

تطهير العقار الفلاحي وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 750 والمؤرخ في 18 جويلية 2018

ط. د/ نوردين مسلي

جامعة محمد الشريف مساعدي - سوق أهراس - الجزائر -

الملخص:

تكمن أهمية هذه الورقة البحثية إلى تكريس دور الدولة في تطهير العقار الفلاحي من خلال ترسيم هذا المحور بصفة شرعية ودائمة، هذا من جهة ومن جهة أخرى تشجيع الاستثمار على الأراضي الممنوحة وتوسيع القاعدة الإنتاجية بكسب أراضي جديدة صالحة للزراعة نتيجة ذلك، حسب نظام منح هذه الأراضي سواء تعلق الأمر بحيازة الملكية العقارية الفلاحية أو الامتياز.

وعليه يهدف هذا المقال ليس فقط إلى التذكير بالمنظومة التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الإخلال بالتزام استغلال الأراضي، وإنما تحديد التدابير التي يجب أن يسمح باسترجاع الأراضي غير المستغلة وكذا إجراءات الحصول على العقار الفلاحي والإسراع في تطهير الملفات المؤجلة في إطار القانون رقم 03/10، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة بالدولة وتسليم سندات الملكية للمستغلين في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية للذين أتموا أعمال الاستصلاح، أما في ما يخص شغل الأراضي الفلاحية بدون سندات تتعين المباشرة في مرحلة أو بعمليات الإحصاء غير جميع الولايات.

الكلمات المفتاحية: تطهير العقار الفلاحي؛ تأمين المستغلين؛ استغلال الأراضي الفلاحية.

Summary:

The importance of this publication lies in the dedication of the role of the state in purifying the agricultural real estate through the delineation of this axis in a legitimate and permanent manner, on the one hand, and on the other encouraging investment on the lands granted and expanding the productive base by gaining new lands suitable for agriculture.

The purpose of this publication is not only to mention the legislative and regulatory system in force in the area of violation of the obligation to exploit the land, but especially to determine the measures that should allow the recovery of unused land as well as an action To obtain the agricultural property and expedite the clearing of the deferred files under Law No. 10-03, which defines the terms and conditions of exploiting the agricultural lands belonging to the private property of the State and the handing over of the title deeds to the exploiters within the framework of the ownership of the agricultural real estate for those who have completed the reclamation works. Direct in-phase or non-census operations all states.

key words: disinfection of farmland; insurance of exploiters; Exploitation of agricultural land.

مقدمة

مما لاشك فيه أن البحث في إشكالية العقار الفلاحي وتطهيره من بين المسائل التي استهلكت الكثير من جهد السلطات المتعاقبة على حكم الدولة الجزائرية بغض النظر على النظام القانوني المطبق على العقار الفلاحي بكل أصنافه ووسائل إثباته واكتسابه، فإن الوجهة المخصصة لها الأرض لها أهميتها وتؤثر في طبيعة النصوص المطبقة عليها، وتنظم أحكام هذه النصوص حسب المكانة التي تحتلها وجهة الأرض والوظيفة التي أوكلت لها في المجتمع لتطبيق السياسات التنموية المنتهجة، إن مسألة العقار الفلاحي وتطهيره مرده في الواقع إلى سببين هما:

ارتباط الأرض بمعركة التحرير الأمر الذي أضفى عليها قداسة من حيث كونها مروية بدم الشهداء من جهة، واعتبارها رمز السيادة من جهة أخرى.

ارتباط الأرض الإنتاج والإنتاجية حيث شكلت في منظور السلطة الأداة التي تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي، ومن خلاله الاستقلال الاقتصادي بعد نجاحها في تحقيق الاستقلال السياسي

بيد أن هذين الارتباطين اصطدما بإشكالية عدم وجود نظام قانوني موحد لتطهير العقار الفلاحي، حيث ورثت الدولة الجزائرية أنظمة متناقضة لتسيير وتنظيم هذا العقار، وهذا التناقض هو الذي تسبب لاحقا في بروز ما يسمى بأزمة العقار الفلاحي، إذ ونظرا لأهمية العقار الفلاحي فقد جاء هذا المنشور إلى تكريس دور الدولة في تطهير العقار الفلاحي من خلال ترسيم هذا المحور بصفة شرعية ودائمة، هذا من جهة ومن جهة أخرى تشجيع الاستثمار على الأرض الممنوحة وتوسيع القاعدة الإنتاجية بكسب أراضي جديدة صالحة للزراعة نتيجة ذلك، حسب نظام منح هذه الأراضي سواء تعلق الأمر بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والامتياز، وعليه يهدف هذا المنشور ليس فقط إلى التذكير بالمنظومة التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الإخلال بالتزام استغلال الأراضي وإنما بالأخص إلى تحديد التدابير التي يجب أن تسمح باسترجاع الأراضي غير المستغلة وكذا إجراءات الحصول على العقار الفلاحي والإسراع في تطهير الملفات المؤجلة في إطار القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة وتسليم سندات الملكية للمستغلين في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية للذين أتموا أعمال الاستصلاح وكذلك فيما يخص شغل الأراضي الفلاحية بدون سندات. ولعل أهم المسائل التي جاء بها هذا المنشور الوزاري، هي إعادة الاعتبار للملكية الخاصة وذلك برفع القيود على المعاملات العقارية وإرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين كما انه ادخل منظورا جديدا في كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية في المجال العقاري عن طريق خلق ميكانيزمات تسمح لها بتحقيق بعض الأهداف الاقتصادية والاجتماعية على حساب الملكية الخاصة للأفراد.

ويبقى الغموض بشأن العلاقة بين المالك الذي هو الدولة، والفلاح الذي أصيغت عليه السلطة ألقاب إيديولوجية كالعامل، المستفيد، المستصلح، والمتنفع وهي ألقاب تبقى حبيسة الرؤية الأيديولوجية والتي لا تسمح لها بالانفلات من قيودها.

والإشكالية المطروحة في هذه الدراسة تتمثل في: ما هو دور هذا المنشور الوزاري في تطهير العقار الفلاحي وهل جاء لمواصلة العمل بالتشريع المعمول به من قبل أم أن هناك إضافة جديدة؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم دراستنا كآتي: المبحث الأول وتناولنا فيه تأمين المستغلين، أما المبحث الثاني فخصصناه لإجبارية استغلال الأراضي الفلاحية.

المبحث الأول: تأمين المستغلين

ينتظر من كافة المتدخلين، على جميع المستويات، تكريس الجهودات حول هذا المحور قصد ترسيم، بصفة دائمة وشرعية، العلاقة بين المستغل والأرض التي يستغلها ضمن منظور تشجيع الاستثمار على الأراضي الممنوحة وتوسيع القاعدة الإنتاجية بكسب أراضي جديدة صالحة للزراعة نتيجة ذلك.

حسب نظام منح هذه الأراضي، سواء تعلق الأمر بجائزة الملكية العقارية الفلاحية أو الامتياز، يجب اتخاذ كل التدابير الملائمة طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال قصد:

تسليم سندات الملكية للمستغلين في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية الذين أتموا أعمال الاستصلاح والإسراع في تطهير الملفات المؤجلة في إطار القانون رقم 10/03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010

أما في ما يخص شغل الأراضي الفلاحية بدون سندات يتعين المباشرة، في مرحلة أولى، بعمليات الإحصاء عبر جميع الولايات.

المطلب الأول: المستفيدين في إطار القانون رقم 18/83 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية

اضطرت السلطة أمام تناقص وعاء العقار الفلاحي إلى تشجيع عمليات الاستصلاح والتي شهدت ركود نسبي رغم التدابير التشجيعية النصوص عليها في القانون المذكور أعلاه وقصد إنعاش الاستصلاح¹.

تبنى هذا الإجراء أكثر من ضرورة بدا بإعادة تفعيل اللجان التقنية للدوائر بغية الإسراع في وتيرة إعداد الوثائق الإدارية ومعاينات انجاز أعمال الاستصلاح².

وفي هذا السياق صدر القانون رقم 18/38 بتاريخ 13 أوت 1983 يحدد كيفية حيازة ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

ولتملك الأراضي عن طريق الاستصلاح، لابد من توافر شروط محددة وإتباع بعض الإجراءات نص عليها القانون.

يتبين من قانون الاستصلاح والمرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون المذكور سابقا، أن هناك شروطا تتعلق بالأراضي القابلة للاستصلاح وكيفية تعيينها واستغلالها، وشروطا خاصة بالمستصلح ذاته، حتى لا يقع خلط بين هذا القانون وقانون المستثمرات الفلاحية.

الفرع الأول: الأراضي القابلة للاستصلاح:

أن عملية الاستصلاح تنصب على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الواقعة في المناطق الصحراوية والسهبية عند توافر المياه، وكذلك الأراضي غير المخصصة طبقا لقانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر

¹ المنشور الوزاري المشترك رقم 750 / أو المؤرخ في 18 جويلية 2018 بين وزارة الداخلية ووزارة الفلاحة ووزارة المالية.

² عجة الجبلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ص 273.

1987 والتي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح، ويستثنى من ذلك الأراضي الغاية³ الأراضي الموجودة ضمن المحيط المعماري، الأراضي الواقعة في المناطق المحمية⁴ الأراضي التابعة للقطاع الخاص المعترف بها، الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومي بكافة أنواعه والأراضي التابعة للقطاع العسكري.

على العموم فإن الأراضي القابلة للاستصلاح هي تلك الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية والباقية بعد استبعاد الأراضي المنتجة، وقد تكون هذه الأراضي معزولة، أي خارج المحيط أو ضمن تجمعات زراعية موجودة فعلاً أو احتمالاً. ويتم حصر هذه الأراضي إما بمبادرة من الجماعات المحلية أو من طرف المترشح بعد اخذ رأي المصالح التقنية التابعة للفلاحة، الري وأمولاك الدولة، بعد ذلك يتوج العمل بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم إن وجدت، لان هذا التحديد قد يقع على أراضي مملوكة للغير⁵.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستصلح:

يقدم المترشح لاستصلاح الأرض طلباً مكتوباً إلى رئيس الدائرة التي توجد فيه قطعة الأرض المراد استصلاحها، وتسجل الطلبات مصحوبة بملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إبداع ويخصص احد الدفترين للترشحيات الخاصة، بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية.

ويشمل ملف الترشح على ما يأتي :

- طلب المترشح

- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية.

³ بن بركة بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للإشغال التربوية، 2001 ص 31-32.

⁴ المادة 13 من قانون التوجيه العقاري.

⁵ المادة 22 من قانون التوجيه العقاري.

- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام.

- مبلغ الاستثمار المخصص لها.

- مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا.

تسلم الملفات قصد دراستها للجنة التقنية التابعة للدائرة ويقتصر فيها على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة⁶.

وفي هذا الخصوص يتم إعداد عقود ملكية بوضع برنامج تطهير حسب كل بلدية وتحديد أجال الانجاز ومتابعتها.

أما بالنسبة لمستغلي الأراضي دون سندات تمت معالجة هذا الانشغال ضمن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فبراير سنة 2013 رغم النقائص، كما أن تسوية مرهونة بتوفر الشروط التالية:

- استغلال فعلي ومبرر

- عدم وجود منازعات خاصة أو نزاعات بين المستغلين

- استصلاح سابق لشهر يونيو 2011

وهنا نميز بين حالتين :

الحالة الأولى: إذا كانت المعاينة ايجابية مباشرة إجراء حيازة الملكية العقارية الفلاحية طبقا للتشريع

والتنظيم المعمول بهما.

⁶ بن بركة يوسف، مرجع سابق، ص 32.

الحالة الثانية: إذا كانت المعاينة سلبية تعتبر الأرض غير مستغلة ويجب أن تكون موضوع استرجاع فوري قصد تخصيصها في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي طبقا للتنظيم⁷.

المطلب الثاني: المستفيدين من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الامتياز

إنّ قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، صدر في ظل دستور 1976 و تطبيقا للقانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأمالك الوطنية الذي كان ساري المفعول آنذاك وقبل إلغائه بالقانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. ويعتبر هذا القانون إعادة نظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة التي نظمها قانون الثورة الزراعية والتّصوص المتعلقة بالتّسيير الدّاتي* للمزارع⁸ حيث جعلها تستغلّ على شكل مستثمرات فلاحية جماعية كقاعدة عامة و الاستغلال الفردي كاستثناء طبقا لنص المادة 09 من قانون 19/87 والتي جاء فيها : " تستغلّ الأراضي جمعيا و على الشّيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة، ويمكن استثناءيا استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هجا القانون. . . " وبهدف المحافظة على الأراضي الشاسعة والخصبة والمختصة في الإنتاج، ويتم منح هذه الأراضي من طرف الدولة⁹.

الفرع الأول: المستفيدين في إطار القانون رقم 19/87

⁷ ليلي زروقي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للإشغال التربوية، 2001، ص 121 - 122.

* معنى التّسيير الدّاتي: أنّ الأرض ووسائل الإنتاج الفلاحي من الأموال المنقولة والعقارية الملحقة بأمالك الدولة، تسير من طرف مجموعة من العّمال طبقا لنص المادة الأولى من الأمر 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المعدل والمتمم بالأمر رقم 42/75 والمؤرخ في 1975/05/17 والخاص بالتّسيير الدّاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 57 لسنة 1975.

⁸ ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد السابع، الجزائر، 2002، ص 27.

⁹ بن رقية بن يوسف، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل قانون 19/87، الاجتهاد القضائي لغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم وثائق المحكمة العليا، الجزائر، 2004، ص 64.

يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 19 من القانون 84-16 المؤرخ في 30 يونيو سنة 1984 المذكور أعلاه وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. ويستهدف هذا القانون على الخصوص مايلي:

__ ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل.

__ رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجات الغذائية للسكان احتياجات الاقتصاد الوطني.

__ تمكين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأراضي.

__ ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية.

__ إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين وحاصل الإنتاج¹⁰.

وعليه فقد أكد هذا المنشور على إلزامية تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية والإسراع في معالجة 9000 ملف المحصاة على المستوى الوطني بمساحة تقدر بـ 100 ألف هكتار¹¹.

الفرع الثاني: المستفيدين في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز:

يجب على كل مترشح للحصول على امتياز الأراضي في إطار هذا المرسوم أن يعد ويقدم للهيئة المؤهلة ملفاً يحتوي على ما يأتي:

- طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها.

- استمارة دفتر الشروط مستكمل المعلومات حسب المطلوب قانوناً.

¹⁰ حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص72.

¹¹ راجع المنشور الوزاري المشترك رقم 750، مرجع سابق.

- ملف تقني اقتصادي يتكون من: تفاصيل برامج الاستصلاح كشف وصفي وتقديره لأشغال الاستصلاح خطة إنجاز الاستصلاح مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية وكذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن يحصل عليها وفي حالة عدم تكوين الملف التقني والاقتصادي المذكور أعلاه، يجب على المترشحين للحصول على امتياز الأراضي، أن يكتبوا التزاما يتعهدون فيه بقبولهم برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع، تحرر إدارة الأملاك الوطنية مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز من طرف اللجنة التي يحدد تشكيلها وعملها بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية¹².

الفرع الثالث: فيما يخص الاستغلال بدون سندات

يتعلق الأمر بمستغلي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ولكن ليس بحوزتهم سندات الاستغلال بالرغم من تواجدهم في الأماكن منذ عدة سنوات وحتى لعدة عشرين. كما يعتبر أيضا الأشخاص بدون سندات أولئك الذين بحوزتهم قرارات منح فردي في إطار الثورة الزراعية. بالنسبة لهذه الفئات من المستغلين، يتعين في مرحلة أولى الشروع في إحصاء شامل لمجموع الحالات باللجوء إلى لجنة التي تفضلون بتنصيبها والتي ستشكل على وجه خاص من ممثلي مديرية المصالح الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأملاك الدولة مسح الأراضي والجماعات المحلية المعنية. وسيتم تحديد إجراءات التكفل بتسوية هذه الفئة من المستغلين بالنظر للوضعيات التي تم إحصاؤها وذلك حالة بحالة. وفي كل الحالات، يشكل حضور المعنيين في عين المكان والاستغلال الفعلي للأراضي وتسخير استثمارات هامة من قبل المعنيين شروطا مسبقة للتسوية¹³ حسب الوثيقة المعلوماتية للمستغلين للأراضي الفلاحية بدون سندات.

المبحث الثاني: إجبارية استغلال الأراضي الفلاحية

إن مبدأ الدولة حسب هذا المنشور جاء ليكرس استغلال الأراضي الفلاحية أو ذات طابع فلاحي سواء كانت ملكية خاصة وتابعة للأملاك الخاصة للدولة ومهما كان شكل الاستغلال (حيازة الملكية العقارية الفلاحية _ امتياز) وبالتالي يتعلق الأمر بالتذكير بالنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال

¹² ليلي زروقي، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص 56-57.

¹³ راجع المنشور الوزاري المشترك رقم 750، المرجع السابق.

الإخلال بالتزامات استغلال الأراضي لا سيما المادة 20 من القانون 16/08 المؤرخ في 3 غشت 2008 والمتضمنة التوجيه الفلاحي التي تنص انه يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا وهكذا وجب التسريع في الإجراءات المتعلقة بالاستغلال الإجباري للأراضي حسب مايلي¹⁴:

المطلب الأول: بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة

نص القانون رقم 03/10 والمراسيم المطبقة له على الشروط التي يجب أن تحترم في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وما يترتب على عدم احترامها. ومن أهم هذه الشروط أن هذا القانون يفرض على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية علما أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو مشكلة من اصحاب امتياز متعددين، وبعد انتهاء الشكليات المطلوبة، تكتسب صفة الشخص المعنوي المتميز عن أعضائه. كما أن المستثمرين أصحاب الامتياز ملزمين بحماية الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الملحقة بها والمحافظة على وجهتها الفلاحية، ويجب عليهم دفع الإتاوة التي يحدد وعائها سنويا بموجب قانون المالية. وبصفة عامة يلتزم المستثمرون اصحاب الامتياز باحترام القيود المفروضة عليهم بموجب أحكام المرسوم رقم 326/10 المؤرخ في 23-12-2011 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وأهمها:

- منع التأجير من الباطن للأراضي والأمالك السطحية.

- استغلال صاحب الامتياز للأراضي الممنوحة له.

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأمالك السطحية الممنوحة.

- عدم في الأراضي إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹⁴ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 134-13.

ويترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز، بالامتيازات المذكورة أعلاه وبعد إثبات المخالفة بمحضر معاينة يعد محضر قضائي، إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يكف عن المخالفة ويتمثل لأحكام القانون المتعلق بالامتياز الفلاحي¹⁵.

الفرع الأول: الأراضي الممنوحة في إطار نظام حيازة الملكية العقارية والفلاحية

في حالة غياب أعمال استصلاح لفترة خمس (5) سنوات (باستثناء القوة القاهرة) يقوم الوالي بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخطار القاضي المختص من اجل ادعاء الشرط الفاسخ إلا انه إذا أمر القاضي بإبطال العملية وبالتالي إلغاء المنح يحتفظ المعني بملكية التجهيزات والمعدات التي جلبها معه. إلى جانب ذلك يمكن أن يخص رفع الشرط الفاسخ فقط الجزء المستصلح فعلا في هذه الحالة يتم استرجاع باقي القطعة الأرضية ويعاد منحها طبقا للإجراء المعمول به.

وبالرجوع لأحكام هذا القانون والمرسوم التطبيقي نلاحظ أن الأراضي القابلة للاستصلاح يتم حصرها أي تحديدها إما بمبادرة من المجموعات المحلية المعنية بالنسبة للأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا وحوها وتحدد المساحة ويجب استشارة المصالح التقنية المعنية، كما يمكن أن تحدد هذه المساحات بمبادرة من المستصلح بالنسبة للأراضي الواقعة خارج المحيط وإذا أكدنا على هذه المسائل فإنها مهمة لمعرفة كيف يمكن تطبيقها بالنسبة للمستفيد من حق التمتع الدائم نلاحظ من خلال ما سبق ذكره أن أهم شيء في اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح هو إحياء ارض بور أي برنامج الاستصلاح الذي يشمل إعداد التربة وتهئية المياه وانجاز المباني الضرورية لتحقيق برنامج الاستصلاح هي التي تبرر منح الملكية بالدينار الرمزي، لان الأراضي موضوع التملك هي أراضي صحراوية غير مستغلة ويتطلب

¹⁵ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 مؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، طبعة ثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 14-15.

استغلالها انجاز برنامج استصلاح مكلف، حتى أن المشرع نص على إمكانية منح قروض للمستصلح وإعفاءات من الرسوم، ورغم أن المشرع نص على ضرورة انجاز برنامج استصلاح أقصاه 5 سنوات

الفرع الثاني: حالة الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز (القانون رقم 10/03)

نظم المشرع حالة خاصة في منح الامتياز من خلال القانون رقم 10/03 المؤرخ بسنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة إذ نجد إن إدارة الأملاك الوطنية تمنح امتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية لديها إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية وهذا وفق شروط وإجراءات محددة نص عليها هذا القانون والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 فهذه الحالة لا تنطبق إليها لأنها غير معنية بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وما يلاحظ بخصوص أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، إن هناك اختلاف في مصادر حقوقهم رغم انتمائهم إلى مستثمرة فلاحية واحدة والسبب لفي ذلك يرجع إلى الخصائص التي تميز بها حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم، فهو حق عيني عقاري قابل لتنازل الانتقال وبهذا يمكن القول بأن المستفيدين من حق الامتياز بصفة عامة هم: أصحاب المحررات المشهرة، وتشمل أصحاب العقود الإدارية، أصحاب العقود التوثيقية المحررة من طرف الموثق بمناسبة تنازل عن حق الانتفاع الدائم، وكذا أصحاب الشهادات التوثيقية التي بحوزة ورثة المستفيد بمناسبة انتقال حق الانتفاع الدائم إليهم.

بالإضافة إلى أصحاب المحررات المشهرة نجد المشرع قد أعطى حق الاستفادة من عقد امتياز إلى أصحاب القرارات الولائية بقوة القانون.

المطلب الثاني: بالنسبة لإنشاء المحيطات الجديدة والمصادقة عليها ودراساتها

يجب احترام الشروط أدناه

- تكليف إجباريا المحيطات الجديدة التي من المحتمل إنشاؤها في المناطق الرعوية مع طابع هذه

الآخيرة.

-توفير شروط القبول الاجتماعي ووفرة المورد المائي.

-وقف كل عملية منح الأراضي خارج المحيطات المنشأة طبقا لإحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017.

-الاعتماد على الدراسة التقنية والاجتماعية والاقتصادية كشرط أساسي لمنح أية ارض.

الفرع الأول: بالنسبة لتفعيل مردود المحيطات القديمة

تجدر الإشارة إلى أن إمكانات عقارية استفادت من أعمال هيكلية (توصيل الكهرباء- فتح المسالك- تنقيب عن المياه) أنجزتها العامة للامتيازات الفلاحية تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفاءات منع حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، المعدل والمتمم، غير أنها توجد حاليا في حالة إهمال جزئي أو كلي. في هذا الإطار يجدر التذكير بأهمية واستعجاله السير على استغلال هذه المحيطات أو منحها طبقا للتنظيم المعمول به لجعلها منتجة حتى تصبح الوسائل المسخرة من طرف الدولة ذات مردودية.

يظهر جزء المحيطات المنجز من قبل مديري المصالح الفلاحية للولايات ثلاث حالات

الحالة التي تم تنصيب أصحاب الامتياز

يرسل مدير المصالح الفلاحية قائمة أصحاب الامتياز المنصبين، بعد مصادفة الوالي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي يستدعي أصحاب الامتياز لإتمام الملف وتوقيع دفتر الشروط يرسل الملف بعد إتمامه من الطرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقود الامتياز.

حالة المحيطات التي تم الانتهاء من تهيئتها وغياب أصحاب الامتياز

تخصص هذه المحيطات للمستثمرين ويتم منحها طبقا للإجراء المنصوص عليه في المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 والمذكور أعلاه

حالة المحيطات غير المهيئة كليا

تخصص هذه المحيطات للمستثمرين ويتم منحها طبقا للإجراء المنصوص عليه في المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 والمذكور أعلاه غير انه وبالنسبة لهذه الحالة فان إعادة المحيطات المعنية لحالتها السابقة تكون على عاتق المستثمرين المقبولين فضلا عن ذلك فان برنامج التطهير المباشر فيه منذ شهر غشت سنة 2017 يجب أن يتابع بمواظبة، حيث أنه يجب إرسال وضعيات إلى الوزير المكلف بالفلاحة بصفة منظمة من اجل ضبط وضعية نهائية متصلة بهذه الفئة العقارية. في هذا الإطار تختلف التدابير الواجب اتخاذها حسب كون:

-المستثمر ليس بحوزته عقد الامتياز، وهي الحالات التي أعطيت فيها التعليمات بتأجيل إعداد الوثيقة.

-المستثمر بحوزته عقد الامتياز، في هذه الحالة يتم اعذاره من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعني من اجل معالجة الوضعية بمرور الأجل المحدد. يتم إخطار إدارة أملاك الدولة قصد القيام بإجراءات الفسخ الإداري لعقد الامتياز.

الفرع الثاني: الأراضي الممنوحة في إطار الاستفادة من العقار من اجل ترقية الاستثمار بالاستصلاح عن طريق الامتياز

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 والمتعلق بالاستفادة من العقار في إطار ترقية الاستثمار عن طريق استصلاح الأراضي ودفتر الشروط الملحق. أعطيت تعليمات للمديرين الولائيين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمباشرة. ضد المستفيدين الذين

اخلوا بالتزاماتهم وبعد اعدارهم من اجل استغلال الأراضي الممنوحة، إجراء فسخ عقد الامتياز أو إلغاء مقرر التأهيل حسب الحالة أما إذا كانت الأراضي ذات ملكية خاصة، هنا يتم إثبات عدم الاستغلال الفعلي للأراضي في هذا الإطار من طرف هيئة خاصة تنشأ لهذا الغرض تطبيقاً للأحكام التنظيمية المعمول بها لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 والخاص بإجراء إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

لذا بات من الضروري إعادة تفعيل الهيئة الخاصة أو إنشائها عند الاقتضاء من أجل مباشرة في اقرب الآجال الممكنة الإجراءات التشريعية والتنظيمية المقررة في هذا الشأن

الفرع الثالث: بالنسبة للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة غير المخصصة:

من اجل استغلال امثل للأراضي الفلاحية والمحافظة على طابعها الفلاحي. أصبح من المستعجل الإسراع في معالجة المسألة المرتبطة بتنفيذ أحكام القرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر سنة 2012 المعدل والمتمم، بإحصاء كل الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتاحة أو التي لم تكن موضوع تخصيص قصد منحها في اقرب الآجال تصبح الأراضي متاحة نتيجة عدم التخصيص أو إسقاط حقوق المستغلين أو بسبب فسخ عقود الامتياز.

ونظرا لأهمية هذه العمليات، أصبح من الضروري وضع نظام خاص للمتابعة والتقييم بشرك مجموع الهياكل المعنية قصد ضمان تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بهدف تدعيم وتأمين المستغلين والإسراع في معالجة الملفات العالقة على مستوى اللجان الولائية من أجل إعداد عقود الامتياز ومرافقة المستثمرين الحقيقيين والسهر على إطلاق مشاريعهم¹⁶.

¹⁶ راجع المنشور الوزاري المشترك رقم 750، مرجع سابق.

الخاتمة :

ومما سبق ومن خلال هذا المنشور فقد أقرت الحكومة بتأخر عملية تحويل حق الانتفاع الخاص بالأراضي الفلاحية، إلى حق للامتياز، بسبب الملفات المؤجلة التي لم تستطع اللجان الولائية المختصة الفصل فيها، ونفس الملاحظة أباها الجهاز التنفيذي بخصوص عملية استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وقدرت أن الحصيلة "تبقى غير مرضية" ولقد حدد هذا المنشور إجراءات تطهير العقار الفلاحي عبر الاستغلال الفعلي والأمثل للأراضي الفلاحية في إطار استعمال الموارد الطبيعية المتاحة، وتأمين ملاك ومستغلي الأراضي الفلاحة وربط المستغلين بالأرض أما فيما يخص استغلال الأراضي من دون سندات، تبين عدم التكفل بوضعية عدد هام من المستغلين، وعليه أمر المنشور الوزاري المشترك بإعادة تفعيل اللجان التقنية للدوائر المكلفة بمعاينة أشغال استصلاح الأراضي مع توفر شروط محددة هي الاستغلال الفعلي للأرض وعدم وجود منازعات خاصة أو نزاعات بين المستغلين، واستصلاح سابق لشهر جوان 2011، وفي حالة ما إذا كانت المعاينة ايجابية فيتم مباشرة إجراء حيازة الملكية العقارية الفلاحية.

وأشار البحث إلى حالة المستفيدين من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز، ويتعلق الأمر بحالتين: الأولى تخص المستفيدين في إطار القانون رقم 19.87 وذكر رغم الآجال المحددة، لوحظ تأخر في غلق عملية تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في بعض الولايات، بسبب الملفات المؤجلة التي لم تستطع اللجنة الولائية الفصل فيها، وطالب المنشور بالإسراع في معالجة 9 آلاف ملف محصى على المستوى الوطني بمساحة تقارب 100 ألف هكتار على أن تعرف العملية تقدما قبل نهاية سنة 2018. وبالنسبة للمستفيدين في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز، فأكد المنشور كذلك أن الحصيلة التي تم إعدادها تبقى غير مرضية لاسيما في مجال إطلاق مشاريع من دون تمييز لفئة المستفيدين الشباب أو المستثمرين، وبالنسبة لمستغلي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، طلب من ولاية الجمهورية القيام بإحصاء شامل لمجموع الحالات باللجوء إلى لجان سيتم تنصيبها تتكون من ممثلي مديري المصالح الفلاحية

والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والجماعات المحلية، مع اشتراط حضور المعني بالأرض والاستغلال الفعلي لها مع تسخيرها لاستثمارات هامة.

كما وضع المنشور الوزاري المشترك، آليات أخرى لسحب الأراضي الفلاحية غير المستغلة، وذكر في حالة غياب أعمال استصلاح لفترة خمس سنوات، باستثناء القوة القاهرة، يقوم الوالي بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخطار القاضي المختص من اجل ادعاء الشرط الفاسخ، وإلى جانب ذلك، يمكن أن يخص رفع الشرط الفاسخ في الجزء المستصلح فعلا في هذه الحالة يتم استرجاع باقي القطعة الأرضية ويعاد منحها. ونبه المنشور كذلك إلى عملية "تأمين المستغلين" للأراضي الفلاحية، عبر تسليم سندات الملكية للمستغلين في إطار حيازة الملكية العقارية الذين أتموا أعمال الاستصلاح والإسراع في تطهير الملفات المؤجلة، رغم كل هذا إلا أن هناك نقائص حالت دون تحقيق الأهداف وهي:

-عدم إصدار جل النصوص التشريعية والتنظيمية التي نصت عليها أحكام قانون التوجيه العقاري، ولا سيما تلك المتعلقة بتجميع الأراضي الفلاحية وممارسة حق الشفعة واستغلال الأراضي السهبية والحلفائية.

- تأخير عمليات مسح الأراضي وعدم تأسيس الفهرس العقاري البلدي الذي نص عليه قانون التوجيه العقاري.

-عدم تصنيف الأراضي الفلاحية حسب جودتها وخصوبتها مما يجعل الحماية القانونية المنصوص عليها شكلية.

- انعدام توفر وسائل قانونية وتقنية لضمان الشفافية في المعاملات العقارية وتشجيع الاستثمار في المجال الزراعي سيما تنظيم العقود المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص بواسطة الغير مما يجعل التعامل فيها يتم خارج أي إطار قانوني.

— غياب الفعالية في الرقابة الإدارية وعدم تطبيق العقوبات على المخالفين جعل الاعتداء على الأراضي الفلاحية أي كان صنفها القانوني ورغم توفر الحماية القانونية كثير الوقوع وفي بعض الأحيان يقع بتواطؤ من المكلفين بالحماية.

ومن خلال هذه الراسة توصلنا للاقتراحات الآتية:

. إلزامية إشراك كل الفاعلين المكلفين بتنفيذ السياسة العقارية المطبقة في المجال الزراعي وسيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة المكلفة بمراقبة عدم استغلال الأراضي الفلاحية.
. توفير الوسائل المادية والبشرية الضرورية لهذه الهياكل

قائمة المراجع والمصادر

القوانين

- 1- الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المعدل والمتمم بالأمر رقم 42/75 والمؤرخ في 1975/05/17 والخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 57 لسنة 1975.
- 2- القانون رقم 03/10، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة بالدولة وتسليم سندات الملكية للمستغلين في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية للذين أتموا أعمال الاستصلاح، المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010.
- 3- القانون رقم 18/83، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، مؤرخ 13 أوت 1983.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 والخاص بإجراء إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.
- 5- المرسوم رقم 724/83، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18/83، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المؤرخ في 10 ديسمبر 1983.
- 6- المنشور الوزاري المشترك رقم 750 والمؤرخ في 18 جويلية 2018 بين الداخلية والفلاحة والمالية
- 7- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فبراير سنة 2013.

الكتب

- 1- بن بركة بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للإشغال التربوية، 2001.
- 2- حمدي باشا عم، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 3- عجة الجبلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 4- كحيل حكيمة، تحويل حقل الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10_03 مؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، طبعة ثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 5- ليلي زروقي التقنيات العقارية (العقار الفلاحي)، الجزء الأول، الطبعة الثانية الديوان الوطني للإشغال التربوية 2001.
- 6- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

المقالات

- 1- ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد السابع، 2002.
- 2- بن رقية بن يوسف، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل قانون 19/87، الاجتهاد القضائي لغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم وثائق المحكمة العليا، الجزائر، 2004.