

فعالية آليات الملكية العقارية

في تفعيل الاستثمار الفلاحي في الجزائر

The effectiveness of real estate ownership mechanisms in boosting agricultural investment in Algeria

(1) أ.د. بن ناصر وهيبة

(1) كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2 لونييسي علي، البريد الإلكتروني: wahibennacer@gmail.com

تاريخ النشر: 2016/06/30

تاريخ القبول: 2016/03/10

تاريخ الإرسال: 2016/02/15

ملخص:

تسعى الجزائر بجد إلى تطوير القطاع الفلاحي، من خلال اعتماد إصلاحات بارزة ضمن القطاع الفلاحي، تبعا لظهور مواضيع مستجدة مرتبطة بالقطاع الفلاحي حيث يتمثل أهمها من خلال تعزيز الأمن الغذائي وتقليص الواردات الفلاحية، بالإضافة إلى المساهمة في نمو وتنويع الاقتصاد الوطني وخلق فرص اقتصادية ومناصب عمل جديدة لسكان الأرياف، مما يساعد على تقليل الهجرة الريفية وتحسين مستوى معيشتهم.

يشغل القطاع الفلاحي مكانة هامة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للوطن، ذلك أن البعد الاقتصادي للعقار الفلاحي أصبح أكثر وضوحا في كون الأراضي الفلاحية أصبحت مصدرا للثروة الغذائية والسبيل لتحقيق الأمن الغذائي والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني.

ومن أجل الوصول إلى هذه الغاية، بات من الضروري جدا الاهتمام بالملكية العقارية الفلاحية وتنظيمها تنظيميا يكفل الغاية المرجوة منها، لذا اعتمد المشرع الجزائري على آليات لتطهير الملكية الفلاحية من أجل دعمها في الاستثمار الفلاحي، سواء في القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي. الكلمات المفتاحية: القطاع الفلاحي، التوجيه العقاري، الملكية العقارية الفلاحية، الاستثمار الفلاحي، الأراضي الفلاحية.

Abstract:

Algeria is diligently striving to develop the agricultural sector by implementing significant reforms within this field, in response to emerging issues related to agriculture. The most important of these issues includes enhancing food security and reducing agricultural imports, in addition to contributing to the growth and diversification of the national economy and creating economic opportunities and new jobs for rural residents, which helps to reduce rural migration and improve their standard of living.

The abstract The agricultural sector occupies an important place in the economic and social development of the country, as the economic dimension of agricultural real estate has become more evident in the fact that agricultural lands have become a source of food wealth, a way to achieve food security and the main engine of the national economy.

In order to reach this goal, it has become necessary to pay attention to agricultural real estate and organize it in a way that ensures the desired purpose, so the Algerian legislator has adopted mechanisms to purify agricultural property in order to support agricultural investment, whether in Law No. 90/25 on Real Estate Orientation or Law No. 08/16 on Agricultural Orientation.

Keywords: The agricultural sector, real estate guidance, agricultural land ownership, agricultural investment, agricultural lands.

¹ بن ناصر وهيبة

مقدمة:

لقد اتجهت الجزائر بجدية إلى تطوير القطاع الزراعي، وهو ما يتجلى من خلال السياسات والإصلاحات التي شهدتها هذا المجال. بهدف تعزيز الأمن الغذائي وتقليص الواردات، بالإضافة إلى المساهمة في نمو وتنويع الاقتصاد الوطني. مما يسهم تحسين مستوى المعيشة. بما رافق ذلك من ظهور ما يصطلح عليه بأزمة العقار الفلاحي، حيث ترجع أسباب أزمة العقار الفلاحي إلى الفترة الاستعمارية، حيث ورث الاحتلال الفرنسي نظام الملكية الجماعية التي كانت متمثلة في أراضي العرش أو أراضي ملكية شائعة للعائلة، وهذا الشكل من أشكال الملكية يعد من المعاملات العقارية التي كانت تعيق الإدارة الفرنسية من بسط سيطرتها على أراضي الجزائريين فعملت الإدارة الفرنسية على أبعاد العمل بالقوانين السائدة وتشيتت النظام القانوني للعقار الفلاحي تمهيدا لبيع الأراضي إلى المعمارين ونتج عن ذلك بروز عدة أنواع من الملكيات: أملاك الدومين العام، أملاك الدومين الخاص، العقارات الفرنسية ملك المعمارين، أراضي عرش، واستمر هذا التقسيم إلى غاية الاستقلال، حيث وجدت الدولة الجزائرية نفسها أمام أملاك شاغرة، تم إدماج البعض منها ضمن ملكية الدولة ووضع البعض الآخر تحت الحماية، كما تم الاعتراف لبعض الفلاحين بشرعية التسيير الذاتي لبعض مزارع المعمارين.

أما الانطلاقة الفعلية لتنظيم الملكية العقارية الفلاحية فكانت بصدور الأمر رقم 73/71، المتضمن الثورة الزراعية، حيث أشار إلى نظام السجل العقاري في المادة 24 منه التي نصت: " تؤسس في نطاق دائرة كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية" كما نصت المادة 25 منه: " عند انتهاء العمليات المشروع برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلديات بالاستناد إلى البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد.

إلا أنه ونظرا لفشل هذا القانون والقوانين اللاحقة له في تنظيم الملكية العقارية الفلاحية، وكذا تغير البلاد من النهج الاشتراكي إلى الرأسمالي، حتم على المشرع إيجاد سبل تكفل تنظيم هذه الأملاك مما يدعم دورها في الاستثمار الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي، فأصدر المشرع القانون رقم 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، ونص على عدة آليات لتطهير الملكية العقارية بمختلف أصنافها، ليصدر القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي تضمن هو الآخر آليات أخرى لتفعيل دور العقار الفلاحي في عملية الاستثمار.

والإشكال الذي يطرح بهذا الصدد: إلى أي مدى تساهم آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية وتصنيفاتها

في تنمية الاستثمار الفلاحي في الجزائر؟

وللإجابة على هذا الإشكالية ارتأينا تقسيم الدراسة إلى مبحثين:

المبحث الأول: تطهير مشكلة الملكية العقارية الفلاحية وفقا للقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

المبحث الثاني: الآليات الجديدة التي استحدثها القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي لتطهير الملكية العقارية الفلاحية.

المبحث الأول: إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها:

عرفت التعديلات على الملكيات العقارية الخاصة بعد الاستقلال طرق مختلفة تراوحت ما بين وضع تحت الحماية، إعلان الشغور، التأميم، الاستيلاء وحتى وضع اليد عن طريق الاعتداء المادي⁽³⁾.

ويعد قرار السلطة برد الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، الإجراء الأساسي للتكفير عن ذنوب الثورة الزراعية بحيث تجاوزت السلطة مرحلة النقد إلى مرحلة الفعل⁽⁴⁾، وهو ما تضمنته المادة 76 من القانون رقم 25/90، التي تنص: " تستبعد من الصندوق الوطني للثورة الزراعية الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي حافظت على طابعها الفلاحي وتبقى ملكا لملاكها الأصليين، الأشخاص الطبيعيين الذين لهم الجنسية الجزائرية..."، وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بالأمر رقم 26/95 امتد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم 168/63 لأن أصحابها اكتسبوا في أغلب الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الاستقلال. وتطبق نفس الشروط تقريبا فيما يخص استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها أو الموضوعة تحت الحماية⁽⁵⁾.

المطلب الأول: شروط استرجاع الأراضي المؤممة:

أقر المشرع في المادة 76 من القانون رقم 25/90، شروط إرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، إلا أنه ونظرا للمشاكل التي واجهت هذه العملية، اضطر المشرع إلى تعديل هذا القانون بالأمر رقم 26/95، حيث نص على شروط تتعلق بالأراضي محل الإرجاع وأخرى تتعلق بصاحب الطلب:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار:

– ألا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي وفي حالة العكس، فإن ملاكها الأصليين يعوضون

نقديا أو عينيا⁽⁶⁾، وتفقد الأراضي طابعها الفلاحي:

- عندما يستعمل وعاءها لغرض البناء.
- عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا.

– ألا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها على شكل استفادة في إطار القانون رقم 18/83، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

– أن لا تكون الأراضي المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 18/83.

– ألا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب، الذي نصت عليه المادة 827 من القانون المدني.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمالك الأرض:

– ألا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أراضي في إطار القانون رقم 19/87.

– ألا يكون الملاك الأصليون قد سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية.

– أن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية.

– أن تكون الأراضي المعنية منسوبة إلى صاحبها الرئيسي وورثته من الدرجة الأولى، يوم كان على قيد

الحياة الذين يلتزمون باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشهم.

المطلب الثاني: الإجراءات المرتبطة بإسترجاع الملكية العقارية الفلاحية

يقدم المالك الأصلي، طلب استرجاع مرفقا لهذا الغرض بملف إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا

يتجاوز 12 شهرا ابتداء من نشر الأمر 26/95⁽⁷⁾،

يعذر الوالي المختص إقليميا المالك الأصلي الذي لم يودع ملفه في أجل المحدد، وبعد انقضاء هذا

الأجل واستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار، تدمج نهائيا الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية الأعضاء وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات

الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة قانونا.

بعد الانتهاء من تسوية العمليات، تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية

والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها وحقوق من تخصص لهم والتزاماتهم.

الفرع الأول: المشاكل القانونية المترتبة عن استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة:

أقر المشرع شروطا معينة، إذا ما توافرت يحق للملاك الأصليين استرجاع أراضيهم، مما يعني أن

الاسترجاع ليس حقا وإنما مرتبط بتوافر الشروط:

• فيما يتعلق شرط عدم حصول الملاك الأصليين على الأراضي المؤممة عن طريق معاملات عقارية مع

المعمرين أثناء الثورة التحريرية، فإنه وبموجب التعليمات الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992،

التي جاءت تطبيقا للمادة 76، أقرت بأن هذا الشرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين، وبالتالي يحق لهؤلاء الملاك استرجاع أراضيهم.

- فيما يخص شرط أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب الذي نصت عليه المادة 827 قانون مدني، فإن هذا الشرط مخالف لأحكام المادتين 831 و689 من القانون المدني لأن المستفيدين يحوزون الأرض بموجب سند لا يخول لهم حق الاكتساب بالتقادم فضلا عن أن الأرض ملكا للدولة ومحمية بقاعدة عدم جواز اكتسابها بالتقادم⁽⁸⁾. وهو ما أكدته أيضا التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 24 فيفري 1996.

في الواقع مجمل الأراضي التي حافظت على طابعها الفلاحي أعيدت لأصحابها بغض النظر عن التعامل فيها مع المعمر وحتى السلوك الغير مشرف أثناء ثورة التحرير فإنه لم يثار إلا في حالات نادرة، فالإدارة تصرفت بدون توفر آليات فعالة تمكنها من إثبات هذه الحالات وفي غياب رقابة فعلية⁽⁹⁾.

الفرع الثاني: الحيابة

تمثل شهادة الحيابة أداة لتطهير الوعاء العقاري⁽¹⁰⁾، إن النسبة الضئيلة للملكية الموثقة الموروثة عن العهد الاستعماري، إضافة إلى الهجرة الداخلية، وما ترب عن ذلك من استغلال غير مشروع لطع الأراضي والصعوبة التي واجهت السلطات العمومية في إرجاع الأوضاع⁽¹¹⁾، أدى بالمشروع الجزائري إلى محاولة إثبات الملكية العقارية عن طريق منح شهادة حيابة للمالك الظاهر وذلك بمقتضى المادة 39 من القانون رقم 25/90: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي رسمي تسمى شهادة الحيابة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

الفرع الثالث: أسباب العمل بشهادة الحيابة:

يسمح إجراء شهادة الحيابة للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيابة العقارية ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد ويسمح للسلطات العمومية اتخاذ إجراءات تساعد الخواص بصفة فردية أو جماعية بتصفية الوضعية القانونية للعقار المحاز وتكوين السجل العقاري البلدي ورفع طاقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتشجيع عمليات القروض الرهنية الموجهة للبناء والسكن.

واقترضت مرحلة إعادة هيكلة القطاع الفلاحي العمومي البدء في عملية التنازل وتنمية العقار الفلاحي التابع للخواص، من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية وبعث آلية شهادة الحيازة من أجل الشروع في تدعيم سياسة القروض الفلاحية، كما تساهم شهادة الحيازة في تفعيل المسح العام للأراضي.

أولاً. شروط تسليم شهادة الحيازة:

1. الشروط الموضوعية:

أ. الشروط المتعلقة بالعقار:

- يجب أن تكون الأراضي محل طلب شهادة الحيازة:
- أرض ملك خاص، أي أنها غير تابعة للأموال الوطنية.
- أرض بدون سند ولو عرفي يثبت ملكيتها، تقع بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها.

ثانياً . الشروط المتعلقة بالحيازة:

وفقاً للمواد 808 من القانون المدني وما بعدها:

- حيازة مستمرة أو غير منقطعة.
- هادئة وعلانية لا تشوبها شبهة.

ثالثاً/الشروط الشكلية:

1 . إجراءات الشروع في عملية تسليم شهادة الحيازة:

ميز المشرع بين إجراءات:

أ.الإجراء الفردي:

يقوم المترشح للحيازة بتقديم عريضة كتابية يضمنها جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة، قوامه، مساحته، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين عند اللزوم، يبين كل الحقوق والأعباء التي قد يكون محملاً بها مع تعيين هوية المستفيدين منها ويرفق العريضة بملف⁽¹²⁾

ب . الإجراء الجماعي:

يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري، فيقوم الوالي المختص إقليمياً بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن برنامج التحديث أو إعادة التجميع، على أن يحدد القرار المجال الترابي المعني بالهيكلة ويتم إيداعه بدار البلدية

والساحات العمومية لمدة شهرين، إضافة لنشره في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية⁽¹³⁾، بمعدل أربع نشرات تجدد كل 15 يوم.

وأهم ما يميز الإجراءين (الفردى والجماعى) هو كون الأخير هو أداة للتهيئة العقارية، في حين أن الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل⁽¹⁴⁾.

2. المرحلة الإدارية المتضمنة دراسة طلب شهادة الحيازة:

إن إعداد وتسليم شهادة الحيازة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أ. فتح سجل خاص:

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة إقليميان يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91.

ب. التحقيق في الحيازة:

من أن العقار المطلوب إشهاد حيازته ليس ملكا خاصا: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع ملف طلب شهادة الحيازة، بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب طلب الشهادة⁽¹⁵⁾.

يبين الملصق عند اللزوم النشر في الصحافة المدة المحددة في المادة 11، والتي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات على شهادة الحيازة المطلوبة، وعليه يكون لكل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب الشهادة، أن يقدم كتابيا اعتراضه وملاحظاته من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08. من أن العقار المطلوب الإشهاد بحيازته ليس ملكا من الأملاك الوطنية:

إذا كان العقار داخل تراب البلدية، وباعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤول على تسيير أملاك البلدية الوطنية، فتعتبر عملية التحقق عملية داخلية محضة.

بالنسبة للأملاك الوطنية التابعة لكل من الولاية والدولة، يجب على رئيس البلدية أن يقوم في مدة 15 يوما من تاريخ إيداع طلب استخراج شهادة الحيازة بإخطار رئيس مصلحة الأملاك بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع الطلب، ويكون لزاما على هذا الأخير وتحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية باطلاع رئيس البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك.

وفي حالة الاحتجاج على صفة الحائز من طرف ملاك خواص أو ذوي الحقوق أو مصالح الأملاك الوطنية يتولى رئيس البلدية بدعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.

أما إذا لم يقدم أي اعتراض، يلزم رئيس البلدية بإعداد محضر خلال 08 أيام التي تلي انقضاء هذه الآجال، يعاين فيه غياب الاعتراض ويقوم بدون تأجيل إعداد شهادة الحياة، على أن يسلمها بعد إجراءات التسجيل والشهر العيني.

ج. آثار تسليم شهادة الحياة:

تعد شهادة الحياة سند غير قابل للتصرف فيه وتسليمه لا يغير من الوضعية القانونية طبقا للمادة 42 من القانون رقم 25/90.

ج.1. شهادة اسمية غير قابلة للتصرف فيها:

يعني ذلك أن شخصية الطالب محل اعتبار، فتسلم الشهادة شخصا لطالبها، فوفاة الحائز يؤدي حتما إلى انقضائها بعد سنة واحدة من الوفاة، ما لم يتم الخلف العام في حالة الإجراء الفردي والخلف العام والخاص في حالة الإجراء الجماعي، بطلب تسليم شهادة حياة جديدة بأسمائهم تبعا لنفس الشروط والإجراءات. كما تتميز شهادة الحياة في أنها غير قابلة للتنازل أي البيع.

ج.2. شهادة لا تغير في الوضعية القانونية للعقار:

يحق للحائز أن يقوم بما يلي:

أ. رهن العقار:

يمكن للحائز ترتيب رهن حيازي من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القروض كضمان للقروض متوسطة الأمد وهذا وفقا للمادة 44 من القانون رقم 25/90.

. الاحتجاج بالتقادم المكسب: من أجل التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار، وانطلاقا من التاريخ

المذكور في شهادة الحياة يمكن أن يستند على هذا التاريخ من أجل طلب استخراج عقد الشهرة.

. يمكن للحائز طلب رخصة بناء

. يجوز للحائز أن يطلب القسمة للخروج من حالة الشيوع شريطة أن يكون العقار قابلا للتجزئة أو التقسيم.

. تخضع شهادة الحياة لإجراءات الشهر العقاري، ولا توجد إحصائيات رسمية حول تسليم شهادة الحياة⁽¹⁶⁾.

البحث الثاني: عقد الشهرة

نصت المادة 01 من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/01/05، بأنه لا يمكن إعداد عقد الشهرة إلا

إذا تعلق الأمر بأراضي الملك الواقعة في المناطق التي لم تباشر فيها عمليات المسح وأن يحرر العقد من طرف

الموثق المختص إقليميا ويجب شهرها بالمحافظة العقارية.

المكاتب الأولى: تعريف عقد الشهرة:

عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد⁽¹⁷⁾، إذن فعقد الشهرة يقوم على مجرد تصريح الحائز المستفيد من جانب واحد يستهدف معاينة واقعة قانونية تعلقة بإثبات الواقعة المادية للحيازة المكسبة للملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب.

فالتقادم المكسب يتطلب توافر شرطين أحدهما الحيازة والثاني مضي مدة معينة، وقد صدر منشور عن وزارة المالية منع الموثقين من إعداد عقود الشهرة في الأراضي التي لها عقود محررة ومشهرة وإن لم يمسه المسح وتم تأكيد هذا الاتجاه قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية رقم 129 949 بتاريخ 1998/03/09، وقد أكد مجلس الدولة على عدم جواز تحرير عقود الشهرة لاكتساب ما كان يعرف بأراضي العرش وأراضي البلديات باعتبارها جزءاً من الأملاك الوطنية.

المطلب الثاني: أهمية عقد الشهرة:

يتعلق هذا العقد بعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، ذلك أن عمليات المسح العام لم تبد أي تقدم سنة 1977، وتركت السلطة تبحث عن بدائل موازية تعمل على تسليم عقود الملكية الخاصة في الأراضي التي لم تسمح بعد على شاعتها⁽¹⁸⁾، كما شكل عقد الشهرة آلية لمضاعفة الوعاء العقاري للأملاك الخاصة، طالما أن هذه الآلية تسمح بتسليم عقد الشهرة كسند ملكية للحائزين للأملاك العقارية التي لم تحرر سنداتها ولم تشملها عملية المسح⁽¹⁹⁾.

المطلب الثالث: تمييز عقد الشهرة عن شهادة الحيازة:

تعتبر شهادة الحيازة، سند حيازي مؤقت وليست سند ملكية، تعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في أراضي الملكية الخاصة والتي لم تحرر عقودها بعد، وغير خاضعة لإجراءات المسح العام، تراعى الحيازة الصحيحة لمدة سنة على الأقل، تستهدف تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية، في حين أن عقد الشهرة وسيلة تملك في الحال وتخضع للإجراءات الفردية عند الإعداد، يتطلب حيازة طويلة لمدة 15 سنة يتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب⁽²⁰⁾.

غير أنه بصدور القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، الذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، أصبحت سندات عقود الشهرة لا يقوم بإعدادها الموثق ولا تسلم إلا بعد فتح تحقيق عقاري، من أجل إجراء المعاينة على الأراضي التي لم تخضع بعد لعمليات المسح والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961 باستثناء الأملاك العقارية الوطنية، بما فيها أراضي العرش والأملاك الوقفية وذلك بإيداع طلبات فتح التحقيق إلى مسؤول مصالح

الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، ويباشره محقق عقاري الذي يعينه هذا الأخير من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة.

المطلب الرابع: التحقيق العقاري:

بعد فشل آلية عقد الشهرة، صدر القانون رقم 02/07، المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إن إجراء التحقيق العقاري هو إجراء جزئي وخلافا لعملية المسح العام أي مسح بناءا على الطلب لا يمس بالضرورة كل إقليم البلدية ولا يخص إلا الملاك الذين يقدمون الطلب.

وطبقا لنص المادة 04 من القانون رقم 02/07، فإن كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في أن يكون له سند ملكية ويمارس حيابة طبقا لأحكام القانون المدني المادة 827 على عقار لم يخضع لعملية المسح وبدون سند، أو المالك الذي له سند محرر قبل 01 مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية الحالية العقارية أن يبادر بطلب فتح تحقيق يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، حيث له الصلاحية الكاملة بعد التحري والبحث والمعاينة الميدانية والقانونية للأملاك العقارية محل الحيابة.

الفرع الأول: شروط وإجراءات التحقيق العقاري:

1. الشروط المتعلقة بالعقار: وتتمثل فيما يلي:

- أن يكون العقار واقع في بلدية لم تمسها عملية المسح بعد.
- أن لا يكون للعقار سند، أو أن السند محرر قبل 01 مارس 1961
- أن يكون العقار ملك خاص.

2. الشروط المتعلقة بالحيابة: وهي

- أن تكون الحيابة قانونية صحيحة
- أن تكون مدة الحيابة كاملة لاكتساب هذه الحقوق

الفرع الثاني: تطهير الملكية العقارية الفلاحية طبقا لقانون التوجيه الفلاحي

يهدف قانون التوجيه الفلاحي إلى جملة من الأهداف أهمها: مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي وضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية والسماح بالزيادة في إنتاجيته وتنافسيته، مع ضمان حماية الأراضي والاستعمال الرشيد للمياه ذات الاستعمال الفلاحي.

وطبقا للمادة 12 و 13 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، فإن أدوات تأطير العقار الفلاحي تطبق على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتلك التابعة للمكية الخاصة، ومن أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه، ينشأ:

. فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة.

. خريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

المطلب الرابع: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

نص المشرع في المادة 09 من القانون رقم 03/10، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على أنه يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية، ابتداء من نشر هذا القانون إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 326/10، كيفيات تطبيق حق الامتياز.

الفرع الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتضمن هذا الملف الوثائق التالية:

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها وشهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط المسح.
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا لأمالك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/78.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف، بشكليات توقيع دفتر الشروط، ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

وفي حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة.

الفرع الثاني: بطاقيّة المستثمرات الفلاحية

تتشكل هذه البطاقة بناء على المعلومات المسجلة والمتعلقة بكل مستثمرة، وقد حدد القرار المؤرخ في 16 جوان 2011، المتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية، كيفية مسك هذه البطاقات:

ومن أجل ضمان السير الحسن لهذا الإجراء، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المستثمرين الفلاحيين، بكل الوسائل بضرورة تسجيل مستثمراتهم الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية، وتمسك هذه الأخيرة وتحين على مستوى كل مديرية ولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يمنح لكل مستثمرة فلاحية بمجرد تسجيلها ترقيم يتكون من 17 رقما وحرفا : تشمل الولاية مقر المستثمرة، البلدية، الطبيعة القانونية للمستثمرة (ملك للدولة أو ملكية خاصة أو وقف، رقم المستثمرة في الولاية، نوع المستثمرة (فردية، جماعية أو أخرى)، منطقة ذات الإمكانات الفلاحية (حرف واحد: أ ب ت ج)، النشاط الغالب، سنة الترخيم.

ثم يسلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما من تاريخ ترقيم المستثمرة الفلاحية، شهادة الترخيم باسم المستثمرة الفلاحية.

ولا يمكن أن تتعدى مدة صلاحية الترخيم 10 سنوات، ويتم تجديدها عند تاريخ انقضاءها المبين في الشهادة بمبادرة من المستثمر.

في حالة تغيير الطبيعة القانونية للمستثمرة أو تشكيلتها البشرية أو قوامها بعد الترخيم أو تبعا للخروج من الشيوخ أو التنازل عن حق الامتياز أو أي ظرف قانوني آخر، يجب على المستثمر أو المستثمرين المعنيين، خلال 30 يوما التي تلي التغيير، توجيه تصريح إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مقر الترخيم لإعلامه بالتغييرات الحاصلة.

خاتمة:

يلعب العقار دورا هاما على المستوى الاجتماعي والاقتصادي، لما له من دور في التنمية المحلية وتحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي، فهو محور كل سياسة تنموية.

ولقد أدت الإصلاحات السياسية والاقتصادية في الجزائر بعد 1990 إلى ضرورة التحول نحو اقتصاد السوق وتبني خيار الاستثمار، مما يفرض إعادة النظر في الهيكلة العقارية، وإيجاد سياسة عقارية جديدة كفيلة بمسايرة هذا التحول ودعم الاستثمار الذي يركز على أرضية منظمة، وهو ما أدى بالمشروع إلى إيجاد بدائل وآليات قانونية لتطهير الملكية العقارية التي كانت عائقا أمام النهوض بكافة القطاعات، بما فيها القطاع الفلاحي وتمثلت هذه الآليات، في إرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية، وشهادة الحياة، وعقد الشهرة، لتثبت هذه الآليات أيضا قصورها في تسوية الوضعيات، ليصدر القانون رقم 02/07، المتضمن إجراء التحقيق العقاري.

ومن أجل دعم فاعلية القطاع الفلاحي، وجد المشرع نفسه أمام حتمية مراجعة القانون رقم 19/87، المتضمن المستثمرات الفلاحية، التي يقوم استغلالها على أساس حق الانتفاع الدائم، مما نتج تأخرا كبيرا في التنمية الفلاحية، وبات من الضروري الاستغناء عنه وتعويضه بحق الامتياز، وبغية التحكم أفضل ومراقبة استغلال الأراضي الفلاحية، نص المشرع على ضرورة إعداد بطاقة وطنية للمستثمرات الفلاحية، تعد كأداة لتقييم عمل هذه المستثمرات والسعي نحو ضبطها.

التهميش والإحالات:

1. أحمد رحمانى: الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، مداخلة الملتقى الوطني الأول، التوثيق وتحديات العصرنة، الجزائر 16 و17 أفريل 2002، بفندق الأوراسي. ص 89.
2. سماعين شامة: النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر، 2003، ص 25.
3. المرجع نفسه، ص 28.
4. الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.
5. وقد أكد ذلك قرار المحكمة العليا رقم 113282 المؤرخ في 02/02/1997، المجلة القضائية عدد 02، ص 140.
6. وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 119/96 المؤرخ في 16/04/1996، يحدد كفايات تطبيق المادة 11 من الأمر 26/95، محتوى الملف.
7. حمدي باشا عمر وزروقي ليلي: المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الحادية عشر 2009، ص 165.
8. نفس المرجع، ص 166.
9. عجة الجيلالي: مرجع سابق، ص 247.
10. سماعين شامة: مرجع سابق ص 57.
11. المرسوم التنفيذي رقم 253/91
12. المادة 08 من نفس المرسوم.
13. سماعين شامة، مرجع سابق، ص 60.
14. سماعين شامة، مرجع سابق، ص 61.
15. سماعين شامة، مرجع سابق، ص 64.
16. حمدي باشا عمر: محررات شهر الحياة، دار هومة الجزائر، 2005، ص
17. محمودي عبد العزيز: تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة البليدة 2007، ص 118.
18. نفس المرجع، ص 119.
19. محمودي عبد العزيز، مرجع سابق ص 121.

قائمة المراجع:

1. رحمانى، أحمد، 16 و 17 أفريل 2002، الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، مداخلة الملتقى الوطني الأول، التوثيق وتحديات العصرنة، فندق الأوراسي، الجزائر.
2. شامة، سماعيل، 2003، النظام القانوني للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة.
3. الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.
4. قرار المحكمة العليا رقم 113282 المؤرخ في 02/02/1997، المجلة القضائية عدد 02.
5. باشا عمر، حمدي؛ زروقي، ليلي، 2009، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، الطبعة الحادية عشر.
6. المرسوم التنفيذي رقم 253/91
7. باشا عمر، حمدي، 2005، محررات شهر الحياة، الجزائر، دار هومة الجزائر.
8. محمودي، عبد العزيز، 2007، تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، (القسم، الكلية) جامعة البليدة، الجزائر.