراحل التي مر بها العقار الفلاحي و ما الميزة التي وضعها المشرع لتشجيع الفلاحين على استصلاح الأراضي وإشكالية تنفيذها؟**

للإجابة عل هذه الإشكالية اقترحنا الخطة التالية

المبحث الأول : تطور مفهوم الأراضي الفلاحية

المطلب الأول : الأراضي الفلاحية من العهد العثماني إلى حقبة الاستعمار الفرنسي

المطلب الثاني : الأراضي الفلاحية في عهد الإستقلال

المبحث الثاني : الاستصلاح والاستثمار كسبب لاكتساب ملكية الأراضي الفلاحية ومعوقات ملكيتها

المطلب الأول : الاستصلاح والاستثمار كسبب لاكتساب ملكية الأراضي الفلاحية

المطلب الثاني : معوقات اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية

المبحث الأول : تطور مفهوم الأراضي الفلاحية

إن تطور مفهوم العقاري الفلاحي لم يتغير في العهد العثماني لأن أغلب أحكامه مأخوذ من الشريعة الإسلامية ثم جاءت الحقبة الاستدمارية وقامت بمصادرة الأملاك بطريقة قانونية تعسفية ثم جاءت فترة الاستقلال لمسح ماخلفه المعمرين، وهذا ما سوف نعالجه في المطلبين الآتين، حيث سنتعرض فترة العهد العثماني و الاحتلال الفرنسي كمطلب الأول ثم نتطرق لفترة الاستقلال المطلب الثاني.

المطلب الأول : الأراضي الفلاحية من العهد العثماني إلى حقبة الاستعمار الفرنسي

أولا : طبيعة الأراضي الفلاحية قبل العهد العثماني

إن طبيعة الأراضي الفلاحية قبل العهد العثماني في الجزائر كانت تخضع في نظامها لأحكام الشريعة الإسلامية لاسيما ما تعلق بمبدأ الأحياء و لبعض الأعراف المحلية كذلك كالشهرة و نظام الجماعة. و على هذا فقد كانت الأراضي آنذاك تصنف إلى أراضي ملك للأفراد أو العائلات على الشيوع، و أراضي حبس حبست على جهات خيرية أو على الأهل من أولاد و نسلهم، بالإضافة إلى أراض تستغل جماعيا من طرف عرش أو قبيلة تسمى أراضي العرش، و إن كان البعض يقول بأن أرض العرش هو في الأصل مصطلح مستحدث و غريب عن التنظيم العقاري المحلي و أنه لم يكن معروفا قبل الاحتلال الفرنسي، لأن أساس هذا التنظيم هو التملك الفردي.

ثانيا : التنظيم العقاري أثناء العهد العثماني

لم يتأثر التنظيم العقاري بمجيء الأتراك للجزائر نظرا لاشتراكهم في العقيدة، و إنما تغيرت فقط بعض المصطلحات المتعلقة بهذه الأموال و المستلهمة من اللغة التركية و من بينها ملكية البايلك التي توافق مفهوم الملكية العامة[1]، و نظام العزل المستخدم في استغلال المراعي بينما بقيت باقي التسميات على حالها، و ظهرت إضافة لذلك الملكيات الخاصة برجال الحكم في مختلف مراتبهم من الداي فالباي إلى الباشا و القياد و الشيوخ على المستوى المحلي فبصفة عامة كانت طبيعة الملكية العقارية تابعة للدولة العثمانية فتأطيرها تعود للمبادئ العامة الشريعة الإسلامية، فهناك الأملاك العامة والأملاك الخاصة و ملاك الوقف و أملاك الملك، فالأراضي كانت لها طبيعة خاصة في تسييرها و تنظيمها، مع الإشارة إلى أن السلطة الإدارية المركزية التي كان مقرها الجزا ئر العاصمة لم تستطيع بسط نفوذها على كافة الأقاليم،إذا انحصرت في بعض الشريط الساحلي والمدن الداخلية وتمتعت غالبة الأقاليم الداخلية بالاستقلالية في إطار الحكم الذاتي[2].

1/ أراضي البايلك : و هي تعتبر من أجود الأرا ضي و ذات الخصوبة المرتفعة كما تكون في مواقع إستراتيجية حيث تحبط عادة بالمدن، و تتواجد في أماكن قريبة من تواجد حاميات الجند و هي أراضي تابعة مباشرة إلى الباي، و تعود ملكية هذا النوع من الأراضي إلى الوصي و المتمثل في الداي عن طريق الباي المنتدب، إذ يسيطر هذا الأخير على عملية الاستغلال و الاستخدام لهذه الأراضي وفق ما يراه الوصي،" الداي" الذي ينوب عنه في تسيير إدارة شؤون هذه الأراضي "الباي".[3]

2/ أراضي العرش: تعتبر أراضي بور وتعود للقبيلة، ويملكها أول من يشغلها ويستغلها وتعود بذلك له مع انتقال حق الإرث للذكور من دون الإناث، ويدفع أصحابها عليها ضريبة، لكن تم إلغائها فيما بعد وعوضت بالزكاة؛ حيث يقوم أحد أفراد العرش باستغلال قطعة معينة من الأرض التي تدخل ملكيتها ضمن نطاق

أراضي مملوكة لعرشه، وتكون الغلة من نصيبه بعد أن قام باستصلاحها، وبذلك فقد استفاد من حق الانتفاع بها خلال طول فترة حياته، وتبقى الملكية للقبيلة التي ينتمي لها كحق مشاع بين العروش و القبائل، غير قابلة للتصرف بها بشكل فردي. و أراضي العرش لها نفس التسمية بين الوسط والشرق الجزائري إلا أن في الغرب الجزائري تسمى السبيقة[4].

3/ أراضي الحبوس: هي أراضي حبست أو أوقفت ملكيتها للإنفاق على الأعمال الخيرية مثل تقديم العون لأبناء السبيل أو رعاية المؤسسات الدينية؛ ولعل السبب الذي أدى إلى وجود هذا النوع من الملكية هو لتفادي مصادرتها من طرف الحكام آنذاك، ذلك لأن أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية تمنع مصادرتها أو وضع اليد عليها فالمنتفع بهذا الصنف من الأراضي كان لا يملك حق التصرف فيها، وإنما يبقى له حق الاستغلال والاستعمال[5].

4/ أراضي الملك :هذا النوع من الأراضي عبارة عن ملكيات خاصة تتواجد في منطقة التل و المناطق الجبلية للقبائل. وتسمى أراضي الملك بهذه التسمية لذات الطبيعة حق الملكية التي تعتبر محل ذلك و الملك هو الملكية العادية للقانون العام، يخول لصاحبها حق الانتفاع و التصرف بالشيء بصفة مطلقة، تعني أيضا هذه الكلمة كل مال حر قابل للتحويل بإرادة مالكه[6].

5/ أراضي العزل:هذا النوع من الأراضي تعود ملكيتها إلى" الباي "حيث يعتبر المالك الفوقي لهذه الأراضي، بحيث لا يمارس حقه في تحديد استخدام وسائل الإنتاج و المحاصيل و عادة- هذه الأراضي - يكون الباي قد تحصل عليها نتيجة قيامه بشرائها أو مصادرتها من القبائل ويتنازل عنها لصالح فئات معينة[7].

ثالثا : طبيعة العقار في حقبة الإستعمار الفرنسي

إن هذه الحقبة التاريخية قد شهدت العديد من القوانين و المراسيم أهمها تتمثل في قانون مصادرة أراضي العرش في 1832 حيث كان هذا القانون بمثابة الآلة التي حطمت الجدار الواقي لأراضي العرش و ابتداء من هذه الفترة أصبحت أراضي العرش معرضة لعملية المصادرة و السطو عليها من قبل سلطات الاحتلال. مما زرع الرعب و الفزع في أوساط أصحابها، الذين كانوا يفرون إلى المناطق الجبلية و المسالك الوعرة .و تزامنت هذه العمليات مع عدة عمليات مصادرة لكل أراضي الحبوس و أراضي البايلك وكذا أراضي الملك. حيث كانت السلطات الفرنسية تعتبر هذه العمليات من المصادرة كجزاء لأصحابها نتيجة تمردهم و عصيانهم و عدم مساعدتهم للسلطات الاستعمارية و الخروج عن الحكم الفرنسي. وقد تمت عمليات المصادرة في مرحلتين تمتد الأول من 1830 إلى 1870 وهي الفترة التي وجد فيها دومين الدولة، والثانية من 1870 إلى 1962 وهي المرحلة التي تمت فيها فرنسة الملكية العقارية[8]

1/ إنشاء دومين الدولة

يهدف إنشاء هذا الدومين القيام بحيل قانونية قصد مصادرة جميع الأملاك العقارية إلى المحتل الفرنسي وبذلك سنت وطبقت بعض القوانين منها

* تطبيق المادتين (539-713) من القانون المدني الفرنسي المتعلقتين بالأموال الشاغرة وتشترط هذه المادتين لتطبيق مبدأ الشغور أن يكون المالك غير معروف9.

*القانون الصادر بتاريخ 16 جوان 1851 المتعلق بدستور الملكية العقارية في الجزائر، يعتبر هذا القانون أول نص سعى إلى تنظيم وحماية الملكية العقارية الخاصة، حيث أنه جاء لخدمة مصالح المعمرين الفرنسيين10.

2/ إصدار قوانين جديدة لصالح المستعمر

* قانون سيناتوس كانسيك الصادر في 22 أفريل 1863 والذي نص على تحويل أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة إذا تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها[11].

* قانون قارني 26-07-1873 تنص المادة الأولى منه على ما يلي : يخضع تقرير الملكية العقارية في الجزائر و المحافظة عليها و الانتقال التعاقدي للعقارات و الحقوق العقارية إلى القانون الفرنسي بغض النظر عن المالكين. حيث يقضي هذا القانون بإلغاء كافة الحقوق العقارية الحقيقية للقبائل وكافة فئات الشعب[12].

* **التحقيق في سندات الملكية** : صدور الأمر 21-07-1847 المتعلق بالتحقيق في سندات الملكية حيث يشترط على كل من يدعي ملكيته للأرض أن يقدم سند ملكية إلى الجهات المختصة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر هذا الأمر. ويعتبر هذا الشرط تعجيزا للمالك للاستضهار به نظرا لضعف التوثيق آنذاك[13].

المطلب الثاني : الأراضي الفلاحية في عهد الإستقلال

تميزت بداية مرحلة الاستقلال إصلاح الخراب الذي خلفه الاستعمار الفرنسي في كافة المجالات وخصوصا في مجال العقار الفلاحي حيث سنتناول في هذا المطلب السياسة التي جاءت بها الجزائر بعد الاستقلال منها التسيير الذاتي والثورة الزراعية وإصدار قوانين أخرى تخص استصلاح الأراضي.

أولا : نظام التسيير الذاتي :

إن التسيير الذاتي باعتباره نظام فيتميز بأن له طابع سياسي و اقتصادي و اجتماعي يمس كافة حياة المجتمع، فهو يتجسد في مجموعة من الإجراءات و التنظيمات التي تضبط و توجه حياة المجتمع و تدير مصالح و شؤون الدولة[14].

1/مبادئ نظام التسيير الذاتي

- الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج
- التسيير الذاتي للمنتجين في المجال الاقتصادي
- الحكومة الذاتية للشعب

وهكذا فإن نقل ملكية وسائل الإنتاج من الدولة إلى المجتمع،و منح العمال حق استثمارها على أسس ديمقراطية، و إعطائهم جزءا من الدخل يتناسب مع عملهم، والقضاء على المركزية الشديدة والبيروقراطية[15].

2/ تقييم نظام التسيير الذاتي :

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

ثانيا : نظام الثورة الزراعية :

نتيجة للتدهور الكبير الذي عرفه القطاع الزراعي في ظل نظام التسيير الذاتي و التراجع المسجل على مستوى الإنتاج و الإنتاجية، تبين أن نظام التسيير الذاتي كان بعيدا عن الواقع الحقيقي المتواجد عليه قطاع الزراعة.

1/ مبادئ الثورة الزراعية

- الأرض لمن يخدمها
- ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها.
- لاحق للمالكين المزارعين الذين لا يستغلون الأرض ويزرعونها
- تمنح الدولة الأراضي المتوفرة للفلاحين لمن لا أرض لهم

فهذه مجمل هذه المبادئ التي جاءت بها الثورة الزراعية على حسب المواد (من 01 إلى 12)[16] أمر 71-73.

2/ تقييم نظام الثورة الزراعية.

نجد أن الثورة الزراعية لم تحقق النجاح المرجو و هذا لأسباب منعته من تحقيق أهدافه من بينها القرارات الغير مدروسة من السلطة المركزية بمشروع الثورة الزراعية، نتج عنه سلوك سلبي للمنتجين المستفيدين من تعاونيات الثورة الزراعية، و هو تكريس لثقافة المساعدة في أذهان المنتجين الذين أصبحوا يرون أن الدولة هي المحرك الأساسي لنشاطهم من حيث الإنتاج و التوثيق و التمويل، ومن

يتوقف كل المجهود تعاوني وقد كان السبب في انتشار هذه الثقافة التسيير الإداري للثورة الزراعية،إضافة لذلك صعوبة المحيط الاجتماعي و الثقافي الذي واجهته الدولة[17].

بعد ضعف أسلوب التسيير الذاتي و الثورة الزراعية في تقديمهما النتائج المرجوة في الميدان الفلاحي و مع بداية الثمانينات وقعت الجزائر في أزمة اقتصادية خاصة في ظل انخفاض أسعار المحروقات، ما أضعف الدعم الذي كرسته الدولة للقطاع الفلاحي، هذا ما أدى بالجزائر إلى تبني إصلاحات خاصة للهيكلة و أخرى تماشيا مع ضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر و تشجيع المبادرات الفردية.

حيث اختار المشرع الجزائري نظام المستثمرات الفلاحية كآلية جديدة لتسيير و استغلال الأراضي الفلاحية من خلال القانون رقم : 87-19 إضافة إلى آلية أخرى متمثلة بالامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهذا بصدور قانون رقم : 10-03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال هذه الأراضي[18].

ولتشجيع استغلال الأراضي بالنتيجة المرجوة سنت قوانين أخرى التي تنص على أن الاستصلاح والاستثمار كسبب من أسباب اكتساب تلك الأراضي الفلاحية وهذا ما سنتناوله في المبحث الثاني.

المبحث الثاني : الاستصلاح والاستثمار كسبب لاكتساب ملكية الأراضي الفلاحية ومعوقات ملكيتها

المطلب الأول : الاستصلاح والاستثمار كسبب لاكتساب ملكية الأراضي الفلاحية

إن الاستصلاح كسبب من أسباب اكتساب الملكية معروف في تشريعات بلدان أخرى وكذلك يعرف في الشريعة الإسلامية بالإحياء لقول الرسول (ص) "من أحيا أرضا ميتة فهي له"[19]. اما المشرع الجزائري فقد عرف الاستصلاح في المادة الثامنة من القانون 83-18 "يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال.[20] لكن اشترط أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى الغير مخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح واستثنيت الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والحلفائية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها أدمجت في صندوق الثورة الزراعية كما استثنيت الأراضي الغابية لأنها غير قابلة للتملك الخاص، إلا أنه يمكن الاستثمار والاستصلاح فيها طبقا لأحكام المرسوم 87-01[21].

أولا : شروط اكتساب الملكية العقارية في ظل قانون 83-18

لقد اشترط المشرع الجزائري إعداد برنامج استصلاح ينجز في خلال (05) سنوات ويمكن ان يمدد الأجل في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع (المادة 11من قانون 83-18) وتمنح ملكية الأرض المراد استصلاحها بالدينار الرمزي وبشرط فاسخ، والشرط يتوقف على إنجاز مشروع الاستصلاح

في المدة القانونية وإلا فسخ العقد ولم يسمح المشرع الجزائري التصرف في الأرض إلا بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي عندما تتم معاينة إنجاز الاستصلاح من طرف اللجنة التقنية المختصة التي نص عليها المرسوم التطبيقي رقم 83-724 .

كما يشترط على حسب المادة 18 من القانون 83-18 المحافظة على الوجهة الفلاحية شرط لا يجوز التخلي عنه إلا في إطار القانون والتنظيم ويشمل برنامج الاستصلاح إلى جانب إزالة العوائق وتحضير التربة واستخراج الماء وربما إنجاز مباني ضرورية لتنفيذ الاستثمار الزراعي المزمع تنفيذه، ونظرا لأهمية الإنجاز وتشجيع استثمار الأراضي الصحراوية فإن المرسوم نص على إمكانية منح قروض للمستثمرين وإعفائهم من الرسوم[22].

ثانيا : اكتساب الملكية عن طريق استصلاح الأراضي في المناطق الجبلية.

لقد نصت المادة (28) من المرسوم التطبيقي رقم 83-724 على تنظيم سوف يصدر لمنح حق الملكية في بعض المناطق الجبلية لكن هذا المرسوم لم يصدر بعد. وأكدت المادة على أن حق الملكية سوف يمنح عن طريق الاستصلاح لقطعة أرض لا تتناسب مساحتها مع الخصائص المطلوبة لتكوين مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا[23].

ثالثا : اكتساب أراضي الملكية العقارية في المساحات الاستصلاحية طبقا للمرسوم 92-289

هذا المرسوم نص على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح وذلك قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية، ومن أهم هذه الشروط أن البيع يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي كما في القانون 83-18 وذلك لفائدة كل شخص طبيعي جزائري أو معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية، وتساهم الدولة في تكاليف إنجاز مشروع الاستصلاح بتوصيل الكهرباء والماء وسبل الوصول إلى الأرض وقد ضبط المرسوم ودفتر الشروط الملحق به كل الإجراءات والضمانات للتحقق من إمكانية إنجاز المشروع وتوفر الموارد المالية والمحافظة على الوجهة الفلاحية وإجراءات فسخ البيع وحق الدولة في المطالبة بالتعويض وغيرها من القيود والضمانات وهي تقريبا نفس الشروط والضمانات التي تضمنها المرسوم 97-483

رابعا : اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة

في إطار تشجيع الاستثمار نصت المادة (23) من القانون 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار على إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية وقد حدد المرسومين الصادرين تحت رقم 94-321 و 94-322 بتاريخ 17 أكتوبر 1994 تطبيقا لقانون الاستثمار شروط منح الامتياز في المناطق الخاصة التي شجع الاستثمار فيها وهي على الخصوص المناطق الواقعة في جنوب البلاد ثم جاء قانون المالية 1994 المادة (117)

والمادة (51) من قانون المالية 1998 لإمكانية منح جزء من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة بموجب عقد امتياز قصد إنجاز مشاريع استثمارية على كل مناطق البلاد وإمكانية التنازل عنها بعد إنجاز الاستثمار.

وتحدد في هذا الإطار قيمة الإتاوة المدفوعة حسب موقع الأرض ويمكن أن تقدر بالدينار الرمزي لكن التنازل عن الأرض يكون دائما بمقابل.

-أما المرسوم التنفيذي رقم : 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه فقد عمم إمكانية التنازل على كل المناطق، وعرفت المادة (02) منه المقصود بالاستصلاح على أنه كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها.

ويتبين من دراسة أحكام هذا المرسوم أن تشجيع الاستثمار يكمن في البداية بمنح الأرض عن طريق عقد الامتياز وبمقابل دفع إتاوة وتساهم الدولة بالنسبة للمشاريع التي تحظى بالأولوية بتوفير المياه والطاقة الكهربائية وشق الطرق هذا بالإضافة إلى الاستفادة من الامتيازات المالية و الجبائية[24].

وإذا أنجز المستثمر المشروع وتمت معاينته فيمكن بالنسبة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين أن يستفيدوا من التنازل عن الأرض بمقابل لاكتسابها ملكية تامة عن طريق عقد إداري يتضمن التنازل عن المساحات المستصلحة فعلا وتلك المستعملة فعليا كتوابع ومنافذ (المادة 13 منه).

ونص أيضا على فسخ عقد الامتياز عن طريق القضاء في حالة عدم وفاء المستفيد بالتزاماته أو عدم احترام بنود دفتر الشروط وقد تضمن دفتر الشروط كل الشروط التي يتم فيها منح الأرض والامتيازات المالية والجبائية ولاسيما مساهمة الدولة في التكفل الجزئي أو الكلي بنفقات شق الطرقات وجلب المياه وإحضار الكهرباء وحتى التكفل بتكوين مستخدمي المستثمرة مهنيا.

كما نص على الحقوق التي يستفيد منها الحاصل على الامتياز ولاسيما انتقاله للورثة في حالة الوفاة، وإمكانية توقيع رهون لضمان القروض على حق الامتياز وعلى البنايات المحتمل إنجازها، ولكن في حالة الفسخ أو عند انتهاء الامتياز دون اكتساب الأرض يُلزم المستفيد بإرجاع الأرض خالية من أية رهون عقارية أو حقوق امتياز.

وقد نص دفتر الشروط على عدم جواز البيع أو التأجير من الباطن طوال مدة انجاز برنامج الاستثمار تحت طائلة الفسخ.

كما يمنع بصفة دائمة تحويل وجهة الأرض عن الغرض المخصص لها في إطار انجاز الاستثمار.

ونص المرسوم على أن الدولة لاتتحمل لا ضمان و لا أية مسؤولية اتجاه الغير في المنازعات التي قد تثار ضد صاحب حق الامتياز[25].

المطلب الثاني : معوقات اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية

أولا : المعوقات القانونية

إن القانون 83-18 يعتبر من أهم النصوص التي دلت على بوادر التوجه الجديد نحو إعطاء الملكية العقارية الخاصة مكانة وذلك بتوسعها على حساب الملكية العامة التي كانت مهيمنة. ومع هذا فإن صدوره في ظل دستور 1976 وفي ظل النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية كان له تأثيره، حيث بقي في بعض أحكامه مقيدا بها.

مثلا فيما يخص استبعاد الأراضي المدمجة في صندوق الثورة الزراعية وكذا التابعة للتسيير الذاتي من مجال تطبيق هذا القانون لأن هذه الأراضي المستثناة من الأراضي الفلاحية المنتجة والهدف هو توسيع المساحات الزراعية. كما أن هذا النص صدر قبل قانون التوجيه العقار الفلاحي، لهذا يجب أن تتلاءم نصوص هذا القانون مع ما جاء به قانون التوجيه العقاري.

وما يعاب على هذا القانون، حيث لم ينص على مساهمة الدولة في مشاريع الاستصلاح وبالتالي بقي المستفيدون يتخبطون في مشكل تمويل مشاريعهم خاصة أن البنوك تشترط عقود الملكية لمنح القروض وهذه الأخيرة يستغرق إعدادها مدة طويلة وتأخر ذلك بسبب ارتباطه بعملية مسح الأراضي.

بالنسبة في المادة 28 من المرسوم 83-724 تنص على أنه سيصدر مرسوم ينظم كيفية منح حق اكتساب الملكية في بعض المناطق الجبلية لكن إلى الآن لم يصدر أي مرسوم تنظيمي[26].

كما يستنتج من أحكام مرسوم 97-483 ودفتر الشروط النموذجي أن الاستثمار الوارد بأحكامه يتعلق بالنشاط الفلاحي لأن الترخيص بإنجاز المشروع تمنحه مصالح وزارة الفلاحة ومصالح الري وكذا الصيد البحري. وعليه فهو يختلف عن الاستثمار الذي نص عليه قانون ترقية الاستثمار والنصوص المطبقة له الذي يشجع الاستثمار في كل المجالات ولاسيما المشاريع ذات المنفعة العامة، وليس بهدف استصلاح الأراضي القابلة للحرث.

يستنتج من أحكام المرسوم 97-483 أيضا أنه يقدم امتيازات تقل أهمية عن تلك التي يمنحها قانون 83-18 لأن التنازل في المرسوم هذا يكون بمقابل وبعد إنجاز الاستثمار في حين في قانون رقم 83-18 يتم التنازل قبل الشروع في الاستثمار بشرط فاسخ وبالدينار الرمزي، وبالتالي فإنه يفهم أن المرسوم رقم 97-483 يطبق في غير المناطق الصحراوية أو أن هناك تراجع عن البيع بشرط فاسخ ومنح الأرض بموجب عقد امتياز وبمقابل ولكن بمساهمة أكثر من الناحية المادية من طرف الدولة بشرط أن يكون الاستثمار يستحق التشجيع[27].

أولا : المعوقات التقنية

إن الأراضي الممنوحة بموجب قانون سواء تحددها الجماعات المحلية أو تلك التي تحدد بمبادرة من المترشحين هي أغلبها محدودة والمساحة من هكتار إلى 10 هكتارات وذلك حسب عدد المستفيدين، ولم ينص القانون كيفية انتقاء المترشحين للاستفادة من الترخيص للاستفادة بالأرض.

كما قد تمنح هذه الأراضي دون قيام الدولة بأي مساهمة تخص البنية التحتية (حفر الآبار، توصيل الكهرباء، شق الطرق إلى المساحات...).[28]

خاتمة :

في الواقع وإذا تمعنا في النصوص الثلاث يتبين أن القانون رقم 83-18 يطبق في حالة إنجاز مشروع استصلاحي صغير يتكفل بمصاريفه المستصلح في حين المرسوم رقم 92-289 يطبق على المشاريع الاستصلاحية لمساحات شاسعة تتطلب تكاليف باهضة لذا تساهم الدولة في تحمل جزء منها وتفرض أكثر قيودا، أما المرسوم رقم 97-483 فإنه يطبق في حالة إنجاز مشاريع استثمارية في المجال الزراعي والصيد البحري ويمكن تطبيقه في الأراضي الجبلية والسهبية والصحراوية حسب دفتر الشروط الملحق به.

علما أنه وبعد إلغاء المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب الأمر رقم :01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمصادق عليه بالقانون 01-15 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 ج.ر رقم 47 لسنة 2001 فإن القانون الجديد لم يحتفظ بما أوردته المادة (23) من الأمر رقم 93-12 وبالتالي فإن الاستصلاح في إطار الاستثمار يبقى خاضعا لأحكام المادة (51) من قانون المالية لسنة 1998.

المراجع :

I-الكتب

1-بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

2-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر،2002.

3-عبد اللطيف بن اشنهو، تكوين التخلف في الجزائر، مطبعة أحمد زبانة، الجزائر،1979.

4-عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام،بدون ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،الجزائر.

5-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، ط2،دار هومة، الجزائر، 2000

6-عمر حمدي باشا-زروقي ليلى، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة،دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع،الجزائر،2008.

7-عمر حمدي باشا ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2011.

8-عمر حمدي باشا- ليلى زروقي،المنازعات العقارية، طبعة 2014، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2014.

9-محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، دار النشر المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.

II- القوانين

الأمر 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية ، ج.ر عدد 97.

قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2015 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ج.د.ش.ج.ر ، العدد 46.

المراسيم التنظيمية

مرسوم تنفيذي رقم :01-87 المؤرخ 05 أفريل سنة 2001 و المتعلق يحدد شروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال ج.ر العدد 20 ج.ج.د.ش.

III- المذكرات

1-جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق لجامعة البليدة،2001-2002.

2-حورية فراح، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص غير منشورة، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007.

الهوامش

[1] عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام،بدون ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،الجزائر،، ص:12

[2] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر،2002، ص :09

[3] عبد اللطيف بن اشنهو، تكوين التخلف في الجزائر، مطبعة أحمد زبانة، الجزائر،1979، ص:26.

[4] عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، ط2،دار هومة، الجزائر، 2000، ص : 58-59

[5] جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق لجامعة البليدة،2001-2002، ص: 28

[6] سماعين شامة، المرجع السابق، ص : 05

[7] عبد اللطيف بن أشنهو، المرجع السابق، ص :27

[8] بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص :26

[9] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص :26

[10] عبد اللطيف بن أشنهو، المرجع السابق، ص : 55.

[11] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص : 22

[12] عبد اللطيف بن أشنهو، المرجع السابق، ص :61

[13] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص : 27

[14] محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، دار النشر المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 14:

[15] محمد السويدي، المرجع نفسه، ص :74.

[16] الأمر 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية ، ج.ر عدد 97، ص :1642.

[17] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص :78

[18] قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2015 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،ج.ج.د.ش.ج.ر رقم :46، ص :04

[19] عمر حمدي باشا- ليلى زروقي،المنازعات العقارية، طبعة 2014، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2014، ص: 147

[20] عمر حمدي باشا ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2011، ص 341:

[21] مرسوم تنفيذي رقم :01-87 المؤرخ 05 أفريل سنة 2001 و المتعلق يحدد شروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال ج.ر العدد 20 ج.ج.د.ش.

[22] عمر حمدي باشا-زروقي ليلى، المنازعات العقارية، الطبعة 2014،المرجع السابق، ص :150

[23] عمر حمدي باشا-زروقي ليلى، المنازعات العقارية، الطبعة 2014، المرجع السابق، ص :150

[24] عمر حمدي باشا- زروقي ليلى، المنازعات العقارية، الطبعة 2014،المرجع السابق، ص :152-153

[25] عمر حمدي باشا- زروقي ليلى، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة،دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع،الجزائر،2008، ص :137-138

[26] عمر حمدي باشا-زروقي ليلى، المنازعات العقارية، الطبعة 2014،المرجع السابق، ص :150.

[27] عمر حمدي باشا-زروقي ليلى، المنازعات العقارية، الطبعة 2014،المرجع السابق، ص :154-155.

[28] حورية فراح، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص غير منشورة، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص :35