

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

دور العقار الفلاحي في الاستثمار في الجزائر

مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

أ/د - دمانّة محمد

إعداد الطالبتين :

- عيد مسعودة

- عيد حنان

الاسم واللقب	الصفة
د. سعيد محمد تركي	رئيسا
د. تجاني عبد القهار	مناقشا
أ/د - دمانّة محمد	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2024/2023

شكر وعرفان

الحمد والشكر لله رب العالمين أن هدانا وأمدنا بالعزم و

التصميم لإتمام هذا العمل المتواضع.

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد و

على آله وصحبه وسلم تسليما كثيرا.

أسمى عبارات التقدير والعرفان للأستاذ الدكتور دمانة

محمد على رحابة الصدر.

واللجنة العلمية المناقشة وكل أساتذة قسم الحقوق

أقراء

الحمد لله الذي هدانا لهذا و ما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله
نهدي ثمرة جهدا
إلى روح أبانا العزيز رحمة الله عليه
إلى أمنا الغالية الحنون
إلى أزواجنا سند الحياة
إلى إخواننا و أخواتنا
إلى الزملاء و الزميلات التي جمعتنا بهم الأقدار يوم الدراسة
إلى كل من نسيهم قلمنا ولم ينسهم قلبنا

- عيد حنان
- عيد مسعودة



مقدمة

يعد القطاع الفلاحي من اهم القطاعات الاساسية التي تعتمد عليها الدول المتقدمة والتامية في بناء اقتصادها ، اذا يشكل المصدر الرئيسي لتوفير الغذاء وبالتالي تحقيق الامن الغذائي في مجال الزراعي كما يشكل مجالا واسعا لامتصاص البطالة من خلال تشغيل اليد العاملة ولو في المناطق الريفية ، توفير المواد الاولية للصناعات الغذائية وبعض الصناعات الاخرى وتوفير رؤوس الاموال وخاصة الاجنبية لتحقيق التنمية الاقتصادية والجزائر كغيرها من دول العالم سعت بعد الاستقلال لاهتمام بهذا القطاع من اجل تحقيق الامن الغذائي وتدعيم دخلها الوطني للخروج من ازمة الاقتصاد الريعي القائم على تصدير النفط الخام ، والذي جعلها تعاني عجز متزايد في انتاج الغذاء حيث اصبح لا يكفي لتغطية الاستهلاك الوطني المتزايد مما دفعها لاستيراد والبقاء في تبعية دائمة للعديد من الدول، تبعا لذلك سطر المحكومات المتعاقبة عدة خطط وبرامج كان من شأنها تحقيق تنمية فعلية بهذا القطاع .

بتفشي ظاهرة اللامبالاة لدى المنتجين الفلاحيين نتيجة تغير الطابع الفلاحي للأرض تأجيرها من الباطن والبناء عليها وكثرة الخلافات بين اعضاء المستثمرات الجماعية ، بدا التفكير في تحديد عناصر توجيه الفلاحية الوطنية بما يساهم في تحقيق الامن الغذائي وتثمين الارض والموارد الفلاحية بالحفاظ على استجابتها كبديل لقطاع المحروقات ليحدد اجراءات ذلك ويكرس العديد من المبادئ التي يقوم عليها القطاع الفلاحي باعتماد سياسة ضم الاراضي والمحافظة عليها .

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عدة محاولات لأجل ارساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال انماط التسيير المختلفة . كون العقار الفلاحي على غرار انواع العقار الاخرى ، يماسي اهمية بالغة في تحقيق التنمية في شتى المجالات .

1-اهمية الدراسة :

ان اهمية موضوع اليات استثمار الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري تنبع اساسا من ماييلي

اهمية النظرية :

تكمن الاهمية النظرية للموضوع من خلال النصوص التي اقراها المشرع الجزائري في مختلف القوانين التي اوردت اليات استثمار الاراضي الفلاحية .

الاهمية العلمية:

تظهر الاهمية العلمية لموضوع الدراسة في مدى تطبيق النصوص والاجراءات القانونية المتعلقة باستثمار الاراضي الفلاحية وهذا ما يجعل البحث في موضوع اليات استثمار الاراضي الفلاحية ، وهذا ما يجعل

البحث في موضوع اليات استثمار الاراضي الفلاحية مسألة تق في مساحة ينتهي عند اطرافها الكثير من فروع القانون ، لاسيما فروع القانون العقاري .

2) اسباب اختيار الموضوع

نميز في هذا الشأن بين اسباب ذاتية واخرى موضوعية كما يملى :

الاسباب الذاتية :

ان اختيارنا للموضوع يكمن اساسا في :

الميول الى دراسة القانون العقاري بصفة مفصلة الرغبة في الاحاطة والالمام بموضوع اليات استثمار الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري والبحث فيه .

الاسباب الموضوعية :

لعل من اهم المبررات الموضوعية التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع دون غيره هو محاولة تسليط الضوء عل موضوع في غاية الاهمية ، والبحث في الجوانب القانونية المتصلة به ، كونه احد ابرز الجوانب الحيوية في القانون العقاري .

3-اهداف الدراسة

يمكن السعي من وراء هذه الدراسة في محاولة الوصول الى عدة اهداف اهمها :

- ابراز الاليات المقررة لاستثمارها الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري .
- الالمام بالجوانب القانونية والاحكام المحيطة باستثمار الاراضي الفلاحية .
- محاولة تحيين موضوع البحث على إثر النصوص القانونية المنظمة لاستثمار الاراضي الفلاحية .

4-صعوبات الدراسة :

ما تجدر الاشارة اليه ان اي بحث علمي لا يخلو من العقبات والصعوبات التي قد تواجه إعدادة ، اعترضتنا صعوبات ومعوقات في هذه الدراسة ومنها قلة الدراسات السابقة لهذا الموضوع بالذات ، وحتى وان وجدت فإنها لا تتوافق مع النصوص القانونية التي جائت بعد اصدارها .

5-اشكالية الدراسة :

انه استنادا لما سبق تبلورت اشكالية الدراسة حول :

- كيف ساهم العقار الفلاحي في الاستثمار الجزائري
- اضافة الى الاشكالية الرئيسية ، يتعين علينا طرح الاسئلة الفرعية التالية :
- كيف نظم المشرع الجزائري عقد الامتياز الفلاحي ؟
- ماهي الاثار المترتبة على عقد الامتياز في العقار الفلاحي ؟

6-المنهج المتبع في الدراسة :

من اجل اماطة الغموض الذي يشوب هذه الاشكالية ، وجوانبها الجزئية وكما تتطلب جميع الدراسات القانونية من اتباع لمناهج معينة ، فقد اتبعنا المنهج الوصفي بصورة عامة لا سيما اداته الرئيسية المتمثلة في تحليل المضمون لمعالجة مختلف النصوص المتعلقة باليات استثمار الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ، اضافة الى المنهج التحليلي لتحليل النصوص والمسائل القانونية .

عرض خطة الدراسة :

لكي تكون المعالجة وافية وتغطي الجوانب المتعلقة بموضوع المذكرة تعين علينا تقسيم الدراسة الى فصلين :

- اذا خصصنا الفصل الاول الى تطور العقار الفلاحي في الجزائر اما الفصل الثاني الى استغلال العقار الفلاحي في الاستثمار .

الفصل الأول : تطور العقار الفلاحي في الجزائر

المبحث الأول : التطور القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر

المطلب الأول : مآل العقار الفلاحي قبل الاستعمار الفرنسي

كانت الأرض قبل الاحتلال الفرنسي هي المورد الرئيسي للثروة، والسمة المميزة للمجتمع الجزائري يتألف نظامه العقاري من الملكية القبلية المحمية من طرف أفراد العرش أو القبيلة، والملكية الخاصة وهي الشكل الأكثر شيوعا وتخضع في تنظيمها وتداولها إلى أحكام الشريعة الإسلامية وأشهرها حق الشفعة الذي تناقله الأهالي أبا عن جد وفيما يلي : (الفرع الأول) العقار الفلاحي خلال الدولة العثمانية (الفرع الثاني) خلال الفترة الاستعمارية .

الفرع الأول : العقار الفلاحي خلال الدولة العثمانية

كانت الأراضي الفلاحية خلال العهد العثماني موزعة بين البايك والعرش والملك والوقف، وتطغى عليها الحياة الجماعية (الفقرة الأولى). وكان المستفيد الأول من عائدات الزراعة الجزائرية هي الأرستقراطية العسكرية التركية التي كانت تعيش على الربوع العقارية، سواء كانت العقارات أملاكا خاصة لهؤلاء أو أملاكا للبايك. أما الأغلبية العظمى من الأهالي، فكان حظها من الثروة محدودا، وتعيش ضمن اقتصاد بدائي معاشي خال من أشكال التبادل الرأسمالي (الفترة الثانية).

الفترة الأولى : أصناف الملكية الزراعية : تعتبر العائلة الجزائرية خلال العهد العثماني تشكل قاعدة الهرم الاجتماعي، وتليها مباشرة القبيلة، حيث تتألف هذه الوحدة الاجتماعية من عدة عائلات، ثم العشيرة التي تتشكل بدورها من عدة قبائل، وأخيرا العرش الذي يضم قبائل وعشائر مختلفة¹.

وكان سكان الجزائر في هذه الفترة قسمين هما أهل المخزن والرعية فأما أهل المخزن، فيتكونون من رجال الإدارة والحكم، وهم في الأساس العسكريين والموظفون المدنيون وأصحاب الامتيازات وكبار الملاكين. حيث يتولى فرسان المخزن إقرار الأمن والحد من الانتفاضات الشعبية التي كانت تقوم هنا وهناك، كما يقومون بشن هجمات مفاجئة على القبائل الممتنعة عن دفع الضرائب والمعادية لنظام الحكم. أما الرعية فهم أفراد الشعب، وكانوا دائما تحت تصرف أهل المخزن².

وكان نظام الملكية بسيطا يعتمد على العرف والعادة والقانون الإسلامي³، ويضم أربعة أصناف من الملكية الفلاحية هي: أراضي البايك، أراضي العرش، أراضي الملك، والأراضي الوقفية¹.

¹ العياشي (روابي)، الإدارة الاستعمارية وعلاقتها بالعائلات الكبرى في مقاطعة قسنطينة 1837م - 1871م، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في التاريخ الحديث والمعاصر، جامعة قسنطينة 2، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم التاريخ والآثار ، 2014-2015م، ص 2.

² انظر : بختي (العربي)، مرجع سابق، ص 387

³ لقد طبق المذهب الحنفي في المدن التي تتواجد فيها أغلبية ذات أصل تركي تلمسان، وهران معسكر، مستغانم تنس مليانة القليعة المدينة، الجزائر، قسنطينة عنابة والمذهب المالكي وفي المدن التي يقطنها سكان ذوي الأصل العربي. وطبقت الأعراف المحلية والأعراف البربرية في بلاد القبائل، إضافة إلى الأعراف الإسرائيلية، التي طبقت في أوساط الجالية اليهودية المتواجدة

وأما أراضي البايلك فقد تم الاستحواذ عليها بطرق مختلفة، مثل المصادرة وامتلاك ما لا وارث له، وهي أراضي جيدة تقع في أغلبها بالقرب من المدن، يقدرها تقرير "فارني" بمليون ونصف مليون من الهكتارات، ويوزعها كما يلي²: جزء منها يُعرف باسم العزل³، يؤجر مقابل سعر نقدي أو عيني أو يخصص لخدمة عامة. الجزء الثاني ويعرف باسم "التوزيع" ويخصص لعمل السخرة لفائدة الدولة أو القادة. الجزء الثالث ويسمى بلاد المظمور وهو أراضي مخصصة للمطاطير ومن يتولى حراستها، الجزء الرابع "القونا" ويشمل أراضي المعسكرات الخاصة بالقوات النظامية وغير النظامية المرابطة في نقاط المراقبة. الجزء الخامس وهو "العزيب"، ويعرف أيضا باسم "الأكدال"، ويشمل الأراضي المخصصة لحيوانات البايلك التي مصدرها الضريبة العينية على الحيوانات والغنائم. والجزء السادس والأخير يعرف بأراضي المخزن وتمنح للجالية العسكرية وتقرض عليها أتاوة خفيفة⁴.

وكان هذا الصنف من الأراضي يتركز في المناطق الجبلية بالنسبة لبايلك التيطري، وكذا في منطقة القبائل الكبرى وجبال بني مناصر بالونشريس. وفي بايلك الغرب كان موجودا في جبال الظهرة

داخل المدن. (انظر : شامة إسماعيل)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003، ص 09

¹ خرج بعض الكتاب عن هذه التقسيمات، فمنهم مثلا من أغفل الأراضي الوقفية، وربما يرجع السبب إلى اعتماد جل الكتاب على تقرير "فارني" الذي قدمه إلى الجمعية الوطنية الفرنسية بمناسبة مناقشة القانون العقاري سنة 1973 حيث سمي هذا القانون باسمه. فنجد الكاتب محمد الطاهر علوم يصنف الأراضي على النحو التالي:

-Les terres Melk: sont celles possédée pleine propriété conformément du droit musulman ou aux coutumes kabyles.

-Les terres Arch relèvent d'un régime de propriété collective.

-Les terres Maghzen, sont des fiefs militaires.

Les terres Beylek, sont des terres domaniales<<<< .

ALOUM (M.T), Le régime foncier en Algérie, Alger, Impression Moderne, 2005, p 24

² انظر: عباد (صالح)، مرجع سابق، ص 379.

³ أراضي العزل صادرها البايات من الأعراس المتمردة، أو تم اقتطاعها من أراضي العرش، وكان قسم كبير منها موجود ببايلك الشرق، وكانت تستغل من طرف الأعراس مقابل إيجار يسمى "الحكور"، على غرار أراضي العرش، مع اختلاف يتمثل في حق الباي في سحب حق الاستغلال دون قيد أو شرط. وكانت هذه الأراضي يتم التنازل عنها من طرف الباي لصالح كبار موظفيه اذين يوكلون أمر زراعتها للفلاحين.

انظر :

BEN CHEIKH -EL- REFEGOUN-ABBASSI- (F), L'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio économique. des Paysans Algériens de 1873 à 1911, application à trois communes de l'ancien arrondissement des Constantine. (El Khroub Oum El Bouaghi- El Milia). Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, Option sociologie de développement, université Mentouri, Constantine, 2006-2007, P65.

⁴ قبائل المخزن معفاة من الضرائب المفروضة على أراضي العرش، ولكنهم يدفعون الضريبة الدينية من عشور وزكاة، وتبقى هذه الأراضي مثقلة بحق استرجاعها من طرف الدولة في حالة توقف رجل المخزن عن الخدمة العسكرية.

BRAHITI (A), Le régime foncier et domanial en Algérie, Evolution et dispositif actuel- Algérie, Edition ITCIS, 2013, P14.(انظر :

ومستغانم، والمناطق الجبلية بتلمسان ومعسكر. أما في بايلك الشرق فكان موجودا في منطقة القبائل الصغرى والأوراس. كما وجد هذا النوع من الأراضي في الواحات الصحراوية، وكذا في بعض المناطق السهبية مثل حوض الشلف¹.

وفي أواخر العهد التركي، أخذت أراضي المخزن، تتحول إلى ملكيات فردية. وقد نتجت هذه الظاهرة عن الأحوال السياسية والظروف العسكرية في تلك الفترة، والتميزة بانعدام الأمن وكثرة الثورات، مع توقع الهجمات الأوروبية وانحراف الموظفين واستبداد الحكام، زيادة على سوء الحالة الاقتصادية وتردي القدرة المالية للأهالي، فأصبح البايات أمام هذا الوضع لا يتورعون عن إصدار عقود تصبح بمقتضاها الأراضي التي في حوزة أفراد المخزن ملكا شخصيا لهم. كما تشمل أراضي البايك أراضي المينة، وهي تسمية وفقا للشريعة الإسلامية وتشير إلى الأراضي غير المنتجة والتي لا مالك لها، وهي على الخصوص أراضي الغابات والحلفاء. ويمكن تملكها عن طريق الاستصلاح، مع احتفاظ الباي بحق ضمها إلى أراضي البايك، أو منحها في شكل امتياز، كما يكون للأعراش حق الرعي فيها². أما أراضي العرش فهي أراضي رديئة النوعية، تتواجد بالمناطق البعيدة عن مراقبة السلطة مثل مناطق وهران الداخلية، وجهات التيطري الجنوبية، وأطراف بايلك قسنطينة. وتقدر مساحتها بحوالي 800 ألف هكتار³، وإذا كانت هذه الأراضي قد أطلق عليها اسم العرش بالوسط والشرق الجزائري، فقد عرفت باسم "السبقة" في الغرب الجزائري، حيث يعود حق استغلالها لمن له السبق في إحياؤها. وأراضي العرش لا يحكمها نظام الملكية الجماعية كما يعتقد البعض، فالأرض وإن كانت تحوزها العشيرة أو القبيلة بشكل جماعي، فهذا لا يعني شيوع محصولها، بل يعود هذا الأخير لمن حققه⁴. حيث تقسم مساحتها بين العائلات المكونة للعشيرة، مع ترك جزء منها لاستغلاله في الرعي جماعيا، أو تركها بورا لتتجدد خصوبتها.

وتتميز أراضي العرش بحق جميع أفراد العرش في الانتفاع بها، ويورث هذا الحق للذكور من الورثة⁵، لكن لا يحق لأي فرد من العرش إجراء أية معاملة عقارية على الجزء الذي ينتفع به، سواء بالبيع أو

¹ انظر:

BEN CHEIKH-EL-REFEGOUN-ABBASSI- (F), Op.Cit, P130.

² انظر:

BEN CHEIKH -EL- REFEGOUN-ABBASSI- (F), Op.Cit., PP36.

³ انظر : حاجي (نعيمة)، أراضي العرض في القانون الجزائري، الجزائر، دار الهدى، 2010، ص 39

⁴ انظر: عباد (صالح)، مرجع سابق، ص 378

⁵ إن أحكام الميراث المطبقة على أراضي العرش غير مستمدة من الشريعة الإسلامية، فهذه الأخيرة لا تحرم المرأة حق الإرث، ويرجع السبب في حرمان المرأة من حق الإرث إلى خشية دخول الأصهار في الميراث، وبالتالي استغلالهم أراضي تابعة لعرش ليس بعرشهم، مما يعد حسب اعتقادهم - مساسا بشرف وكرامة العرش.

(انظر: حاجي (نعيمة)، مرجع سابق، ص (39))

المبادلة ... الخ. وكانت المنازعات حول هذه الأراضي من اختصاص الجماعة وموظفي البايلك والرياس، وليست من اختصاص القاضي الشرعي¹. ويفصل فيها على أساس الأعراف السائدة². ولأن الباي كان يتصرف إزاء هذه الأراضي وكأنه المالك الحقيقي لها أو ملك الرقبة، فقد فرض على مستغليها ضريبة سنوية تسمى "الحكور"، وقد ساهمت هذه الضريبة في تدعيم خزينة الدولة العثمانية، مما انhek الفلاحين وجعلهم ينصرفون عن الفلاحة ويفضلون تربية المواشي³.

أما الملكيات الخاصة فهي أراضي يملكها الخواص بقوة القانون، بموجب عقود ملكية شرعية أو عرفية حررها الطلبة بحضور الشهود، وقد لعبت عمليات المصادرة والبيع في المزاد العلني التي كانت تقوم بها السلطة التركية دورا كبيرا في توسيعها. وكان المالكون يستغلون أراضيهم مباشرة، ولهم الحق في التصرف فيها حسب ما يشاؤون، كإبرام عقود البيع والهبة، أو استغلالها عن طريق عقود المزارعة والمساقات حسب أحكام الشريعة الإسلامية. ولا يتوجب على مالكي هذه الأراضي إزاء الدولة سوى فريضة العشرة والزكاة، باعتبارها في حكم الأرض التي أسلم عليها أصحابها⁴. وعلى العكس من أراضي العرش فقد كان يسمح بانتقال هذه الملكية عن طريق الإرث إلى الإناث⁵.

والملكيات الخاصة إما أن تكون قريبة من المدن أو واقعة بالمناطق الجبلية. فالأولى تعرف بالفحوص وهي في الغالب بساتين للخضر والفواكه، مع بعض المزارع المنتجة للحبوب. يمتلكها موظفوا الدولة وأعيان المدن وبعض الموسرين، مثل فحص مدينة الجزائر وقسنطينة. وصارت إبان الاحتلال الفرنسي في حوزة طبقة موسرة من الجنود والموظفين الأتراك وأعيان الحضر من الكراغلة والأندلسيين، وبعض كبار التجار اليهود والأجانب، وكذلك مجموعة القناصل الأوروبيين⁶. وقد شيد هؤلاء الملاك

¹ انظر :

.BEN CHEIKH-EL-REFEGOUN-ABBASSI- (F), Op.cit, P130

² انظر :

.BRAHITI (A), Op.cit, P14

³ انظر : علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر الجزائر، دار هومة، 2004، ص 39.

⁴ - انظر : حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري الجزائر دار العلوم للنشر والتوزيع 2000 ص 50

⁵ انظر :

...>>Il faut signaler, a ce sujet que les femmes participaient au opérations de transmissibilité ce qui n'était pas le cas en terre arch<<< ...

)BRALITI (A), Op.cit, p 15.

⁶ فأما الحضر فهم سكان المدن المتميزين بعاداتهم وتقاليدهم الخاصة وبوضعهم الاجتماعي المتميز، كونوا طبقة اجتماعية ميسورة تهتم بتنمية ثرواتها واستثمار مزارعها الفلاحية. ولم تهتم هذه الطبقة بشؤون

الحكم وتضم في أحضانها الفقهاء والعلماء والتجار والبحارة المغامرين. وأما بالنسبة للكراغلة، فقد نشئت هذه الفئة في المجتمع الجزائري من تزواج أفراد الجيش العثماني ببنات جزائريات، فظهرت في المدن حيث توجد حاميات عسكرية، وبلغ عددهم في مدينة الجزائر في القرن 18 نحو 6000 نسمة. وتزايد أكثر في مدينة تلمسان اشتغلوا بالتجارة

بأراضي الفحص المنازل الجميلة وغرسوا الحدائق لقضاء الصيف بعيدا عن اكتضاض المدينة، بينما تركت الأراضي الواقعة ببطن الأودية دون استغلال فكانت مصدرا للتزويد بالأعشاب. كما هو الشأن بمنحدرات بوزريعة وهضبة سطاوالي غرب

مدينة الجزائر. أما الملكيات الواقعة بالمناطق الجبلية فيسودها النظام القبلي المستند إلى العادات المتوارثة في تلك الجهات كشمال قسنطينة والونشريس والأورواس وجرجرة وشمال تلمسان، وكذلك بعض السهول الداخلية كسهول معسكر، وعموما كانت الملكيات الريفية صغيرة المساحة وتتركز في الجهات الكثيفة بالسكان، وقد تحولت مع نهاية العهد العثماني بفعل أحكام الميراث وعمليات البيع والشراء إلى قطع صغيرة متناثرة كما لم تسلم من مصادرة الحكام، فلم يجد أصحابها إلا وسيلة واحدة للمحافظة عليها بأن حولوها إلى أوقاف¹.

كما انتشرت في العهد العثماني الأراضي الفلاحية الوقفية، وصارت تضاهي في شاعتها أراضي البايك وأراضي العرش. وصار مدخول هذه الأراضي في الربع الأول من القرن 19 يؤلف نصف مدخول كل الأراضي الزراعية، وكان سبب انتشارها كما أشرنا هو الحيلولة دون مصادرتها من طرف الحكام فالوقف وسيلة الأهالي للمحافظة على هذه الأراضي.

الفقرة الثانية : طبيعة استغلال الأراضي الفلاحية : كانت الأراضي الفلاحية العامة المعروفة بأراضي البايك تستغل مباشرة عن طريق استخدام العمال المستأجرين (الخماسة)²، أو عن طريق تسخير القبائل الخاضعة (الرعية) للقيام بالأعمال التطوعية أثناء عملية الحرث والحصاد، وتسمى هذه العملية بـ "التويضة".

والاستثمار في الملكيات الفلاحية والمزارع، ولم يسمح العثمانيون لأبناء الكراغلة من تقلد مناصب الحكم ولو كانوا من أصلابهم، فاعتبروهم هجاء أبناء عبيد، لا يحق لهم الارتقاء إلى مستوى الأصول التركية. فسعوا إلى إبقاء السلطة بعيدة عن أهل البلاد ولو كانوا من أصلابهم. وأما الأندلسيون فقد بدأت هجرتهم إلى الجزائر خلال القرن 9 وعظم أمرهم خلال القرن 10 هروبا من اضطهاد العنصريين الأسبان، حيث وجدوا في الجزائر مأوى لهم، وقد أدخلوا نمط حياتهم وفنون حضارتهم الراقية بين الجزائريين، فكانوا عامل ازدهار اقتصادي وتطور عمراني وعنصر تأثير عميق من مختلف أوجه الحياة الاجتماعية. وشهد لهم التاريخ تأثيرهم في الزراعة واستصلاح الأراضي وإنشاء مجاري المياه والتي جلب مياه الشرب إلى المدن، كما طوروا التجارة والأشغال اليدوية برؤوس الأموال التي حملوها معهم من الأندلس. أما اليهود فكانوا يتعاملون مع الداي ومع قادة الجيش، فيقومون بشراء وبيع الغنائم التي يحصل عليها رجال الجيش، ويلعبون دور السمسرة في كل العمليات التجارية. وكان لليهود دور أساسيا في ضعف الدولة الجزائرية اقتصاديا وسياسيا، حيث تمكنوا في وقت ضيق من احتكار معظم النشاطات. وفي نهاية القرن

18 وبداية القرن 19 سيطرة عائلتان يهوديتان على اقتصاد الجزائر في مجال الحبوب والقمح. (انظر: بختي العربي)، مرجع سابق، ص (393)

¹ انظر : حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص 51 .

² الخماسة تعني المكافأة بالخمس عن طريق توزيع الناتج إلى خمسة أجزاء جزأ للأرض، جزء للزرع، جزء للحيوانات، جزء للأدوات، وجزء للفلاح (العمل) .

وعندما يتعذر الاستغلال المباشر، يمنح حق الانتفاع بصفة مؤقتة لكبار الموظفين وذوي النفوذ، مقابل تقديم خدمات أو اكتساب تأييدهم مثل ضباط الجيش وشيوخ الزوايا المرابطين). كما يمكن تقديم هذا الحق لبعض القبائل المعروفة بالعزلة مقابل تربية مواشي الباي. حيث تدفع هذه القبائل جزء من المنتج ورسوم زهيدة، أو تسلم هذه الأراضي للقبائل الحنيفة والعشائر المتعاملة مع قياد وموظفي البايك أو السلطة المركزية لتستغلها لفائدها، مقابل تقديم خدمات عسكرية ومهام إدارية، بحيث لا يدفعون عنها سوى ضريبة العشور، وتلك هي أراضي المخزن¹.

وبالنسبة للأصناف الأخرى من الملكية الفلاحية (عرش، ملك خاص، أوقاف)، فقد كان يجمعها هدف واحد هو إنتاج المواد الغذائية من أجل ضمان الاكتفاء الذاتي أولاً والتسويق ثانياً. بمعنى أن السوق لم يكن هو الهدف الأول من الإنتاج كما في الأسلوب الرأسمالي وإنما يأتي في المرتبة الثانية، مرتبطاً بتحقيق الفائض الفعلي². وقد تعددت طرق استغلال هذه الأراضي³، ونستعرضها على النحو التالي: الاستغلال المباشر : وهو أبسط أشكال استغلال الأرض حيث تكون العلاقة مباشرة بين المنتج والأرض ويمثل أكثر من 78% من المساحات المزروعة. وكان رئيس العائلة هو المالك الوحيد وصاحب جميع الحقوق على المزرعة ووسائل إنتاجها وصاحب الأمر والنهي، وهو الذي لا يناقش قوله في رسم سياسة الإنتاج. كما أنه الشخص الذي يتحمل جميع التكاليف الخاصة بإعانة أفراد العائلة مأكلاً وملبساً وسكناً.

الاستغلال العائلي المشاع : فرضته العادات والتقاليد واحترام عهود الآباء والأجداد، التي جعلت من القسمة خيانة لروح الأب التي ترفرف حول العائلة من خلق ستار الموت والتي لا يسرها في نظرهم

¹ انظر : بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق، ص 24.

² إن ما يميز زراعة الجزائر إلى غاية سنة 1830 أنها كانت موجهة للاكتفاء الذاتي في المواد الغذائية. وإن كانت الجزائر قد ساهمت في التجارة الدولية، عن طريق تصدير القمح الذي يمثل 90% من صادراتها، وبالتالي كانت دولة إنتاج قمح، إلا أن هذا التخصص كان تلقائياً غير موجه أو مقصود، فقد كانت العائلة من تلقاء نفسها هي التي تباشر هذا النوع من الزراعة بهدف الاستهلاك (الذاتي) أولاً وتسويق الفائض ثانياً كانت مادة متوفرة على كل العوامل المشجعة لزراعتها وقابلة للتخزين مدة طويلة، للزراعة ومستخدمة بشكل واسع في الاستغلال العائلي)، لهذا استهدفت فرنسا بمجرد دخولها للجزائر الزراعة الجزائرية بتحويلها من زراعة وطنية إلى زراعة خارجية مكملة للسوق الفرنسية. (انظر: بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر، الجزائر، المؤسسة الوطنية لكتاب 1985 ص 114 .

³ حسب أرشيف تلك الفترة تضمنت الجزائر سنة 1830 حوالي 40 مليون هـ من الأراضي الصالحة للزراعة، منها 14 مليون هـ في التل و 26 مليون هـ على باقي الإقليم، موزعة على النحو التالي: 4500.000 هـ أراضي تتضمن ملكيات خاصة بالنظام ملك وحبوس 5000.000 هـ أراضي ذات الاستغلال الجماعي، من طرف القبائل في النظام عرش أو سبقة 26.000.000 هـ أراضي صحراء 1500.000 هـ، تتضمن أملاك الدولة ببايك ومخزن 3000.000 هـ أراضي غابات وأراض بور وأدغال وصخور الخ. (انظر: علوي (عمار) ، مرجع سابق، ص (45).

سوى أن ترى الأبناء والأحفاد مجتمعين في عائلة واحدة. كما تؤدي القسمة من وجهة النظر الاقتصادية والاجتماعية، إلى تحطيم العمل المشترك وتخفيض الإنتاج، وبالتالي تخفيض مستوى معيشة الفرد في المجتمع

المزارعة : وهو نظام المناصفة وفيه يساهم مالك الأرض في الإنتاج بأرضه، بينما تكون مساهمة الطرف الآخر بعمله. ومن أسباب اللجوء إلى هذا الأسلوب، اتساع المساحة الاستغلالية، بحيث أصبح المالك الوحيد بعدد أفراد عائلته القليل لا يقدر على خدمتها.

الخامسة: لم يقتصر هذا النظام على أراضي الدولة فحسب، بل كان ممارسا أيضا في أراضي الخواص، وكان الخماسون يسكنون بأزواجهم وأولادهم عند مالك الأرض، ويقوم كل واحد منهم بما يقدر عليه من العمل، ويعطي المالك للعامل خمس الغلة، وقبل تسليم هذه الأخيرة، فإن قائد الدوار يخصم ما على العامل وأسرته من ديون، فيتوجه بعدها العامل بما تبقى من المحصول إلى السوق لبيعه. وبما أن الغل تجمع في نفس الوقت تقريبا، فإن الحبوب تكون رخيصة في فترة معينة من العام، بينما تكون الأسعار ثابتة عندما يقوم الأغنياء بتمويل الأسواق¹.

وبعد أن تدخلت العلاقات النقدية في المعاملات اليومية للفرد، صار هذا الأخير محتاجا إلى النقود أكثر من حاجته إلى جزء من المحصول، لأن النقود وسيلة يمكنه بواسطتها الحصول على ما يشبع به حاجاته من سلع، الأمر الذي جعل المالك يتخلى عن أرضه للغير وهو المكتري مقابل ثمن الكراء. فظهر بذلك نظام الكراء، والذي يقوم من خلاله المكتري باعتباره مالكا صغيرا بضم الأرض المكترة إلى أرضه الخاصة، ليكون موضوع عمله مساحة زراعية أكبر. ومن الأسباب الأخرى التي دفعت المالك إلى كراء أرضه، أن الملكيات الخاصة الفلاحية صغيرة المساحة، يقابلها تضاعف عدد أفراد العائلة، فتصبح غير كافية لتحقيق الحد الأدنى من الإشباع، فيضطر المالك حينها إلى كراء أرضه للغير.

الفرع الثاني : تنظيم العقار الفلاحي إبان الاحتلال الفرنسي

إن ما يميز الاستعمار الفرنسي للجزائر منذ بدايته، هو مصادرة العقارات المملوكة للإدارة التركية في مختلف الأقاليم، رغم وجود معاهدة مبرمة بين الطرفين مؤرخة في 04-07-1830 تتعهد بمقتضاها الحكومة الفرنسية. حيث نصت المادة الثانية منها على حرية ممارسة الديانة المحمدية وحرية كل السكان من كل الطبقات بحيث لا يقع النيل من معتقداتهم وممتلكاتهم². وقد باشرت السلطات

¹ انظر : عباد (صالح)، مرجع سابق، ص 388

² >-(1) l'exercice de la religion mohamedane reste libre, la liberté des habitants de toutes les classes, leurs religions, leur propriétés leur Commerce et leur industrie ne recevent aucune atteinte.<<

convention publiée dans le bulletin officiel de l'Algérie et des colonies, N°1, Alger, 1833. cité par SARI

(Dj), la dépossession des fellahs, Alger-SNED, 1978, p 11.

الاستعمارية سياسية مصادرة واسعة مستهدفة مختلف أشكال الملكية الفلاحية، ولا غرابة أن يكون بعض المؤرخين أطلقوا على هذه السياسة الاستعمارية وصف سياسة الأرض المحروقة، وهذا ما يؤكد أنه أيضا شعار الحاكم العسكري المارشال "Bugeaud" القائل بضرورة احتلال الجزائر بالسيف والمحرث¹.

أولا : طبيعة السياسة الاستعمارية الفرنسية اتجاه العقار الفلاحي

من أجل القضاء على الطابع الجماعي للملكية العقارية الفلاحية، شرعت السلطات الاستعمارية في تفكيك أحكام القانون المحلي، وإدخال قواعد القانون الفرنسي تدريجيا في مجال تنظيم ملكية الأراضي الفلاحية. وبفضل هذه القوانين كونت الإدارة الفرنسية رصيда عقاريا كبيرا يصل إلى 3.471,207 هـ¹. وقد وزعت هذه الأراضي مجانا بموجب عقود على الأوروبيين القادمين من الأوساط الفقيرة والمحترفين للسرقة والإجرام. واشترطت عليهم الإقامة في الأراضي الممنوحة، وخدمتها بصفة شخصية ومباشرة، وعدم التصرف فيها خلال مدة معينة، بهدف ترسيخ الأقدام السوداء على

أرضنا². وفيما يلي نتناول المرحلة الأولى الممتدة من (1830م إلى 1870م) التي نشأ فيها دومين الدولة (الفقرة الأولى) ثم المرحلة الثانية من (1870م إلى 1962م) وهي الفترة التي تمت فيها فرنسة الملكية العقارية الفلاحية (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى : مرحلة إنشاء دومين الدولة

هي أقسى فترة عنف استعماري عاشتها الجزائر، وأول ما بدأت به السلطات الاستعمارية هو تطبيق المادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي المتعلقة بالأملاك الشاغرة على الجزائريين من الذين التحقوا بصفوف المقاومة. علما أن هاتين المادتين تشترطان لتطبيق مبدأ الشغور، أن يكون المالك غير معروف، بينما في هذه الحالة المالك معروف، وإن كان غائبا مؤقتا.

بعد ذلك قررت إدراج أراضي البايك والأراضي الموقوفة على الأماكن المقدسة ضمن دومين الدولة، بموجب مقررين صدر في سنة 1830. غير أن إحصاء هذه الأراضي لم يكن بالأمر السهل، بسبب ضياع دفاتر التسجيل وهروب الموظفين الأتراك. فكانت نتيجة ذلك المساس بأراضي الأهالي تلاهما المرسوم المؤرخ في 1 مارس 1833 والذي أنشأت بموجبه السلطات الاستعمارية لجنة خاصة، كلفتها

¹ انظر : بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 28

² كانت فرنسا تنظم في أوروبا حملات تشجيع واسعة للهجرة إلى الجزائر، عن طريق منح مجانية في الأرض والمال. وكانت تستجيب لتلك الدعوات الفئات المحترفة في السرقة والإجرام والمعروفة بأصحاب الأقدام السوداء les pieds noirs الذين ارتفع عددهم سنة 1851 إلى 131.000 شخص. ومن أساليب تشجيع الاستيطان الأوروبي أيضا بناء مساكن وقرى زراعية، أوكل تنفيذها إلى شركات مالية أوروبية وصل عددها إلى 51 شركة نذكر منها الشركة الجينية (Société Gènevoise)، في نواحي سطيف والتي كانت تقدم لها أراضي مجانا تقع في السهول الخصبة، لأنها أسهل للاستغلال وأقرب إلى الثكنات العسكرية، في محاولة لإغراء الأوروبيين للهجرة إلى الجزائر. (انظر: بهلول حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 124

بفحص سندات الملكية الفلاحية التي يتوفر عليها الأهالي لفترة ما قبل الاحتلال، مهلة إياهم ثلاثة أيام لتقديمها تحت طائلة مصادرة أراضيهم، وتصنيفها ضمن دائرة الأملاك الشاغرة. وبتاريخ 27-09-1836 قامت الإدارة الاستعمارية بتوزيع أولي للحصص العقارية على المستوطنين الجدد القادمين من فرنسا ومختلف مناطق أوروبا والتي كانت في تزايد مستمر¹.

ومن أجل حماية المستوطنين من احتجاجات الأهالي، أصدرت الإدارة الأمر المؤرخ في 1 أكتوبر (1844)² الذي يضيف الشرعية على عقود التملك الممنوحة لهم، أي لعمليات المصادرة، حيث توسعت الملكية العامة الفرنسية في ظل هذا الأمر إلى أكثر من 200 ألف هـ بحجة أن نصف الأراضي الصالحة للزراعة غير مستغلة وهي بحاجة إلى سواعد الفلاحين الفرنسيين لاستصلاحها». والجدير بالذكر أن طائفة الملاك الذين التزموا بالاستغلال خوفا من مصادرة أراضيهم، فرضت عليهم ضريبة عقارية قدرها 5 فرنكات، يؤدي عدم دفعها إلى مصادرة الأرض لفائدة الدولة³. ولم يكتف الأمر المذكور بإلزام الأهالي بإثبات ملكيتهم تحت طائلة دمج أراضيهم ضمن أملاك الدولة، بل اعتبر الأراضي البور Les terres incultes قابلة لنزع الملكية. ثم سعت السلطات الاستعمارية إلى مضايقة أراضي العرش عن طريق الأمر الصادر في 31 جويلية 1846 بعد أن أدركت أن الملكية الفلاحية في الجزائر ذات طبيعة اجتماعية، وأن أراضي العرش بلا سندات رسمية، أي شيوع التعامل العرفي. لذلك ألزمت السلطات الاستعمارية الجزائريين بموجب هذا الأمر، بتقديم سندات ملكية أراضيهم خلال مدة 3 أشهر تسري ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر، وإلا تلحق أراضيهم ضمن الدومين العام.

ولأن الفرنسيين كانوا يرون في الملكية الجماعية بأنها تشجع على انتشار الشيوعية في أذهان الجزائريين، وذلك لما فيها من مقومات التماسك الاجتماعي الفعالة، فقد فرضت فرنسا على الجزائريين

¹ لقد ارتفع عدد المعمرين سنة 1839 إلى 25.000 شخص منهم 11.000 فرنسي وظل يتزايد حتى بلغ حوالي 33.000 شخص عام 1851 وحوالي 131.000 عام 1862 وبلغ عدد الحيازات العائلية العائدة للمعمرين وفقا للمسح الإحصائي الذي أجري خلال فترة 1950 1951 حوالي 22.000 حيازة. (انظر: بلعكي (أحمد)، المسألة الزراعية في ريف الجزائر، بيروت - باريس منشورات عويدات، ط1، 1985).

² أنظر :

>>L'ordonnance du 1 Octobre 1844 régularisait, sous certaines conditions, Toutes les ventes antérieures, déclarait valable tous les actes Translatifs de propriété d'immeubles par des Algériens au profit d'européen, autorisait le services des domaines à vendre les immeubles sur lesquels personne n'avait fait acte de pocession. Elle soumettait toutes les transaction intervenues entre Algériens et Européens à la loi Française et prescrivait la vérification des titres) BRAHITI (A), Op.cit, P2

³ انظر : عجة (الجيلالي)، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، الجزائر، الدار الخلدونية للنشر والتوزيع 2005

تقسيم هذه الملكية، من أجل إضعاف الروح الجماعية بينهم، ومن ثم القضاء على وحدة القبيلة التي كانت دائما على استعداد للثورة ما دامت محتفظة بوحدتها وقوتها. ومن جهة أخرى فإن قسمة هذه الأراضي ستسهل نقلها فيما بعد إلى الكولون الأوروبيين فصدر بذلك القانون الشهير المعروف باسم "Senatus Consulte" بتاريخ 22 أبريل 1863 المتضمن الاعتراف للقبيلة بملكيتها الجماعية للأراضي، ثم تحويل حق الملكية الجماعية إلى ملكية فردية لكل عائلة أو فرد، وتسليم سندات ملكية لأصحابها¹.

وقد نتج عن تطبيق قانون سيناتوس كونسولت تقسيم القبائل إلى دواوير، من أجل إضعاف نفوذ قادتها، وتسهيل ربط الأهالي بالنظام الاستعماري؛ أي جعلهم يتقدمون نحو الحضارة الفرنسية، التي كانت تسير على الصعيد العقاري إلى الملكية الفردية. وبإنشاء الملكية الخاصة الجماعية²، تدخلت الإدارة الفرنسية لتسوية قضايا الحدود بين القبائل³، وقد أتت كل التحديدات بدراسة دقيقة حول نشاطات القبائل، وموقفها من الاستعمار ومصادر رزقها.

الفقرة الثانية : مرحلة فرنسة الملكية الفلاحية

إن أكثر ما أشعل نار الحقد والعداوة في نفوس الحكام الفرنسيين تجاه الجزائريين كانت تلك الانتفاضات المتواصلة لجماهير الشعب ضد الإدارة الاستعمارية، مثل حرب الأمير عبد القادر الطويلة، وثورة المقراني وثورة الشيخ الحداد... الخ، فاستغل الساسة الفرنسيون في عهد الجمهورية الفرنسية الثالثة تلك الانتفاضات الشعبية، وصبوا انتقامهم على الملكيات الزراعية. فكان من أهم القوانين الصادرة آنذاك القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بقانون (warnier) الذي نص على إنهاء العمل بالنصوص الإسلامية والأعراف القبلية السائدة، ونص على منح سندات ملكية

¹-(1) en pratique l'application du sénatus-consulte devait comporter trois opérations successives.

-1la délimitation du territoire des tribus- la division du territoire des tribus entre les différents douars constitués et le classement juridique des terres en << Melk >> << arch >> << domanial >> et « communal » à l'intérieur de ces douars- .la constitution de propriété individuelle sur les terres arch .Les deux premiers opérations avaient été menées assez rapidement touchant 402 tribus divisées en 732 douars comptant au total 1106157 habitants et comprenant 6983 758

² نصت المادة الأولى من قانون سيناتوس كونسولت " على أن القبائل مالكة للأراضي التي تستغلها على الدوام بأي شكل من الأشكال.

³ إن مسألة تسوية الحدود بين القبائل قد مكنت الإدارة الفرنسية من الاستيلاء على مساحات شاسعة من أراضي القبائل نذكر منها، فقدان 96 قبيلة في مقاطعة الجزائر لـ 170 ألف هكتار، وهو ما يمثل 12,4% من مساحتها، حيث ضمتها الإدارة الفرنسية إلى أملاك الدومين الأملاك العمومية) (انظر) : SARI (Dj), Op.cit, P23

للأهالي ينظمها القانون الفرنسي¹ ، وأخضع المنازعات المتعلقة بها إلى سلطة القاضي الفرنسي² ، كما ألغى حق الشفعة، مما سهل تنازل الجزائريين عن أراضيهم.

والجدير بالذكر انه بالوصول إلى سنة 1940 التي اشتعلت قبلها بسنة نيران الحرب العالمية الثانية، ركزت عملية التوسع في مساحة قطاع المعمرين، إذ أصبح هذا الأخير يسيطر فعلا على الزراعة الجزائرية، ومن جهة أخرى منذ بداية الأربعينات تزايد الاهتمام بالاستثمار في القطاع الصناعي، لذلك عمدت السلطة إلى إيقاف سياسة توزيع الأراضي مجانا إلى المهاجرين الراغبين في استيطان الجزائر. وإذا كانت الحكومة الفرنسية سابقا قد باشرت سياسة التطهير العقاري، من خلال القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 الذي نص على استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك، لنتتهي العملية بتسليم كل مالك سند ملكية يسمى "عقد الصفاء" الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية. فإن هذه التحقيقات لم تمس سوى أراضي العرش وأراضي الملك. لذلك صدر القانون المؤرخ في 04 أوت 1926، الذي نص على تحقيقات جماعية تمس ما تبقى من الأراضي الفلاحية عبر كامل التراب الوطني بما فيها الصحراء. كما جاء هذا القانون بنظام البيع الواقف على شرط الإيجار، ومفاده أن ملكية المشتري لا تثبت على العقار إلا بعد استكمال إجراءات البحث والتحري. وأثناء سير العملية - أي أثناء مدة البحث، يشغل المشتري العقار على وجه الإيجار الدائم لأجل غير محدد، وبعد استكمال عملية التحري يسلم له سند الملكية. كما شجعت السلطة الاستعمارية الاستثمار في المجال الفلاحي على يد أشخاص معنوية، فمنحت 50 شركة امتيازات (Concessions) على الأراضي الفلاحية معلنة إيقاف سياسة توزيع الأراضي مجانا على المعمرين³.

غير أن استمرار الثورات والانتفاضات (مثل انتفاضة 8 ماي جعل السلطة الفرنسية تقوم بإصلاحات في الميدان الزراعي، بدعوى أن تلك الانتفاضات كانت انتقاما من المعمرين نتيجة عمليات السلب والنهب. فأصدرت بذلك المرسوم المؤرخ في 26-08-1954 الذي ينص على وقف ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية، حيث أدركت الإدارة الفرنسية أن القطاع الفلاحي الخاص بالجزائريين بات معقلا

¹) D-l'article 1 de la loi indique de façon claire que «l'établissement de la propriété immobilière en Algérie, sa conservation et la transmission contractuelle des immeubles et droit immobiliers quels que les propriétaires sent régis par la loi française»

² Il faut souligner à ce sujet que si la conquête soumet inévitablement les terres du peuple camquis a la loi du vainqueur, les autre conquérants (par exemple les Romains) chez qui n'existait pas la théorie de l'assimilation obligatoire n'avaient pas estimé indispensable d'imposer aux populations soumises leur législation et leurs idées ». (ALLOUM (M.T), op.cit, p 31

³ من أهم هذه الشركات الشركة الجزائرية التي تستثمر حوالي 100 ألف هـ، وترتبط بينك الاتحاد الباريسي. والشركة "الجينيفية السويسرية الأصل، والتي تدير أكثر من 15 ألف هكتار في سطيف. والشركة الزراعية الوهرانية، وشركة شايودي جاندارم وتستثمر 1200 هـ بين كرمة وحمضيات... الخ. انظر : بعلبيكي (أحمد)، مرجع سابق، ص 196.

للثورة وللتمرّد، وأن نفوس الفلاحين باتت مشحونة بالسخط والغضب من سياسة اغتصاب الأراضي فاتخذت تدابير من أجل التدخل في قطاع الجزائريين الزراعي وتطويره، وذلك عن طريق خلق مؤسسات زراعية¹ متخصصة بتطوير قطاع المسلمين الزراعي (Secteur Agricole Des Musulmans).

ثم جاء مشروع الجنرال ديغول " في مخططه الخماسي (1959/1964) المعروف ببرنامج قسنطينة (Plan de Constantine) والمعروف عند الفرنسيين ببرنامج إحياء الأرياف التقليدية، الذي حاولت فرنسا من خلاله استعادة الثقة في وسط الشعب الجزائري، لا سيما الفلاحين الفقراء. كما حاولت في الوقت ذاته توفير شروط الاستقرار السياسي والاجتماعي للاستثمار في قطاع النفط، فنص البرنامج على تثبيت الفلاحين في الأرياف ببناء 1000 قرية، بغية إعادة إسكان مليوني نسمة ممن جمعوا في مراكز الحشد الاحتياطي. كما تم استحداث بعض المؤسسات مثل صندوق الحصول على الملكية والحيازة الريفية.

(Caisse D'accession A La Propriété Et A L'exploitation Rurales (C.A.P.E.R)) والذي أوكل إليه أمر استعادة وانتزاع الأراضي من الشركات ذات الامتيازات على الأراضي الزراعية وتوزيعها على الخماسين، بهدف خلق برجوازية صغيرة تستعملها السلطة الاستعمارية لمحاربة البرجوازية الصغيرة التي تقود حرب التحرير. كما تم إنشاء الشعب التعاونية الزراعية لمخطط قسنطينة.

(Sections Cooperatives Agricoles Du Plans De Constantine SCAPCO) وأوكل إليها أمر توفير التجهيزات للحيازات الفردية والتعاونية. غير أن مخطط قسنطينة ظلت نتائجها حبرا على ورق، ولم تنجح المؤسسات المذكورة في توفير شروط الاستقرار الاجتماعي والمعيشي في الوسط الريفي، بل انحط الإنتاج الزراعي في فترة هذا المخطط.

تلاه الأمر الصادر في 03 جانفي 1959 المتعلق بمعاينة حقوق الملكية والحقوق العينية والأعباء وإلى تحديد الأملاك حسب طرق هندسية لأجل إقامة مخطط صحيح. كما أنشأ الأمر أعلاه المحكمة

¹ وذلك لمد الفلاحين بالقروض القصيرة والمتوسطة الأجل مثل الشركات الأهلية للاحتياط (sociétés indigènes de prévoyances agricoles de عام 1893 والشركات الزراعية للاحتياط (prévoyances agricoles de عام 1933 وهذه الأخيرة عملت إلى جانب خدمات التسليف والتجهيز والتسويق بتصنيع بعض المحاصيل وقطاعات التحسينات عام 1946) Secteurs D'améliorations Rurales بتصنيع بعض المحاصيل وقطاعات التحسينات والتي تقدم هي الأخرى إلى جانب خدمات التسليف والتجهيز لقطاع المسلمين خدمات الإرشاد والإشراف، المباشر على تطوير التقنيات الزراعية. لكن بسبب تدخلها المفرط في شؤون الفلاحين، لا سيما في فرض أنواع البذور وأشكال التسويق، فإنها لم تنجح حيث وضعت لها حدا ثورة التحرير الكبرى (1954). والجدير بالذكر أن المعمر الفرنسي كلما أراد ضم المكبات الزراعية المتناثرة الخاصة بالجزائريين، استعمل هذه الشركات لإرغام المالكين الجزائريين على دفع ديونهم في أقصر مدة وإلا صودرت أراضيهم. (انظر: المرجع السابق، ص (54)).

العقارية التي تنظر في المنازعات العقارية. عن طريق أحكام تجسد القانون الفرنسي¹. ثم صدر المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب الرهون العقارية و اعتماد نظام الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك². غير أن كل هذه الإجراءات لم تكن كافية لإقناع الأهالي بالعدول عن الثورة، التي وجدت العقار الفلاحي عشية اندلاعها مقسما بين المستوطنين والأهالي، كما سيأتي بيانه.

ثانيا : السياسة الاستعمارية الفرنسية تسفر عن قطاعين زراعيين متباينين

عمد الاستعمار الفرنسي في سياسته الاقتصادية إلى توجيه ضرباته إلى القطاع الزراعي، لأنه كان النشاط الاقتصادي السائد في البلد. فقام بتوطين أشخاص غرباء على أحسن الأراضي الفلاحية، وهم معمرون معروفون بالأقدام السوداء لأنهم من صعاليك وسراق أوروبا، استقدموا من فرنسا وإسبانيا وجزر البليار ومالطا وإيطاليا. أما الجزائريون فكانوا معروفين في القانون المدني الفرنسي بالفرنسيين المسلمين. وتدرجوا شيئا فشيئا إلى الأراضي الواقعة على هوامش سهول متيجة ووهران وعنابة، أو تلك الواقعة في المناطق الجبلية أو في الهضاب العليا. وقد أدت هذه السياسة إلى إفقار الفلاح الجزائري وإحداث تقسيم جديد في الزراعة الجزائرية من خلال خلق قطاعين متباينين، أحدهما تابع للمعمرين (الفقرة الأولى والثاني هو قطاع المسلمين (الفقرة الثانية)).

الفقرة الأولى : قطاع المعمرين

لقد كان الاستيطان الفرنسي للجزائر مشروعا فلاحيا قبل استغلال النفط في الصحراء الجزائرية. ذلك أن البحوث في هذا المضمار بدأت نحو سنة 1952. وكان المستوطنون الأوروبيون يملكون ما يمثل 27.1 من مجموع الأراضي الفلاحية في الجزائر والتي كانت تجهزهم بـ 70% من الدخل القوي. أما ما تبقى وهو لا يبلغ سوى 40 % فيقتسمه الفلاحون الجزائريون الذين يفوق عددهم 30 مرة عدد أشباههم من الأوروبيين. ولم يكن الفلاح الجزائري يفوق متوسط دخله السنوي 20.000 فرنك قديم بشق الأنفس، في حين كان المستغل الأوروبي يربو دخله المتوسط على ثلاثة ملايين فرنك قديم³. وكان قطاع المعمرين يتركز في السهول الخصبة المتواجدة في المناطق الساحلية الخصبة. واستفاد من سياسة القروض، فكان مجهزا بالآلات الحديثة، ويعتمد على الأسمدة الكيماوية والمنتجات المبيدة للطفيليات ويوجه إنتاج هذا القطاع إلى التسويق وتكملة الزراعة في البلد الأم (فرنسا) لا سيما في مجال زراعة الكرمة والقمح.

¹ انظر : حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص 16

² انظر : شامة (إسماعيل)، مرجع سابق، ص 16.

³ انظر : ستهم (حافظ)، التحولات في الريف الجزائري منذ الاستقلال الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 03

وفي سنة 1875¹ قضى مرض "الفيلوكسيرا" على زراعة الكرمة في فرنسا، فلم تجد هذه الأخيرة إلا الأراضي الفلاحية في مستوطناتها الجزائر بديلا لخسارتها. ووفرت شروطا مغرية للانطلاق في هذه الزراعة. وبالإضافة إلى تسهيلات استملاك وانتزاع الأراضي، كانت هذه الفترة قد تزامنت مع ثورة المقراني، التي أدت إلى تدمير وتحطيم أرياف قسنطينة والقبائل الكبرى ووهران فصدرت قوانين بمصادرة أراضي المشاركين في هذه الثورة، مما أدى إلى انتشار البطالة والتشرد، وبالتالي توفير قوة عمل جزائرية منخفضة التكلفة².

وقد شكلت هذه الزراعة (الكرمة) قطبا جذابا للرساميل الكبيرة، فاستثمرت فيها مؤسسات كان نشاطها الأساسي هو الصناعة والتجارة وحتى الأعمال المصرفية، مثل بنك الجزائر "الذي استطاع أن يستملك حتى عام 1892 حوالي 1000 هـ من الكرمة. واستثمرت شركة شابودي جاندارم في هذه الزراعة، إلى جانب استثمارها في مناجم فسفات قسنطينة، ومعامل اسمنت لافارج الخ³. كل هذه العوامل أدت إلى انتعاش زراعة الكرمة وزيادة الطلب عليها في الأسواق الدولية، كما أدت إلى استنزاف التربة دونما تعويض في خصوبتها.

وبعد أزمة تسويق النبيذ (1904-1908) انصرفت فرنسا إلى تأجير الأراضي أو استغلالها عبر صيغ الاستثمار المحلية التقليدية (الخماسة - المزارعة التي وجد فيها المعمرون فرصا ذهبية لاستخدام واستغلال اليد العاملة من الفلاحين الوافدين نحو مزارع المعمرين، ف عقدوا معهم عقود المحاصصة⁴ (metayage) وهذا النوع من علاقات الاستثمار لا يرتب على المالك تبعات عادية نقدية مباشرة بشكل أجور، كما لو استخدم العمل المأجور. فالاستيلاء على أراضي الجزائريين خلق بطالة ريفية وفرت قوة عمل رخيصة.

¹ انظر : بلعبيكي (أحمد)، مرجع سابق، ص 59 .

² كانت اليد العاملة الجزائرية لا تقدم الخدمات الفنية لزراعة رأسمالية متطورة كالكرمة، فاستغلت في أعمال حث التربة وتحضيرها، وكذا في عملية القطف وتنظيف الكروم. أما الأعمال الفنية التي تتطلب مستوى من الخبرة والتمرس، فأوكلت للمهاجرين الأوروبيين الذين شردتهم آفة "الفيلوكسيرا" منذ عام 1875 . وكانت أجورهم أضعاف أجور العمال الجزائريين

³ وقد توصلت هذه المؤسسات إلى الهيمنة على المقدرات الزراعية للبلاد سواء على صعيد تملك وسائل الإنتاج الأساسية كالأرض والتجهيزات الآلية أو على صعيد التسويق أو على صعيد الاستخدام للقوة المحلية حيث تستغلها في العمل المأجور أو من خلال صيغ الاستثمار بالمحاصصة الشائعة في نمط الإنتاج ما قبل الرأسمالي كالخماسة في زراعة الحبوب والخدرة في زراعة التبغ نوع من المحاصصة يقتضي تقسيم المحصول مناصفة ولم تقوت هذه الرأسمالية فرص المناغمة بين الطلب الفرنسي والمنتجات.../...

⁴ « Le métayage ou bail a colonat (colonage) partiaire; ou encore bail a part de fruit. est le contrat par lequel le propriétaire d'un héritage rural le donne a bail, pour neuf ans ou moins, a un preneur qui s'engage a le cultiver, sous la condition d'un partager les produits avec le bailleur.» article N°819 du code rural français.

وقد شملت صيغ الاستثمار التقليدية (الخماسة - المزارعة معظم أراضي المستوطنين وكذا الأراضي التي منحت في شكل امتيازات للشركات الكبرى فهذه الأخيرة قامت بتأجير الأراضي إلى الخماسين، وكان بعض مستأجري هذه الأراضي يعيدون تأجيرها لصغار الفلاحين ببديل يصل إلى ثلاثة أو أربعة أضعاف بدل استئجارها من الشركات، ويفرض الوسطاء على صغار الفلاحين (مستأجرين - خماسين) أعمال السخرة المعهودة والمراقبة لمثل هذه العلاقات الإنتاجية¹. وقد نتج بذلك طبقتين اجتماعيتين متباينتين إحداهما تمثل عبيد الأرض وتتكون من أبناء الريف، والأخرى تمثل أرباب العمل وهم المعمرون الذين يشغلون الطبقة الأولى.

الفقرة الثانية : قطاع المسلمين الجزائريين

إذا كان قطاع المعمرين موجه إنتاجه للتسويق، وبالتالي فإن الزراعة فيه مكمل للزراعة في البلد الأم التي هي فرنسا - فإن قطاع الجزائريين انتاجه موجه لأشباع حاجات الاستهلاك الذاتي، وتمارس فيه الزراعة بطرق بسيطة (استعمال يد عاملة في الأسرة أو خماسين). وكان متوسط المساحة الفردية في قطاع الجزائريين يتراوح بين 10 و 14 هـ ، بينما يصل إلى حدود 124 هـ في قطاع المعمرين². وفي الوقت الذي كانت فيه أراضي الجزائريين تعيش تحت رحمة الأمطار، نجد أراضي الأوروبيين مجهزة تجهيزا قويا بوسائل الري الحديثة وواقعة في أخصب مناطق القطر تطبيقا لرغبة المارشال "بيجو" "Bugeaud" في توظيف الكولون حيثما توجد أراضي جيدة وخصبة من غير استفسار عن صاحبها³.

المطلب الثاني : مآل العقار الفلاحي بعد الإستقلال

رغم أن المادة الثانية من اتفاقية ايفيان المبرمة في 19 مارس 1962 كانت تقضي بوجوب عدم استغلال مزارع المعمرين، إلا بعد تقديم مبلغ مالي كثمن الشراء هذه الأراضي إلا أن رغبة الحكومة الجزائرية في تصفية بقايا الاستعمار التقليدي، خشية أن يتحول إلى استعمار اقتصادي جديد، جعلتها تسرع في تكوين محيطها العقاري الفلاحي. فتم استعادة كل الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للمعمرين بوصفها أملاك شاغرة، كما صودرت أراضي الأشخاص الموالين للسلطة الاستعمارية، كالقياد أو الذين يشكلون خطرا أو يلحقون ضررا بالثورة الاشتراكية، ووضعت أراضيهم تحت حماية الدولة. وقد استغلت هذه الأراضي عن طريق لجان التسيير الذاتي، المؤسسة سنة 1962، قبل أن يصدر الأمر رقم 65368 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة الفرع الأول). ولأن العدالة الاجتماعية

¹ انظر : بعلبكي (أحمد)، مرجع سابق، ص 59

² نظر بهلول (حسن) و بلقاسم (محمد) ، مرجع سابق، ص 129

³ تشير الإحصائيات إلى أن الملاك المسلمين في الجزائر يملكون أقل من 11 هـ من الأرض في حين كان متوسط مساحة الملكية في قطاع المعمرين يتجاوز 100 هـ - Quelle Agriculture pour ABDELHAMID (A), l'Algérie, Alger, OPU, 2009, P25

هي أهم أهداف الثورة الجزائرية، فقد واصلت الجزائر المستقلة جهودها لاسترجاع حقوق الفلاحين الكادحين المسلوبة إبان الاحتلال الفرنسي، والتي لا يمكن تحقيقها في إطار النظام الاشتراكي الذي تبنته البلاد، وإنشاء علاقة مباشرة للعمل في ميدان الزراعة ترتكز على مبدأ الأرض لمن يخدمها" (الفرع الثاني).

الفرع الأول : أسلوب التسيير الذاتي في مجال الفلاحة

سبقت الإشارة إلى أن نظام التسيير الذاتي في الفلاحة نشأ كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون. لكن بالرجوع إلى مؤتمر طرابلس المنعقد في جوان 1962 ، نجده قد طرح ثلاث اختيارات¹ لعلاج أزمة العقار الفلاحي، ومن بينها أسلوب التسيير الذاتي تحت إشراف الدولة، مما يعني أن إرادة الدولة اتفقت إلى حد ما مع إرادة كتائب التسيير الذاتي، النابعة من خشية تملك البرجوازيين المحليين لهذه المزارع، الأمر الذي يتعارض مع منهجها الاشتراكي، بدليل تقبلها للسرعة والسيطرة من قبل العمال على الأملاك الشاغرة، فلم تجد الدولة بدا من الاعتراف لهم بشرعية هذا التسيير، بمقتضى المرسوم رقم 62-020 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962² المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة، والذي فصل في طبيعة الأراضي المستغلة، معتبرا إياها ملكا للدولة حسب المادة الأولى منه. وفيما يلي نتناول النظام القانوني للمزرعة المسيرة ذاتيا (الفقرة الأولى) ثم أساليب تمويلها وتسويق منتجاتها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : النظام القانوني للمزرعة المسيرة ذاتيا

تطبيقا للمادة الأولى من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30-12-1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، فإن مجال تطبيق هذا النظام هو الأراضي المؤممة في الفترة ما بين 1962-1968

¹ تتمثل اختيارات برنامج طرابلس في: الاختيار الأول: يتمثل في بيع أو تأجير مزارع هذا القطاع للجزائريين، لكن هذا الحل رغم سهولته فإنه يتضمن خطورة سياسية واجتماعية، لأن هذا الحل من شأنه نقل ملكية هذا القطاع من طبقة اجتماعية غنية المزارع، وبالتالي فإن هذا الحل سيؤدي إلى خلق طبقة غنية جديدة من شأنها التأثير في السياسة العامة أجنبية إلى طبقة غنية وطنية، ذلك أن الفئات الاجتماعية الفقيرة لا تملك القدرة المادية لشراء أو تأجير هذه الدولة بما يتناقض مع التوجه الاشتراكي الذي تسيير نحوه البلاد.

الاختيار الثاني: هو توزيع أراضي القطاع على الفلاحين المعمرين أو على صغار الفلاحين، لكن هذا الحل يعني منح الأراضي لأشخاص تنقصهم أو تنعدم لديهم المعرفة ببنون الإنتاج والتسويق التي كانت تسيير بها في عهد الاحتلال ونظرا لكونها مزارع كبيرة المساحة، فإن تطبيق هذا الحل معناه تجزئتها إلى قطع صغيرة ليستفيد أكبر عدد ممكن من الفلاحين، مما يؤثر على إنتاجية القطاع.

الاختيار الثالث : هو نظام التسيير الذاتي للفلاحة والذي يستجيب إلى السياسة الاشتراكية المزمع تطبيقها في الدولة بعد الاستقلال، كما يضمن استقرار العمال في المزارع والاستفادة من خبرتهم كونهم كانوا يعملون فيها منذ كانت ملكا للمعمرين الأوروبيين.

² ج ر لسنة 1962 ، ع 11 .

حيث وجد قادة البلاد أنفسهم ملزمين بتوفير احتياجات عائلات مليون من الشهداء ومئات من المشوهين و 2 مليون من الفلاحين العائدين من مراكز الحشد الاحتياطي إلى قراهم المهتمة التي بلغت نحو 800 قرية، ونصف مليون ممن هجروا قسرا إلى تونس والمغرب، و 1.75 مليون من العاطلين عن العمل¹. من أجل ذلك سعى المشرع إلى استرجاع الحظيرة العقارية التي كانت في حوزة المعمرين² وتوفير الميكانيزمات اللازمة لذلك كما تم مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الجزائريين³. لكن النصوص المكرسة لهذه التدابير لم تستعمل مصطلح التأميم (Nationalisation) الوارد في المادة الأولى من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30-12-1968. والسبب في ذلك أن المجموعة الوطنية تحتفظ بصفة دائمة بأن لها حقا سابقا على هذه الأراضي التي سلبت من طرف المعمرين، وعليه فإن المشرع استعمل عبارة أملاك الدولة قاصدا من ورائها استرجاع الأراضي التي اغتصبت دون وجه حق، ولهذا السبب لم يكن ثمة أي تعويض بشأنها⁴.

وقد سبقت الإشارة إلى أن العمال والفلاحين قاموا تلقائيا بتسيير الوحدات الإنتاجية القائمة على هذه الأراضي حتى لا تتوقف عملية الإنتاج، فصدرت النصوص المشار إليها لإضفاء الطابع الشرعي والتنظيمي على هذه التجربة التي تهدف إلى إزالة البرجوازية الأجنبية من جهة، وإضعاف البرجوازية المحلية المتعاطفة مع الاستعمار من جهة أخرى، والتي تتعارض مع النهج الاشتراكي الذي تبنته الدولة آنذاك.

وتتشكل أجهزة التسيير الذاتي من الجمعية العامة للعمال وهي الهيئة العليا للاستغلالية المسيرة ذاتيا. وتشكل هذه الأخيرة بدورها من العمال الدائمين في المزرعة المتمتعين بالجنسية الجزائرية والقائمين بصفة شخصية ومباشرة بالعمل الفلاحي، دون أن يكون لهم مورد معيشي آخر غير هذا العمل.

¹ انظر : بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 111.

² كان قطاع المعمرين الفلاحي يسيطر على 60% من الناتج الزراعي السنوي للبلد، لا سيما إنتاج الحبوب (40%) والخضر والفواكه (70%) والكرمة (90%)، وكانت هذه المنتجات موجهة للتجارة الخارجية. غير أن القطيعة مع النظام الاستعماري أدت إلى تراجع هذه المعدلات، فمثلا زراعة الحبوب تراجع إنتاجها بسبب ارتفاع حجم الاستهلاك العائلي من جهة، وفقدتها امتيازات الدعم التي كانت تحظى بها محاصيلها في السوق الفرنسية من جهة أخرى. كما تراجع إنتاج الكرمة بنسبة الثلث تقريبا، بسبب قرار السلطة الوطنية التحول عن هذه الزراعة، التي فرضت عليها في مقابل تسويقها علاقات تبعية وسياسية تتنافى مع التوجهات الوطنية الجديدة.

³ ونعني بها نوعين من الأراضي:

1- الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية وكانت هذه الأراضي قد صودرت من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والأغوات والباشوات فأصدر المشرع في شأنها القانون رقم 63. 276

2- أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد أو بأهداف الثورة الاشتراكية، وصدر في شأنها الأمر رقم 64.-

258 المؤرخ في 27 أوت 1964)

⁴ انظر : بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق، ص 60

وتجتمع الجمعية العامة للعمال في دورات عادية وأخرى استثنائية، وتقوم بوضع البرامج والأهداف المتعلقة بالاستغلالية، وتصادق على صفقات الإنتاج والتسويق المقترحة من قبل مجلس العمال. المنتخب من بين أعضائها وهو الهيئة الثانية، ويختار بدوره من بين أعضائه أعضاء لجنة التسيير. ويتولى المجلس اتخاذ القرارات الهامة في حياة الاستغلالية، على ضوء توجهات الجمعية العامة للعمال، كما يضطلع بالسلطة التأديبية على مجلس العمال وله سلطة على لجنة التسيير. أما الهيئة الأخيرة فتتخذ جميع القرارات المتعلقة بسير المزرعة والحسابات المالية وإبرام عقود القرض والتمويل وتوظيف العمال الموسمين برئاسة رئيس منتخب من الجمعية العامة للعمال لمدة ثلاث سنوات. ويوجد إلى جانب الأجهزة السابقة مدير المزرعة وتعيينه الوصاية بعد موافقة المجلس البلدي لرعاية التسيير الذاتي"، والذي يمثل الدولة ويشرف على تطبيق مقررات لجنة التسيير ومجلس العمال. يفهم مما تقدم أنه ثمة أجهزة منتخبة إلى جانب أجهزة معينة من طرف الوصاية (المدير). الأمر الذي تحول مع الوقت إلى تنازع حول سلطة اتخاذ القرار، انتهى بمطالبة الجمعيات العامة للعمال بإلغاء منصب المدير، الذي أدى إلى تناقص إنتاج المزارع المسيرة ذاتيا بمقدار النصف¹، بسبب مبدأ التبعية الذي يسيطر على النظام القانوني للمزرعة المسيرة ذاتيا، والذي حرم العمال من المشاركة في التسيير وأفرغ مفهوم التسيير العمالي الذاتي من محتواه².

وفيما يتعلق بطبيعة الحق الممنوح للمستفيدين فقد تعرضت المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني الجزائري³ آنذاك إلى صفة الاستعمال الخاص للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، فنصت على أن الدولة تمنح عقد استعمال الأراضي إلى مجموعات العمال مجانا، ولأجل غير مسمى بحيث لم تشترط المقابل المادي. كما منعت المستفيدين من تأجير الحق الممنوح لهم للغير. وتبقى الدولة مالكة للرقبة دون المنشآت والمباني التي يقيمها المرخص له بالاستغلال، حيث تكون مملوكة له ملكية خاصة، كما يمتلك المنتجات الزراعية التي تنموها هذه الأراضي. بالإضافة إلى حقوق أخرى تنص عليها القوانين الخاصة بالتسيير الذاتي، مثل حق المستفيد في قبض تسبيق أدنى من حصته في الدخل خلال السنة المالية وتبعاً للكيفيات المحددة قانوناً، وحق الانسحاب عند اللزوم من الاستغلال، وحق حيازة سكن تابع للعمل في الاستغلالية.

الفقرة الثانية : كيفية تمويل المزرعة المسيرة ذاتيا

¹ انظر : عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص 37

² تنص المادة 20 من المرسوم رقم 95-16 المؤرخ في 25 مارس 1963 (ج ر ع 17 لسنة 1963، ص (298) على أن المدير يراقب مدى شرعية العمليات الاقتصادية والمالية التي تجريها أجهزة التسيير الذاتي.

³ - تم إلغاء هذه المواد بموجب القانون رقم 1987 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية (المادة (47) كما ألغى القانون رقم 653.68 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة

كانت الاستغاليات الفلاحية تمول من طرف شركات الاحتياط الفلاحية والتي كانت (SAP) (المعروفة باصطلاح Sociétés Agricoles De Prévoyance) مكلفة إبان الاحتلال بإعانة فلاحة الفلاحين الفقيرة¹. وقد أعاد الديوان الوطني للإصلاح الزراعي تنظيمها، وصارت تسمى مراكز الإصلاح الزراعي التعاونية ما Les Centres Coopératifs De La Reforme Agraire (C.C.R.A) ((اشتكت منها لجان التسيير، بسبب تأخر حصولها على التمويل. والجدير بالذكر أنه لم يكن ثمة محاسبين ذوي الاختصاص، فكان يقوم بمحاسبة كل لجنة تسيير مركز الإصلاح الزراعي التعاوني الذي يمولها، لذلك افتتحت الحكومة الجزائرية سياسة التنمية البشرية للتعليم الفلاحي، ومركزا لتكوين المحاسبين². أما على صعيد التسويق³ فقد كلفت بالعملية المؤسسات التي كانت قائمة قبل الاستقلال، بعد أن تغيرت أسماؤها ومنها الهيئة الجزائرية المشتركة للحبوب (Office Algérien Inter Professionnel De Cereales) وتم استحداث هيئة متخصصة لمراقبة الصادرات (Office Nationale De Commercialisation) ومن أجل ضبط عملية التسويق لكامل المحاصيل ومنعا لمحاولات بعثرتها في قنوات البيع غير المراقب أو الاستهلاك العائلي، اشترطت الهيئة الوطنية للإصلاح الزراعي على لجنة التسيير أن تسلمها مجمل المحاصيل لتحصل منها بالمقابل على حاجاتها من البذور. وقد تعثرت عملية التسويق لأن هذه الصيغة كانت تفرض على لجنة المزرعة أن تخزن المحاصيل وتتكد خسائر التلف الناتجة عن التخزين، في انتظار استلامها من قبل تعاونيات الإصلاح الزراعي. فكانت نتيجة بيروقراطية الأجهزة المكلفة بالتسويق أن لجأ العمال خفية إلى التعامل مع التجار منذ 1967. والجدير بالذكر أن من خصائص هذا النظام التي أدت إلى فشله أن الأجور كانت تتحدد وتسدد بمعزل عن شروط الإنتاج والتسويق، وليس ثمة ما يحفز العامل على التعاطي مع العملية الإنتاجية أو مع وسائل الإنتاج التي تقدمها الدولة. فلم تكن الوحدة تعرف أسعار وقيمة مبيعاتها، مما أدى إلى تراجع إنتاجية القطاع رغم زيادة العاملين فيه بنسبة تصل إلى 25%.

الفرع الثاني : نظام الثورة الزراعية

عقد حزب جبهة التحرير الوطني مؤتمره الأول على أرض الجزائر المستقلة وقد دامت أشغاله 6 أيام من 16 إلى 21 أبريل 1964 بالجزائر العاصمة، حيث تعرض المؤتمر إلى تقييم للمرحلة الانتقالية،

¹ بعد أن تأكد للإدارة الفرنسية بالجزائر أن تدهور القطاع الزراعي التقليدي الجزائري وانعزاله عن الاقتصاد الوطني للبلد يولدان مزيدا من الغضب في نفوس سكانه، فشرعت في سياسة الإدماج الاجتماعي ومساعدة الفلاحين الفقراء بالقروض القصيرة والمتوسطة، والتي كانت في حقيقتها مجرد تبرير موضوعي لتدخلها في القطاع الزراعي الذي يملكه الجزائريون. فتولت هذه الشركات تمويل القطاع الزراعي المسيرة ذاتيا.

² - انظر : ستهم (الحافظ)، مرجع سابق، ص 25 و ص 28.

³ انظر : بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد) ، مرجع سابق، ص 161.

وفي الميدان الفلاحي لاحظ المؤتمر حالة المضايقة التي كان عليها العقار الفلاحي المسير ذاتيا، في وسط أقلية من كبار الملاكين وجمهور كبير من الفلاحين الصغار، الذين يمثلون القطاع الخاص. فلم يكن ثمة توازن بين هذا الأخير والقطاع الفلاحي المسير ذاتيا¹. ومن أجل تخفيض دور نفوذ القطاع الخاص، وجعل القطاع الاشتراكي هو المحرك الحقيقي للحياة السياسية والاقتصادية للبلاد، فقد تم إقرار مجموعة من التدابير باعتبار الثورة الزراعية عمل طويل الأمد، يتم إنجازها بصورة تدريجية. وفيما يلي نبين نطاق تطبيق الثورة الزراعية، أي مكونات الصندوق الوطني للثورة الزراعية الفقرة الأولى)، تم طرق الاستغلال الفلاحي في إطار هذا القانون (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : الصندوق الوطني للثورة الزراعية

الصندوق الوطني للثورة الزراعية مؤسسة من مؤسسات الدولة، موضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة. لكن هذا الاختصاص يفوض جزء منه إلى الوالي فيما يتعلق بالإشراف على عمليات التسيير وصيانة أموال الثورة الزراعية². وينقسم هذا الصندوق إلى صناديق بلدية على مستوى كل البلديات الداخلة في مناطق تطبيق الثورة الزراعية. أما البلديات التي لا توجد فيها أراضي يمسه التأميم، فلا تنشأ بها هذه الصناديق.

ويتكون الصندوق الوطني للثورة الزراعية من أربعة أنواع من الأراضي تتمثل في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو الولاية بما في ذلك المؤسسات العمومية، باستثناء المساحات المخصصة لتجارب البحث العملي أو التعليم. والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج المؤممة³، وأراضي العرش، والأراضي المهملة، والأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة بلا ورثة بعد الانتهاء من عمليات تطبيق الثورة الزراعية في البلديات التي لا توجد بها هذه الملكيات.

¹ إن الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي للفلاحة بلغت 2.266.000 هـ أي ثلث المساحة الصالحة للزراعة، واقعة في أجود الأراضي وأفضلها ويشغل فيها 135.000 عامل دائم و 100.000 عامل موسمي يعملون 140.000 شخص. في حين أن باقي المساحة كلها 2/3 (534.000 هـ) يعمل فيها 1.100.000 شخص يعملون 5 ملايين نسمة وكان أغلب ملاكها يقيمون في المدن ولا يمارسون مهنة الفلاحة استغلال غير مباشر للأرض

² انظر : المرجع السابق، ص 20

³ بالرجوع إلى الميثاق الوطني بتاريخ 27 جوان 1976 وافق الشعب الجزائري على الميثاق الوطني وفي 05 جويلية 1976 أمضى رئيس الدولة هذه الوثيقة ونشرت في الجريدة الرسمية. واعتبارا من هذا التاريخ أصبح الميثاق الوطني المصدر الأسمى لسياسة الدولة وقوانين الأمة يقسم الملكية الخاصة إلى ملكية استغلالية وأخرى غير استغلالية فالأولى تسمح باستغلال عمل الغير وكسب فائدته، أما الثانية فتمكن الفرد من القيام بشؤونه وشؤون أسرته في العمل والسكن الخ. فالاشتراكية تعترف بالملكية غير الاستغلالية الملكية الصغيرة وهذا ما تم إقراره في الدستور 1976 حيث نص في مادته 16: «... الملكية الخاصة غير الاستغلالية كما يعرفها القانون جزأ لا يتجزأ من التنظيم الاجتماعي الجديد.... وبذلك تم القضاء على الملكية الاستغلالية (وهي كل لجوء إلى يد عاملة خارجية مهما كانت الأجرة التي

لكن تستثنى من الإلحاق بالصندوق الوطني للثورة الزراعية بعض الأراضي، مثل الأراضي الفلاحية أو المعدة للفلاحة الخاضعة لنظام التسيير الذاتي للفلاحة. والأراضي المكونة لتعاونيات قدماء المجاهدين¹. ولتطبيق هذا الاستثناء يجب أن تكون هذه الأراضي مستغلة فإذا كانت متروكة غير مستغلة ضمت إلى الصندوق بموجب نص تشريعي.

وبالنسبة للطبيعة القانونية الأراضي الصندوق فإنه تطبيقا للمادتين 5 و 14 من دستور 1976، فإن الأراضي المؤممة ملك للدولة. كما نصت المادة 688 من القانون المدني الجزائري الصادر بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975²، على تبعية هذه الأملاك للدولة، فتخضع لقواعد حماية المال العام³. وحفاظا على ممتلكات الصندوق الوطني للثورة الزراعية، نصت المادة 27 من الأمر رقم 73-71 على معاقبة كل من يلحق ضررا بهذه الممتلكات بالحبس من سنتين إلى 5 سنوات، وبغرامة مالية تتراوح ما بين 500 دج و 5000 دج.

وبالنسبة لطرق إلحاق الأراضي الفلاحية بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، فإنه طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 71-73 فإن هذا الصندوق يتكون من صنفين من الأراضي الأول يشمل الأراضي التي تم إلحاقها عن طريق الضم، وتتمثل في الأراضي العمومية⁴ التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال بمقتضى مبدأ الحلول، أي أن الدولة الجزائرية حلت محل الدولة الفرنسية في كل الأراضي التابعة لها، وتشمل أراضي البلديات الولائية، الدولة بالإضافة إلى أراضي العرش⁵، وقد أدمجت في الصندوق بموجب قرارات تخصيص.

تتقاضاها) عن طري التأميم بهدف القضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان وهو ما كرس في الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية.

¹ بهدف إدماج فئة قدماء المجاهدين في النشاط الاقتصادي الجزائري وتمكينها من أسباب العيش لا سيما بعد التضحيات التي قدمتها أثناء الثورة التحريرية فقد منحهم المشرع نفس المزايا التي يتمتع بها عمال التسيير الذاتي الفلاحي. فانطلقت عملية تأسيس التعاونيات الخاصة بهم منذ سنة 1966 وحدد المرسوم رقم 120-169 المؤرخ في 18-08-1969 (ج) ر ع 71 ، لسنة (1969) القانون الأساسي لهذه التعاونيات وتتنطبق عليها نفس المميزات المطبقة في المزارع المسيرة ذاتيا وبالنسبة من حيث القروض والمحاسبة والتسويق.

² تنص المادة 689 من القانون المدني الجزائري على: «لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم.....»

³ انظر : بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 161

⁴ CHALABI (E), Les nationalisations des terres dans la révolution agraire, Alger. OPU 1984, p 146

⁵ (انظر: بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق، ص (71))

أما الصنف الثاني من الأراضي التي تم إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق التأميم¹ ، فتتمثل في أراضي الملك، حيث يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم باستغلال أرضه بصفة شخصية ومباشرة. وتعتبر في حكم الأراضي غير المستغلة تلك التابعة لشخص معنوي خاضع للقانون الخاص². كما أمتت أراضي الوقف الفلاحية، وفي هذا خروج عن أحكام الشريعة الإسلامية التي لا تجيز التصرف في هذا النوع من الأملاك. وقد ميز المشرع بين الأراضي الموقوفة وفقا عاما، والأراضي الموقوفة وفقا خاصا³. فالأولى تؤمم متى زالت الهيئة ذات النفع العام التي أوقفت الأرض عليها، والثانية تؤمم متى توقف الوسطاء عن الاستغلال المباشر والشخصي للأرض. غير أنه ثمة حالة أخرى لم يتم النص عليها في الأمر المتعلق بالثورة الزراعية وهي الأراضي المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق التبرع. حيث سجلت 2310 حالة تبرع تمثل 75.243 هـ، مما يعبر عن الاقتناع بالثورة الزراعية كسياسة اقتصادية واجتماعية ضرورية لتنمية الريف. وثمة تطوع آخر بالجهد، كان أبرزها لجان التطوع المشكلة من طلبة الثانويات والجامعات خلال فترات الراحة الشتوية والصيفية والتطوع نابع من أحد أهم مبادئ الثورة الزراعية وهو جعل هذه الثورة جماهيرية شعبية، وهي سياسة تستمد تجربتها من الثورة التحريرية المسلحة التي اندمجت فيها جميع الطبقات الشعبية⁴.

الفقرة الثانية : الاستغلال الفلاحي

احتفظت الثورة الزراعية بنظام التسيير الذاتي مع الميل إلى منح استقلالية أكبر لهذا النظام، حيث تم إلغاء منصب مدير المزرعة⁵ المعين سابقا من طرف وزارة الفلاحة، كما منع المشرع أي تدخل في الشؤون الداخلية للمزرعة، وتم تكريس النظام التعاوني كأداة لتوسيع الاشتراكية الفلاحية، ووسيلة لإدماج صغار المنتجين ضمن التنمية المكثفة للفلاحة كما أنها تعد إطار يتدرب فيه المنتجون على أساليب التسيير الجماعي لوسائل الإنتاج. وقد عرفت المادة الثانية من الأمر رقم 71-73 التعاونيات على أنها شركات مدنية غير حكومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁶. وتستغل

¹ CHALABI (E), op cit, p 185

. انظر .

² انظر المواد : 28-2-3 من الأمر رقم 7371 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية.

³ انظر : المواد من 34 إلى 38 من نفس الأمر

⁴ انظر : بهلول (حسن) وبلقاسم (محمد)، مرجع سابق، ص 313

⁵ تم تعديل الأمر رقم 536 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي بموجب الأمر 1975-01-17 رقم

⁶ انظر: عجة (الجيلالي)، مرجع سابق، ص (66).

الأراضي الفلاحية كقاعدة في إطار جماعي واستثناء بصفة فردية¹. وبمنح حق استغلال الأراضي لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية يتمتع بحقوقه المدنية بالغاً سن الرشد، وله التأهيل البدني لخدمة الأرض، وليس له سلوك معادي للثورة التحريرية². كما يشترط في المستفيد أن لا يكون عضواً في التسيير الذاتي أو تعاونيات قدماء المجاهدين، وأن يحترف الفلاحة. أما عن طبيعة الحق الممنوح لمن تتوفر فيه هذه الشروط فهو حق انتفاع مؤبد قابل للنقل لفرع الذكور دون إناث³، ويقابل هذا الحق التزامات أهمها خدمة الأرض مباشرة، وتسديد الرسوم والأتاوات، وعدم تعديل طريقة استغلال الأرض إلا بإذن مسبق، حيث يترتب على إخلال المستفيد بالتزاماته سقوط حق الاستفادة، وتكون الجهة المختصة بإسقاط الحق هي المحكمة⁴.

¹ انظر المادة 112 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية.

² انظر : المادتين 119-120 من نفس الأمر

³ انظر : المادتين 129 و 130 من نفس الأمر.

⁴ انظر: المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 78-107 المؤرخ في 07 يونيو 1972 المتضمن نماذج عقد المنح وإجراءات سحبه وسقوط الحق فيه.

المبحث الثاني : مفهوم العقار الفلاحي

إن الوقوف على حقيقة المقصود بالعقار الفلاحي يقتضي منا أولا التطرق إلى تعريف العقار و أصنافه و مما يساهم في العقار الفلاحي.

المطلب الأول : تعريف العقار الفلاحي

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي سنعتمد على مجموعة من النصوص القانونية كالقانون المدني الجزائري الذي حدد تعريفا للعقار بصفة عامة، وربطها بالتعاريف والأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة لاسيما القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي¹، والقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، لتتوصل إلى المقصود بالعقار الفلاحي بأنواعه

الفرع الأول : التعريفات القانونية والفقهية للعقار الفلاحي

اولا : تعريف العقار لغة: هو كل ما له أصل وقرار كالأرض والمنزل، والعقار الحر هو ما كان خاص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم ويسمى ريعا . والعار بضم العين له معنيان، الأول متاع البيت والثاني الخمرة، يمشي مشي المرنح بالعقار لأنها عقرت العقل أي لازمتها، ويطلق على العقار جميع اليبس أو اليابسة والعقر (بفتح العين وضمها القصر المهدم بعضه على بعض²، العقار جمع عقارات ويعني الأرض والدار والضيعة.

ومن خلال التعريفات السابقة يمكن استخلاص تعريف لغوي لكلمة العقار بحيث تطلق على الملازمة للشيء، والثبات على الأمر والسكون والإقرار والاحتباس وعدم البراح والتنقل من مكان إلى آخر، ومن هذا المنطلق يشمل العقار كل من الأرض والدار والنخيل والأشجار اللصيقة بها، وكذلك كل ما في خدمة الأرض مثل المباني، بحيث تكون هذه الأخيرة ملازمة للأرض، وعملية تحويلها تؤدي إلى هدمها، وهذا ما ينطبق على التعريف الاصطلاحي والقانوني للعقار³.

ثانيا : التعريف اصطلاحا : لتعريف العقار اصطلاحا سنتطرق إلى تعريفه عند الفقهاء ثم التعريف القانوني.

¹ القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية رقم 46 المؤرخة في 10 أوت 2008 ، ص 03

² أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، طبعة 2011، ص 94

³ رحيش محمد وسامر إسماعيل، العقار الفلاحي والقيود القانونية الواردة عليه مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدة 2012-2013، ص 9.

أ- تعريف العقار عند الفقهاء بأنه " كل شيء ثابت ومستقر بوضع محدد، وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليه من الأبنية الثابتة والعمارات وكل ما يشيد فوقها مادام ثابت، كما يشمل العقار ما تحت الأرض، ويدخل في مفهوم العقار الأشجار والبنائيات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا بواسطة جذورها مهما كان نوعها وقيمتها¹.

كما عرفه بعض الفقهاء على أنه " الشيء الثابت والمستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف².

ب- التعريف القانوني للعقار : عرف المشرع الجزائري العقار في القسم الثاني من الفصل الأول في الكتاب الثالث من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني³ تحت عنوان تقسيم الأشياء والأموال، وهذا في نص المادة 683 فقرة 01 حيث نصت على كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده نص المادة 674 من القانون المدني⁴ التي نصت على حق الملكية لذا نجد المشرع ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008⁵ بين المنقول والعقار في باب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت ولأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعي عليه⁶.

الفرع الثاني : أنواع العقار الفلاحي

العقارات ثلاثة أنواع:

¹ إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية 262-261 الجزائر

² عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص5

³ المادة 683 من الأمر رقم 5875 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13

ماي 2007، جريدة رسمية رقم 13 المؤرخة في 13 ماي 2007، ص 03

⁴ أنظر المادة 674 من الأمر 5875 السابق ذكره الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

⁵ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة رقم 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008

⁶ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص 57

أولا : العقارات بطبيعتها : هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل حيث تشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار كالمباني والأشجار وعليه ينقسم العقار بالطبيعة صنفين :

أ- العقارات الفلاحية غير المبنية وهي التي تشمل الأرض الفضاء، بحيث تكون عقار بامتياز ويتعلق هذا الأمر بالأرض الصالحة للزراعة ، ونقصد بها كل الأراضي العارية. المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها¹. وفي هذا الإطار حددت المادة 4 من القانون رقم 90-25² تعريفا للأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية حيث نصت الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

ب- العقارات الفلاحية المبنية: وتعتبر من مشتقات الأراضي الفلاحية وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة، وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصصات فلاحية أخرى، وهذا بالإضافة إلى البنايات المنشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وكذلك المحاصيل الإسطبلات والمستودعات، بالإضافة إلى السكن ينجز الفلاح منشآت للاستغلال حيث تساهم هذه البنايات والمرتبطة ببعضها البعض للحصول على تسيير عقلائي للمزرعة³.

ثانيا : العقارات بالتخصيص: عرفت المادة 683 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري⁴ والتي اعتبرت المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله عقاراً بالتخصيص، فالعقار بالتخصيص هو شيء رسده مالكه لخدمة واستغلال عقار بطبيعته، وإرادة المشرع هي التي جعلت هذا المنقول عقاراً تابعاً للعقار الذي رسد عليه وخصص لخدمته مثل الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات الخ، حيث نجد أن فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الإجراءات القانونية، حيث تساعد هذه الإجراءات على شمولية أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته أو باستغلاله بحيث إذا بقيت هذه المنقولات على طبيعتها المنقولة من أحكام فصلها عن العقار المرصودة لخدمته فيه عرقلة أو تعطيل لمنفعة العقار أو استغلاله. لذا كان هذا الإجراء القانوني أو الافتراض السبيل الوحيد لدمج هذه المنقولات ضمن أحكام العقار للمحافظة عليه واستغلاله. واعتبار العقارات بالتخصيص ضمن هذا الحكم يجب أن تتوفر فيها عدة شروط

¹ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، (دط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2003، ص 102

² أنظر المادة 04 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره.

³ سماعيل شامة المرجع السابق، ص 247

⁴ أنظر المادة 683 من الأمر رقم 58-75 السابق ذكره.

تتمثل في:

- أن يكون لدينا منقولا بطبيعته وعقار بطبيعته كذلك.
- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقول في الوقت نفسه.
- أن يرصد هذا المنقول لخدمة العقار فقط.
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.

ثالثا : العقارات بحسب موضوعها : عرفت المادة 684 من القانون المدني الجزائري¹

بنصها يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار فالعقارات بحسب موضوعها هي كل الحقوق التي ترد على العقار وكذلك الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار، بحيث إذا كان موضوعها عقارا اعتبرت حقوقا عينية عقارية، أما إذا كان موضوعها منقولا اعتبرت حقوقا عينية منقولة. وهذه الحقوق نوعان:

الحقوق العينية الأصلية هي الحقوق التي تستند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية، حق الارتفاق وحق الاستعمال والسكن . الحقوق العينية التبعية هي الحقوق التي يلتزم في وجودها وجود حق شخصي للوفاء به، كالرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص، وحقوق الامتياز. وكذلك الدعاوى الناشئة عن المنازعات المتعلقة بالعقارات، خاصة الفلاحية تعتبر عقارات، لأن المعيار العام لتقسيم الأموال هو عقارات ومنقولات، لذا نجد أن المشرع الجزائري أدخل هذه الحقوق والدعاوى ضمن الأموال العقارية وهذا إذا تعلق موضوعها بعقار . وبناء على ما سبق التطرق إليه فإنه يمكن إعطاء تعريف للعقار الفلاحي هو كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف، ولذلك فالعقار الفلاحي هو مجموعة من الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وكذلك العقارات

المطلب الثاني: أقسام العقار الفلاحي

قسم المشرع الجزائري حسب نص المادة 5 من القانون رقم 90-25² العقار الفلاحي إلى ثلاثة أصناف ويستند هذا التصنيف إلى ضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسفي، أي بالإمكان اعتباره تصنيف طبوغرافي بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة، كم صنفها حسب نظام الري.

¹ أنظر المادة 684 من الأمر رقم 58-75 السابق ذكره.

² انظر المادة 5 من القانون رقم 90-25، السابق ذكره

الفرع الأول : حسب نوعية التربة .

أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصية .

1 - الأراضي الخصبة جدا أي طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة، الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي .

2 - الأراضي الفلاحية الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

ثانيا : الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب

- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب هي التي تشتمل على ما يلي:
- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

ثالثا : الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانحراف.

الفرع الثاني : حسب نظام الري

وقد جعل المشرع الجزائري من خلال نص المادة 80 من قانون رقم 88-33 المؤرخ في 11 ديسمبر 1988¹ المتضمن قانون المالية لسنة 1989 لكل صنف من أصناف الأراضي السابقة منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه وذلك حسب الجدول التالي:

¹ أنظر المادة 800 من القانون رقم 88-33 المؤرخ في 11 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989. الجريدة الرسمية رقم 54 المؤرخة في 31 ديسمبر 1988 .

أنصاف الأراضي		رمز المنطقة	نوع التربة
الجافة	المسقية		
2	1	أ	الأراضي الفلاحية الخصبة جد
2	1	ب	الأراضي الفلاحية الخصبة
2	1	ج	الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب
2	1	د	الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب

تحدد المناطق المشار إليها في المادة 80 المذكورة أعلاه كما يلي:

المنطقة أ: تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم.

المنطقة ب وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم.

المنطقة ج: وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم .

المنطقة د : وتضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال. تعتبر أراضي السهول الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5%.

يحدد تصنيف البلديات ضمن المناطق المذكورة أعلاه بقرار مشترك بين وزيرى الفلاحة والمالية¹.

من المعلوم أن الأراضي الفلاحية و بمختلف أنواعها تشكل أرض فلاحية بامتياز لكن ما تجدر الإشارة إليه هو أنه لا يمكن الحكم بأنها المكون الوحيد للعقار الفلاحي بالإضافة إليها نجد الأملاك السطحية التي اعتبرها المشرع من مقومات العقار الفلاحي وتتمثل في المباني والأغراس ومنشآت الري.

المطلب الثالث: الأنصاف القانونية للعقار الفلاحي

تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأنصاف القانونية إلى ثلاثة أنصاف وهذا حسب نص المادة 23 من القانون 90-25² .

الفرع الأول: العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية

إن الأملاك الوطنية يتضمنها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم¹، والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012

¹ - أنظر المادة 81 من القانون رقم 88-33 السابق ذكره..

² أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-25، السابق ذكره

الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية. وتنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة. وحسب نص المادة 2 من القانون رقم 90-30 تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وحسب نص المادة 103، وعملا بالمادة 12 من هذا القانون تشتمل الأملاك الوطنية العمومية على الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة .

وبعد العقار الفلاحي من أهم مكونات الأملاك الوطنية الخاصة ويمكن حصر طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة في ثلاث طرق و هي: الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة الوطنية كالتأميم و الأملاك التي تتول للدولة باعتبارها شاغرة أو لا مالك لها.

وسائل القانون الخاص مثل الشراء الهبة والوصية.

وتعد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ملك للدولة دون سواها، ولقد اهتم المشرع بهذا النوع من الأراضي حيث نظم كيفية استغلالها استغلالا أمثل بموجب القانون رقم 10-103 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تستغل هذه عن طرق نظام المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 10-03 .

والمستثمرات الفلاحية هي مصطلح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة، ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو للغير .

¹ القانون رقم 1020 المؤرخ في 101 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ص 1166، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008. الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 03 أوت 2008.

كما عرفت الحكومة المستثمرة الفلاحية وهذا أثناء عرضها المشروع القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (الملغي)، وذلك أمام المجلس الشعبي الوطني على أنها تعنى إيجاد وسائل جديدة للاستغلال لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية، حيث لا تكتفى باستعمال الوسائل الموجودة بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج، وتحرص أو تشجع المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني¹ ، أما من الناحية القانونية تم تعريف المستثمرة الفلاحية من خلال نص المادة 46 من القانون رقم 108 المؤرخ في 03 أوت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي والتي نصت على المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة .

ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية. وما يمكن استخلاصه من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف المستثمرة الفلاحية وإنما تطرق لها من حيث تشكيلها. والمشرع حدد طرق استغلال المستثمرات الفلاحية من خلال القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي من خلال نص المادة 17 منه على أن الامتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وهذا ما أكدته نص المادة 3 من القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، كما يشكل نظام التخصيص نمط آخر للاستغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة وهذا حسب ما نصت عليه المواد 4.3 من المرسوم التنفيذي رقم 11-106 المؤرخ في 12 جانفي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية. ومن خلال القانون رقم 10-03 يمكن إبراز حقوق المستثمر² صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية كما يلي: -

- إمكانية تأسيس رهن ينقل الحق العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.
- إمكانية التنازل وتوريث حق الامتياز.
- إمكانية حصول شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم.

¹ عمة الجيلاني، المرجع السابق، ص 178

² عرفت المادة 47 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي المستثمر كما يلي: يعتبر في مفهوم هذا القانون مستثمرا فلاحيا كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 أعلاه ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك.

الفرع الثاني : في الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص .

يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الأشكال، مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 حيث ورد مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27 28 29 30 من القانون رقم 90-125 التي أحالت على أحكام القانون المدني. وبالرجوع إلى القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها والتي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة، مجزأة، مشاعة أو مشتركة. ولذا عرفت الملكية الخاصة أو حق الملكية من خلال نص المادة 674 الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة والمادة 27 من القانون 90-25¹ عرفت كذلك الملكية العقارية الخاصة على أنها هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و / أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها."

ومن خلال صدور الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وهذا بعد إلغائه للأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية وإرجاعه الأراضي الفلاحية لمالكها الأصليين والذي جاء بشروط إرجاع هذه الأراضي، كما أحيطت بحماية دستورية بعد صدور دستور 1989، وفي مقابل هذا وضع القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم قيود وضوابط بحيث سمح للدولة بأن تتدخل في ممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما يدفعنا للقول انه في القانون المدني المالك حر في استعمال ملكيته، وفي قانون التوجيه العقاري المالك ليس حراً بل عليه استغلالها تحت طائلة الحكم عليه بفقدانها وذلك إعمالاً للمبدأ القائل : تملك الأرض بالأعمال وتجريدها بالإهمال)، ومن خلال أن ملكية المالك للمال العقاري منوطة برسالة اجتماعية يلتزم بأدائها، وبها يدخل تحت حماية القانون ويخرج عن هذه الحماية إذا أهملها.²

- أما فيما يخص استغلال العقار الفلاحي المملوك للخواص فيكون إما بطريقة مباشرة أي بصفة شخصية أو بطريقة غير مباشرة وهذا بالإيجار أو الشراكة، لأن المالك العقار الفلاحي كافة السلطات والمتمثلة في التصرف أو الاستغلال أو الاستعمال، والمشرع من وراء إقراره لهذه الطرق، أراد التأكيد على دور وأهمية العقار الفلاحي في التنمية.

¹ انظر المواد 27 28 29 30 من القانون 90-25، السابق ذكره

² عر حمدي باشا وليلي زروقي المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية عشرين

الفصل الثاني :
استغلال العقار الفلاحي
في الاستثمار

المبحث الأول: الإمتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي

يعد عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية التي أخذت بها الدول الرأسمالية واستخدمتها في تسيير مرافقها العمومية، ولجوء الدولة لذلك كان بغرض تغطية عجزها ومحدودية قدراتها في إدارة جميع مشروعات القطاع العام، معتمدة بذلك على القطاع الخاص بسبب ما يملكه أشخاص القانون الخاص من قدرات مالية وتقنية في مجال الإدارة، التسيير والإنتاج وادماجهم في تحقيق النفع العام، وإن عرف هذا العقد منذ القدم فإنه يكتسي طابع اقتصادي أكثر من أنه أسلوب لتسيير وإدارة المرافق العمومية، فاستخدم عادة في القطاعات الإنتاجية التي تلبى حاجات المنفعة العامة، وإلى جانب ذلك تحقيق المنفعة الخاصة للمتلقي.

المطلب الأول: مدلول الإمتياز في العقار الفلاحي

ان الامتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلاً عن وزير المالية، ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز، وذلك بعد إستيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 10-03 ، و هو عقد ذو طبيعة مختلطة وكذا متعدد الأطراف، ظهرت في ظل ذلك العديد من التعاريف سواء من الناحية الفقهية و من الناحية التشريعية [الفرع الأول] و تميزه عن ما يشابهه من العقود [الفرع الثاني] .

الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي (الفقهية ، التشريعية ، القانوني)

أولاً : التعريف الفقهي لعقد الإمتياز الفلاحي

اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف شامل لهذا النوع من العقود فوردت العديد من التعريفات الفقهية نذكر منها :

هو عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلي مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز.¹

اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور، على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية

¹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991 ص 108

التي تؤدي بها الخدمة مقابل الإذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق.¹

عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله، ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة، أي أن تسيير المرفق العام يتقاضى مقابلته صاحب الامتياز مبلغا ماليا ، يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق². اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل المرفق العمومي.³

عقد إداري يتم بين شخص معنوي من أشخاص القانون العام واحد أشخاص القانون الخاص "الفرد أو الشركة " يتعهد بمقتضاه الملتزم الفرد أو الشركة " بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته بأداء خدمة عامة الجمهور طبقا للشروط الموضوعة له مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استلائه على الأرباح ويكون الاستغلال في صورة التصريح للملتزم بتحصيل اجر ورسم من المنتفعين.⁴

عقد إداري يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو احد وحداتها الإدارية و طبقا للشروط التي توضع له لأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استلائه على الأرباح.⁵

غير أن هذه التعاريف السابقة لا تتماشى مع عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون. 03-10 .

ثانيا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي

للتعرف على عقد الامتياز الفلاحي من الناحية التشريعية نتطرق الى تعريفه في كل من المرسوم التنفيذي 483-97 ، و القانون 08-16 ، ثم القانون رقم 03-10 .

¹ عصمت عبد الله الشبيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية 2002 ص 188

² عمار بوضياف الصفقات العمومية، د.ط، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55

³ أحمد محيو ، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996، ص 440.

⁴ محمود عاطف البنا ، العقود الإدارية، ط01 ، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2007، ص51

⁵ عمار عوابدي، القانون الإداري النشاط الإداري، الجزء الثاني، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 198.

تعريف عقد الامتياز الفلاحي بموجب المرسوم التنفيذي 97-483 :

ان نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بنظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 97-483 تماشيا مع التطور الذي يعرفه القطاع الفلاحي وتماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية، التي حصلت في ظل العملية التنموية التي تعرفها الجزائر¹.

عرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 97-483 على أنه تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بالأراضي متوافرة تابعة للأمالك الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح ، في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية².

من خلال نص المادة يتضح أن الإمتياز المتبنى من طرف المشرع في إطار قانون الاستصلاح يتميز بأنه:

عقد إداري وذلك اعتمادا على المعيار العضوي الذي يتضح من خلال صيغة النص الذي يعرف الامتياز على أنه تصرف يصدر عن الدولة. أنه عقد ذو محل معين يتمثل في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتواجدة تحديدا في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية³.

تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 08-16

عرف عقد الامتياز في القانون رقم 08-16 كما يلي: عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية⁴ وإن كان يبدو أن هذا التعريف جاء عاما بحيث لم يبين الطبيعة القانونية للعقد وطبيعة الشخص الممنوح له حق استغلال ومدة الاستغلال والمشرع

¹ آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010، ص 181 .

² أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 97-48 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، عدد 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

³ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر ، 2005، ص ص 274-275 .

⁴ أنظر المادة 17 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46 ، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008 .

من خلال هذا القانون تخلق عن فكرة تأييد حق الاستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة على عكس القانون 1987 الذي أعطى للمستفيد حق انتفاع مؤبد¹.

تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 10-03

عرف المشرع الجزائري الإمتياز في القانون 10-03 كما يلي: " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، مدة أقصاها أربعون "40" سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية يقصد في مفهوم هذا القانون " بالأمالك السطحية "مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري²

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن القانون 10-03 جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له، من تحديد لأطرافه، مدته، محله والمقابل المالي.

كذلك نلاحظ أن المشرع استبدل مصطلح حق الانتفاع الذي استعمله في مجال الأراضي الاستصلاحية بمصطلح الامتياز وهو الأقرب إلى الصواب، إذ أن حق الانتفاع له قواعده في القانون المدني في حين أن الامتياز هو العقد الذي بموجبه يتم استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع إتاوة.³

أما عن الجديد الذي جاء به هذا التعريف يتمثل في حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط وإن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية، وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية وكذلك الأشخاص الأجنبية.⁴

كما يلاحظ على التعريفين سواء التعريف الوارد في قانون -08-16 أو القانون 10-03 استعمال المشرع لمصطلح الاستغلال عوض الانتفاع، وهذا راجع لعدم الخلط بين الانتفاع الوارد في القانون المدني وهذا

¹ حسناء بوشريط النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017 ص 390 .

² أنظر المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010

³ ألكي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2013، ص 21

³ أحمد جبوري، استغلال الأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة البليلة 2011، ص ص 48-49.

القانون لإختلافهما في عدة نقاط من بينها قابلية عقد الإمتياز للتوريث، بينما ينتهي الإنتفاع في القانون المدني وجوبا بموت المنتفع¹.

الفرع الثاني : تمييز عقد امتياز العقار الفلاحي عن ما يشابهه من عقود.

إن عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية يشبه بعض العقود، كعقد البيع وعقد الإيجار، كما يشبه حق الانتفاع الوارد في القانون 87-19 وهذا ما سنحاول توضيحه كما يلي :

أولا : تمييز عقد الامتياز عن عقد البيع

يعرف عقد البيع على أنه : عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي².

1- أوجه الشبه:

كل من عقد الامتياز وعقد البيع هما من عقود المعاوضة، حيث في عقد الامتياز يتلقى المستفيد صاحب الاستثمار حقا عينيا عقاريا متمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مقابل دفع إتاوة سنوية للسلطة مانحة الامتياز، وبذلك فهو يشبه الثمن الذي يمنحه المشتري للبائع مقابل نقل الملكية³.

أوجه الاختلاف :

- عقد الامتياز الممنوح من طرف الدولة لا يلزمها بنقل الملكية، بل تمنح المستفيد حق الاستغلال لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد خلافا لعقد البيع الذي ينقل الملكي من البائع للمشتري .
- عقد الامتياز من العقود المستمرة فهو مرتبط بعنصر الزمن خلافا للبيع فهو يبرم بمجرد توافق إرادتي الطرفين وانقضاء التزام كل من البائع والمشتري.

¹ محمد لمين سلخ انعكاسات نظامي الإستصلاح والإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 15 جانفي 2017 ص 304

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4 دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998، ص 20

³ مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر ، 2013 ، ص 42 .

ثانيا : تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار :

يعرف عقد الإيجار على أنه: "عقد" معارضة ملزم للجانبين ينشئ التزامات ممتدة ويعتبر من أعمال الإدارة الأعمال للتصرف¹.

أوجه الشبه :

عقد الامتياز يشبه عقد الإيجار في كون أن كل منهما محله الانتفاع بشيء معين ولمدة محددة وبمقابل، وان كل منهما لا ينقل الملكية.

عقد الامتياز قابل للنقل وبالتالي التنازل عليه لأحد ذوي حقوق المستفيد، وهو ما يشبه كثيرا الإيجار من الباطن.

أوجه الاختلاف :

في عقد الامتياز فإن حق صاحب الامتياز هو حق عيني عقاري²، في حين حق المستأجر هو حق شخصي في ذمة المؤجر.

عقد الامتياز يرد على العقار الأراضي التابع للأمالك الخاصة للدولة فقط، عكس الإيجار الذي يرد على العقار والمنقول.

تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع :

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لحق الانتفاع في القانون المدني بل تطرق إلى أسباب كسب الحق، وعليه عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري على أنه : حق للمنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله³، .، كما نجد أن المادة 08 من القانون 1987 بينت طبيعة الحق الممنوح بنصها على أنه : "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه"⁴ وعليه أصبح حق الانتفاع الدائم حق مؤبد يمتاز بنفس خصائص حق الملكية. وعليه نبحت في أوجه الشبه والاختلاف كما يلي:

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 80 .

² راجع المادة 03 من الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 21 .

⁴ انظر المواد 07، 08 من القانون 1987، مرجع سابق .

أوجه الشبه :

- أن كل من حق الانتفاع وعقد الامتياز هما عبارة عن طريقة تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- أن كل منهما يظهر بشكل عقد إداري يبرم بين الدولة والمستفيد ويتطلبان الكتابة الرسمية والشهر في المحافظة العقارية¹.
- أن كل منهما حق عيني عقاري يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- أن كل منهما لا يستفيد منها إلا الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية وان لا تكون لهم مواقف معادية للثور التحريرية.
- أن كل منهما يمكن رهنه والتنازل عنه وتوريثه والحجز عليه.
- أن كل منهما يمنح بمقابل مالي نقدي يطلق عليه الإتاوة وتحدد بموجب قانون المالية.
- أن كل منهما هدفه المحافظة على الوجهة الفلاحية والطابع الفلاحي للأرض والحيلولة دون تحويل وجهتها الفلاحية².

أوجه الاختلاف :

عقد الامتياز محدد المدة بأربعين (40) سنة وقابل للتجديد، في حين حق الانتفاع الدائم هو غير محدد المدة³. كقاعدة عامة، فإنه في حق الامتياز وحق الانتفاع الدائم لا يمكن للمستفيد أن يكتسب أكثر من حق، غير القانون 03-10 لصاحب الامتياز باكتساب أكثر من حق واحد في نفس المستثمرة وهذا عكس ما هو الحال بالنسبة لحق الانتفاع. استحدث المشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴، له الحق في الرقابة على أعمال المستفيدين أصحاب الامتياز⁵، ويسهر على مراقبة عدم إخلال المستفيد بالشروط والالتزامات الواقعة على عاتقه⁶، حق الامتياز يمنح على الأرض الفلاحية وجميع الممتلكات السطحية

¹ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقا للقانون (03-10) محاضرة أقيمت على طلبه الماجستير في الحقوق بكلية الحقوق بن عكنون، الجزائر ، 2011 ، ص 144.

² انظر المادة 06 من القانون 1987، مرجع سابق

³ انظر المادة 16 فقرة 02 من القانون -03-10، مرجع سابق.

⁴ انظر المادة 10 من القانون -03-10، مرجع سابق

⁵ انظر المادة 28 من القانون نفسه

⁶ انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 978-483، مرجع سابق.

المتصلة بها، عكس حق الانتفاع الذي يمنح على الأرض الفلاحية فقط، ويمنح حق الملكية على الممتلكات السطحية المتصلة بهذه الأرض.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز ونطاق تطبيقه في العقار الفلاحي

الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز في العقار الفلاحي

يتمتع عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص تجعله أكثر اختلافا عن التصرفات القانونية الأخرى في المجال الفلاحي .

أولاً: عقد الامتياز عقد إداري:

يصنف عقد الامتياز ضمن طائفة العقود الإدارية، نظرا لمقوماته التي تميزه عن أي عقد إداري آخر سواء من ناحية أطرافه أو اتصاله المباشر بالمرفق العام. وبالنظر إلى نص المادة 4 من القانون رقم 10-03 والتي تنص " الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب الموضوع" المستثمر صاحب الامتياز¹.

بالنسبة لأطراف عقد الامتياز فهما الشخص العمومي المانح للامتياز، المتمثل في السلطات الإدارية العمومية (الدولة ، البلدية ، المؤسسة العمومية الإدارية و الشخص المستفيد المسمى صاحب الامتياز وهو الشخص الطبيعي دون المعنوي ويجب أن يكون من جنسية جزائرية.

المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تكوين عقد الامتياز بين الدولة و الأشخاص المعنويين والأشخاص الأجانب و موضوع الامتياز هو تسيير و استغلال الأرض الفلاحية.

ثانيا : عقد الامتياز منشئ لحق عيني

بناء على نص المادة 12 من القانون رقم 10-03 التي تنص بغض النظر عن الأحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض² " نجد أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية، و يخول للمستثمر الاستغلال الحر للعقار المنتفع و الأملاك السطحية لأغراض فلاحية و القيام بالأعمال عليها كالبناء وتهيئتها والتنازل عن الحق و تقديم الحق كحصة في الشركة³

¹ القانون رقم 10-03، مرجع سابق

² المادة 12 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق .

³ جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية، كلية الحقوق، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، 2012، ص 18

الامتياز يرتب حق عيني عقاري كونه يقع على العقار بطبيعته و يخول لصاحبه الحق في استعمال و الاستغلال العقار، لكن دون التصرف فيه و الحق العيني يتميز عن الحق الملكية باعتبار هذا الأخير يتكون من ثلاث عناصر وهي حق الاستعمال حق الاستغلال و حق التصرف غير أن حق الامتياز يشتمل على حق الاستعمال و حق الاستغلال و بنزع هاذين العنصرين من حق الملكية لا يبقى إلا حق التصرف وبالتالي تصبح الملكية مثقلة بحق الامتياز ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة¹.

و بالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية التي ترد على العقار يوجد الحقوق العينية المنقولة المادة 684 من القانون المدني الجزائري².

ثالثا : عقد الامتياز محدد المدة

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بمدة محددة تناولها المشرع الجزائري في القانون رقم 03-10 في نص المادة 4 حيث تنص على مل يلي ... مدة أقصاها أربعون (40 سنة) 1 قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية³.

و نلاحظ من خلال نص المادة 4 من القانون السالف الذكر رقم 03-10 أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة في الجزائر ، أين يكون المستثمر صاحب الامتياز في عقد الامتياز ملزم بمدة محددة، فهو ليس عقد ابدى و ليس تنازلا إنما مجرد تسيير لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة.

الفرع الثاني : نطاق تطبيق عقد الامتياز في العقار الفلاحي .

تنص المادة 2 من القانون 03-10 على ما يلي : يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 1987 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987.

حسب نص المادة المذكور أعلاه، يتبين لنا أن القانون 0310 قد أعاد النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي⁴ ، إذ يطبق الامتياز على الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، كما أنه بالرجوع إلى القانون السالف الذكر نجد أن المادة الأولى منه تحيلنا إلى المادة 19 من القانون 84-16

¹ السنهوري عبد الرزاق الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية ج 9 ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000، ص 1202

² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 (ملغى)

³ القانون رقم 03-10، مرجع سابق

⁴ جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة البليدة 2011، ص ص 48-49 .

المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأحكام الوطنية الخاصة¹، في حين أن هذا النص قد تم تعديله بالمادة 139 من القانون 30-90 المؤرخ في 1/12/1990 الخاص بالأحكام الوطنية²، بالرجوع إلى هذه المادة نجدها تطبق على الأمرين المشتملين على قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية³.

الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة:

إن الأراضي التي كانت خاضعة للتسيير الذاتي أصبحت تخضع للقانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ذلك حسب نص المادة 47 من هذا القانون 100-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة، في حين أن القانون 19-87، السالف الذكر لم يلغي المرسوم 69-120 المؤرخ في 18/08/1969 المعدل والمتمم بالأمر 71-251، المؤرخ في 22/09/1971 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقداماء المجاهدين⁴، ذلك من خلال المادة 10 ف 4 إذ لم يلغى إلا ضمناً، لهذا لا بد من تحديد الأراضي التي كانت خاضعة لقانون التسيير الذاتي ولتعاونيات قداماء المجاهدين.

الأراضي التابعة للمعمرين :

3. إن الأراضي التابعة للمعمرين هي تلك الأراضي التي بقيت شاغرة بعد رحيل عدد كبير من المعمرين، مما أثر سلباً على الاقتصاد الوطني⁵، فأصدر المشرع الأمر 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، هذا الأمر كان اعترافاً من السلطة بنظام التسيير الذي بدأ بطريقة عفوية لإدارة الأحكام الشاغرة، وحماية هذه الأراضي ولكي لا تستغل في المضاربة صدر المرسوم رقم 62-03، الذي يمنع التصرف في الأحكام الشاغرة، لكن التقنين و التنظيم لهذا الأسلوب بدأ في الواقع

¹ القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأحكام الوطنية الخاصة، ج و عدد 24، الصادر بتاريخ 2/12/1990

² راجع المادة 139 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1/12/1990، المتضمن قانون الأحكام الوطنية، ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 2/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 3/08/2008

³ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2001، ص 41

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 69-120، المؤرخ في 18/08/1969، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقداماء المجاهدين ج و عدد 71، الصادرة سنة 1971، المعدل والمتمم

⁵ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية الجزائر، 2005، ص 29.

سنة 1963 ، ذلك بإصدار مجموعة من النصوص تتعلق بحماية هذه المزارع وكيفية استغلالها، لكن بعد التصحيح الثوري تم إدراج هذه المزارع ضمن أملاك الدولة وفي هذا الصدد صدر المرسوم 10-266، الذي ألغى بذلك كل العراقيل القانونية حول الشغور وأعطت لهذه المزارع المسيرة ذاتيا في إطار تسييري لا مركزي قائم على فكرة الديمقراطية الاشتراكية.

كما منح للمستفيدين حق الانتفاع الدائم المؤبد دون انتقال الحق إلى غاية صدور القانون 19-87، الذي وحد نظام استغلال الأراضي الفلاحية وألغى نصوص التسيير الذاتي والمواد 585 إلى 866 من القانون المدني الجزائري وما تبقى من هذه الأراضي يحول نظام استغلالها إلى نظام الامتياز .

الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين :

تتمثل الأراضي الفلاحية التابعة للفلاحين الجزائريين في تلك الأراضي التي كانت ملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، بتاريخ 27 أوت 1964 صدر الأمر 64-258 يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المهتمين بالمساح بأمن البلاد واستقلالها أو أنهم ضد الثورة الاشتراكية¹.

أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية:

إن القانون رقم 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين، لم يلغي قانون الثورة الزراعية صراحة بل ألغاه بطريقة ضمنية، وطبقا للمادة 19 من الأمر رقم 71 735 ، يتكون صندوق الثورة الزراعية من صنفين أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم وثانيهما أراضي فلاحية تابعة تم إدماجها ضمن هذا الصندوق

الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم:

إن عدم تملك بعض الفلاحين أو امتلاكهم لعدد قليل من الأراضي الفلاحية جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة والبلديات وأراضي العرش التي لا مالكة لها.

الأراضي العمومية:

تعتبر الأراضي العمومية تلك الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال، حيث تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة وهي تلك الأراضي التي لم يثبت

¹ الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المهتمين بالمساح بأمن البلاد و استقلالها، ج ر عدد 29، الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 1964، (ملغى)

حيازتها من طرف العرش وبالتالي تصبح أرضا تابعة للدولة¹، بالإضافة إلى الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو الولاية بما فيها الأراضي التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية.

أراضي العرش :

يعود أصل هذه الأراضي إلى العهد العثماني وهي تلك الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل، إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية لهذه الملكية جزء كبير من هذه الأراضي، قد وزعت بين أفراد العرش وترك لهم حق انتفاع مؤبد وهناك من منحت لهم سندات ذلك منذ سنة 1851 عند شروع إدارة المستعمر من تأسيس الملكية الفردية خاصة قانون سيناتور كون سيلت²، وبتاريخ 08/11/1971 تم إدراج أراضي العرش ضمن الثورة الزراعية بموجب قرار تخصيص، أي أنها لم تؤم مثل باقي الأراضي والمساحة المرخص باستغلالها هي المساحة المساوية لمساحة أرض تكون موضوع حق ملكية خاصة، كما أن المستغل غير مجبر إلى الانضمام للتعاونيات وفي حالة الإهمال أو عدم الاستغلال المباشر والشخصي تطبق عليه أحكام المالكين غير المستغلين أي أن حقه يسقط عن طريق القضاء "

الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية:

إن قانون الثورة الزراعية لم يتم إلغاؤه صراحة إلا بموجب قانون التوجيه العقاري، الذي جاء بفكرة إرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين، إلا أن الأراضي محل الرد كانت خاضعة للقانون 1987 من سنة 1987 إلى 1990، وعليه فإن الأراضي التي ردها لأصحابها لا إشكال فيها، أما الأراضي التي لم يتم فيها الرد فإنها تبقى خاضعة للقانون 1987 ، أي تبقى خاضعة للقانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية المرجع السابق، ص 69

² زروقي ليلي حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ، 2006، ص 190

المبحث الثاني : منح عقد الامتياز في العقار الفلاحي والآثار المترتبة عليه

المطلب الأول: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز في العقار الفلاحي

لقد حدد المشرع الجزائري لشروط وإجراءات لمنح الامتياز في مجال العقار الفلاحي وذلك طبقا للقانون رقم 03-10 حيث تعطى الدولة حق الامتياز وفق الشروط وإجراءات معينة سنطرق لكل منها بالتفصيل في فرعين مختلفين (الفرع الأول) شروط منح عقد الامتياز و (الفرع الثاني) إجراءات منح الامتياز .

الفرع الأول: شروط منح عقد الامتياز

للحصول على الامتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة اشترط القانون 03-10 شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز وأخرى تتعلق بالأراضي محل الامتياز¹.

أولا : شروط منح الامتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

إن المشرع الجزائري اشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا، يتم تع بالجنسية الجزائرية كما يجب أن تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، حيث نجد أن المشرع لم يتطرق إلى شروط تتعلق بالمؤسسات العمومية المعنية بمنح الامتياز بموجب المرسوم 06-11 المحددة لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، لذا سنحاول الإلمام بالشروط الواردة فقط في القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا لما سيأتي بيانه .

1- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا :

من خلال القانون 03-10 نجد أن المشرع الجزائري اشترط على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا، حيث استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم وعليه فانه سار على منهج يختلف عن الامتياز في مجال الأراضي الاستصلاحية وكذا في مجال العقار الصناعي المنصوص عليه وفقا للقانون 04-08 يمكن تبرير ذلك لكون عقد الامتياز هو امتداد للمستثمرات الفلاحية والتي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، حيث لا يمكن تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمتها لطبيعة الشخص المعنوي.

¹ القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

2 - أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتعا بالجنسية الجزائرية

من خلال التطرق للقانون 0310 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز نجد أن المشرع لم ينص على شرط الجنسية الجزائرية عند التطرق لشروط الامتياز وإنما نص عليه في تعريف الامتياز ذلك في المادة 4 منه.

مما سبق يمكن القول أنه كان على المشرع الجزائري إدراج شرط الجنسية الجزائرية ضمن شروط الامتياز وليس ضمن التعريف، لأن اشتراط الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز لا علاقة له مع تعريف الامتياز و إنما يدخل في نطاق الشروط وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية، نلاحظ أنها دوما تشترط أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من جنسية جزائرية، ذلك ربما راجع إلى النزعة الوطنية التي ورثها الشعب الجزائري من الفترة الاستعمارية وكذا حماية للعقار الفلاحي باعتباره يحضى بأهمية اقتصادية كبيرة، نظرا إلى أنه يعد مصدر للثروة والركيزة الأساسية لتحقيق الاكتفاء الذاتي وبالتالي محركا أساسيا للاقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي .

3 - أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحويل حق الانتفاع الدائم لامتياز :

إذا منح الامتياز بموجب تحاول حق الانتفاع الدائم لامتياز فيجب أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الذين استفادوا من القانون 78 - 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

كما اشترط القانون 10-03 بموجب المادة الخامسة منه على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية وقرار من الوالي المختص إقليميا.

كما نجد المادة أن المادة 7 من القانون 10-03- قامت باستثناء بعض الأشخاص من تطبيق هذا القانون وهم : الذين حازوا على الأراضي الفلاحية المذكورة أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن القضاء .

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم .

- أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكا معاديا أثناء حرب التحرير : يستخلص هذا الشرط من النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة خاصة الفلاحية، حيث يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن لا يكون قد اتخذ سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية وذلك

حسب ما نصت عليه المادة 19 من القانون 10-03

ثانيا : شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز

بالاستقراء القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، نجد أنه لم يشترط سوى أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، إلى قانون 87-119 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز :

طبقا للقانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326¹ ، يتم الحصول على حق الامتياز وفقا لطريقتين وهما :

- تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.
- الحصول مباشرة على حق الامتياز وفقا للمادة 17 من القانون السالف ذكره.

أولا: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز :

نصت المادة 9 من القانون رقم 10-03 السابق ذكره، أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز يقدم من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، والذين استفادوا منه بموجب القانون رقم 87-19 السالف ذكره، وفي حالة المستثمرة الفلاحية الفردية يكون الطلب فرديا.

بعد إيداع الطلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم الديوان بدراسة الملف وينظر إذا تطلب الأمر إضافة معلومات تكميلية أو إذا ما تحتم الأمر التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها ، ثم يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي المختص إقليميا ، إذا تم قبول الملف بعد دراسته من طرف اللجنة يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بتوقيع دفتر الشروط، أما إذا تم رفض الملف يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح حق الامتياز ويمكن للطالب من تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/201 الذي يحدد كيفية تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 79

² الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-7 مؤرخ في 24/02/1996 والذي يتخذ

شكل هيئة عامة ذات طابع صناعي

ثانيا : منح الامتياز بصفة أصلية :

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد الامتياز بناءا على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة و كذا السطحية المتوفرة ويقصد بالمتوفرة الأراضي الفلاحية التي لم يقيم أصحابها بطلب التحويل في الآجال القانونية المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها¹ .

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على عقد الامتياز وانقضائه

ينتج عن حق الامتياز عدة آثار تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز حيث يتمتع هذا الأخير بطائفة من الحقوق والالتزامات وهذا ما سندرسه في الفرع الأول من هذا المطلب، أما الفرع الثاني سنخصصه لانتهاء عقد الامتياز و طرق انتهائه و النتائج المترتبة عنه .

الفرع الأول : الآثار المترتبة عن عقد الامتياز

إن تنفيذ عقد الامتياز يترتب مجموعة من الحقوق للمستثمر صاحب الامتياز كما يقع على عاتقه طائفة من الالتزامات وذلك خلال الملحق الثالث للمرسوم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز ولاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

أولا : حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يعتبر حق الامتياز أهم حق يترتب لفائدة المستفيد المستثمر صاحب الامتياز " وبموجب قانون 10-03 فإن حق الانتفاع الدائم يحول إلى حق امتياز .

يمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها، التي كان قانون 1987 قد منح حق الملكية للمستثمر على جميع الممتلكات الموكلة لزمة المستثمر ماعدا الأرض طبقا للمادة 7 منه²:

من أهم الحقوق التي يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز تتمثل فيما يلي:

1- الحق في الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز والاستفادة من أرباحها:

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض الفلاحية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه بالإضافة إلى القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين للاستغلال الأمثل للأراضي بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني الذي يعلم إدارة أملاك الدولة).

¹ المادة 17 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق .

² المادة 7 من القانون رقم 1987، المرجع السابق.

أ - الاستغلال الحر للأراضي و الأملاك السطحية:

إن المستثمر يستغل الأرض والأملاك السطحية وينتفع بها لكل ما أعدت له، كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية، الامتناع أو عدم الاستغلال يعتبر إخلالا بالالتزام يوجب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من الإدارة.

ب - الحق في كل تهيئة أو بناء ضروري :

للمستثمر حق القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية لكن ذلك يكون بترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يخطر إدارة أملاك الدولة¹.

2- الحق بإمكانية توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز :

حسب المادة 12 من القانون 10-03 و التي تنص على : بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض والقرض البنكي يعتبر أحد طرق لتمويل القطاع الفلاحي، هذا ما نصت عليه المادة 85 من قانون 08-16 يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص بما يأتي:

- الدعم المالي للدولة.
- التمويل التعاضدي.
- القرض البنكي"

حق الامتياز هو مال عقاري يخول للمستثمر صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار وكذلك قروض الاستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم .

أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري، هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد، يشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون شخص طبيعي جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني وأن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في

¹ جروني خالد المرجع السابق، ص 3 .

ظل سريان قانون 1987 وأن لا يصبح له أكثر من حق على مستوى الوطن، ويشهر بالمحافظة العقارية حكم رسم المزاد من طرف المحضر القضائي، غير قابل لأي طعن¹.

3- تأسيس رهن على حق الامتياز:

بالرجوع للمادة 882 من القانون المدني عرف المشرع الرهن بأنه عقد يكسب الدائن حقا عينيا على عقار للوفاء بدينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة، في استقاء حقه من ثمن ذلك العقار وحيث أن القانون المدني لم ينص صراحة على رهن الحقوق العينية العقارية ، بل اشترط أن يكون الرهن الرسمي واقع على عقار وهذا ما نصت عليه المادة 886 من القانون المدني، بل قيده بنص خاص، وأشار على أن ثمار العقار المرهون يمكن أن تكون إرادتها محل تنفيذ، وعليه فإن حق الامتياز الفلاحي قد يرتب لعد الاستغلال ثمار ومزروعات تكون محل تنفيذ² ، وقد يرتب حق الامتياز رهن حيازي بما أن الإنتاج الفلاحي المتكون سواء من ثمار أو مزروعات قابلة للبيع فيمكن لصاحب الامتياز رهن حقه مقابل استيفاء الدائن من إيرادات الثمار وهذا طبقا للمادة 948 من القانون المدني، حيث نصت المادة 12 من القانون 03-10 بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز الفائدة هيئات القرض"، ويعتبر القرض البنكي أحد تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي ، فحق الامتياز هو مال عقاري يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار وكذلك قروض الاستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم

ثانيا: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

تناولت المادتين 22 و 23 من القانون 03-10 الالتزامات الواقعة على المستثمر صاحب الامتياز في حين أشارت المادة 4 من نفس القانون إلى التزام دفع الإتاوة

1- دفع الإتاوة :

طبقا للمادة 04 من القانون 0-10 أول التزام يقع على المستثمر صاحب الامتياز يتمثل في دفع إتاوة سنوية و التي تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

¹ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03-10، المرجع السابق، ص 11.

² بدوي حناء السجل العقاري، الجزء الرابع منشورات زين الحقوقية، الطبعة الثانية 2011، ص 155.

الإتاوة هي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمرين¹ ، ويتم تحديدها ضمن قوانين المالية السنوية، تختص الأرض فقط دون الأملاك السطحية، يكون تحديد هذه الإتاوة وتحصيلها بموجب قانون المالية.

كما أن المشرع الجزائري أصاب في تحديد الإتاوة بمبلغ معتدل محدد حسب نوعية الأرض المستغلة عكس حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 1987 الذي كان مبلغا كبيرا والذي حدده القانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989 .

إن قانون المالية لسنة 1989 قد حدد المناطق أ.ب. ج.د على أساس كميات الأمطار التي تستفيد منها كل منطقة أما قانون المالية التكميلي لسنة 2010 من أحال في تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية إلى التنظيم² .

2- إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية

يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة مستثمرته الفلاحية مباشرة وشخصيا، أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فيتعين عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع استعمال المداخل وذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم طبقا للمادة 22 من القانون 10-03 .

ما نلاحظه أن المادة 22 السالفة الذكر ، لم تحدد شكل الاتفاقية ووجوب خضوعها للشكل الرسمي لذا يعتبر الاتفاق غير باطل إذا كان في شكل محرر عرقي، كما لا يجوز أن يكون الاتفاق الداخلي بين المستثمرين أصحاب الامتياز مخالف لأحكام القانون 10-03، لهذا لجأت المحكمة العليا في إحدى قراراتها فيما يخص اتفاق أبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 1987 الذي جاء فيه بأنه لا يجوز حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع بمجرد اتفاق باقي الأعضاء، وأن القضاء ببطالان الاتفاق تطبيق صحيح للقانون"، فالمحكمة العليا رفضت الطعن بالنقض المرفوع ضد القرار المطعون فيه ذلك بسبب جهة قضاء الاستئناف قد أحسنت تطبيق القانون لما قضت بأن الاتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في شكل عرقي مطابق لمقتضيات المادة 36 من القانون 1987،

¹ بقار سلمى النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي ، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر ، 2003 ، ص 140

² علما أن المناطق الواردة في النص القانوني (المادة 41) هي : المنطقة" ا" تضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم المنطقة" ب" تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم، المنطقة" ج" تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح 350 و 450 مم، أما المنطقة" د" وتضم كافة الأراضي المسقية من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال

هذا العقد ينصب على توزيع مهام النشاط الفلاحي ولا يخضع للشكل الرسمي، وبالتالي لا أثر له اتجاه الغير، ذهبت المحكمة العليا من جهة أخرى إلى أن هذا العقد العرفي يكون باطلا إذا كانت بنوده غير مطابقة للقانون رقم 1987 وتمس بحقوق المستفيدين. في هذا الإطار، نلاحظ أن القانون 100-03، أوجب على المستثمرين أصحاب الامتياز تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية ملزمة لهم ولا يحتج بها على الغير لتقاضي النزاعات الداخلية بين المستثمرين أصحاب الامتياز، خلافا للقانون 1987 الذي ترك الأمر جوازا للمستثمرين في تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم والتوزيع المحتمل للمهام بموجب اتفاق¹.

3- استغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة:

إضافة إلى التزام المستثمر صاحب الامتياز بإرادة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية و التزمه باستغلال وحماية الأرض الفلاحية بصفة منتظمة دائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به و أحكام القانون 0310 ، كذا وفقا للالتزامات التي يخضع لها المستثمر صاحب الامتياز الواردة بدفتر الشروط مع الاتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة في حالة تعددهم².

ألزم المشرع الجزائري المستثمر باستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة، ذلك لتقاضي إهمال هذه الأرض وتحويلها إلى أعمال لا صلة لها بالفلاحة، عدم استغلال هذه الأراضي أو الأملاك السطحية يعود خلال بالالتزام الملقى على عاتق المستثمر صاحب الامتياز طبقا للمادة 29 من القانون 03-10 تعرض صاحبه للعقوبة³.

4- المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية :

إذا كانت المستثمرة الفلاحية تتكون من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن أي تغييرا يطرأ على تشكيلة المستثمرة الفلاحية ك وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم أو فسخ عقد الامتياز من طرف أحد الأعضاء، هذا لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأرض وكذا الأملاك السطحية موضوع الامتياز⁴

¹ عامر سامية عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص القانون العقاري والزراعي،

كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص 43

² المادة 23 من القانون رقم 10-03) المرجع السابق

³ عامر سامية، المرجع السابق، ص 43

⁴ المادة 24 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز

إن عقد الامتياز هو عقد محدد المدة فإنه ينتهي بانتهاء مدته المحددة كما ينتهي أيضا بطريقة أخرى حددها القانون وذلك قبل نهاية مدته . وينتج على نهايته آثار هامة منها ما هو متعلق بالأراضي الفلاحية التي ينصب عليها حق الامتياز والتي هي تابعة للأحكام الخاصة للدولة وعلى الأملاك السطحية الملحقة بها والتي نتساءل عن مصيرها عند نهاية عقد الامتياز و هذا ما سنتناوله خلال فرعين حيث نتفرق في الفرع الأول إلى طرق الانتهاء أما الفرع الثاني فنخصصه إلى النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز .

أولاً: طرق انتهاء عقد الامتياز

باعتبار أن عقد الامتياز عقد محدد المدة، ففي حالة عدم تجديده ينتهي بطرق محددة قانوناً، وفقاً لما نصت عليها المادة 26 من القانون 0310، إما بالانتهاء الطبيعي أو العادي لعقد الامتياز وذلك بانقضاء مدته، أو بالانتهاء الغير الطبيعي أو المبترس ويكون قبل انقضاء مدته، سواء بطلب من صاحب الامتياز نفسه، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته¹.

1 - النهاية العادية لعقد الامتياز :

القاعدة العامة في العقود الإدارية أنها تنتهي وتزول بأسباب طبيعية وذلك بتحقيق أهدافها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملاً².

طبقاً للمادة 04 من القانون 03-10 فإنه ينتهي عقد الامتياز باعتباره من العقود الإدارية نهاية طبيعية وعادية، ذلك بتنفيذ كل ما تضمنه العقد وقيام صاحب الامتياز بتنفيذ كل الامتيازات المترتبة عن العقد تنفيذا كاملاً بانقضاء مدته المحددة في العقد، هذا في حالة عدم تجديد مدة الامتياز، أما إذا أراد المستثمر صاحب الامتياز تجديد المدة فيجب عليه أن يعلن عن إرادته في ذلك كتابياً عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهراً على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326³ لقد نصت المادة 05 من الأمر 03-10 على أنه يبدأ سريان مفعول الامتياز من تاريخ شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية، من هنا نتساءل هل أن نهاية عقد الامتياز تتطلب الشهر بالمحافظة العقارية ؟

¹ عامر سامية، المرجع السابق ، ص 64.

² المرجع نفسه، ص . 64.

³ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المرجع السابق .

الملاحظ في هذا الصدد أنه مادام عقد الامتياز مدته محددة مسبقا ومعلومة فإنه ينتهي بانتهاء مدته دون الحاجة إلى الشهر بالمحافظة العقارية¹.

2 - النهاية غير العادية لعقد الامتياز :

تعرف النهاية أنها غير عادية أو غير طبيعية في حالة ما إذا كانت العقود الإدارية بصفة عامة لمتبقي سارية المفعول حتى تنتهي مدتها وتتقضي انقضاء عاديا، لأسباب عدة، ذلك باتفاق الطرفين المتعاقدين الإدارة المتعاقدة والطرف المتعاقد معها أو بقوة القانون كهلاك محل العقد أو بحكم قضائي كإخلال المتعاقد بالتزاماتها التعاقدية، كما قد تنتهي بالإرادة المنفردة للإدارة هذا كجزء توقفه على المتعاقد معها

نصت المادة 26 من القانون 03-10 على أن عقد الامتياز ينفرد بانتهائه الغير العادي بحالات مميزة وردت على سبيل الحصر وهي كالآتي :

بإرادة المستثمر صاحب الامتياز :

قد ينقضي عقد الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز المتفق عليها، ذلك بناء على رغبة المستثمر صاحب الامتياز، هذا ما لا نجده في انتهاء العقد الإداري. إن كان القانون 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، قد سمح لكل عضو في المستثمرة الفلاحية أن ينسحب من المستثمرة حتى لا تربطه أي علاقة بالتزام ما يقيد من حريته إلى أجل غير محدود، لكن لجواز ذلك اشترط أن يعلن هذا العضو عن رغبته في الانسحاب وأن ينسحب في وقت لائق².

رغم هذا إلا أن القانون 03-10 لم يقر بوضع أي شرط للمستثمر صاحب الامتياز لإنهاء العقد ، ما عدا تقديم إشعار بالانسحاب قبل مدة 12 شهرا على الأقل وفقا لما ورد في دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية للأمولاك الوطنية الخاصة

بطلب الإدارة :

بإمكان الدولة إنهاء عقد الامتياز بإرادتها المنفردة رغم عدم انقضاء مدة الامتياز المتفق عليها، ذلك عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 03-10 هذا الإنهاء يكون بفسخ عقد الامتياز، وفي هذه الحالة فالفسخ يتم بالطريقة الإدارية من قبل إدارة أملاك الدولة وتلجأ الدولة لفرض عقوبة الفسخ لوضع حد لعقد الامتياز وإنهائه نهاية غير طبيعية قبل الأوان، ذلك بعد إخطار من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد أعذاره

¹ عامر سامية، المرجع السابق، ص.65.

² بوركى محمد : المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري ،، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، الجزائر ، ص، 41.

وانتهاء الأجل المحدد في الأعدار، حسب ما نصت عليه المادة 28 من القانون 10-03 إضافة إلى ذلك فإن إدارة أملاك الدولة تقوم بفسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء للقضاء للحصول على إذن بتوقيعه، عكس ما كان منصوص عليه في ظل القانون حيث وفقا لهذا القانون في ارتكاب أعضاء المستثمرة الفلاحية إحدى المخالفات كالقيام بإيجار الأراضي يحكم بفقدان حقوق المستغلين، طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 90-51 التي تنص على "إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجيهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحين المعنيين، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الإضرار المتسبب فيها، بالإضافة إلى المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن كفايات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق، فإن الوالي يقوم برفع الدوى أمام القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العينية العقارية.

ثانيا: النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز

نصت المادة 26 من القانون 10-20 على مجموعة من الآثار المترتبة عن نهاية عقد الامتياز حيث منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها محل الامتياز و منها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الامتياز بالإضافة إلى حقوق الدائنين اتجاهه، لذا سنتطرق أولا إلى استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية ثم إلى التعويض

أولا : استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية

وفقا للفقرة الثانية من المادة 26¹ من القانون السالف الذكر نفهم أنه بعد انتهاء عقد الامتياز سواء بانتهاء مدته أو نهاية مبتسرة قبل نهاية المدة المحددة، ذلك إما بإرادة المستثمر صاحب الامتياز أو بطلب المنفردة للإدارة، يجب على المستثمر صاحب الامتياز رد الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية للدولة في الحالة التي كانت عليها².

باعتبار أن القانون 10-03 منح المستثمر صاحب الامتياز حق امتياز لمدة محددة، فهو ملزم برد الأراضي الفلاحية للدولة مالكة حق الرقبة، بالتالي بعد انتهاء عقد الامتياز الذي يربطها مع المستثمر تجمع كل عناصر حق الملكية من الاستغلال واستعمال وتصرف في يد الدولة نظرا إلى أن الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز تعد من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة .

¹ نصت الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون 10-03 على أنه في كل الحالات للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها". تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة

² نصت الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون 10-03 تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة على أنه في كل الحالات للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها".

لكن المشكل ليس في الأراضي الفلاحية باعتبار أن ملكيتها تعود للدولة بل الإشكال يطرح فيما يخص بالأمالك السطحية المتصلة بها، حيث هي مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية قد تخط بالأمالك الخاصة بالمستثمر صاحب الامتياز.

يجب أن نفرق بين الأمالك الخاصة بالمستفيد صاحب الامتياز التي تعتبر ملك له والأمالك محل الامتياز وبصفة عامة في عقود امتياز المرافق العامة المستثمر قد يستعمل أموال مادية منقولة أو عقارية. هذا ما نجده في الاجتهاد الفرنسي القديم عندما قام بالتفرقة فيما يتعلق بالأمالك المتعلقة بامتياز " les bien propres concessionnaire ، التي تعتبر ملك له والتي يحتفظ بها عند انقضاء عقد الامتياز وبين الأموال المعادة " les biens du retour" التي هي في الأصل ملك للهيئة المانحة للامتياز بحيث تعاد لها عند نهاية الامتياز وبين الأمالك المسترجعة " de reprise les biens وهنا الهيئة المانحة للامتياز حرة في استرجاعها أم لا حسب اختيارها عند انتهاء عقد الامتياز، ذلك حسب الشروط المحددة في العقد يحدد دفتر الشروط المتعلقة بالامتياز الأمالك محل الامتياز والتي تعاد للهيئة المانحة للامتياز عند نهايته، ذلك إما بصفة إجبارية أو مجانية وهي التي تعرف " بالأموال المعادة " أو بصفة اختيارية بعوض ويطلق عليها بالأموال المسترجعة هي الأموال المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأمالك الخاصة بالامتياز¹.

ثانيا : التعويض عن الأمالك السطحية

بعد انتهاء عقد الامتياز سواء بانقضاء مدته أو بناء على طلب المستثمر صاحب الامتياز أو عند الفسخ الإداري لعقد الامتياز، يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض بالنسبة للأمالك السطحية وفقا لما نصت عليه المادة 26 من القانون 10-03 حيث أن مبدأ التعويض عن الأمالك السطحية للمستثمر عند انتهاء عقد الامتياز معروف بالنسبة لامتياز المرفق العام أين تسترجع الدولة الأمالك السطحية الممنوحة للامتياز مقابل عوض والتي تسمى الأموال المسترجعة وهي الأموال المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأمالك الخاصة بالامتياز، إلا أنه عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يتم طرح 10% من التعويض المحدد من طرف إدارة أمالك الدولة، ذلك كعقوبة له وتعويض عن الأضرار التي ألحقها، في حالة تعسف الإدارة بإمكان صاحب الامتياز بعد تقدير التعويض من طرف إدارة الأمالك الوطنية اللجوء للقضاء لمنازعة في مبلغ التعويض المحدد من أجل ضمان حقه² نصت المادة 27 من القانون 10-03 على أنه تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض،

¹ بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09-08 المؤرخ في 23 فيفري 2008، ط 1

منشورات بغدادي، د.بن، 2009

² عامر سامية المرجع السابق ، ص 69

الملاحظ من هذه المادة أنه في حالة ما إذا قام المستثمر صاحب الامتياز بتوقيع رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض فإن هذا الرهن الذي يثقل المستثمرة يحتسب في مبلغ التعويض الممنوح للمستفيد بالنسبة للأموال السطحية، ذلك عند نهاية الامتياز مهما كانت الطريقة التي تم بها الانقضاء سواء نهاية عادية أو غير عادية.

في هذا الإطار، فإنه بالنسبة للهيئة المقرضة التي تم رهن حق الامتياز لصالحها من أجل ضمان الدين الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز، فإنها تقتضي حقها من مبلغ التعويض المحدد بالنسبة للأموال السطحية عند نهاية الامتياز، بالإضافة إلى ذلك فإذا تعلق الأمر ببعض الامتيازات فإنه يتم احتسابها في مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز وحق الامتياز هنا مقرر بموجب القانون لبعض الديون والتي تخول لصاحبها الحق في التقدم وفقا للمرتبة التي يحددها القانون، حيث تناول القانون المدني الجزائري حقوق الامتياز في المواد 982 وما يليها منه كالمبالغ المستحقة للخدم¹.

¹ المرجع نفسه، ص 69.

خاتمة

ان خلاصة القول ومحصل الدراسة التي حاولنا من خلالها استيعاب بعض المفاهيم المتعلقة باستثمار الأراضي الفلاحية، وصولا الى تفصيل جوانب الموضوع يمكننا القول أنه ورغبة في إرساء الاستغلال الحسن والأمثل للعقار الفلاحي أورد المشرع الجزائري ما يكفي من الأحكام القانونية المتعلقة بمجال الإستثمار، وبالتالي ارتأينا في الأخير الى استخلاص بعض النتائج والملاحظات حول آليات استثمار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، ومن أبرز النتائج التي توصل اليها البحث ما يلي: باعتبار أن الامتياز ذو أهمية قصوى لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فإنه جاء بأحكام تضمنه، ذلك بجعل صفة المستثمر صاحب الامتياز محل اعتبار بالضمانات الممنوحة له، كون حق الامتياز المكتسب حقا عينيا عقاريا أصليا قابلا للتنازل والإرث والرهن لفائدة هيئات القرض . ولقد حاول المشرع الجزائري بقدر الإمكان جعل إمكانية تطبيق ذلك في الواقع ممكنا مع تقادي الشروط التي كانت مفروضة من قبل لإمكانية اكتساب حق الانتفاع الدائم من قبل المستفيد، كاشتراط أن لا يكون لهذا الأخير أراضي أخرى رغم أنه اشترط عليه أن يكون عاملا بالفلاحة وهي الشروط التي لم يتمكن من تجسيدها في الواقع.

إمكانية المستثمرين أصحاب الامتياز شراء أكثر من مستثمرة فلاحية وجمعها في مستثمرة واحدة، الأمر الذي يتيح لهم عصرنه الاستثمار في الميدان الفلاحي وخلق مستثمرات منتجة يكون لها انعكاس ايجابي على الاقتصاد الوطني. جواز انسحاب المستثمر صاحب الامتياز من المستثمرة الفلاحية قبل انقضاء مدة عقد الامتياز الفلاحي، ذلك أن عدم استغلالها بشكل جيد من شأنه الاضرار بمصالح الدولة لاسيما في المجال الفلاحي تمكين المستثمرين من إبرام شركة فيما بينهم في القطاع الفلاحي متى عجزوا عن مواصلة نشاطهم الفلاحي، بهدف قطع الطريق أمام نهب العقار الفلاحي وتحويله من طابعه الفلاحي إلى نشاط آخر. تعد إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية قيدا أساسيا يرد على حق الملكية العقارية . كرس المشرع الجزائري من أجل حماية الأراضي الفلاحية جملة من النصوص القانونية التي ضمنها مجموعة من الآليات القانونية التي تكفل الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الاستغلال الأمثل لها، لاسيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولجنة اثبات عدم استغلال العقار الفلاحي. يعتبر استغلال الأراضي الفلاحية قانون التوجيه العقاري تعسفا في

استعمال الحق، وبالتالي إلحاق الضرر بالفائدة العامة التي أقرها هذا القانون. وبالنظر إلى المشرع الجزائري نجد أنه قد وفق في كثير من التعديلات التي قام بها فهو دائما يراعي مصلحة الطرفين إلا أن ذلك لا يمنع من وجود بعض النقائص التي يمكن تقديم اقتراحات لها، والتي تتمثل أساسا في:

ضرورة العمل على تطبيق النص القانوني وبالأخص احترام الصرامة فيما يتعلق بتوقيع الجزاءات المقررة قانونا متى تم الإضرار بالعقار الفلاحي أو عدم استغلاله الفعلي، وذلك لتفادي التجاوزات بسبب الإدارة المتهالكة في توقيع هذه الجزاءات. لم يفتح المشرع الجزائري المجال أمام الاستثمار الأجنبي وقصر منح عقود الامتياز للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين فقط، الأمر الذي يؤدي إلى استبعاد جميع المزايا التي يوفرها الاستثمار الأجنبي لما فيه من إيجابيات تساعد في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي. إصدار النصوص القانونية والتنظيمية التي أحال إليها قانون التوجيه العقاري لسد بعض الفراغات.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

الكتب:

1. أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، طبعة 2011.
2. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.
3. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009.
4. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، (دط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2003.
5. عر حمدي باشا وليلي زروقي المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية عشراء
6. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991 ..
7. عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية 2002 .
8. عمار بوضياف الصفقات العمومية، دط، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، .
9. محمود عاطف البنا ، العقود الإدارية، ط01 ، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2007.
10. السنهوري عبد الرزاق الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية ج 9 ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000.
11. دوي حناء السجل العقاري، الجزء الرابع منشورات زين الحقوقية، الطبعة الثانية 2011.
12. حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري الجزائر دار العلوم للنشر والتوزيع 2000 ص 50
13. علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر الجزائر، دار هومة، 2004
14. حاجي (نعيمة)، أراضي العرض في القانون الجزائري، الجزائر، دار الهدى، 2010
15. عجة (الجيلالي)، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، الجزائر، الدار الخلدونية للنشر والتوزيع 2005 .
16. زروقي ليلي حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ، 2006.

القوانين والمراسيم:

1. انظر المواد : 28-2-3 من الأمر رقم 7371 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية.
2. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/201 الذي يحدد كفاءات تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 79
3. انظر : المواد من 34 إلى 38 من نفس الأمر
4. تم تعديل الأمر رقم 536 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي بموجب الأمر 1975-01-17 رقم
5. انظر : المادتين 119-120 من نفس الأمر
6. انظر المادة 112 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 ، المتضمن الثورة الزراعية.
7. القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية رقم 46 المؤرخة في 10 أوت 2008 .
8. انظر : المادتين 129 و 130 من نفس الأمر.
9. عرفت المادة 47 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي المستثمر كما يلي: يعتبر في مفهوم هذا القانون مستثمرا فلاحيا كل شخص طبعيا أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 أعلاه ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك.
10. الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 03 أوت 2008.
11. القانون رقم 1020 المؤرخ في 101 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.
12. أنظر المادة 800 من القانون رقم 88-33 المؤرخ في 11 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989. الجريدة الرسمية رقم 54 المؤرخة في 31 ديسمبر 1988 .
13. أنظر المادة 674 من الأمر 5875 السابق ذكره الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.
14. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة رقم 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008.
15. أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 97-48 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في

- المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، عدد 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
16. أنظر المادة 17 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.
17. راجع المادة 139 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 2/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 3/08/2008.
18. القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة، ج و عدد 24، الصادر بتاريخ 2/12/1990.
19. المرسوم التنفيذي رقم 69-120، المؤرخ في 18/08/1969، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقداماء المجاهدين ج و عدد 71، الصادرة سنة 1971، المعدل والمتمم.
20. المادة 689 من القانون المدني الجزائري على: «لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم.....».
21. المادة 683 من الأمر رقم 5875 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية رقم 13 المؤرخة في 13 ماي 2007.
22. الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها، ج ر عدد 29، الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 1964، ملغى
23. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 (ملغى)
24. أنظر المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.
25. المادة 26 من القانون 10-03 على أنه في كل الحالات للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها". تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة المادة 26 من القانون 10-03

الرسائل والمذكرات :

1. العياشي (روابي)، الإدارة الاستعمارية وعلاقتها بالعائلات الكبرى في مقاطعة قسنطينة 1837م - 1871م، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في التاريخ الحديث والمعاصر، جامعة قسنطينة 2، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم التاريخ والآثار ، 2014-2015م .
2. بقار سلمى النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي ، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر ، 2003 .
3. رحيش محمد وساكر إسماعيل، العقار الفلاحي والقيود القانونية الواردة عليه مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية 2012-2013.
4. آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010.
5. 3 أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة البليدة 2011.
6. ألكي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2013.
7. حسناء بوشريط النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017 .
8. جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة البليدة 2011.
9. جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، كلية الحقوق، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، 2012.
10. مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر ، 2013.
11. عامر سامية عقد الامتياز وفقا للقانون ، 10-03 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012.

12. إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر
13. أحمد محيو ، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996.
14. عمار عوابدي، القانون الإداري النشاط الإداري، الجزء الثاني، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر التوزيع، الجزائر، 2000.
15. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر ، 2005، ص ص 274-275 .
16. محمد لمين سلخ انعكاسات نظامي الإستصلاح والإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 15 جانفي 2017 .
17. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4 دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998.
18. بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقا للقانون (10-03) محاضرة ألقيت على طلبة الماجستير في الحقوق بكلية الحقوق بن عكنون، الجزائر ، 2011 .
19. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2001.
20. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية الجزائر، 2005.
21. بوركى محمد : المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري ،، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، الجزائر .

المراجع بالفرنسية :

1. -Les terres Arch relèvent d'un régime de propriété collective.
2. -Les terres Maghzen, sont des fiefs militaires. Les terres Beylek, sont des terres domaniales<<<< .
3.)ALOUUM (M.T), Le régime foncier en Algérie, Alger, Impression Moderne, 2005, p 24.(
4. BEN CHEIKH -EL- REFEGOUN-ABBASSI- (F), L'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio économique. des Paysans Algériens de 1873 à 1911, application à trois communes de l'ancien arrondissement des Constantine. (El Khroub Oum El Bouaghi- El Milia). Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, Option sociologie de développement, université Mentouri, Constantine, 2006-2007, P65.
5. BRAHITI (A), Le régime foncier et domanial en Algérie, Evolution et dispositif actuel- Algérie, Edition ITCIS, 2013, P14.(
6. BEN CHEIKH-EL-REFEGOUN-ABBASSI- (F), Op.Cit, P130.
7. (Dj),.la dépossession des fellahs, Alger-SNED, 1978, p 11.

¹-(1) en pratique l'application du sénatus-consulte devait comporter trois opérations successives .la délimitation du territoire des tribus la division du territoire des tribus entre les différents douars constitués et le classement juridique des terres en << Melk >> << arch >> << domanial >> et « communal » à l'intérieur de ces douars .la constitution de propriété individuelle sur les terres arch .Les deux premiers opérations avaient été menées assez rapidement touchant 402 tribus divisées en 732 douars comptant au total 1106157 habitants et comprenant 6983 758

8.)D-l'article 1 de la loi indique de façon claire que «l'établissement de la propriété immobilière en Algérie, sa conservation et la transmission contractuelle des immeubles et droit immobiliers quels que les propriétaires sent régis par la loi française<<<
9. ¹ Il faut souligner à ce sujet que si la conquête soumet inévitablement les terres du peuple camquis a la loi du vainqueur, les autre conquérants (par exemple les Romains) chez qui n'existait pas la théorie de l'assimilation obligatoire n'avaient pas estimé indispensable d'imposer aux populations
- 10.¹ >-(1) l'exercice de la religion mohamedane reste libre, la liberté des habitants de toutes les classes, leurs religions, leur propriétés leur Commerce et leur industrie ne revent aucune atteinte.<<
- 11.convention publiée dans le bulletin officiel de l'Algérie et des colonies, N°1, Alger, 1833. cité par SARI

12. >>>L'ordonnance du 1 Octobre 1844 régularisait, sous certaines conditions, Toutes les ventes antérieures, déclarait valable tous les actes Translatifs de propriété d'immeubles par des Algériens au profit d'européen, autorisait le services des domaines à vendre les immeubles sur lesquels personne n'avait fait acte de pocession. Elle soumettait toutes les transaction intervenues entre Algériens et Européens à la loi Française et prescrivait la vérification des titres.«...
- 13.¹ CHALABI (E), Les nationalisations des terres dans la révolution agraire, Alger. OPUs 1984, p 146.
- 22..Il faut signaler, a ce sujet que les femmes participaient au opérations de transmissibilité ce qui n'était pas le cas en terre arch<<< ...

فهرس المحتويات

فهرس محتويات
مقدمة:
أولا : أهمية موضوع
ثانيا: اهداف الموضوع
ثالثا : الإشكالية
رابعا : منهج دراسة
خامسا : صعوبات الدراسة
سادسا : خطة الدراسة
أولا : أهمية موضوع
الفصل الأول : تطور العقار الفلاحي في الجزائر
المبحث الأول : التطور القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر
المطلب الأول : مآل العقار الفلاحي قبل الاستعمار
الفرع الأول : في فترة الدولة العثمانية.
الفرع الثاني : خلال الفترة الاستعمارية
المطلب الثاني : مال العقار الفلاحي بعد الاستقلال
الفرع الأول : أسلوب التسيير الذاتي في مجال الفلاحة.
الفرع الثاني : نظام الثورة الزراعية.
المبحث الثاني : مفهوم العقار الفلاحي
المطلب أول : تعريف العقار الفلاحي
الفرع الأول : التعريفات القانونية والفقهية والقانونية للعقار الفلاحي
الفرع الثاني : أنواع العقار الفلاحي ..
المطلب ثاني: أقسام العقار الفلاحي
الفرع الأول : حسب نوعية التربية .
الفرع الثاني : حسب نظام الري
المطلب ثالث: الأصناف القانونية للعقار الفلاحي.
الفرع الأول : عقار فلاحي تابع للأموال الوطنية.
الفرع الثاني : في الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص .
الفصل الثاني: استغلال العقار الفلاحي في الاستثمار
المبحث الأول: الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي.

مطلب الأول: مدلول الامتياز في العقار الفلاحي.
الفرع الأول : تعريف الامتياز (القانوني. الفقهي - إداري ..)
الفرع الثاني : تمييز عقد الامتياز العقار الفلاحي عن ما يشابهه من عقود
المطلب ثانى : خصائص الامتياز ونطاق تطبيقه في العقار الفلاحي
الفرع الأول : خصائص الامتياز في العقار الفلاحي
الفرع الثاني : نطاق تطبيق الامتياز في العقار الفلاحي
المبحث الثاني: منح عقد الامتياز فى العقار الفلاحي والآثار المترتبة عليه.
المطلب الأول : شروط وإجراءات منح عقد الامتياز في العقار الفلاحي
الفرع الأول : شروط منح عقد الامتياز في العقار الفلاحي
الفرع الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز في العقار الفلاحي
المطلب الثاني: الآثار المترتبة على عقد الامتياز في العقار الفلاحي وانقضاءه
الفرع الأول : الآثار (حقوق والتزامات المستثمر)
الفرع الثاني : انقضاء عقد الامتياز (انتهاء ، نتائج)
خاتمة
قائمة المراجع والمصادر

ملخص دراسة :

يعد القطاع الفلاحي من اهم القطاعات الاساسية التي تعتمد عليها الدول المتقدمة والتامية في بناء اقتصادها ، اذا يشكل المصدر الرئيسي لتوفير الغذاء وبالتالي تحقيق الامن الغذائي في مجال الزراعي كما يشكل مجالا واسعا لامتناس البطالة من خلال تشغيل اليد العاملة ولو في المناطق الريفية تظهر الاهمية العلمية لموضوع الدراسة في مدى تطبيق النصوص والاجراءات القانونية المتعلقة باستثمار الاراضي الفلاحية وهذا ما يجعل البحث في موضوع اليات استثمار الاراضي الفلاحية مسألة تق في مساحة ينتهي عند اطرافها الكثير من فروع القانون ، لاسيما فروع القانون العقاري .

لم يفتح المشرع الجزائري المجال أمام الاستثمار الأجنبي وقصر منح عقود الامتياز للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين فقط، الأمر الذي يؤدي إلى استبعاد جميع المزايا التي يوفرها الاستثمار الأجنبي لما فيه من ايجابيات تساعد في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي. إصدار النصوص القانونية والتنظيمية التي أحال إليها قانون التوجيه العقاري لسد بعض الفراغات.

الكلمات المفتاحية : العقار الفلاحي ، عقد الامتياز ، الاستثمار

Résumé de l'étude:

Le secteur agricole est l'un des secteurs de base les plus importants dont dépendent les pays développés et en développement pour construire leur économie, s'il est la principale source d'approvisionnement alimentaire et ainsi atteindre la sécurité alimentaire dans le domaine de l'agriculture car il constitue une vaste zone pour absorber le chômage par l'emploi de la main-d'œuvre, même dans les zones rurales, l'importance scientifique du sujet de l'étude apparaît dans l'étendue de l'application des textes juridiques et des procédures liés à l'investissement des terres agricoles, et c'est ce qui fait la recherche sur le sujet des mécanismes d'investissement des terres agricoles, et c'est ce qui fait la recherche Au sujet des mécanismes d'investissement des terres agricoles, il s'agit d'un taq dans un domaine à la lisière duquel s'arrêtent de nombreuses branches du droit, notamment celles du droit immobilier.

Le législateur algérien n'a pas ouvert la voie à l'investissement étranger et a limité l'octroi des contrats de concession aux seules personnes physiques et morales algériennes, ce qui conduit à l'exclusion de tous les avantages procurés par l'investissement étranger en raison de ses avantages qui contribuent au développement et à la modernisation du secteur agricole. Édicter les textes légaux et réglementaires qui lui sont référés par la loi directive immobilière pour combler certaines lacunes.

Mots-clés : Immobilier agricole, contrat de concession