

ضرورة إعادة النظر في الأحكام التنظيمية لحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح (APFA).

There is a need to review the regulatory provisions governing the acquisitions of agricultural land ownership within the framework of land reclamation.

عسري احمد* معمري مبروكت

جامعة احمد درايعية ادرار (الجزائر)

mselika1982@gmail.com

assriahmed12@gmail.com

ملخص:

تشكل هذه الدراسة نظرة تحليلية ونقدية للأحكام المنظمة لحيازة الملكية العقارية الفلاحية باعتبارها أحد آليات تسيير العقار الفلاحي، للوقوف على الثغرات القانونية والنقائص التي تعترضها، والتي تحول دون تحقيق الأهداف المتوخاة منها. وقد خلصنا إلى ضرورة مراجعة الأحكام القانونية التي تنظم عملية حيازة ملكية الأراضي الفلاحية في إطار الاستصلاح، بما يتماشى والرؤية الإستراتيجية والأهمية التي توليها الدولة لقطاع الفلاحة كخيار استراتيجي لتنويع المداخل، ويتماشى مع المستجدات التي مست ميادين عدة ذات العلاقة بالفلاحة. كلمات مفتاحية: العقار الفلاحي، الحيازة، الاستصلاح، قرار المنح، الشرط الفاسخ.

Abstract: (not more than 10 Lines)

This study provides an analytical and critical overview of the provisions governing the possession of agricultural real estate, as one of the mechanisms for managing agricultural property. It aims to identify the legal loopholes and shortcomings that prevent the achievement of their intended objectives.

We have concluded that it is necessary to review the legal provisions regulating the process of acquiring ownership of agricultural lands within the framework of reclamation, in line with the strategic vision and the importance that the state attaches to the agricultural sector as a strategic option for diversifying income, and in line with the developments that have affected several fields related to agriculture.

Keywords: Agricultural Property, Possession, Reclamation, Grant Decision, Resolatory Clause.

. مقدمة:

تولي الدولة أهمية كبرى للقطاع الفلاحي من خلال مجموع البرامج والأطر التي تسعى من خلالها لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، وإيجاد بدائل للتمويل خارج عائدات المحروقات، وذلك بتجربة الزراعة الإستراتيجية، ولنجاح هذا المسعى يجب توفر الوعاء العقاري الصالح لممارسة النشاط الفلاحي، إضافة إلى تكييف النظام القانوني المنظم للعملية مع المستجدات، وفق رؤية شاملة من أجل توفير المناخ المناسب لجلب المستثمرين لممارسة النشاط الفلاحي.

وإدراكا منه لذلك، عمد المشرع الجزائري إلى تسوية الوعاء العقاري الفلاحي، وتنظيمه بتنوع آلية استغلاله وتسييره، ومن بين تلك الآليات إقرار حق الملكية العقارية الفلاحية، من خلال القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية¹، والنصوص التنظيمية له، لاسيما المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 الذي يحدد كفاءات تطبيقه²، ومجموع المناشير والتعليمات اللاحقة له، والتي تهدف إلى إضفاء نوع من الحماية لهذا النوع من العقار، وإعطاء ديناميكية جديدة لطريقة استعماله معتمدة على حق التملك كأساس له وفق شروط وإجراءات معينة.

وتكمن أهمية الموضوع في تناوله أحد آليات تسيير العقار الفلاحي، وهو الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية، والتي تؤدي إلى تمكين المشتغل بمجال الفلاحة من قطعة أرض فلاحية يستفيد منها بقرار ولائي، تمنح له مدة خمس سنوات لانتهاء من استصلاحها، وخلال هذه المدة يستفيد من عقد ملكية الأرض معلقا على شرط بطلانه، وبعد رفع شرط البطلان المتمثل في إتمام برنامج الاستصلاح يتمكن من تملك قطعة الأرض الفلاحية المستصلحة.

غير أنه واعتبارا للمستجدات التي عرفها قطاع الفلاحة، يتعين مراجعة الأحكام القانونية المنظمة للحيازة على الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح، بما يتماشى وتلك المتغيرات على صعيد الهياكل أو الإجراءات، لأن تطبيق تلك النصوص أفرز جملة من المشاكل، وعديد الوضعيات العالقة التي لم تتم تسويتها، مما ساهم في إثارة القلق لدى الفلاحين المستغلين لهذه الأراضي على الحق في ملكيتهم لها، كما ساهم هذا الوضع كذلك في عجز هذا البرنامج في الكثير من الأحيان من تحقيق الأهداف المرسومة، بل ونزاعات عرفتها أروقة المحاكم، وعليه تهدف الدراسة إلى رصد أهم النقائص والإشكالات التي أثارها تلك الأحكام القانونية عند تطبيقها.

والإشكالية التي سنعالجها من خلال هذه الدراسة هي: إلى أي مدى تنسجم الأحكام القانونية المنظمة للحيازة العقارية في إطار الاستصلاح مع أهداف الدولة في تحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة؟.

تأسيسا على ما سبق وللاحاطة بالموضوع اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي، حيث تم استقراء الأحكام القانونية المنظمة لحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح (APFA) وتحليلها، خصوصا القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 83-18 والمناشير والتعليمات الشارحة لهما، ولمعالجة هذه الإشكالية تم تقسيم الدراسة لمبحثين:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح.

المبحث الثاني: مراجعة الأحكام القانونية المنظمة للحيازة على الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للحيازة على الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح.

تعتبر الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح آلية اعتمدها المشرع الجزائري لدعم حق التملك كخيار يرمي إلى توسيع الملكية العقارية الفلاحية، بعد أن كان التوجه منذ الاستقلال وحتى مطلع الثمانينات، يصبّ في خانة توسيع نطاق الملكية الجماعية على حساب الملكية الخاصة، وذلك وفق أطر قانونية وآليات تستخدم للاستحواذ على الأملاك العقارية التابعة للخووص³.

وفي هذا الإطار تعدّ حيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح، أحد أسباب تملك الأفراد للأراضي الفلاحية عن طريق استصلاحها، وهو توجه معروف ببلدان أخرى وله تأصيل في الشريعة الإسلامية، وهو ما يعرف بـ "الأحياء"، أي إحياء الأرض الفلاحية من خلال استصلاحها، لقوله صلى الله عليه وسلم: (من أحيا أرضاً ميتة فهي له)⁴، وهو ما يتيح للفرد الحق في تملك الأرض لمجرد استصلاحها وزراعتها.

المطلب الأول: مفهوم حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

يعدّ مصطلح حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح من المصطلحات المركبة التي تحتاج تفكيكا لمصطلحاتها، وذلك من أجل معرفة معناها والوقوف على دلالتها.

الفرع الأول: تعريف الحيازة العقارية

تعرف الحيازة لغة بأنها ضم الشيء وجمعه، وجاءت من الفعل حاز وهي ما في حوزة الشخص من مال أو عقار، ويقال حيازة واستحواذ، بينما يعرفها الفقهاء بأنها تلك السلطة الفعلية والواقعية التي يباشرها الحائز على شيء، أما من الناحية القانونية فالمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للحيازة، غير أن المشرع الفرنسي عرفها في المادة 2255 من القانون المدني الفرنسي بأنها: (الحيازة هي امتلاك أو التمتع بشيء أو حق نتملكه أو نتملكه، ممارسة من قبل أنفسنا، أو من قبل شخص آخر يحملها أو يمارسها نيابة عنا)⁵.

أما السنهاوري فخلص إلى أن الحيازة واقعة مادية تقتضي وضع اليد والسيطرة على حق، سواء كان المسيطر هو صاحب الحق أو لم يكن، وتقتضي السيطرة الاستعمال، ومن شأن تلك الواقعة المادية إنتاج آثار قانونية⁶، إذا تقتضي الحيازة وضع اليد على شيء قصد تملكه، ولتحققها يجب توفر جملة من الشروط يأتي في مقدمتها أن يكون وضع اليد هادئا ومستمرًا وخاليا من أي تهديد.

وفي هذا الإطار يعرف السنهاوري العقار بأنه: (العقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر إلا إذا هدم أو أقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض هي حيز من العقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها)⁷، وينقسم العقار إلى قسمين، عقار بطبيعته وهو الأصل، وعقار بالتخصيص أي أنه منقول ألحق بعقار، كما يقسم العقار بطبيعته لأنواع ثلاثة: الأرض، والنبات، والمنشآت⁸، والأرض عقار بطبيعته مهما كان نوعها، سواء كانت زراعية أو أرضا فضاء خالية من أي نبات، وسواء كان موقعها المدينة أو الريف، وسواء كانت صخرية أم رملية، صالحة للزراعة والبناء أم لا⁹.

الفرع الثاني: تعريف الاستصلاح

عرّف القانون رقم 83-18 المؤرخ في 18 أوت 1983 الاستصلاح في مادته الثانية بأنه: (كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ويمكن أن تنصبّ هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة، وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة، والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها)، وهو ما يفيد بأن الاستصلاح هو الأعمال السابقة لعملية الحرث، سواء كانت تلك الأعمال كاملة أو القيام ببعضها، مثل التهيئة والتخفيض وتحضير أعمال السقي، كحفر البئر وبناء الأحواض.

أما المرسوم رقم 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات غير الاستصلاحية وكيفية اكتسابها فقد عرّف الاستصلاح في مادته الثانية بأنه: (جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي: تجنيد المياه، التمويل بالطاقة، سبل الوصول إلى المساحات، استصلاح الأرض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها، انجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المتعددة)¹⁰.

بينما نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، قد عرّف الاستصلاح في مادته الثانية بأنه: (كل عمليات

الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة والى تثمينها¹¹، وهو ما يفيد أن الاستصلاح من منظور هذا المرسوم يتخطى الأعمال التحضيرية، إلى عمليات التهيئة التي تجعل الأرض في حالة إنتاج.

وعليه يمكن أن نخلص إلى تعريف لحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح وهي: مباشرة الأشغال المتعلقة بالفلاحة على قطعة أرض تكون ملكا للدولة وواقعة في المناطق الصحراوية، أو المناطق ذات المميزات المماثلة، من أجل زراعتها واستصلاحها بنية تملكها وفقا للإجراءات المنظمة لذلك، بتوافر جملة من الشروط التي تحددها الأحكام التنظيمية المحددة لها.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات حيازة ملكية الأراضي الفلاحية في إطار الاستصلاح (APFA)

أحال المشرع الجزائري بموجب المادة السادسة من القانون رقم 83-18 أمر تحديد الإجراءات والشروط الواجب توفرها لحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح للتنظيم، حيث بيّن المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 شروط وكيفية الحصول على قطعة أرض فلاحية، وذلك في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، من مرحلة إنشاء المحيط الفلاحي وإلى غاية حصول الفلاح على عقد الملكية.

وفي هذا الإطار تجدر الإشارة إلى أن بعض الأبحاث تشير إلى إلغاء القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والنصوص التنظيمية له وهو أمر غير صحيح¹²، لأن القانون ونصوصه التنظيمية لا يزال العمل بهم ساري المفعول في المناطق الصحراوية، غير أن القانون عرف تعديلا للفقرة الأخيرة من المادة 13، وذلك بموجب المادة 19 من القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985¹³.

ولعلّ سبب هذا التوهم نابع من صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 جوان 2011 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية: طمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية¹⁴، الذي قضى في المطة السادسة حصر تطبيق القانون رقم 83-18 في الأراضي الصحراوية دون غيرها من المناطق الأخرى المحددة ضمن القانون، أي أنه عدّل نطاق تطبيقه، وهو ما يعدّ إشكالا في حدّ ذاته، إذ كيف يتم تعديل نطاق تطبيق قانون منشور وزاري، تطبيقا لمبدأ قاعدة توازي الأشكال.

الفرع الأول: شروط حيازة ملكية الأراضي الفلاحية في إطار الاستصلاح:

من خلال استقراء نصوص القانون رقم 83-18، وكذا أحكام المرسوم رقم 83-724، والمنشور الوزاري رقم 435 يتضح لنا أن المشرع الجزائري وضع جملة من الشروط التي يجب توفرها من أجل البدء في عملية استصلاح الأراضي في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، هذه الشروط منها ما هو متعلق بشخص المستصلح، ومنها ما هو متعلق بالأرض المراد استصلاحها، ومنها ما هو متعلق بكيفية الاستصلاح وحصر الأرض.

1. الشروط المتعلقة بالمستصلح:

حددتها المادة الثالثة من القانون رقم 83-18 وهي شروط تؤكد الانتماء الوطني، وحسن سلوك الشخص وتمثل فيما يلي:

- الجنسية الجزائرية للشخص الطبيعي لطالب قطعة الأرض، أما الأشخاص المعنويين تشترط جنسية الشخص المعنوي وليس الأعضاء¹⁵.
- التمتع بالحقوق السياسية والمدنية.
- التعهد بإنجاز برنامج الاستصلاح، في أجل خمس (05) سنوات.

2. الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح:

اشتراط المشرع لاستصلاح الأرض عن طريق حيازة الملكية العقارية أن تكون الأرض محل الاستصلاح تابعة للملكية العامة للدولة، وأن تكون واقعة في المناطق الصحراوية أو تلك التي تحمل خصائص ومميزات مماثلة لها، وذلك طبقا للمادة الرابعة (04) من القانون 83-18.

غير أنه وبصءور المنشور الوزارى المشترك رقم 402 المؤرخ فى 08 جوان 2011 المتعلق بءىازة الملكية العقارية الفلاحية طمأنة المستفءىءىن على ملكىاءهم العقارية ءصرها فى الأراضى الصءراوية اءقصرء على الأراضى الصءراوية فقط¹⁶؁ والأراضى الصءراوية هى تلك الأرض التى ءءءاج لءهئة لممارسة أشغال الفلاءة بها؁ وءقل نسبة الأمطار بها عن 100 ملم¹⁷؁ وءسءثنى من هذه الأراضى:

- الأراضى الغابىة: هى تلك الأرض التى ءعطىها الأشجار والنباءات بنسبة 300 شجرة فى الهكءار؁ ءىء ءم اسءثناءها من ممارسة أشغال الفلاءة بموجب القانون رقم 84-12 ءءضمن النظام العام للغاباء¹⁸.

- الأراضى الواقعة فى الءىط العمرانى: كل الأراضى الصالحة للبناء والمءصصة له سواء لإقامة ءجمعات سكنىة أو إقامة مشارىع عمومىة ءءءل ءء هذا الإطار.

- الأراضى الءمىة: وهى تلك الأراضى التى أضفى عليها اءءبارا لءبىعءها ءمىة ءاصة.

- الأراضى ءابعة للءطاع الءاص: وهى تلك الأراضى التى ءعود ملكىءها للأشءاص؁ سواء كان هؤلاء الأشخاص طبىعىون أو معنوىون؁ والمعءرف لهم بها على هذا النءو.

- الأراضى الرعوىة وتلك الواقعة فى المناطق السهىبة: وهى تلك الأراضى التى عرّفها قانون ءوءىءه العقارى رقم 90-29 فى مءءىءه 11 و 12 وهى المكسوة بالعشب الذى قء ىءءء علفا للأعنام¹⁹.

- الأراضى ءابعة للءطاع العسكرى: وهى تلك الأراضى الواقعة ضمن ملكىة أو ءىازة الءىش أو مءمىاءه.

- الأراضى الواقعة ءء ملكىة بعض الهىئات العامة بسبب سلءءهم: وهى تلك الأراضى التى ءءملكها أو ءوءزها الهىئات العامة باءءبارها صاءبة سلءة.

- الأراضى الواقعة ءاءل الءمىاء: وهى تلك الأراضى التى لها ءمىة ءاصة مءل الءءائق الوطنىة والءمىاء الطبىعىة والمواقع ءارىءىة والمعالم.

الفرع ءانى: إءراءاء ءىازة ملكىة الأراضى الفلاحىة فى إطار الاسءصلاء

ءءضمنء الأحكام القانونىة إءراءاء ءىازة الملكية العقارية فى إطار الاسءصلاء وءءمءل فىما ىلى:

1. ءءءىء الءىطاء الفلاحىة وءءزءءها:

بىنء المءاءة ءانىة (02) من المرسوم رقم 724 المؤرخ فى 10 ءىسمبر 1983 أن عملىة ءءءىء مواقع الأراضى الفلاحىة التى ىءم ءءصىصها للاستصلاء فى مءطط ءءهئة البلدىة ءم بطرىقءىن:

- بمباءرة من الءماعات المءمءلة فى البلدىة؁ وذلك باءءراحها إنشاء مءىط فلاءى؁ سواء كان هذا المءىط سىءم ءءصىصه للمساحاء الكبرى أو الصغرى؁ ءىء ىءم الاسءعانة بءبىر عقارى من أجل إءءاء مءطط طبوءرافى للمءىط؁ وذلك بعء أءء رأى المصالح ءقنىة المءمءلة فى الرى والفلاءة.

غير أن المعمول به - وهو الأصوب فى نظرنا - اسءءراط موافقة بعض المصالح ءقنىة ءاء العلاقة بالأراضى الفلاحىة والماء؁ مءل المعهء الوطنى للأراضى والسقى وصرف المىاء (INSED)؁ بغىة ءأكد من صلاءىة ءربة لممارسة النشاط الفلاءى؁ وكذا موافقة الوكالة الوطنىة للموارد المائىة (ANRH)؁ للءأكد من ءوفر المىاء بالكمىة الكافىة؁ وعءم إلءاقها أءراءاً بمنسوب المىاء الءوفىة؁ وقء ءم اللءوء إلى اسءءراط موافقة الهىءءىن الأءىرءىن بعء ءسءىل عءىء الاءءراضاء والءلءباء من المستفءىءىن من أجل ءغىىر القءع الأرضىة؁ إما لعءم صلاءىة ءربة للزراعة؁ أو لعءم وءوء الكمىة الكافىة من المىاء لسقى المساحة الممنوءة عءء ءفر الآبار المءصصة لذلك.

ضرورة إعادة النظر في الأحكام التنظيمية لحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح (APFA)

- بمبادرة من المرشحين الراغبين في عملية الاستصلاح، حيث يكون اقتراح إنشاء المحيط من طرفهم للبلدية، مع تحمل كافة مصاريف إعداد المخطط الكلي للمحيط، وكذا مخطط التجزئة والمخططات الفردية بعد ذلك، غير أنه من الناحية الواقعية نجد أنه لم يتم اعتماد هذه الطريقة إلا في حالات نادرة وخاصة، حيث يكون الاقتراح وتحمل المصاريف دائما من طرف الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية. وفي كلتا الحالتين يتم اختيار الأرضية للمحيط من طرف اللجنة التقنية للدائرة المكلفة باختيار المواقع والأرضيات، ويتم إعداد محضر بذلك، ثم بعدها يتم دراسة الاقتراح من طرف اللجنة التقنية الفلاحية للدائرة، وعند الموافقة على إنشاء المحيط من طرف اللجنة يتم إرسال الملف إلى البلدية من أجل التداول عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي، وللإشارة فإن أمانة اللجنة التقنية الفلاحية للدائرة تعود للمندوب المحلي للفلاحة (رئيس القسم الفرعي الفلاحي أو رئيس مقاطعة الفلاحة)²⁰.

وفي هذا الإطار يتم إرسال الملف كاملا إلى الوالي عن طريق المصالح الفلاحية، من أجل إعداد قرار الإنشاء أو قرار تحديد المحيط، وبعد إصدار قرار إنشاء أو تحديد المحيط تقوم البلدية بتقديم اقتراح تجزئته إلى مجموعة قطع بالاستعانة بالخبير العقاري، باتباع الإجراءات نفسها، مع العلم أن مشروع قرار التجزئة يتم إعداده من قبل مديرية المصالح الفلاحية، ويتم إرساله للوالي للإمضاء بعد مراقبته من طرف مديرية التقنين والشؤون العامة للولاية، وبعد إصدار قرار التجزئة يصبح المحيط قابلا للتوزيع.

غير أن هذه التفاصيل الخاصة بإجراءات الإنشاء والتجزئة لم يتناولها القانون رقم 83-18 أو المرسوم رقم 83-724، وإنما هي إجراءات تتم وفقا للأحكام العامة المتمثلة في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير²¹، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها²²، وذلك رغم أن المادة 07 من المرسوم 15-19 تبين بوضوح أن الهدف من تسليم رخصة التجزئة هو البناء من طرف المستفيد²³، أو تتم وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997²⁴.

بعد صدور قرار تحديد المحيط أو إنشاء المحيط وقرار التجزئة من طرف الوالي، يتم إعلام المواطنين بكل وسائل الإعلان المتاحة، بموقع المحيط وعدد القطع ومكونات الملف، ويقوم رئيس الدائرة بفتح سجلين يخصص السجل الأول لتسجيل المرشحين الراغبين في قطعة أرض فلاحية بالمحيط المنشأ بمبادرة من الجماعات المحلية، بينما يخصص السجل الثاني للمرشحين الراغبين بقطعة أرض فلاحية بالمحيط المنشأ بمبادرة من المرشحين.

غير أنه ورغم أن النصوص التنظيمية تفيد بتقديم طالب قطعة الأرض الفلاحية لإيداع طلبه لدى أمانة اللجنة مرفوقا بملف، ويتم إيداع الملف مقابل وصل إيداع، فالواقع يؤكد أن إيداع الملفات في أغلب الأحيان يتم بالبلدية، حيث يتم فتح السجلات بها من طرف رئيس الدائرة، والحقيقة أن هذا الأمر يلاقي استحسانا من قبل المواطنين نتيجة لتقريب الإدارة منهم²⁵.

2. مكونات الملف المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح:

يجب أن يتضمن ملف طلب قطعة أرض فلاحية في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح الوثائق التالية:

- طلب المرشح الذي يعبر فيه عن رغبته في استصلاح قطعة أرض فلاحية.
- مخطط بسيط يحدد القطعة ومساحتها.
- البرنامج الذي يرغب المرشح في تنفيذه في حال تم انتقاؤه من بين المرشحين.
- مخطط بسيط في حالة قطعة أرض تقع خارج المساحات المعينة إن كان ممكنا.

3. تشكيل اللجنة التقنية الفلاحية للدائرة:

تشكل اللجنة التقنية الفلاحية للدائرة حسب نص المادة 10 من المرسوم رقم 83-724 وكذا المنشور رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984 المتعلق باستصلاح الأراضي الفلاحية في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية من:

- رءىس الدائرة رءىسا
- رءىس القسم الفرعى الفلاءى عضا
- رءىس القسم الفرعى الخاص بالرى عضا
- ممئل أملاك الدولة عضا
- ممئل مءىرىة البىئة عضا
- رءىس إقلىم الغاباء عضا

وفى هءا الإطار وناءة للإشكالات اللى أفرزها تطبىق الأحكام التنظيمىة للحىازة على الملكىة العقارىة الفلاءىة؁ أصبح من الضرورى توسىع اللآنة لتشمل رؤساء المجالس الشعبىة البلىة وممئل مءىرىة مسح الأراضى والحفظ العقارى؁ باءبارها الخبىر الطبوغرافى والجىومئرى لمصالح الدولة؁ وئأناآها اللآنة لئءىء حءوء المآطاء الفلاءىة؁ وئءىء قءع الأراضى الفلاءىة بها؁ خاصة عئء تسآىل ئءاآل بىن المآطاء أو القءع؁ أو تسآىل نراع بىن المسئفىءىن حول حءوء القءع.

غىر أن الأحكام التنظيمىة لم تبىن طرىة عمل اللآنة ولا الآلىة اللى ىتم اعئماءها لءراة الملفاء والفصل فىها؁ وكان من الأآءر ئءىء ذلك آصوصا فى آالة وآوء اآئلاف فى وآهااء النظر على قبول ملف أو إقصاصه؁ وئم ءراة الملفاء من طرف اللآنة الآقنىة للءائرة آلال شهر من إىءاعها؁ وذلك بإعطاء رأى آقنى بالموافقة على إصءار قرار الاسئفاة للمرشآىن المآبولىن ءون آحفظ؁ أو الموافقة على منح قرار الاسئفاة بآحفظ؁ وفى هءه الآالة ىآب رفع الآحفظاء من طرف المسئفىء؁ أما رأى الآالآ ىكون بالرفض الذى ىآب أن ىكون مسببا؁ أى ءكر الأسباب اللى آالآ ءون اسئفاة المرشآ²⁶.

وبعء إءاءاء قائمة المسئفىءىن من قءع الأراضى الفلاءىة ىتم إرسال الملفاء مرفقة بمآضر اللآنة الآقنىة الفلاءىة للءائرة إلى البلىة من أجل الآءاول بشأناها والصادقة علفها من قبل المجلس الشعبى البلىى ولو فى ءورة اسئناآىة؁ وللمجلس أن ىصادق على القائمة أو ىرفضها؁ غىر أن الرفض ىآب أن ىكون مسببا فى نص المءاولة كما أشارآ إلى ذلك الماة 113 من المرسوم 724-83.

واسئناءا على ما سبى ىتم إرسال المءاولة للوالى أو رءىس الءائرة المفوض للمصادقة علفها فى الآجال القانونىة المآءة فى الماة 55 من القانون رقم 10-11 المئعلق بالبلىة المءءل والمئمم وهى 08 أيام²⁷؁ غىر أنه ىمكن أن ىثار إشكال عئء رفض المجلس الشعبى البلىى المصادقة على قائمة المسئفىءىن المآآارة من قبل اللآنة الآقنىة الفلاءىة للءائرة؁ آصوصا إذا وضعنا فى الآسبان أن المجلس غىر ممئل فى اللآنة الآقنىة مما قء ىءعوا أعضاء المجلس إلى عءم المصادقة على القائمة.

وعطفا على ما سبى من إآراء ىتم إءاءاء مشارىع قرارات الاسئفاة بعء المصادقة على المءاولة من طرف أمانة اللآنة الآقنىة الفلاءىة للءائرة مئمثلة فى المسؤؤل المآلى لقءاع الفلاآة (رءىس مقاطعة الفلاآة) وترسل للوالى لإمضاءها؁ ثم تبلىق القرارات للمسئفىءىن عن طرىق البلىة للانئلاق فى عملىة الاسئصلاآ؁ وىتم فى الوقت نفسه إرسالها لمءىرىة أملاك الدولة لإءاءاء عقد الملكىة مشفوعا بشرط بطلانه وفق نموآع العقد المآءء من قبل وزىر المالىة بموآب القرار المؤرخ فى 14 آوان 1984 الذى ىتم تسآىله بالمآفاظة العقارىة المآآآصة إقلىمىا²⁸.

4. رقابة عملىة اسئصلاآ الأراضى الفلاءىة قصد تملكها:

ىئضمن قرار المنآ أو قرار الاسئفاة أو قرار الآنازل الممنوآ للمسئفىء من قءعة الأرض الفلاءىة المراء اسئصلاآها الفءرة الممنوآة للمسئصلآ من أجل انآاز برنامآ الاسئصلاآ؁ والآءىر بالذكر أنه لا ىمكن للإءارة إلغاء قرار الاسئفاة قبل انقضاء مءة الآمس (05) سنوات؁ وإلا عءّ قرارها مشوبا بعءم الشرىة وآاز الطعن فىه بعءوى الإلغاء أمام الآهة القضاآىة المآآآصة (المآكمة الإءارىة)؁ وذلك ما أقرآه المآكمة العلىا الآزائرىة فى قرارها رقم 85529 المؤرخ فى 06 أكتوبر 1991 فى قضىة (س؁ ع) ضء (والى ولایة معسكر) وأنه اسئناءا إلى :

(المادة 11 من قانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية) اعتبرت : (من المقرر أنه تمنح المالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضيّه.

ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفا للقانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال – أن الطاعن منح له قطعة أرض فلاحية في إطار قانوني، وشرع في استغلال هذه الأرض ومن ثم فإن القرار الإداري الملغى بقرار الاستفادة قبل مرور خمس سنوات يعدّ مشوبا بعيب مخالفة القانون.

ومتى كان الحال كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه²⁹.

وقد حددت المادة السادسة (06) من القانون 83-18 أنه لنقل ملكية الأرض المستصلحة لصالح المستصلح لا بد من رفع القيد المتمثل في الشرط الفاسخ بطلب من المالك بعد انجاز برنامج الاستصلاح حسب نص المادة 10 من القانون رقم 83-18، حيث حددت المادة 23 من المرسوم 83-724 إجراءات ذلك، فبعد المعاينة الإيجابية يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال مدة 15 يوما الموالية على الأكثر لتاريخ تسليم التقرير، والالتزام بهذه المدة المحددة يعد من صميم مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أن الواقع يشهد تأخرا في تسوية الكثير من هذه الوضعيات، وعدم الالتزام بالمدة الزمنية المحددة قانونا رغم طلب صاحب قطعة الأرض تسوية وضعيته.

وفضلا عن ذلك أضافت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فيفري 2013 في فقرتها السادسة، إلى أنه يجب توقيع دفتر شروط من طرف المرشح لعملية الاستصلاح مع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند عدم احترام بنود دفتر الشروط يعدّ ذلك سببا للتمسك بشرط البطلان (الشرط الفاسخ) وبالتالي فسخ العقد³⁰، غير أن المعمول به في هذا الإطار يفيد إلى التخلي عن هذا الإجراء.

وبطبيعة الحال بعد إتمام انجاز برنامج الاستصلاح من طرف المالك يطلب رفع الشرط الفاسخ كما أسلفنا حسب نص المادة 10 من القانون 83-18، وذلك بعد إثبات القيام بالانجاز البرنامج حسب الكيفيات التي تم تحديدها بموجب المرسوم 83-724 ضمن المواد من 18 إلى 27، حيث تتم معاينة وتقدير انجاز برنامج الاستصلاح من طرف لجنة معاينة تشكل لهذا الغرض.

1. تشكيل لجنة المعاينة وتحديد مهامها وصلاحياتها:

تشكل اللجنة المكلفة بمراقبة عملية انجاز برنامج الاستصلاح من:

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي وعادة ما يكون احد نواب رئيس المجلس.
- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية (رئيس مقاطعة الفلاحة بالدائرة أو مندوب الفلاحة على مستوى البلدية)
- الممثل المحلي لمصالح الري (رئيس القسم الفرعي الخاص بالري أو مثله)
- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة³¹.

تقوم اللجنة بتنظيم خرجات ميدانية لمعاينة مدى التقدم في إتمام برامج الاستصلاح من قبل المستصلحين المالكين، ومدى التزامهم بدفتر الشروط الذي تم توقيعه من طرفهم بمعية مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع العلم إلى أن أحكام المرسوم رقم 83-724 لم تحدد الجهة المخولة بدعوة اللجنة لتنظيم الخرجات الميدانية³²، غير أنه يستشف من نص المادة 18 منه أنه ما دام طلب رفع الشرط الفاسخ يقدم للمجلس الشعبي البلدي فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يقوم بدعوة لجنة المعاينة لتنظيم الخرجات الميدانية وهو ما تجري به العادة في الغالب.

والجدير بالذكر أن المستصلح غير ملزم بإتمام برنامج الاستصلاح كاملا، بل الهدف من العملية هو جعل الأرض قابلة للاستغلال والإنتاج في المجال الفلاحي، وعلى ضوء تقارير المعاينات تترتب مجموعة من الآثار التي تختلف حسب نتيجة التقرير سواء كان إيجابيا أو سلبيا.

ب. الآآار المرآبة عن معاينة عملفة الاسآصلاآ:

آآآلف الآآار المرآبة عن معاينة عملفة الاسآصلاآ فى إطار آفازة الملكية العقارية الفلاآفة باآآلاف آقارفر المعاينة وذلك على النحو الآالى:

1- فى آالة المعاينة الاآفاآفة: فآم رفع الشرط الفاسآ من الوالى بعء طلب رؤفس المجلس الشعبى البلدى ذلك آلال آآمسة عشر (15) فوما الموالفة على الأكآر من آسلفم آقرفر المعاينة من طرف اللجنة طبقا لنص الماآة 23 من المرسوم رقم 83-724؁ وفآم إعءاءه بمءفرفة المصالح الفلاآفة وبعاء القرار بعء الإمضاء للبلدية والآى بءورها آسلم نسخة منه للمعنى.

وفى هآا الإطار ونبآة للبطء المسآل فى منح المسآففءفن عقوء الملكية ورفع الشرط الفاسآ؁ آم إصدار المنشور الوزارى المسآرك رقم 402 المؤرخ فى 08 آوان 2011 والمتعلق بآفازة الملكية العقارية الفلاآفة : طمأنة المسآغلفن على ملكفاآهم العقارية؁ والذى قرر أن الأراضى الآى آكون آمل معاينة اآفاآفة ولم فآرب عنها إعداد العقد؁ فآم إعداد قرار رفع الشرط الفاسآ من قبل الوالى وإرساله لمءفر أملاك الدولة للقيام بإعءاء العقد والقيام بإآراءآ السآآفل والإشهار؁ وإعلام مءفر الءفوان الوطنى للأراضى الفلاآفة بذلك؁ والآكفل بالآالات الآى آمآ الاسآفاءة بها آارج إطار القانون رقم 83-18 آفآ فكون للوالى السلطة الآقءفرفة للآكفل بها³³.

2- فى آالة المعاينة السلبفة: وهنا فآب الفرفة بفن آالآفن :

ا- قبل نآافة المءة المآءة بآمس (05) سنوات؁ وذلك قبل اسآفءاف المسآصلآ المءة المآءة؁ وفى هآه الآالة فآمح للمسآصلآ آق فى اسآفءاف الفرفة المآءة؁ والآفر بالآكر أن بءافة آآساب المءة لم فآءءها القانون رقم 83-18 ولا المرسوم رقم 83-724 وإنفا فآمح آآسابها من آارىآ صءور قرار الاسآفءاف من طرف الوالى؁ وغالبا ما فآآآمن قرار الاسآفءاف مآة فآآآمن بءافة آآساب المءة.

ب- بعء نآافة المءة المآءة بآمس (05) سنوات وهنا فآب أفضا أن ففرق بفن أمرفن؁ الأمر الأول إذا آالآ ءون إآام برنامج الاسآصلاآ قوة قاهرة آارجة عن إراءة المسآصلآ؁ للآنة الءائرة آقفر وجود القوة القاهرة آمآح للمسآفء مءة إضاآفة لآكملة برنامج الاسآصلاآ بقرار من الوالى؁ أما الأمر الآانى إذا لم فقم المسآفء بفآام برنامج الاسآصلاآ ءون آسآفل أى ظرف قاهر؁ هنا فآم إسقاط آق الاسآفءاف بقرار من الوالى فى آالة عءم امآلاك المسآفء لعقد ملكفة مشهر بالآفاظة العقارية؁ أما إذا كان فملك عقد ملكفة مشهر فهنا فآم رفع ءعوى قضائفة من طرف الوالى أمام القاضى المآآص (القضاء الإءارى آالفا)؁ من أجل فسآ عقد الملكية وفآم اسآرآاع الأرض الفلاآفة الآى فآمح منآها مسآفءفن آآرفن لآن فى إطار الآابفر المقررة بالمنشور الوزارى المسآرك رقم 108 المؤرخ فى 23 فبرافر 2011³⁴.

المبآآ الآانى: إعاءة النظر فى الأحكام القانونفة المنظمة للآفازة على الملكية العقارية الفلاآفة فى إطار الاسآصلاآ.

لابء من الآكفء أنه اعآبارا لبعض النقائص المسآجلة على الأحكام القانونفة المنظمة للآفازة على الملكية العقارية الفلاآفة فى إطار الاسآصلاآ؁ ساهمآ فى عآز السفااسآ المآآآة عن آسوفة العقار الفلاآى؁ وآمكن الفلاآفن من عقوء ملكفة أراضفهم الفلاآفة؁ رغم الإرادة المآوفرة لءى القائمن على المجال الفلاآى³⁵؁ ومن ثم فإنه قء بات ضرورفا آءارك آلك النقائص وسء آلك الآغراء؁ والعمل على آعءفل النصوء القانونفة المنظمة للعملفة بما فواكب الآطورات الآاصلة؁ آصوصا بعء الإصلاحآآ الآى باشرقها الدولة لآآسفن الآءمة العمومفة من آهة؁ وضمآن ءفنامفكفة أكآر من آفل آآقفل نآائآ أفضل آءمة للقطاع الفلاآى؁ باعآباره رهانا كبفرا للآنمفة؁ وبالآالى آفسفر إآراءآ آفازة الملكية العقارية الفلاآفة من آهة أخرى.

المطلب الأول: إعاءة النظر فى إآراءآ إنشاء المآطآات الفلاآفة وآوزفها.

بناء على ما سبى ذكره؁ ونبآة للنقائص والآغراء المسآجلة فى الأحكام الآنظفمفة للآفازة على الملكية العقارية فى إطار الاسآصلاآ؁ ومن أجل آل الإشكالات العالقة؁ والءفع بالاستآآمار فى المجال الفلاآى؁ فآعفن مراءعة الأحكام القانونفة المنظمة لعملفآى إنشاء المآطآات الفلاآفة؁ بءأ من عملفة الاآآراح والاختفار؁ ووصولا لعملفة آءفء المآط وآآزآته؁ وكذا إآراءآ الآوزفع.

الفرع الأول: مراجعة الأحكام المتعلقة بإنشاء المحيطات الفلاحية

من الثابت أنه لمباشرة أي عملية استصلاح لأرض فلاحية لا بدّ من توفر جملة من الشروط التي تتمثل أساساً في وجود المساحة الكافية للأرض المراد استصلاحها، وقبل هذا أن تكون هذه الأرض صالحة للزراعة وخالية من العيوب ضماناً لمردودية أكبر، وأن تتوفر على نسبة كافية من المياه، وبالتالي يتعين عند إنشاء المحيطات الفلاحية أن تتم استشارة الهيئات ذات الصلة بهذه الجوانب، حيث نرى أنه إلى جانب استشارة المصالح الفلاحية ومصالح الموارد المائية المنصوص عليهما في المادة الثالثة (03) من المرسوم 724-83 يجب أن تستشار هيئات أخرى مستحدثة باعتبارها هيئات تقنية.

وفضلاً عن ذلك يتعين أن تتم استشارة الوكالة الوطنية للموارد المائية (ANRH)، التي تُعنى بالتأكد من توفر الماء بالنسبة الكافية لاستصلاح المحيط الفلاحي، وضمان بعده بالمسافة الكافية عن حقول المياه المستعمل للشرب، وبالتالي ضمان العقلانية والترشيد في استعمال المياه الجوفية، وذلك بعد إجراء الخبرة اللازمة، وقد تم إنشاء الوكالة بداية بموجب المرسوم رقم 167-81 حيث كانت تسمى المعهد الوطني للموارد المائية³⁶، ثم تغيرت تسميته للوكالة الوطنية للموارد المائية بموجب المرسوم رقم 87-130³⁷.

ومن المستقر عليه أيضاً عندنا أنه يتعين أخذ رأي المعهد الوطني للأراضي والسقي وصرف المياه (INSED)، وذلك من أجل ضمان صلاحية التربة للزراعة وتفادي المشاكل الناجمة بعد التوزيع لتعويض قطع الأراضي الفلاحية بسبب عدم صلاحية التربة كلياً أو جزئياً للإنتاج الزراعي، أو عدم صلاحيتها لإنتاج أنواع معينة من المزروعات.

كما يجب التأكيد على تفعيل الطريقة الثانية لإنشاء المحيطات الفلاحية المنصوص عليه في المادة الثانية من المرسوم رقم 724-83 والتي تكون بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح، لأن هذا الشكل لم يتم اعتماده إلا نادراً طيلة سريان المرسوم، مما يتعين معه وضع آليات لاعتماده، خصوصاً في ظل عدم توفر الاعتماد المالي لدى البلديات من أجل إعداد المخططات الكلية ومخططات التجزئة للمحيطات الفلاحية لدى الخبراء العقاريين، وعدم وجود آلية لتسديد مستحقاتهم إن وجد الاعتماد المالي، حيث يتم رفض فاتورة التسديد من قبل المراقب الميزانياتي لوجود تعليمة صادرة عن المديرية العامة للميزانية تقضي بذلك.

الفرع الثاني: إعادة النظر في طريقة إيداع الملفات وتشكيل اللجنة المكلفة بدراستها

لابدّ من التأكيد على أنه بات ضرورياً إعادة النظر في طريقة إيداع ملف طلب الحصول على قطعة أرض فلاحية، في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، اعتباراً للتحولات الحاصلة في النظام الإداري الجزائري، وتبني الجائز خيار الإدارة الالكترونية، حيث يتعين وضع منصة الكترونية لتسجيل طلبات الحصول على هذا النوع من الأراضي الفلاحية، لتجنب المواطن عناء التنقل للإدارات المعنية مقابل الحصول على وصل استلام رقمي، ويتم تسجيل الطلبات بالسجلين المفتوحين لهذا الغرض المنصوص عليهما في المادة 08 من المرسوم 724-83، والمؤشر عليهما من قبل رئيس الدائرة، ويتم التسجيل وفقاً للترتيب الزمني للتسجيل الكتروني، وذلك تأسيماً بالآلية الأخرى لتسيير العقار الفلاحي، المسير من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³⁸، أو المسير من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية³⁹.

ومن الجدير بالذكر أنه يجب إعادة النظر في مكونات الملف المنصوص عليها في المادة التاسعة (09)، حيث يتعين دعم الملف بإثباتات تفيد القدرة المالية للمرشح للاستفادة، نظراً للحالات الكثيرة المسجلة لعدم تمكن عديد المستفيدين من مزاوله النشاط الفلاحي، أو هجرانهم لمستثمراتهم لعدم امتلاكهم السيولة المالية الكافية لمواصلته، خاصة قطع الأراضي الفلاحية للمساحات الكبرى، كما يجب أن تعطى الأولوية في دراسة الملفات لحاملي الشهادات في المجال الفلاحي، سواء كانت جامعية أو شهادات الممنوحة من طرف مراكز التعليم والتكوين المهنيين.

إضافة لما سبق يجب إعادة النظر في تشكيل اللجنة التقنية الفلاحية للدائرة، المكلفة بدراسة الملفات والبت فيها، فمن غير المعقول أن يتم استبعاد رؤساء المجالس الشعبية البلدية من عضوية اللجنة، رغم أن المحيط الفلاحي يقع بإقليم البلدية، وهم من يبادرون في عملية إنشائه

وتجربته؄ مع العلم أن المجلس الشعى البلدى فى نءاية الأمر يتداول على قائمة المرشءىن للاستفءاءه وىصادق عليها؄ تطبقا لنص المءءة 13 من المرسوم 83-724؄ مما قد يتسبب فى ءءوء تعارض أو انسءاء فى المصادقة على القائمة بىن اللجنة التقنىة الفلاءىة للءائرة والمجلس الشعى البلدى؄ فى ظل عءم تمثىل المجلس الشعى البلدى فىها من قبل رئىسه.

ومن الثابء أن عءىء النصوص القانونىة تناولء الدور الكبىر للمجلس الشعى البلدى فى ءماىة الأراضى الفلاءىة وتءفىزها؄ لاسىما المواد 109 و 110 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدىة المعدل والمتمم⁴⁰؄ مما يستءعى إعاءءة النظر فى ءءعىم اللجنة برؤساء المجالس الشعىبة البلدىة كأعضاء ءائىن بها؄ إضافة إلى ءءعىم ءشكىلءها بممءل مءىرىة مسح الأراضى والءفظ العقارى باءءباره الطبوغرافى الءابع للءولة؄ وهو أعلم بالوضعىة المسءىة والطبوغرافىة للقطع والمءىطات الفلاءىة.

المطلب الءانى: إعاءءة النظر فى إءراءاء ءققىم ومراقبة عملىاء الاستصلاء فى إطار ءىازة الملكىة العقارىة الفلاءىة.

مما لاشك فىه أن من أهم المراحل الءى ءبنى عليها ءىازة الملكىة العقارىة الفلاءىة هى مرحلة مراقبة ومءابعة عملىة الاستصلاء؄ وذلك لأن هذه المرحلة ءكءسى وىترتب على نءائءها قراراء بالغة الأهمىة؄ ومن ثم ىجب أن يعاء النظر فى بعض الأحكام القانونىة الءى نظمءها؄ وذلك بأن ءراعى مصلحة المستصلء المستفىء من ءءة؄ ومن ءءة أخرى ءق الءولة فى استءجاع العقار الءى لم ىتم استصلاءه.

الفرع الأول: إعاءءة النظر فى الاستفءاء من قراراء المنء

ءمءل الإءراءاء المتعلقة بمنء قطعة أرض فى إطار ءىازة على الملكىة العقارىة الفلاءىة - فى اعتقءانا- ءعقءاء كبرى ساهمء فى ءلق ءراكماء لعءم ءسوىة العقار الفلاءى؄ وبالءالى باء ضرورىا ءبنى إءراءاء أكثر سلاسة من شأءها رفع ءمءة الءعقءاء المسءىة؄ ومن ثم نرى أنه بعء ءراسة الملاء؄ وءءءىء قائمة المرشءىن للاستفءاء من قبل اللجنة التقنىة للءائرة؄ والمصادقة عليها من طرف المجلس الشعى البلدى؄ ىتم إعداد شءاءة الشروع فى العمل من طرف رئىس الءائرة للمرشءىن للاستفءاء؄ بءل إعداد قراراء المنء لهم؄ ىءء فىها أجل سءة (06) أشهر للانطلاق فى عملىة الاستصلاء؄ هذه الشءاءة ءعءر وثبقة إءارىة لءسهىل الإءراءاء الإءارىة واستفءاء المستصلء من كل ءسهىلاء ووسائل الءعم المقررة.

وبناء على نءائء المعانىاء الءى ءم بعء انقضاء المءة المءءة ىتم اءءاء أءء الإءراءاء الءالى ءسب ءالءة:

- إلغاء شءاءة الشروع فى العمل فى ءال عءم الانطلاق فى انءاز برنامء الاستصلاء؄ إلا إذا ءالء قوءة قاءرة ءون الانطلاق فى الأشغال؄ وعلى المعنى إثباء وءوءها؄ وءعود السلطة ءقءىرىة للءئة الءائرة فى إقرارها؄ ءىء ءمءء له الشءاءة ءال الإءباء سءة (06) أشهر أخرى ءىر قابلة للءءءىء.

- إرسال الملف للوالى من أجل إعداد قرار المنء للمستفىءىن المنطلقىن فى الأشغال؄ وءءء فىه مءة ءمس سنواء لإءمام برنامء الاستصلاء ءءسب من ءارىء المنء الأول المءون فى شءاءة الشروع فى العمل.

وفى نفس الصءء بعء انقضاء السنواء ءمس؄ ءم معانىة القطع الممنوءة من قبل لءئة المعانىة؄ إما بطلب من المعنى؄ أو بءعوة من رئىس المجلس الشعى البلدى أو رئىس القسم الفرعى الفلاءى؄ كما ىمكن للمستفىء من طلب المعانىة ىقءم الطلب لرئىس المجلس الشعى البلدى؄ بعء إءمام برنامء الاستصلاء قبل انقضاء مءة ءمس سنواء؄ وفى كل الأحوال ءءرب على المعانىاء النءائء الءالى:

- إلغاء قراراء المنء بالنسبة للمستصلءىن الءىن هءروا مستمءراهم كلىا بعء ءوقفهم عن العمل؄ واستءجاع القطع الممنوءة لهم.

- إرسال الوالى لقراراء المنء مع الوءائء المطلوبة للمستصلءىن الءىن ءانء المعانىة اىءابىة فى ءقهم ءسب ءالءة؄ إذا ءان إءمام البرنامء كاملا أو ءزئىا لمصالح أملاك الءولة من أجل إعداد عقوء الملكىة للمستصلءىن وإشهارها بالمءافظة العقارىة بعء رفع شرط البطلان.

- فى ءالء هءران المستمءرة من طرف المستصلء بعء ءصوله على عقد الملكىة؄ ىمكن للوالى استءجاع الأرض محل الهءران عن طرىق رفع ءعوى قضاىىة ضء المستصلء الءى هءر قطعءه.

الفرع الثاني: إعادة النظر في آليات رقابة عملية الاستصلاح

من الثابت أنه بعد انقضاء المدة المحددة للمستفيدين من أجل إتمام برنامج الاستصلاح، في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، يتقدم المستصلح الذي قام بإنجاز برنامج الفلاحي إلى البلدية من أجل طلب رفع الشرط الفاسخ، غير أن القانون رقم 83-18 وكذا المرسوم رقم 724-83 لم يشر إلى كيفية مباشرة لجنة المراقبة أو المعاينة عملها لمعاينة المستثمرات الفلاحية، ولم يتم تحديد الجهة المخول لها دعوة اللجنة، هل هو رئيس المجلس الشعبي البلدي؟ أم الوالي؟ أم تباشر اللجنة عملها من تلقاء نفسها؟⁴¹ الشيء الذي كان له انعكاس سلبي على سير أشغالها، وتسجيل تأخر في إنجاز المعاينات أو عدم القيام بها مطلقا، خصوصا إذا كانت المعاينة سلبية، لأنه يعقل أن يطلب المستصلح رفع الشرط الفاسخ إذا أتم برنامج الاستصلاح، لكن من غير المعقول أن يطلب معاينة اللجنة وقد قام بإنجاز جزء من البرنامج فقط، أو لم يتم بإنجاز أي من البرنامج المسطر، إضافة إلى ضرورة تدعيم تشكيلة اللجنة بممثل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، اعتبارا للدور الهام والضروري الذي يقوم به.

وبناء على ذلك ولتفادي تلك الاختلالات يتوجب أن تحدد الأحكام القانونية المنظمة لحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح الجهة المخول لها دعوة لجنة لمباشرة مهامها، مع فتح المجال لها بأن تباشر عملية المراقبة بدعوة من رئيس البلدية أو رئيس القسم الفرعي الفلاحي، خصوصا للمستفيدين التي انقضت المدة الممنوحة لهم لإنجاز برنامج الاستصلاح، ولم يودعوا طلبات رفع الشرط الفاسخ لدى البلدية هذا من جهة. ومن جهة أخرى فإن الغرض من تطبيق القانون رقم 83-18 والرسوم رقم 724-83 هو العمل على حيازة المستفيد الإيجابي للملكية العقارية في إطار الاستصلاح، ومن ثم لماذا يتم إعداد قرار الاستفادة الذي تحدد فيه مهلة خمس (05) سنوات لإتمام برنامج الاستصلاح وفي حالة مخالفة هذا الشرط يتم إلغاء القرار، ويتم إعداد عقد الملكية للمستفيد قبل انقضاء مدة خمس سنوات مع إدراج شرط البطلان به؟.

والجدير بالذكر أنه باستفادة المستصلح من عقد الملكية ولو كان مثقلا بشرط البطلان، لن تتمكن أي جهة من إبطال العقد للمتخلفين عن إنجاز برامج الاستصلاح إلا باللجوء للقضاء، وهي تعقيدات كان من الأحرى تحاشيها وإضفاء طابع السلاسة عليها، وذلك بأن يستفيد المستصلح بداية من قرار الاستفادة التي تحدد به خمس سنوات لإتمام برنامج الاستصلاح، وللوالي إلغاء القرار في حال عدم التزام المستصلح بهذا الشرط بعد انقضاء المدة الممنوحة، أما عقد الملكية فيستفيد منه المستصلح بعد انقضاء مدة خمس (05) سنوات وإتمام البرنامج مع إمكانية الاستفادة من عقد الملكية بالمساحة المستصلحة.

ولذلك ينبغي أن يتضمن عقد الملكية شرطا لبطلانه - يتمثل في استمرار في عملية الاستصلاح لمدة عشرين (20) سنة - ويثار هذا الشرط بمرور تلك المدة، وذلك اعتبارا لتسجيل كثير المشاكل في هذا الإطار، حيث يتم هجران بعض المستثمرات الفلاحية بعد استفادة مالكيها من قرارات رفع الشرط الفاسخ.

خاتمة:

وخلاصة القول أنه ومن خلال التحديات الراهنة والأزمة العالمية التي باتت تهدد الأنظمة الاقتصادية العالمية، أضحت لزاما إيجاد بدائل للمداخل خارج نطاق المحروقات، وتعتبر الفلاحة من أهم البدائل لتحقيق ذلك، ومن خلال دراستنا للأحكام القانونية المنظمة للحيازة على الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح لاسيما القانون رقم 83-18 والرسوم رقم 724-83 تتبين لنا النتائج التالية :

- أن النصوص التنظيمية للحيازة على الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح لم تعد قادرة على مسايرة التوجهات الجديدة للدولة في المجال الفلاحي، مما تسبب في تسجيل ركود في هذا المجال، وإشكالات واقعية لم تستطع الجهات المختصة حلّها في ضوء تلك النصوص.

- تسجيل عبء على المواطن عند إيداعه لطلب الاستفادة من قطعة ارض فلاحية في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية وذلك بإيداع الطلبات لدى الدوائر، رغم المساعي الحثيثة والنهج الجديد للدولة الجزائرية لتقريب الإدارة من المواطن والانتقال من الإدارة الورقية إلى الإدارة الالكترونية.

- تسجيل غياب تمثيل بعض الهيئات الضروري حضورها، في أشغال اللجنة التقنية الفلاحية للدائرة المكلفة بدراسة الملفات والبت فيها، وعلى رأسها رئيس المجلس البلدي، رغم أن المجلس مطالب بالمصادقة على قائمة المرشحين للاستفادة لاحقا.

- تسجيل استفادة بعض المستصلحين من عقود الملكية دون انقضاء المدة الممنوحة لهم لإتمام برنامج الاستصلاح، وهو الشيء الذي قد يصعب عملية إلغاء تلك الاستفادة للمتخلفين الذين لم يقوموا بتنفيذ برنامج الاستصلاح، وبالتالي يتطلب الأمر اللجوء للقضاء.

- تسجيل وجود فراغ قانوني في الجهة المخول لها دعوة لجنة المعاينة والمراقبة لمباشرة أشغالها ومعاينة المستثمرات الفلاحية سواء قام أصحابها بإتمام برنامج الاستصلاح أم لم يقوموا بإتمامه.

تلك هي أهم الملاحظات التي تم تسجيلها على الأحكام القانونية المنظمة للحيازة على الملكية العقارية في إطار الاستصلاح، والتي تحتاج إلى إعادة النظر في بعض أحكامها من أجل تجاوز جملة الاختلالات المسجلة وتتمثل بمجمل التوصيات فيما يلي :

1- تعديل أحكام المادة الثالثة من المرسوم 724-83 وذلك بإضافة شرط موافقة المصالح التقنية وليس مجرد استشارة، مع إضافة شرط موافقة المعهد الوطني للأراضي والسقي وصرف المياه (INSED)، وكذا الوكالة الوطنية للموارد المائية (ANRH).

2- تعديل أحكام المادة الثامنة (08) من المرسوم وذلك بإدراج فتح منصة يتمكن من خلالها المواطن من تسجيل طلبه والحصول على وصل إيداع دون التنقل للإدارة.

3- تعديل أحكام المادة العاشرة من المرسوم، وذلك بتوسعة تشكيلة اللجنة التقنية للدائرة لتشمل رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وممثل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

4- تعديل المادة 15 من المرسوم 724-83 حيث يشار فيها أنه يتم إرسال قرار الوالي إلى مصالح مديرية أملاك الدولة بعد انقضاء المدة المحددة بخمس (05) سنوات من أجل إعداد عقد الملكية للمستصلح مع إدراج شرط البطلان بالعقد.

5- تعديل المادة 21 من المرسوم 724-83 وذلك بتحديد الجهة المخولة بدعوة اللجنة لمعاينة المستثمرات الفلاحية للحصول على حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة المخولة بذلك، وتوسعة تشكيلة اللجنة لتشمل ممثل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

تلك أهم التوصيات التي نرى أنها قد تساهم في تسوية المشاكل العالقة بالنسبة للعقار الفلاحي في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية (PFA)، وتجعل منه بديلا أساسيا للمداخل التي ستعكس إيجابيا على الاقتصاد الوطني.

قائمة المراجع:

* محمد بن عيسى بن سورة الترمذي، سنن الترمذي وهو الجامع الكبير، المجلد الثاني، الطبعة الأولى، 1435هـ، 2014م، دار التأصيل، مركز البحوث وتقنية المعلومات، القاهرة، مصر، الصفحات (1-633).

* ساهي بلقاسم، الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري، طبعة 2024، دار لائمة للنشر والتوزيع، القليعة، تيبازة، الجزائر، الصفحات (1-268).

* عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح أحكام القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء 7، الطبعة الثالثة، نخضة مصر، مصر، 2011، الصفحات (5-1104).

- * عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح أحكام القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء 9، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، نخضة مصر، مصر، 2011، الصفحات (1467-759).
- * بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي الجزائري، (أطروحة دكتوراه)، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، السنة الجامعية، 2017/2016، الصفحات (552-1).
- * بلالطة عبد المالك، قرنان فضيلة، تداعيات قانون الاستثمار 18-22 على استصلاح أراضي الجنوب، مجلة الدراسات القانونية، الجزائر، المجلد (9)، العدد (2)، 10 جوان 2023، الصفحات (475-493).
- * جمال دوي بونوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء، الجزائر، المجلد (2)، العدد (4)، 30 ديسمبر 2018، الصفحات (74-48).
- * عشير جيلالي، قاشي علال، حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري والفقہ الإسلامي، مجلة الصدى الدراسات القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد (4)، العدد (2)، 25 جوان 2022، الصفحات (116-156).
- * قانون رقم 83-18 مؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403هـ، الموافق 13 غشت سنة 1983م، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، السنة العشرون، صادر بتاريخ 07 ذي القعدة عام 1403هـ، الموافق 16 غشت سنة 1983م، ص 2046.
- * قانون رقم 84-21 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 يتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 72، الصادر بتاريخ 8 ربيع الثاني عام 1405هـ، الموافق 31 ديسمبر سنة 1984م.
- * المحكمة العليا، قسم المستندات والنشر، المجلة القضائية، حيازة ملكية فلاحية- قرار إداري بإلغاء الحيازة- قبل مرور خمس سنوات- مخالفة للقانون، الأيبار، الجزائر، العدد الأول، سنة 1993، ص ص (57-60).
- * قانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 52، الصادر بتاريخ 15 جمادي الأولى عام 1411هـ، الموافق 02 ديسمبر 1990م، ص 1658 و1659.
- * قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يوليو سنة 2011 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 37، الصادرة بتاريخ أول شعبان عام 1432هـ، الموافق لـ 03 يوليو 2011م، ص 12.
- * Décret n° 131-2016 du 10 février 2016 modifiant le Code des contrats et des dispositions générales des obligations et des preuves, Journal Officiel de la République Française, n° 0035, paru le 11 février 2016.
- * مرسوم رقم 81-167 مؤرخ في 23 رمضان عام 1401 الموافق 25 يوليو سنة 1981 المتضمن إنشاء المعهد الوطني للموارد المائية، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 30، الصادر بتاريخ 26 رمضان عام 1401هـ، الموافق 28 يوليو سنة 1981م، ص 1024.
- * مرسوم رقم 83-724 مؤرخ في 05 ربيع الأول عام 1404م الموافق 10 ديسمبر سنة 1983 يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، الصادر بتاريخ 08 ربيع الأول عام 1404هـ، الموافق 13 ديسمبر سنة 1983م، ص 3216.
- * مرسوم رقم 87-129 مؤرخ في 21 رمضان عام 1407 الموافق 19 ماي سنة 1987 يتضمن تغيير تسمية المعهد الوطني للموارد المائية، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 21، الصادر 22 رمضان عام 1407هـ، الموافق لـ 20 ماي سنة 1987م، ص 798.

* مرسوم تنفيذى رقم 92-289 مؤرخ فى 05 محرم 1413 الموافق 06 يوليو 1992 يءءء شروط التنازل عن الأراضى الصءراوىة فى المساحات غير الاستصلاءىة وكىفىة اكتسابها؄ الجرىءة الرسمىة الجزائرىة؄ ءءء 55؄ الصاءر بءارىء 18 محرم 1413هـ؄ الموافق . 15 يوليو 1992م؄ ص 1509.

* مرسوم تنفيذى رقم 97-483 مؤرخ فى 15 شعبان 1418 الموافق 15 ءىسمبر 1997 يءءء كىفىات منح ءق اءمىاز قطع أرضىة من الأملاك الوطنىة الءاصة للءءلة فى المساحات الاستصلاءىة وأعباءه وشروطه؄ الجرىءة الرسمىة الجزائرىة؄ ءءء 83؄ الصاءر فى 17 شعبان 1418هـ؄ الموافق 17 ءىسمبر 1997م؄ ص 15.

* مرسوم تنفيذى رقم 97-490 المؤرخ فى 20 شعبان 1418 الموافق 20 ءىسمبر 1997 يءءء شروط تجزئة الأراضى الفلاءىة؄ الجرىءة الرسمىة الجزائرىة؄ ءءء 84؄ الصاءر بءارىء 31 شعبان 1418هـ؄ الموافق 21 ءىسمبر 1997م؄ ص 18.

* مرسوم تنفيذى رقم 15-19 مؤرخ فى 04 رىبع الثانى ءام 1436 الموافق لء 25 يناير سنة 2015 يءءء كىفىات ءءضىر ءقوء التعمىر وءسلىمها؄ الجرىءة الرسمىة الجزائرىة؄ ءءء 07؄ الصاءرة بءارىء 22 رىبع الثانى ءام 1436هـ؄ الموافق لء 12 فبرابر سنة 2015م؄ ص 04.

* قرار مؤرخ فى 13 شعبان ءام 1404 الموافق لء 14 يونيو سنة 1984 يءءء نموءء ءقء ملكىة الأراضى المءنازل ءلىها فى إطار ءىازة الملكىة العقارىة الفلاءىة؄ الجرىءة الرسمىة الجزائرىة؄ ءءء 35؄ الصاءر بءارىء أول ذى الءءة ءام 1404هـ؄ الموافق لء 28 ءشت سنة 1984م؄ ص 1311.

* وزارة الفلاءة والءنمىة الرىفىة؄ وزارة الءاءلىة والءماءات الءلىة؄ إنشاء مءسءمراء ءءىءة للفلاءة وءربىة الءىوانات؄ منشور وزارى المءشرك 108 مؤرخ فى 23 فىفرى 2011؄ ص ص (1 - 7).

* وزارة الءاءلىة والءماءات الءلىة؄ وزارة المالىة؄ وزارة الفلاءة والءنمىة الرىفىة؄ ءىازة الملكىة العقارىة الفلاءىة: طمأنة المءسءغلّىن ءلى ملكىاءهم العقارىة؄ منشور وزارى مءشرك رقم 402؄ المؤرخ فى 08 ءوان 2011؄ ص ص (1-4).

* وزارة الءاءلىة والءماءات الءلىة؄ وزارة المالىة؄ وزارة الفلاءة والءنمىة الرىفىة؄ إعاءة ءفعىل الءهاز المءءلق بالءقار الفلاءى فى الولاءات الصءراوىة؄ ءعلىمة وزارىة مءشركة رقم 162؄ مؤرخة فى 13 فىفرى 2013؄ ص ص (1-7).

* الءىوان الوطنى للأراضى الفلاءىة؄ المءىرىة ءامة؄ وزارة الفلاءة والءنمىة الرىفىة والصدى البءرى؄ استصلاء الأراضى الفلاءىة عن طرىق ءىازة الملكىة العقارىة؄ ءم ءءصفء بءارىء 17 ابرىل 2023؄ ءلى الساعة 19:50؄ ءلى الرابء الالءرونى :

<https://onta.dz/assets/media/lives/le-foncier-agricole-ar/index.html#p=115>

الءوامش:

¹ قانون رقم 83-18 مؤرخ فى 04 ذى القعدة ءام 1403هـ؄ الموافق 13 ءشت سنة 1983م المعدل؄ ىءءلق بءىازة الملكىة العقارىة الفلاءىة؄ الجرىءة الرسمىة الجزائرىة؄ ءءء 34؄ السنة العءشرون؄ صاءر بءارىء 07 ذى القعدة ءام 1403هـ؄ الموافق 16 ءشت سنة 1983م؄ ص 2046.

² مرسوم رقم 83-724 مؤرخ فى 05 رىبع الأول ءام 1404 الموافق 10 ءىسمبر 1983 يءءء كىفىات ءطبىق القانون رقم 83-18 المؤرخ فى 13 ءشت 1983 المءءلق بءىازة الملكىة العقارىة الفلاءىة؄ الجرىءة الرسمىة الجزائرىة؄ ءءء 51؄ الصاءر بءارىء 08 رىبع الأول ءام 1404هـ؄ الموافق 13 ءىسمبر سنة 1983م؄ ص 3216.

³ بوشرىط ءسناء: النظام القانونى للءقار الفلاءى الجزائرى؄ رسالة ءكنوراه؄ ءءصص قانون أءمال؄ ءامعة محمد ءىضرى؄ بسكرة؄ الءائر؄ كلىة الءقوء والءلوم السىاسىة؄ قسم الءقوء؄ السنة الءامعىة؄ 2016/2017؄ ص 07.

- ⁴ محمد بن عيسى بن سورة الترمذي، ديوان الحديث، سنن الترمذي وهو الجامع الكبير، دار التأصيل، المجلد الثاني، مركز البحوث وتقنية المعلومات، الطبعة الأولى، 1435هـ، 2014م، ص 481.
- ⁵ Décret n° 131-2016 du 10 février 2016 modifiant le Code des contrats et des dispositions générales des obligations et des preuves, **Journal Officiel de la République Française**, n° 0035, paru le 11 février 2016.
- ⁶ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح أحكام القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء 9، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، نخضة مصر، مصر، 2011، ص 784.
- ⁷ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح أحكام القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء 8، الطبعة الثالثة، نخضة مصر، مصر، 2011، ص 14.
- ⁸ عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 20.
- ⁹ عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 20.
- ¹⁰ المادة الثانية، المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 05 محرم 1413هـ، الموافق لـ 06 يوليو 1992م، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات غير الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، **الجريدة الرسمية الجزائرية**، عدد 55، الصادر بتاريخ 18 محرم 1413هـ، الموافق لـ 15 يوليو 1992م، ص 1509.
- ¹¹ مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق 15 ديسمبر 1997 يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، **الجريدة الرسمية الجزائرية**، عدد 83، الصادر في 17 شعبان 1418هـ، الموافق 17 ديسمبر 1997م، ص 15.
- (المرسوم ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-431 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021).
- ¹² من بين الباحثين الذين برون إلغاء القانون رقم 83-18 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية الدكتور بلاطة عبد المالك والدكتورة قرنان فضيلة في مقالهما الموسوم بعنوان "تداعيات قانون الاستثمار 22-18 على استصلاح أراضي الجنوب"، **مجلة الدراسات القانونية**، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، المجلد 9، العدد 2، ص 492.
- ¹³ قانون رقم 84-21 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 يتضمن قانون المالية لسنة 1985، **الجريدة الرسمية الجزائرية**، عدد 72، الصادر بتاريخ 8 ربيع الثاني عام 1405هـ، الموافق 31 ديسمبر سنة 1984م، ص 2543.
- ¹⁴ وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، حيازة الملكية العقارية الفلاحية: طمأننة المستغلين على ملكياتهم العقارية، منشور وزاري مشترك رقم 402، المؤرخ في 08 جوان 2011، ص ص(3و4).
- ¹⁵ بوشريط حسناء، مرجع سبق ذكره، ص 43.
- ¹⁶ بوشريط حسناء نفس المرجع، ص 03.
- ¹⁷ نفس المرجع، ص 36.
- ¹⁸ نفس المرجع، ص 36.
- ¹⁹ المادة 11 و12، القانون رقم 90-25، مرجع سبق ذكره، ص 1562.
- ²⁰ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المديرية العامة، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق حيازة الملكية العقارية، تم التصفح بتاريخ 17 ابريل 2023، على الساعة 19:50، على الرابط الالكتروني : <https://onta.dz/assets/media/lives/le-foncier-agricole-ar/index.html#p=115>
- ²¹ قانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، **الجريدة الرسمية الجزائرية**، عدد 52، الصادر بتاريخ 15 جمادي الأولى عام 1411هـ، الموافق 02 ديسمبر 1990م، ص 1658 و1659.
- ²² مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لت 25 يناير سنة 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، **الجريدة الرسمية الجزائرية**، عدد 07، الصادرة بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1436هـ، الموافق لـ 12 فبراير سنة 2015م، ص 04.
- ²³ جمال دوبي بونوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، **مجلة التعمير والبناء**، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 02، العدد 04، ص 61.
- ²⁴ مرسوم تنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، **الجريدة الرسمية الجزائرية**، عدد 84، الصادر بتاريخ 31 شعبان 1418هـ، الموافق 21 ديسمبر 1997م، ص 18.
- ²⁵ مادة 12، مرسوم رقم 83-724، مرجع سبق ذكره، ص 3217.
- ²⁶ مادة 12، نفس المرجع، نفس الصفحة.

- ²⁷ قانون رقم 10-11 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يوليو سنة 2011 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 37، الصادرة بتاريخ أول شعبان عام 1432هـ، الموافق لـ 03 يوليو 2011م، ص 12.
- ²⁸ قرار مؤرخ في 13 شعبان عام 1404 الموافق لـ 14 يونيو سنة 1984 يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عليها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 35، الصادر بتاريخ أول ذي الحجة عام 1404هـ، الموافق لـ 28 غشت سنة 1984م، ص 1311.
- ²⁹ المحكمة العليا، قسم المستندات والنشر، المجلة القضائية، حيازة ملكية فلاحية- قرار إداري بإلغاء الحيازة- قبل مرور خمس سنوات- مخالفة للقانون، الأبيار، الجزائر، العدد الأول، سنة 1993، ص ص (57-60).
- ³⁰ وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، تعليمات وزارية مشتركة رقم 162، مؤرخة في 13 فيفري 2013، ص 03.
- ³¹ المادة 21 من المرسوم 83-724، مرجع سبق ذكره، ص 3218.
- ³² عشير جيلالي، قاشي علال، حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري والفقهاء الإسلاميين، مجلة الصدى الدراسات القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد (4)، العدد (2)، 2022، 25 جوان، ص 133.
- ³³ منشور وزاري مشترك رقم 402، مرجع سبق ذكره، ص 02.
- ³⁴ وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، منشور وزاري المشترك 108 مؤرخ في 23 فيفري 2011، ص ص (1 - 7).
- ³⁵ الإذاعة الجزائرية، استصلاح الأراضي الفلاحية: وزارة الفلاحة اتخذت جميع الإجراءات لتسوية الملف مع نهاية جانفي 2024، تم التصفح بتاريخ 2025/10/26 الساعة 12:56، على الموقع: <https://news.radioalgerie.dz/ar/node/37122>
- ³⁶ مرسوم رقم 81-167 مؤرخ في 23 رمضان عام 1401 الموافق 25 يوليو سنة 1981 المتضمن إنشاء المعهد الوطني للموارد المائية، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 30، الصادر بتاريخ 26 رمضان عام 1401هـ، الموافق 28 يوليو سنة 1981م، ص 1024.
- ³⁷ مرسوم رقم 87-129 مؤرخ في 21 رمضان عام 1407 الموافق 19 ماي سنة 1987 يتضمن تغيير تسمية المعهد الوطني للموارد المائية، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 21، الصادر 22 رمضان عام 1407هـ، الموافق لـ 20 ماي سنة 1987م، ص 798.
- ³⁸ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي، تم التصفح بتاريخ 2025/10/25 الساعة 23:04، على الموقع الإلكتروني: <https://onta.dz/perimetres-onta-couloir-vert-ar>
- ³⁹ ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي، تم التصفح بتاريخ 2025/10/25 الساعة 22:49، على الموقع: <https://odas.madr.gov.dz/ar>
- ⁴⁰ قانون رقم 10-11، مرجع سبق ذكره، ص 17.
- ⁴¹ عشير جيلالي، قاشي علال، مرجع سبق ذكره، ص 133.