جامعة عبد الرحمن ميرة – بجاية–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: **قانون العام للأعمال**

جامعة بجاية
Tasdawit n'Bgayet
Université de Béjaïa

عنوان البحث

إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر و تأثيره على الإستثمار

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة قانون الأعمال/ تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالب:

مريجة كمال

تحت إشراف الأستاذ:

موهوبي محفوظ

لجنة المناقشة:

أ/ واداعي،أستاذ مساعد،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية.....رئيسا

أ/ موهوبي محفوظ،أستاذ مساعد،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية..... مشرفا و مقررا

أ/قرعيش،أستاذ مساعد،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية.....ممتحنا

السنة الجامعية

2016-2015

يعتبر قطاع الفلاحة أحد قوام النمو الاقتصادي في إقتصاديات الدول المتقدمة، والدول السائرة في طريق النمو، بحيث أنه يقترن نجاح إقتصاد هّذه الدول بدرجة أولى على النجاح في القطاع الفلاحة.

تعد الزراعة قطاع أساسي للاقتصاد الوطني، و إحدى أهم القطاعات الواجب تفعيلها في الجزائر لما تملكه من مقومات كبيرة خاصة من ناحية الأراضي الشاسعة لتمكينها من تحقيق الاكتفاء الذاتي في العديد من المحاصيل الزراعية خاصة القمح وتعد البديل الأمثل و الحل الواقعي لمواجهة أزمة تهاوي أسعار المحروقات،و تكمن مساهمة قطاع الفلاحة في تقليل من فاتورة الواردات و تنويع المداخيل إضافة لقدرته على إستعاب نسبة عالية من العمالة خاصة الوطنية و تحقيق التقدم الاجتماعي .

عانت الجزائر من السياسات الاستعمارية التي شوهت البناء الهيكلي للعقار الفلاحي، وجعلها تتخبط في أزمات كبيرة وقصد نجاح أية سياسة زراعية لابد من امتلاك قاعدة صلبة قوامها ثبات أهم عامل من عوامل الانتاج في القطاع الفلاحي وهو الأرض.

تمتلك الجزائر امكانيات هائلة في الميدان الزراعي لذلك فالتنمية الزراعية هي إحدى المهام الأساسية للدولة الجزائرية، لهذا نجد احكام قانونية متعددة تبرز العلاقة المجودة بين الفلاح و الارض.

يعتبر إهتمام المشرع الجرائري بإستغلال الأراضي الفلاحية، و حمايتها جليا منذو الاستقلال وذلك لأهمية هذا القطاع في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، خاصة بالرحيل المفاجئ للمعمرين المالكين للأراضي شاسعة، و الذي نتج عنه عدة وضعيات طارئة منها شغور العديد من المزارع و الأراضي الفلاحية هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى ضم هذه الاراضي للدولة و ذلك بإصدار عدة تشريعات قانونية لحماية الأملاك الشاغرة و تحديد كيفيات تسييرها.

يعد المرسوم رقم 63-95 ، المؤرخ في 22-مارس- 1963[1] المتضمن الإستغلالات الفلاحية الشاغرة أول نص يتعلق بإستغلال هذه الأراضي، إلا أن عدم وجود إنتخابات حرة لتعيين هيئات التوجيه و الادارة أدى بالتسيير على أن يجري بشكل شبه مباشر من قبل الادارة المركزية الشيء الذي جعل من المنتجين مجرد أداة ، و قد أدى هذا إلى إختلاط عوامل الانتاج ،و إختلال التموين والتسويق و هيمنة البيروقراطية التي جعلت هذا الأسلوب من التسيير عديم الفعالية من الناحية الاقتصادية و الاجتماعية[2].

و نظرا لتدخل الدولة المباشر في التسيير العملية الفلاحية تم اللجوء إلى إلغاء المرسوم رقم 63-95 السالف الذكر، فصدر الامر رقم 68-653 بتاريخ 30 سبتمبر 1968[3] الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، والذي جعل من العمال منتجين و المسؤولين غير أنه لخضوع جزء كبير من هذه الأراضي لنظام الاستغلال التقليدي تم التخلي عنه سنة 1971 لصالح الثورة الزراعية.

يعد صدور الأمر رقم 71-73 بتاريخ 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية[4] ،التي كانت تهدف الى التوزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج، إلا أن هذا النظام فشل فشلا ذريعا نظرا لضعف النتائج الإقتصادية والإجتماعية المسجلة في الميدان الفلاحي.

بالنظر للإصلاحات التي باشرتها الجزائر بدءا من نهاية الثمنينات، فإن صدور القانون رقم 87-19[5]، المؤرخ في 08 سبتمبر1987، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية

---

[1]-المرسوم رقم 63-95،المؤرخ في 22 مارس1963،المتضمن تنظيم الإستغلالات الفلاحيةالشاغرة،ج رعدد 17.(ملغى).

[2]-بقار سلمى،النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي:(حالة المستثمرة الفلاحية)،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق،تخصص قانون الأعمال،كلية الحقوق،جامعة الجزائر،2003،ص.10.

[3]-الأمر رقم68-653،المؤرخ في 30 سبتمبر 1968،يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة،ج ر عدد15,الصادر في 15 فبراير1969,(ملغى).

[4]-الأمر رقم 71-73،المؤرخ في 8 نوفمبر 1971،المتعلق بالثورة الزراعية،ج ر عدد79،الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971,(ملغى).

[5]-القانون رقم 87-19،المؤرخ في 8 ديسمبر 1987،يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و تحديد حقوقهم وواجباتهم،ج ر عدد50,الصادر بتاريخ9 ديسمبر 1987.(ملغى).

التابعة لأملاك الدولة و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية الذي عمل على إعادة تنظيم القطاع الفلاحي للأملاك الوطنية الخاصة من خلال منح الفلاحين حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، و إستمر العمل بهذا القانون لعشرون سنة إلا أنه نظرا لعدم تحقيقه للأهداف و النتائج المرجوة منه خاصة من ناحية توفير الانتاج وتحقيق الاكتفاء الذاتي في الفلاحة و المحافظة على الأراضي الزراعية، حيث استغل الفلاحون عدم رقابة الدولة لتلك الأراضي فعمدوا الى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، بسبب عدم ضبط العلاقة فيما بين العمال في المستثمرات الفلاحية فيما يخص تقاسم الاشغال والأعباء و الأرباح الذي كان واضحا بسبب النزاعات الحاصلة بين الفلاحين فيما بينهم مما أدى بهم الى إعادة تقسيم الاراضي قسمة داخلية داخل المستثمرة الفلاحية[1].

نظرا لعدم نجاعة القانون رقم 87-19 السالف الذكر على تنظيم استغلال الأراضي والوضعية المزرية للمستثمرات الفلاحية، أدى ذلك بالمشرع الجزائري إلى إعادة هيكلة و تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية و العمل على تفادي السلبيات السابقة، فأصدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010[2] المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، فأحدث نظام الإمتياز الفلاحي الذي مهد له القانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03-08- 2008[3] الذي حدد الاطار التشريعي لاستغلال الأراضي الفلاحية.

أما بخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع نجد، هناك أسباب موضوعية و أخرى ذاتية تتجسد في النقاط التالية:

---

[1]-بقار سلمى،مرجع سابق،ص.11.

[2]-القانون رقم 10-03,المؤرخ في 15 أوت 2010،المحدد لشروط و كيفيات أستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة,ج ر عدد 46،الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

[3]-القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008،المتضمن التوجيه الفلاحي،ج ر عدد 46،الصادرة بتاريخ 10اوت2008،(ملغى).

الأهمية الإقتصادية و الإجتماعية التي يكتسيها القطاع الفلاحي رغم أنه عرف حالة عدم الإستقرار لمدة طويلة و البحث عن الطريقة الامثل لإستغلاله و تحقيق الأهداف المرجوة منه والعقار الفلاحي من أهم المواضيع التي يهتم بها القانون المنظم للعقار الفلاحي.

إضافة إلى الاهتمام الذي ابدته الدولة بهذا القطاع مؤخرا و الهدف المرجو منه تحقيق الامن الغذائي و التنمية المستدامة، وضعف القطاعات الإستراتيجية الأخرى التي تكون بديلا لمواجهة الإنهيار الحاد لأسعار البترول، و العقار الفلاحي البديل الأمثل لتحقيق موارد بديلة.

أما أهداف الموضوع الأساسية فتكمن الهدف من دراسة موضوعنا في إبراز الأليات القانونية التي تنظم العقار الفلاحي من خلال الوضعيات المختلفة التي مر بها القطاع الفلاحي و الأنماط المختلفة التي إستعملها المشرع بعد الاستقلال و مآل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الاقتصادية.

أثناء تطرقنا و تعرضنا لهذا الموضوع صادفنا عدة صعوبات تتمثل فيما يلي:

قلة المراجع المتخصصة و الشارحة في مجال العقار الفلاحي.

عدم كثرة الباحثين المتخصصين في المجال العقاري،و العقار الفلاحي على وجه الخصوص.

وعلى ضوء ما تم التطرق إليه تبادر الى أذهاننا بروزمسألة أساسية تتجسد في الإشكالية التالية:

ما مدى كفاية النظام القانوني المؤطر للعقار الفلاحي و جديته؟

و للإجابة على هذه الاشكالية إعتمدنا على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي، و التي ساعدت على كشف الابهام والغموض،و ذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد لنا الوضعية و الواقع الفعلي للعقار الفلاحي، و كذا الاعتماد على المنهج التحليلي الذي إستطعنا من خلاله شرح بعض النصوص القانونية المرتبطة بالقانون العقاري.

و كان لزاما علينا وضع خطة منهجية نتناول فيها الموضوع من النقاط التالية، حيث تعرضنا في الفصل الاول ، الوضعية القانونية للعقار الفلاحي في الجزائر، بحيث عالجنا في المبحث الأول العقار الفلاحي قبل الإستقلال،وفي المبحث الثاني الأنماط التسييرية للعقار الفلاحي بعد

الإستقلال، أما الفصل الثاني تناولنا مآل العقار الفلاحي بعد الاصلاحات الاقتصادية، حيث عالجنا في المبحث الأول، المضمون القانوني للمستثمرات الفلاحية،وفي المبحث الثاني عقد الإمتياز الفلاحي كألية جديدة لضبط و تسيير العقار الفلاحي.

الفصل الأول

وضعية العقار الفلاحي في الجزائر

عرف القطاع الفلاحي و الزراعي في الجزائر عدة أساليب في التسيير و مر بعدة مراحل بسبب تعدد خطط تسييره و ضبطه المتعاقبة على هذه الأرض منذو التاريخ القديم،و في هذا الفصل سوف نتناول وضعية العقار الفلاحي في الجزائر حيث اننا نتحدث عن وضعية العقار الفلاحي قبل الاستقلال (المبحث الأول)، ثم الأنماط التسييرية للعقار الفلاحي بعد الإستقلال (المبحث الثاني).

المبحث الأول

العقار الفلاحي قبل الإستقلال

كانت الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي بلدا زراعيا، حيث كانت الأراضي خصبة و تنتج الكثير من المواد الفلاحية والمنتوج الأساسي في ذلك الوقت كان هو القمح كمادة أساسية للغذاء وهو ما جعلها في منافسة شديدة مع عديد الدول الأخرى خاصة الأوروبية منها، ما سوف نعالجه في المطلبين الآتين،حيث نتعرض للمرحلة العثمانية(المطلب الأول) ثم نتطرق لفترة الإحتلال الفرنسي للجزائر(المطلب الثاني).

المطلب الأول

طبيعة العقار الفلاحي خلال فترة العهد العثماني (1518- 1830)

طبيعة العقار الفلاحي قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر تجسد بصفة أكيدة في الإحتلال العثماني، وكانت الملكية العقارية تابعةللدولة العثمانية فتأطيرها تعود للمبادئ العامة الشريعة الإسلامية،فهناك الأملاك العامة والأملاكالخاصة و أملاك الوقف و أملاك الملك، فالأراضي كانت لها طبيعة خاصة في تسييرها و تنظيمها، مع الاشارة الى أن السلطة الادارية المركزية التي كان مقرها الجزائر العاصمة لم تستطيع بسط نفوذها على كافة الاقاليم،إذا انحصرت في بعض الشريط الساحلي والمدن الداخلية وتمتعت غالبة الاقاليم الداخلية بالاستقلالية في اطار الحكم الذاتي[1].

[1]– سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية،(د ط) دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص09.

وكان النظام الذي جاء به العثمانيون فيما يخص الملكية لا يختلف كثيرا عن نظام الملكية في الشريعة الإسلامية، فهو يجمع بين التقاليد والأعراف العثمانية وأحكام الشريعة الإسلامية ومتمثلا في تطبيق المذهب الحنفي[1]،وإنما تغيرت فقط المصطلحات المتعلقة بهذه الأموال والمستلهمة من اللغة التركية والتي من بينها ملكية البايلك وهي مماثلة لما يعرف بالملكية العامة[2].

نستعرض فيما يلي الأراضي في تلك الحقبة على النحو التالي:

الفرع الأول

أراضي البايلك

هي أراضي ذات جودة عالية تقع بالقرب من المدن، وتخضع لسلطة الداي مباشرة إما لإستغلاله المباشر ،وأما الإستغلال غير المباشر أين يتم توزيعها على كبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات واكتساب تأييدهم مثل ضباط الجيش والأعيان وزعماء القبائل لكسب تأييدهم مقابل دفع جزء من المنتوج الى الباي[3].

لأن المفهوم التركي للملكية كان يخول للحاكم حق ملكية ما في حوزة الرعية من أراضي ومتاع حسبما تقتضيه التقاليد التركية[4].

و عليه فالإدارة المركزية كانت تستولي على أراضي بعض القبائل التي ترفض الإعتراف بالسلطة المركزية فتقوم هذه الأخيرة بدمج تلك الأراضي لذمتها المالية مقابل تقديمها للقبائل الموالية للدولة العثمانية، و كانت تعرف تلك الأراضي باسم أراضي الأزل، وفي الفقه الإسلامي يوجد أراضي تعرف بإسم أراضي الموات،على أساس أنها غير معروف لها مالك وليست مستغلة لا في الفلاحة، و لا في الرعي، و هذه الأراضي يمكن ضمها إلى أملاك البايلك[5].

---

[1]–بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى،الديوان الوطني للاشغال التربوية،2001.ص.12.

[2]– عجة الجلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام،(د ط) دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص .16.

[4]– د. بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص. 24.

[5]–سماعين شامة،مرجع سابق، ص.4

الفرع الثاني

أراضي العرش

تعتبر أراضي بور وتعود للقبيلة، ويملكها أول من يشغلها ويستغلها وتعود بذلك له مع إنتقال حق الإرث للذكور من دون الإناث، ويدفع أصحابها عليها ضريبة، لكن تم إلغائها فيما بعد وعوضت بالزكاة[1].

حيث يقوم أحد أفراد العرش باستغلال قطعة معينة من الأرض التي تدخل ملكيتها ضمن نطاق أراضي مملوكة لعرشه، وتكون الغلة من نصيبه بعد أن قام باستصلاحها، وبذلك فقد استفاد من حق الانتفاع بها خلال طول فترة حياته، وتبقى الملكية للقبيلة التي ينتمي لها كحق مشاع بين العروش والقبائل، غير قابلة للتصرف بها بشكل فردي، وهكذا فان استغلال هذه الارض يكون جماعي، وحق الانتفاع يستفيد منه الرجال دون النساء اللواتي يبقى لهن، إذا كن غير متزوجات ولا يزلن مقيمات مع رب العائلة الحق في المأكل و المشرب والملبس مع مراعاة حالة المسؤول عن الأسرة،و ورثة الإناث لا ينتقل لهة حق الانتفاع[2].

وأراضي العرش لها نفس التسمية بين الوسط والشرق الجزائري إلا أن في الغرب الجزائري تسمى السبيقة[3].

لم تطبق على أراضي العرش أحكام الشريعة الإسلامية،إنما طبق بشأنها أحكام خاصة بها قررها العرف السائد آنذاك، و المنازعات في هذا النوع من الأراضي كانت من اختصاص الجماعة أو موظفي الباليك، و الأحكام الصادرة تكون أحكام عرفية محلية[4].

---

[1]-MESLI (mohamed elyes), les origines de la crise agricole en Algérie de cantonnement de 1946 à la nationalisation de 1962, alger.ed. DAHLAB.p.p 31.38.

[2]– حاشي معمر الازهر، مرجع سابق، ص. 56.

[3]– حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية،(ط 2)، دار هومة ، الجزائر، 2000.ص. 58–59.

[4]–زروقي ليلى،حمدي باشا عمر،المنازعات العقارية،طبعة جديدة،في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،الجزائر،2013.ص.205.

الفرع الثالث

أراضي الحبوس

هي أراضي حبست أو أوقفت ملكيتها للإنفاق على الأعمال الخيرية مثل تقديم العون لأبناء السبيل، أول رعاية المؤسسات الدينية.

ولعل السبب الذي أدى إلى وجود هذا النوع من الملكية هو لتفادي مصادرتها من طرف الحكام آنذاك، ذلك لأن أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية تمنع مصادرتها أو وضع اليد عليها فالمنتفع بهذا الصنف من الأراضي كان لا يملك حق التصرف فيها، وإنما يبقى له حق الاستغلال والاستعمال، إذا ما نص عند إنشائها على أن له أن ينتفع كيف ما يشاء فله ذلك أما إذا نص على واحد منهما ومنع من الأخر، كأن بنص على الاستعمال مثلا ويمنع بنص أخر على الاستغلال فليس له إلا ما نص عليه لأن الشروط التي يذكرها صاحب الوقف في الوقف هي التي تنظم طريق الانتفاع وهي نوعان حبس خيري (عام)، يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية(جامع،ضريح، والي صالح، زاوية، الحرم المكي، الحرم النبوي)، وهذا النوع كان الأصل والغالب، والنوع الثاني وهو الوقف الأهلي(الخاص)طغى على الأول وأصبح يشكل النسبة الغالبة في المدن، وأصبح يستعمل من الملاك للمحافظة على ملكيتهم و حمايتها[1].

الفرع الرابع

أراضي الملك

تسمى أراضي الملك بهذه التسمية لذات الطبيعة حق الملكية التي تعتبر محل ذلك و الملك هو الملكية العادية للقانون العام،يخول لصاحبها حق الانتفاع و التصرف بالشيء بصفة مطلقة، تعني أيضا هذه الكلمة كل مال حر قابل للتحويل بإرادة مالكه،و هي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى أو على حواشيها، و كذا في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل،و كان استغلالها يتم وفق الأعراف السائدة على طريقة الشيوع التي كانت المبدأ وهذا لاعتبارات سوسيولوجية كانت تميز المجتمع أهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة الأفراد اللذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا، و عليه فالأراضي تمثل ثروة العائلة التي يسعى كل وفق جهده بالمحافظة عليها و تنميتها[2].

---

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

[2]–سماعين شامة، مرجع سابق، ص.5.

المطلب الثاني

وضعية العقار الفلاحي بعد 1830 م (الاحتلال الفرنسي)

بعد الاحتلال عملت فرنسا من خلال سياستها الاستعمارية على تفكيك أحكام القانون السائد آنذاك إبان العهد العثماني، وذلك بهدف القضاء على الطابع الجماعي لملكية الأراضي الفلاحية وإحلال قواعد القانون الفرنسي مكانه بنية السيطرة على جميع الأراضي، وقد تمت هذه العملية في مرحلتين تمتد الأول من 1830 إلى 1870 وهي الفترة التي وجد فيها دومين الدولة، والثانية من 1870 إلى 1962 وهي المرحلة التي تمت فيها فرنسة الملكية العقارية[1].

الفرع الأول

إنشاء دومين الدولة

يعد إهتمامات الإدارة الفرنسية عند إحتلالها للجزائر سنة 1830 هو أساسا تكوين دومين خاص بالدولة، ولذا بدأت منذ أن وطأت أقدامها أرض الجزائر في إيجاد حيل قانونية وسياسية تهدف بمجملها الى القضاء على ملكية الأراضي الفلاحية بكل أشكالها، ومن بين هذه الإجراءات نذكر مايلي:

أ) تطبيق المادتين 539-713 من القانون المدني الفرنسي المتعلقتين بالأموال الشاغرة:

فهاتان المادتان تشترطان لتطبيق مبدأ الشغور أن يكون المالك غير معروف، بينما في هذه الحالة فان المالك معروف وإن كان غائبا، فهو غياب مؤقت[2].

ومالك الأرض هنا معروف، فقط أن ظروف أرغمته على هجر أرضه وعليه يعتقد أن هذه حيلة استحدثتها السلطة الفرنسية حتى لا يلتحق ملاك الأراضي بالمقاومة المسلحة، وإلا كانت أراضيهم شاغرة[3].

ب) القانون الصادر بتاريخ 16 جوان 1851 المتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر، يعتبر هذا القانون أول نص سعى إلى تنظيم وحماية الملكية العقارية الخاصة، حيث أنه جاء لخدمة مصالح المعمرين الفرنسيين[1].

---

[1]– أنظر بن رقية يوسف،مرجع سابق،ص.26.

2–أنظر بن رقية يوسف،المرجع نفسه،ص.26.

[3]– بن رقية بن يوسف، كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 19/87، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الجزائر، 1998–1999. ص.13 .

الفرع الثاني

هيكلة العقار الفلاحي بقوانين جديدة

قصد السيطرة على القطاع الفلاحي عمدت السلطة التشريعية الاستعمارية على إعادة هيكلة القوانين الموجودة في ذلك الوقت بأخرى فرنسية لخدمة مصالحها ومنها:

أ) مرسوم سيناتوس كونسيليت[2] (SENATUS CONSULET)

قانون صادر في 12 أفريل 1863 ومعروف بالمرسوم الإمبراطور المستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث، ومعروف بقانون أعيان وأملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات الأعراش المتخذة بمشاورة مجلس الشيوخ الفرنسي، والذي نص على تحويل أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة إذا تم بموجبه تجزئة أراضي العرش الى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، اذا تحولت أراضي شاسعة عروشية إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها خاصة للمعمرين[3]. ونظم هذا القانون في المادة 11 من الباب الخاص (القسم الثالث) بالملكية الخاصة.

ب) قانون وارني[4] (WARNiE) 1873.

صدر هذا القانون بتاريخ 26 جويلية 1873، الذي عاد هيكلة البنية أحكام الملكية العقارية الجزائرية بما يتماشى مع القوانين الفرنسية، حيث نصت المادة الأولى منه " إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدي للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي " ويفهم من نص هذه المادة أن جميع الأراضي الموجودة في التراب الجزائري يكون تحت تصرف سلطة القانون الفرنسي، ملغيا بذلك كافة القوانين الموجودة والأعراف السائدة

---

[1]– زنياني مسعودة، علاق خديجة، تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، سنة 2012–2013. ص. 6.

[2]–مرسوم سيناتوس كونسلت،هذا القانون يحدد اجراءات الأعتراف بالملكية العقارية و تسليم عقود الملكية،و الهدف غير معلن لهذا النص هو البحث عن طريقة قانونية لإدخال الأراضي العرش ضمن نظام السوق،وهذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح لحائزيها بالتنازل عنها.

[3]– حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، 2013، في ظل اخر التعديلات والاحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص.208.

[4]–قانون وارني يهدف هذا القانون الى انشاء مكاتب الرهون العقارية في الجزائر،اضافة لتسليم سندات الملكية للأهالي من أجل اخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي و من ثمة الى سلطة القاضي الفرنسي.

أنذاك وقد كان هذا القانون في حقيقة الأمر وسيلة لإخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي ووسيلة من وسائل الاستيطان[1].

ج) التحقيق في سندات الملكية:

فرضت السلطات الاستعمارية سنة 1846 إجراءات تتعلق بالتحقيق في سندات الملكية بإصدارها الأمربتاريخ 1846/07/21، حيث اشترطت على كل جزائري يدعى ملكية أرض فلاحية أن يقدم للجهات المختصة سندا يثبت ذلك الإدعاء في خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر[2]، ويعتبر هذا الشرط تعجيزا للمالك للاستظهار به، نظرا لضعف التوثيق في ذلك الوقت ولسيادة التعامل بالعرف، والنظام القائم على الشهود[3].

المبحث الثاني

الأنماط التسيرية للعقار الفلاحي بعد الاستقلال

قام المشرع الجزائري بعد استرجاع السيادة الوطنية سنة 1962م بسن مجموعة من النصوص القانونية في مختلف المجالات، ومن بين هذه المجالات نجد مجال العقار الفلاحي وورثت الجزائر عن الاستعمار الفرنسي خرابا شاملا في جميع القطاعات ومنها القطاع الفلاحي حيث سنتناول في هذا المبحث السياسة التي جاءت بها بعد الاستقلال منها التسير الذاتي والثورة الزراعية.

المطلب الأول

نظام التسير الذاتي

بعد الحملة التي قامت بها المنظمة السرية (OS)[4] بترهيب المعمرين،لحثهم على مغادرة الجزائرمما نتج عنه رحيل وهجرة جماعية للمعمرين تاركين أملاكهم وأراضيهم شاغرة، هذا ما أدى بالفلاحين الجزائريين إلى الدخول إليها وإدارتها تلقائيا، مما أدى للدولة الجزائرية أن تتدخل لتنظيم العملية

---

[1]–حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق, ص. 209.

[2]– مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة للحصول على شهادة ماستر ، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق – بن عكنون– جامعة الجزائر،2012–2013، ص.28.

[3]– بن رقية بن يوسف،مرجع سابق، ص.27.

[4]–OS هي منظمة ارهابية أنشأت من طرف المعمرين الرافضين لوقف اطلاق النار بهدف بث الخوف و الرعب في نفوس المعمرين اللذين يريدون الإستقرار بالجزائر.

والاعتراف بهذا النوع من التسيير،وذلك بغرض رفع التحدي المستعمر الفرنسي الذي راهن على فشل الجزائريين في تسيير شؤونهم[1].

الفرع الأول

مضمون نظام التسيير الذاتي

كانت يوغسلافيا السباقة لتبني نظام التسيير الذاتي وذلك سنة 1950 م،حيث أنشأت الوحدة الأساسية التنظيمية في القطاع الاشتراكي اليوغسلافي[2]، وعرف نظام التسيير الذاتي من الناحية اللغوية لجملة التسيير الذاتي AUTO GESTION نجد أنها مكونة من كلمتين AUTO ومعناها ذاتي و GESTION وتعني إدارة وتسيير وبالجمع يتكون مفهوم التسيير الذاتي أو الإدارة الذاتية، كما من الناحية الفقهية فقد برز نقاش بين الفقهاء حول مفهوم التسيير الذاتي، حيث عرفه البعض أن" أسلوب ديمقراطي اشتراكي لإدارة وتسيير ومراقبة الإدارة الزراعية في النظام الاشتراكي[3].

الفرع الثاني

مراحل التسيير الذاتي في المجال الفلاحي

تميزت مراحل التسيير الذاتي بمرحلتين أساسيتين و هما مرحلة 1962حتى سنة 1968،و مرحلة ثانية من 1986 إلى 1987.

أولا: مرحلة 1962-1968:

بدأت عملية استرجاع الأراضي من المعمرين، بصفة تدريجية وذلك بسبب العراقيل التي وضعتها إتفاقية إفيان، وكان إستغلال هذه الأراضي وتسييرها تما تدريجيا حيث:

أ) تأسيس لجان التسيير الذاتي:

خول الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة المتصرف المسير إدارة وتسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة، وأعطى له بعض الصلاحيات كتسديد الديون وإستيفاء الحقوق لصالح المزرعة لكن لا يجوز للمتصرف المسير في حال من الأحوال التصرف في أموال المزرعة بإستثناء المحاصيل الزراعية[4].

---

[1]- BEDRANIS, L'expérience algérienne d autogestion ;IN cahier du gread.p.27.

[2] -منتديات ستار تايمز،منتدى الحقوق،قسم البحوث العلمية.

[3]- عجة الجلالي، مرجع سابق، ص. 30.

[4]- الأمر 62-20 المؤرخ في 24أوت1962 والمتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة، جريدة رسمية، العدد17.(ملغى).

بتاريخ 22 أكتوبر 1962 صدر المرسوم رقم 62-02 يتضمن تأمين لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من عشر عمال، تتضمن ثلاثة أعضاء منتخبين يختارون من بينهم رئيسا والذي يحل محل المتصرف المسير بعد اعتماد اللجنة من طرف الوالي[1].

ب) تنظيم تسيير المزارع الشاغرة:

صدر المرسوم رقم 63-95 بتاريخ 22 مارس 1962 المتضمن تسيير الأموال الشاغرة بهيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال المتكونة من العمال الدائمين الذين ينتخبون مجلس العمال ولجنة التسيير، والتي تختار من بينها الرئيس الذي يسير المزرعة مع المدير المعين من طرف الدولة ولهذا الأخير بعض المهام منها السهر على شرعية العمليات الإقتصادية والمالية وتطبيق قرارات لجنة التسيير ومجلس العمال[2].

ثانيا: مرحلة 1968-1987:

في نهاية 1968 مر نظام التسيير الذاتي بمرحلة جديدة منها إلغاء الديون الوطني للإصلاح الفلاحي وتكليف البنك الوطني الجزائري بالحلول محله في مهمة تقدير القروض للقطاع الفلاحي[3].

رغم الطابع الديمقراطي في مجال التسيير لنظام التسيير الذاتي إلا أن وزارة الفلاحة استمرت في تدخل في التسيير الإداري وذلك استنادا إلى الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 والذي أقر على استمرارية المزارع المسيرة ذاتيا لقرارات وخطط الإدارة المركزية[4].

وضع المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15 فبراير 1969 المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، مجموعة من الشروط التي يجب توفرها في العمال مثل : التمتع بالجنسية الجزائرية، بلوغ سن 18 سنة.

وحسب المادتين 5 و6 من الأمر رقم 68-653[5]، فالعمال ينتفعون بهذا الإستغلال لمدة غير محدودة، لكنه غير قابل للتصرف والحجز عليه وأيضا لجماعة العمال الشخصية المعنوية.

---

[1] – المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 يتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من عشر عمال، جريدة رسمية، العدد 1.(ملغى)

[2] – مرسوم رقم 63-95 مؤرخ في 29 مارس1963، يتضمن تسيير الأموال الشاغرة بهيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال، الجريدة الرسمية، العدد 17.(ملغى)

[3] – عجة الجلالي، المرجع السابق، ص،ص،39،38.

[4] –الامر رقم 68-653، مرجع سابق.

وفي سنة 1980 بدأت عملية إعادة هيكلة للمزارع المسير ذاتيا وذلك بهدف زيادة الإنتاج وتكوين المسيرين، وفي 8 ديسمبر 1987 صدر القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية وألغي الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي الفلاحي بموجب المادة رقم17 منه.

الفرع الثالث

أجهزة التسيير الذاتي

تتكون أجهزة التسيير الذاتي من الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا،وأجهزة دعم و إنعاش التسيير الذاتي،ونصت المراسيم المتعلقة بالتسيير الذاتي في القطاع الفلاحي على تشكيل نوعين من الأجهزة وهما:

أولا: الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا:

بدأ العمل بنظام التسيير الذاتي ابتداء من سنة1962 دون أي تغطية تشريعية أو تنظيمية، واستمرت إلى غاية مارس 1963 حيث صدر المرسوم رقم 63-95[1]، التي تم تعديله وإثرائه بموجب الأمر رقم 68-653 أين حددت دور الجمعية العامة للعمال ومجلس العمال ولجنة التسيير.

أ/الجمعية العامة للعمال:

هي الهيئة العليا المسيرة للإستغلالية[2] الزراعية المسيرة ذاتيا،حيث تصادق على النظام الداخلي للعمال داخل الاستغلالية الفلاحية،وتصادق على حسابات نهاية السنة وتتكون الجمعية العامة من مجموعة العمال الدائمين في المزرعة الذين يتمتعون بالشروط التالية :

يجب التمتع بالجنسية الجزائرية،و أن يكون من البالغين 18 سنة فأكثر و أن لا يكونوا من المحرومين من حقوقهم المدنية،أن يكون قادرا على العمل بصفة مباشرة و شخصية،و أن لا يكون له مورد معيشي أخر خارج الاستغلالية الفلاحية،و إن يكون عاملا دائما لمدة 6 أشهر على الأقل. تجتمع في دورتين عاديتين كل سنة وفي دورات استثنائية بمبادرة من لجنة التسيير،أومجلس العمال إما اتخاذ القرارات فيكون بأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين[3].

ب/مجلس العمال:

---

[1]-المرسوم رقم 63-95، مرجع سابق.

[2]-هي هيئة مكلفة بالنظر بطلبات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

[3]- انظر المادة 01 من المرسوم 69-15 المؤرخ في 15 فيفري 1969، المرجع السابق.

يتكون مجلس العمال من 18 عضوا الى 45 عضوا على الاكثر من بين اعضاء الجمعية العامة بنسبة تمثيل 06 اعضاء لكل 15 عاملا على ان لا يتجاوز العدد 45 عضوا ينتخبون لمدة 3 سنوات ويجدد ثلثهم كل سنة[1].

يجتمع مجلس العمال مرة كل شهرين كما يجتمع في حالة الضرورة بمبادرة من ثلث اعضائه او بطلب من لجنة التسيير ويختص بالصلاحيات التالية ، الموافقة على النظام الداخلي للمزرعة،الموافقة على بيع أو شراء الألات الزراعية،إعطاء القروض البعيدة و المتوسط حسب مخطط التنمية،رفض أو قبول عمال جدد دائمين حسب اللوائح المقررة لذلك،النظر في الحسابات نهاية السنة قبل عرضها أمام الجمعية العامة،وينتخب ويراقب لجنة التسيير التي تضمن التسيير اليومي العادي للاستغلالية[2].

ج/لجنة التسيير :

تتكون لجنة التسيير من 06 الى 12 عضوا من مجموع أعضاء مجلس العمال الذي يجب أن يكون ثلثاه على الأقل مباشرين للعمل في الإنتاج وتضطلع بالتسيير اليومي العادي للاستغلالية الفلاحية[3].

تجتمع لجنة التسيير بدعوة من رئيس الاستغلالية أو حسب ما تقتضيه المصلحة مرتين على الأقل في الشهر وتسهر على ما يلي،تطوير و إثراء مخططات التنمية الإنتاج و التسويق،عرض حسابات نهاية السنة أمام مجلس العمال،الأشراف على وضع النظام الداخلي للاستغلالية،العمل على تحضير القرارات التي يصدرها مجلس العمال أو الجمعية العامة،وتوظيف العمال الموسميين[4].

ثانيا :أجهزة دعم و إنعاش التسيير الذاتي:

يكلف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بتوجيه الاستغلاليات الفلاحية المسيرة ذاتيا ومساعدتها و تنسيقها و إنعاشها و مراقبته[5]،لهذا الغرض قامت السلطة بإصلاح الأجهزة المباشرة للتسيير الذاتي

---

[1]– محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائر والتجارب العالمية، الجزائر،(د ط), المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.ص.149.

[2]– انظر المادة 01 من المرسوم رقم 69–61 المؤرخ في 15 فيفري 1969، المتضمن تحديد اختصاصات وسير الهيئات و تسيير الذاتي في الفلاحة الجزائر، الجريدة الرسمية، 1969، العدد، 15.

[3]– انظر المادة 19 من المرسوم 69–16، مرجع نفسه.

[4]– محمد السويدي، مرجع نفسه، ص.150.

[5]– انظر المادة 30 من الامر 68–653، مرجع سابق.

بدءا بحل الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي بموجب الامر المؤرخ في 1968/02/22، وتكليف البنك الوطني الجزائري بموجب الأمر المؤرخ في 1968/09/24 بالحلول محله في أداء مهمة تقديم القروض للقطاع الفلاحي،من جهة اخرى قامت بتوزيع الوظائف السابقة للديوان الوطني لإصلاح الفلاحي على أربعة دواوين حددت لها صلاحياتها و المهام التي تقوم بها كما يلي :

*الديوان الوطني للفواكه والخضر ومهمته تسويق الخضر و الفواكه على الوطني والخارجي

*الديوان الوطني للعتاد الفلاحي و يقوم بإصلاح العتاد والمعدات الفلاحية التابعة للقطاع المسير ذاتيا و القطاع الخاص

*الديوان الوطني للحلفاء ويقوم باستغلال نبات الحلفاء و تنظيمها و تسويقها.

*الديوان الوطني لتغذية الماشية ومهمته دراسة احتياجات الماشية من المواد الغذائية وإرشاد مربي الماشية و تقديم المساعدات الفنية.

أما على المستوى المحلي فقد أوكلت مهمة دعم و إنعاش التسيير الذاتي للبلدية ممثلة من طرف المجلس الشعبي البلدي حيث أصبحت البلدية ابتدءا من 1969/02/05 تشرف على جميع الوحدات الإنتاجية المسيرة ذاتيا الموجودة فوق ترابها.

الفرع الرابع

تقييم نظام التسيير الذاتي

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

المطلب الثاني

نظام الثورة الزراعية

جاءت الثورة الزراعية كنتيجة لوضعية التي آل إليها قطاع الفلاحة في البلاد وكذلك نتيجة للوضعية الإجتماعية المتدهورة للمواطنين والتباين الموجودة بينهم.

حيث أنه وبتاريخ 08 نوفمبر 1971 صدر الأمر رقم 71-73[1] المتضمن الثورة الزراعية، وكانت المادة الأول منه تنص" الأرض لمن يخدمها" ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها، واعتبر كمبدأ سياسي واجتماعي واقتصادي في أن واحد بهدف القضاء على التباين في توزيع الملكية وكذلك دمج المواطنين البسطاء في التنمية الإقتصادية.

الفرع الاول

مبادئ الثروة الزراعية

حسب المواد من 1 الى12[2] من قانون الثورة الزراعية فإن مبادئ الثورة الزراعية جاءت كالتالي:

إن الأرض لمن يخدمها و لا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها و يستثمرها،إضافة لذلك تنزع الأرض من المالكين الذين لا يساهمون في الإنتاج مباشرة و تحدد لهم المساحة التي تتوافق مع قدراتهم و طاقاتهم الإنتاجية، مع العمل على إلغاء جميع أشكال التجارة الاستغلالية المتعلقة بالموارد المائية الموجهة للزراعة،و كذلك أقر القانون تأمين حقوق الفلاحين على الأرض ومحاصيلها،مع منح أراضي للفلاحين بدون الأرض و مساعدتهم على استغلالها عمليا.

تعمل الدولة على إنجاح المشاريع الفلاحية و تشجيع التضامن بين الفلاحين بتوفير كافة الوسائل و انجاز الأشغال التي تساهم بشكل أو أخر في الإنتاج الفلاحي،مع المساهمة على إنشاء مختلف الهيئات و الصناديق التي تدعم القطاع الفلاحة،و العمل على حماية الفلاحين من استغلال القطاع الخاص فيما يتعلق بوسائل الإنتاج و منتجات الفلاحية.

و تكون مساهمة الدولة في تكوين و تأطير الفلاحين و ارشادهاعملا دوريا و متواصلا،على أن تتولى الدولة سياسة الإنتاج و تسويق و تجهيز و الاستثمار الزراعي،و تحت الدعم المباشر لها،مع العمل على تشجيع الدولة على تطوير المزارع الصغيرة وزيادة استخدام النواحي الريفية.

و تعمل الدولة في الأخير على توفير الدولة كافة الشروط التي من شأنها تحسين المعيشة في الأرياف، السكن، الصحة، التعليم..الخ.

من بين هذه المبادئ نجد مبدأين أساسين و هما:

*مبدأ الأرض لمن يخدمها:

[1]-الأمر رقم 71-73، مرجع سابق.

[2]-أنظر المواد من1 إلى 12 من الأمر رقم 71-73، مرجع نفسه.

أما بالنسبة لمفهوم الخادم،فانه يتحدد حسب ميثاق الثورة الزراعية في كونها أي الدولة لا تقف موقف اللامبالاة أمام طرق الاستغلال الفلاحي للأراضي، بحيث لا يقتصر دورها على توزيع الأراضي على المستغلين لها بل تعمل أيضا على تنظيم كيفيات الإستغلال بشكل يضمن كرامة العمال[1].

و هذا يكون بتهيئة الشروط الموضوعية لإنطلاقة حقيقية للقطاع الفلاحي تقضي على إستغلال الإنسان للإنسان و تحرير المبادرات الذاتية لصغار الفلاحين، تؤمن مشاركتهم وإنتفاعتهم من استثمار الطاقات الزراعية الممنوحة لهم[2].

و تنص المادة 29 من الأمر رقم 71-73[3]الخاص بالثورة الزراعية، على أن الاستغلال الشخصي و المباشر للأرض بالنسبة للمالك في أن يخدمها بمفرده ،أو بمساعدة أقاربه المباشرين و أن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة و أن يعينه أساسا على الإيراد من هذا النشاط، في حين نصت المادة 30 من الأمر 71-73 نفسه أن الشخص غير مستغل هو، كل مالك لا يباشر باستغلاله للأرض المملوكة له بنفسه و إنما يعهد باستغلاله للغير مقابل أجرة،إضافة ،كل مالك يتخلى عن استغلال أرضه طيلة مدة سنتين زراعيتان متتاليتين.

* مبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية:

الدولة هي المالك للعقار الفلاحي حسب تدابير نص المادة 2 من الأمر رقم 71-73 الخاص بالثورة الزراعية، و تكتسب هذه الصفة من تاريخ إدماج العقار في الصندوق الوطني للثورة الزراعية و يتم الإدماج بطريقتين :

-الإدماج الآلي للأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

-بالتأميم لأجزاء معينة من الملكيات الخاصة.

الفرع الثاني

أهداف الثورة الزراعية

---

[1]-الميثاق الثورة الزراعية و مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية،وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي،الطباعة الشعبية للجيش،ص.27.

[2]-عجة الجيلالي،مرجع سابق،ص،56.

[3]-أنظر المواد من30،29،2 من الأمر رقم 71-73، مرجع سابق.

تستهدف الثورة الزراعية في حقيقة الأمر الطبقة الكادحة من العمال بهدف إدماج الفلاحين في مجهودات تنمية البلاد، حيث تضمن لهم الإستفادة من ثمرات عملهم، ومن جهة أخرى تحسين الظروف المعيشية لأكبر عدد من سكان الأرياف[1].

من أهم الأهداف التي ترمي الثورة الزراعية الى تحقيقها نجد ،

– ترغب السلطة السياسية حسب ميثاق الثورة الزراعية إلى تجديد الفلاحة ولهذا الغرض تتدخل الثورة الزراعية على مستوى السياسة حجم الأستغلالات الفلاحية وعلى مستوى تقنيات الإنتاج، ولذلك بوضع بنيات جديدة لها، وتنظيم استغلال الأرض ووسائل الإنتاج، واستعمالها على أساس العمل المباشر و التخصيص، وعلى أساس توزيع للمداخيل الفلاحية[2].

– تحسين الأوضاع المعيشية على مستوى الأرياف:

إن الثورة الزراعية لا تفصل مشكلة أوضاع العمل في الزراعة عن أوضاعه في الأرياف، فجعل الزراعة العصرية يجري على أساس تحسين الأوضاع المعيشية للفلاحين، لأنه لا يمكن التفكير في تحرير الفلاحين الفقراء و ترقيتهم دون تنمية حقيقية لهم في المجال التنمية[3].

الثورة التي إعادة توطين الفلاحين على شكل "قرض اشتراكي" و إعادة توزيع الأراضي على الفلاحين المعدمين[4]

الفرع الثالث

تقييم نظام الثورة الزراعية

نجد أن هذا النظام لم يحقق أي نجاح و هذا لأسباب منعته من تحقيق أهدافه من بينها تقرر السلطة المركزية بمشروع الثورة الزراعية، نتج عنه سلوك سلبي للمنتجين المستفيدين من تعاونيات الثورة الزراعية، و هو تكريس لثقافة المساعدة في أذهان المنتجين الذين أصبحوا يرون أن الدولة

---

[1]– ميثاق الثورة الزراعية، و مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية وزارة االفلاحة والاصلاح الزراعي، الجزائر الطباعة الشعبية للجيش، ص.10.

[2]– عجة الجلالي، مرجع السابق، ص.44.

[3]– انظر ميثاق الثورة الزراعية، المرجع نفسه، ص.37.

[4]– عجة.الجلالي، مرجع نفسه، ص.44.

هي المحرك الأساسي لنشاطهم من حيث الإنتاج، و التوثيق و التمويل، ومن يتوقف كل المجهود تعاوني وقد كان السبب في انتشار هذه الثقافة التسيير الإداري للثورة الزراعية،إضافة لذلك صعوبة المحيط الاجتماعي و الثقافي الذي واجهته الدولة[1].

بالرغم من المتكرر الوارد لأمر رقم 71-73 السالف الذكر و في كثير من المواضيع على إقصاء جميع الأشخاص الذين تبين أن لهم مصالح عقارية، أو منافع شخصية مباشرة ،أو بالوساطة من جميع المهام الموكلة لهم، مهمة تنفيذ عمليات الثورة الزراعية و كذا من العضوية في لجان الطعن الولائية أو الوطنية[2].

يعتبر ميثاق الثورة الزراعية خطأ في تلك المرحلة وهذا القانون فشل في تحقيق الإصلاح الفلاحي المنتظر منه نظرا للتعسفات الإدارية و التنظيمية التي لاحقت تنظيمه.

[1]-عجة الجيلالي،المرجع السابق،ص.78.

[2]-أنظر على سبيل المثال المادتين 174و255 من الأمر رقم 71-73،المرجع السابق.

الفصل الثاني

مآل العقار الفلاحي بعد الاصلاحات الاقتصادية

بعد ضعف أسلوب التسيير الذاتي و الثورة الزراعية في تقديمهما النتائج المرجوة في الميدان الفلاحي و مع بداية الثمانينات وقعت الجزائر في أزمة اقتصادية خاصة في ظل انخفاض أسعار المحروقات، ما أضعف الدعم الذي كرسته الدولة للقطاع الفلاحي.

هذا ما أدى بالجزائر الى تبني إصلاحات خاصة للهيكلة و أخرى تماشيا مع ضرورة إبتعاد الدولة عن التسيير المباشر و تشجيع المبادرات الفردية.

حيث اختار المشرع الجزائري نظام المستثمرات الفلاحية كألية جديدة لتسيير و استغلال الأراضي الفلاحية من خلال قانون رقم 87-19 و المؤرخ في 8 سبتمبر 1987[1].

إضافة إلى ألية أخرى متمثلة بالامتياز كنمط جديد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة و هذا بصدور قانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال هذه الأراضي[2].

سنتناول إذن أولا المضمون القانوني للمستثمرات الفلاحية في المبحث الاول و عقد الامتياز الفلاحي كألية جديدة لضبط و تسيير العقار الفلاحي في المبحث الثاني.

[1]-القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

[2]-القانون رقم10-03، المرجع السابق.

المبحث الاول

المضمون القانوني للمستثمرات الفلاحية

بعد المناقشات التي حدثت اثناء الميثاق الوطني لسنة 1986، كشفت عن وجود اختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي، حيث اعترفت السلطة لأول مرة بفشل أسلوب الثورة الزراعية الذي عجز عن التحول الى الثورة الخضراء، كما أقرت بعدم نجاعة الحلول الترقيعية التي تبنتها السلطة العمومية[1]، و حيث انه لابد من ايجاد ألية قانونية جديدة أكثر مرونة يتحقق على ضوئها بقاء الملكية لصالح الدولة من جهة و تحويل حقوق الانتاج الى الفلاحين من جهة .

حيث كلفت رئاسة الجمهورية فريقا من الاقتصاديين للبحث عن ألية حقوقية جديدة تحل محل الأليات القديمة، و سرعان ما ظهرت هذه الالية في شكل تعليمة رئاسية مؤرخة في جويلية 1987 التي أدخلت مفهوما جديدا للإصلاح القطاع الفلاحي[2]

حيث ظهرت في شكل قانون رقم 87-19 ،المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتعلق بكيفية ضبط الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم.

المناقشات تمحورت حول وضعية العقار الفلاحي الخاص التابع للدولة هل يمنح بواسطة نظام الانتفاع أو العمل على خوصصة القطاع الفلاحي أو تحريره للأجنبي.

[1]-أنظر عجة الجيلالي ، مرجع سابق، **ص**. 171.

[2]-أنظر عجة الجيلالي ، مرجع نفسه ، **ص**. 172.

المطلب الاول

ماهية المستثمرات الفلاحية

المستثمرة الفلاحية هي شركة اشخاص مدنية[1]، و مصطلح المستثمرة الفلاحية مصطلح اقتصادي و ليس قانوني[2]، و هي تعني وحدة ترابية مسيرة و مستقلة طيلة السنة من طرف شخص او عدة اشخاص تنظم و سائل الانتاج و ذلك لخدمة الانتاج الفلاحي قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها او الغير.[3]

و قد لوحظ من خلال عرض الحكومة الجزائرية لمشروع القانون رقم 87-19 امام المجلس الوطني الشعبي، تعريف مصطلح المستثمرة الفلاحية على أنها تعني ايجاد وسائل جديدة للاستغلال لان الهدف من هذا التنظيم هو اضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية، حيث لا تكتفي باستعمال الوسائل الموجودة بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج و تشجيع المنتجيين على الاستثمار بتوظيف أموالهم و فوائدهم من الربح بالنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني[4].

عناصر المستثمرة الفلاحية: نجد ثلاثة عناصر أساسية وهي كالأتي:

---

[1]-حمدي باشا عمر،القضاء العقاري،في ضوء احدث القرارات الصادرة مجلس الدولة و المحكمة العليا،دار هومة،د.ط،الجزائر،2008،ص.23.

2-لكحل مخلوف،الاطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيجل،2009.ص.23.

[3]-بن رقية يوسف، مرجع سابق، ص،163.

[4]-عجة الجيلالي ، مرجع سابق ،ص،178.

-عنصر الاستثمار:

أصبحت الفلاحة نشاط أو تصرف عقلاني خاضع لمنطق الربح و المردودية الاقتصادية ومكلف بإنتاج المواد، أو السلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية وتخصيص الفائض للاستثمار.

ويتطلب عنصر الاستثمار تجنيد كل عنصر من عناصر الاصول مهما كانت نوعها[1].

-عنصر المستثمر:

لقد حل مصطلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي، و لو ان المشرع احتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد، أو المنتج إلا ان في النص تكشف لنا تغيير وظيفة هذا المصطلح الذي اصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة، و يتخذها مهنة معتادة له ليس من اجل تلبية حاجياته الأسرية فقط إنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا أو التصدير في بعض الأحيان.

-عنصر التمويل :

يعتبر كمحرك الاساسي لعملية الاستثمار و يتكون من جانبين، جانب ذاتي اين يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص و يشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية عقارية أو منقولة بما في ذلك الودائع المصرفية و الاستثمارية المالية و الحصص غير شائعة، و جانب خارجي يتعلق بحجم المساعدات المالية التي تمنحها الدولة و التي تتشكل من الموجودات المالية للمستثمر من البناءات العقارية و التجهيزات الفلاحية من الموجودات المستقبلية[2].

[1]-عجة الجيلالي،المرجع السابق،ص.178.

[2]-عجة الجيلالي، المرجع نفسه،ص.179.

الفرع الأول

شروط تكوين *المستثمرة الفلاحية*

يخضع تكوين المستثمرة الفلاحية الى مجموعة من الشروط وردت في القانون ر87-19[1] و المرسوم التنفيذي رقم 90- 15[2] و تنقسم هذه الشروط الى نوعين: شروط شكلية و شروط موضوعية.

أولا:الشروط الشكلية لتكوين المستثمرة الفلاحية :

يخضع تأسيس المستثمرة الفلاحية الى مجموعة من الشروط الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06-02-1990[3] المتعلق بشروط وكيفيات إعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين، بحيث تمر عملية التعاقد بمرحلتين، مرحلة قبلية تتم في شكل عقد عرفي يترجم في المفاوضات العقدية بين الشركاء المكونين للمستثمرة على اساس الاختيار الحر للشركاء ، يطرح ملف المستثمرة الفلاحية أمام مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا التي تتولى تحديد الوعاء الذي يمارس عليه حق الانتفاع و يتم هذا التحديد بمعرفة مفتشية مسح الاراضي المختصة اقليميا.

و يصدر هذا القرار في نسختين:

-نسخة موجهة الى الاشهار لدى المحافظة العقارية.

-نسخة مبلغة إلى أعضاء المستثمرة الفلاحية بعد إستيفاء شكليات التسجيل و الشهر العقاري[4].

ثانيا: الشروط الموضوعية :

---

[1]-القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 90-50، المتعلق بشروط و كيفيات اعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين،الجريدة الرسمية،العدد.16.(ملغى).

[4]-عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص.208.

أورد المشرع الجزائري في نص المادة 10 من القانون رقم 87-19 مجموعة من الشروط الموضوعية و سنتناول شرطين، شرط متعلق بالمستفيد و شرط أخر متعلقة بالأرض محل الاستفادة.

أ/الشروط المتعلقة بالمستفدين:

حددت المادتين 9 و 10 من القانون رقم 87-19[1] السالف الذكر، الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الإنتفاع بالأراضي الفلاحية على ضوء مايلي :

عدم جواز الحصول على أكثر من حصة،و أن يكون المستفيد من الأشخاص الطبيعية، و أن يكون المستفيد متمتعا بالجنسية الجزائرية الاصلية، و أن لا يكون المستفيد له سلوك معادي أوغير مشرف لحرب التحرير الوطني.

ب/شروط متعلقة بالأراضي محل الاستفادة :

يشترط في هذا الشأن أن تكون الأراضي مملوكة للدولة و إذا بحثنا في أصل ملكية الدولة نجد أنها ذات مصدرين:

-الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

-الأراضي التي تخضع للقانون رقم 87-19، و هي التي ذكرت الأراضي تابعة للتسيير الذاتي المقننة بموجب المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 10/22/ 1962 [2].

[1]-أنظر المادتين 9 و10 من القانون رقم 87-19، مرجع سابق.

[2]- المرسوم رقم 62-02 ، مرجع سابق.

الفرع الثاني

أشكال المستثمرات الفلاحية

حسب نص المادة 9 فقرة الأولى من القانون رقم87-19 التي تنص على الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية أي على شكل مستثمرات فلاحية جماعية و تعد هذا كأصل عام.

إلا أنه إستثناءا في نص المادة 9 الفقرة الثالثة حيث تؤكد على أنه يمكن إستغلال الأراضي الفلاحية بصفة فردية حسب الشروط المحددة بموجب القانون رقم 87-19السالف الذكر.

أولا :المستثمرات الجماعية:

تنص المادة 11 من القانون 87-19[1] علي مايلي" يكون ثلاثة منتجين او اكثر كما حددت المادة 9 اعلاه و باختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد انشاء مستثمرة فلاحية جماعية".

تحدد كيفيات تكوين الجماعات و المستثمرات عن طريق التنظيم.

أول ما يمكن ملاحظته أنه لم يصدر أي تنظيم يحدد كيفيات تكوين المجموعات و المستثمرات الفلاحية، لكن قبل إعداد العقد الاداري فإن الولاة يقومون بمنح المستفيدين قرار إستفادة تحدد المساحة الإجمالية الممنوحة لهم بالتقريب و أسماء المستفيدين و يشرع هؤلاء في إستغلال الأراضي في انتظار إتمام الإجراءات و إنشاء المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي.

وتكوين و إنشاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يتم وفقا الشكل التالي:

أولا-المستثمرات الجماعية :

يتم تكوين مجموعات المنتجين كمرحلة آولى ثم توزع الهياكل و الأجهزة على هذه الأخيرة و بعد رسم حدود المستثمرة الفلاحية و صدور قرار المنح أو قرار الاستفادة من الوالي المختص إقليميا

[1]- أنظر المواد 12،9،11 من القانون 87-11، مرجع سابق.

تتشكل المستثمرة الفلاحية الجماعية و تشرع في الاستغلال، إلا أنها لا تتكون قانونيا إلا من تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم87-19 على السجل العقاري[1].

ثانيا:المستثمرات الفردية

تعد المستثمرة الفلاحية الفردية إستثناءا للمستثمرة الفلاحية الجماعية، و ذلك أن نص المادة 9 الفقرة الثالثة من القانون رقم 87-19 تنص على أنه" يمكن إستثناءا إستغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات و ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون[2]".

أما نص المادة 37 من القانون رقم 87-19[3] السالف الذكر، قد حددت شروط الاستفادة الاستثنائية بنصها" إذا بقيت بعد التكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع ارضية لا يتلائم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها فإنه يمكن منحها للإستثمار الفردي وفقا الشروط المحددة في المادة 10 من هذا القانون".

و من إستقراء هذه المادة نحدد الشروط المحددة لتكوين المستثمرة الفلاحية الفردية و منها :

بقاء قطع أرضية لا يتلائم حجمها مع حجم أقل الجماعات عددا،وعدم الدمج هذه القطع الأرضية ضمن مستثمرة فلاحية أخرى بسبب عزلتها أو بعدها، مع ملاحظة وجود خطأ من المشرع من إستعماله مصطلح الإستثمار الفردي عوضا من مصطلح الإستغلال الفردي رغم عدم وجوده في النص الوارد باللغة الفرنسية.

[1]-بوصبيعات مومن،الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية،مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق،قسم القانون الخاص،كلية الحقوق،جامعة منتوري,قسنطينة،2006-2007،ص.ص91،90،89.

[2]-القانون رقم 87-19،مرجع سابق.

[3]-القانون رقم 87-19، مرجع سابق.

المطلب الثاني

المبادئ المنظمة للمستثمرات الفلاحية

يتكون النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية من ثلاثة مبادئ و هي كالتالي:

الفرع الاول

مبدأ الفصل بين حق الملكية و حق الانتفاع

تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على مايلي"الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة[1]".

أما حق الانتفاع لم يورده المشرع الجزائري ضمن القانون المدني بل تطرق الى أسباب كسب هذا الحق[2].

و قد ميز القانون 87-19[3]، بين حق الملكية الذي تتمتع به الدولة بحيث تبقى الأراضى الفلاحية جزء لا يتجزأ من الأملاك الوطنية لكنه تابع للدومين الخاص، حيث أخر التعديلات التي تضمنها القانون رقم 90-30[4] المتعلق بالأملاك الوطنية[5].

وبموجب القانون رقم90- 30 السالف الذكر، نجد ان الدولة تنازلت عن كافة عناصر الملكية للمنتجين الفلاحين عن الأراضي التابعة للدولة، إذ تمنحهم حق الإنتفاع عن طريق

---

[1]-الأمر رقم 75-58،المؤرخ في 26 سبتمر 1987،يتضمن القانون المدني،معدل و متمم،ج ر عدد 30،الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

[2]-السنهوري عبد الرزاق،الوسيط في شرح القانون المدني،أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرغة عن حق الملكية(حق الانتفاع و حق الارتفاق)،دار احياء التراث العربي،بيروت،لبنان،الجزء التاسع،ص،1220.

[3]-القانون رقم 87-19، مرجع سابق.

[4]-القانون رقم90-30،المؤرخ في 1 ديسمبر 1990،المتضمن قانون الأملاك الوطنية،ج ر عدد 52،الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990.

[5]-عجة الجيلالي، مرجع سابق،ص.210.

إستعمال الأراضي الفلاحية و إستغلالها دون حق التصرف الذي إحتفظت به لنفسها و هو حق ما يعرف بالرقابة[1].

وحق الإنتفاع المانح حسب نص المادة 6 من القانون رقم 87-19 القاضي على أنه تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة.

وقد وجد عدة تعريفات قانونية لحق الإنتفاع حيث يرى البعض أنه حق مستمد من نموذج الإيجارات الطويلة في القانون الروماني و الفرنسي باسم *بالانفتيور*مدته 99 سنة تبرم الاستثمار الأراضي البور مقابل اتاوة ضئيلة إما في نظر فقهاء القانون المدني الحديث أنه عنصر أساسي من عنصر حق الملكية الى جانب حق التصرف غير أن هذا التعريفات في مجملها لا تتلائم و طبيعة حق الإنتفاع المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون رقم 87- 19 السالف الذكر، حيث عرفت على أنه "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة و هو قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه".

الفرع الثاني

مبدأ استقلالية التسيير

يعتبر هذا المبدأ كنتيجة لتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية غير ان هذا التمتع يقتصر على الاستغلاليات الجماعية دون الفردية، و تبدأ هذه الشخصية بعد إتمام إجراءات الشهر و تسجيله في المحافظة العقارية[2].

و من أثار هذه الشخصية المعنوية التمتع بالذمة المالية المستقلة و تتكون هذه الذمة من جانبين: الجانب الاول، المتعلق بالمباني و المغارس و المعدات و الأدوات و المنشآت،و الجانب

[1]-بوعافة رضا، انظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة العقيد لخضر باتنة، الجزائر،2009.ص.92

[2]-انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50، مرجع سابق.

الثاني يتكون من الموجودات التي تنجزها المستثمرة بعد تكوينها ومع تكوينها لذمة مالية تفرض عليها إتاوة يحددها قانون المالية[1].

الفرع الثالث

مبدأ مسؤولية المنتجين

تخلت الدولة عن مسؤولية الإنتاج لصالح أعضاء المستثمرة الفلاحية بمقتضى عقد الإستفادة المبرم بينهما كما أقرت الجزاءات المترتبة عن الإخلال بهذه المسؤولية بمقتضى المرسوم رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06[2].

و المشرع طبقا لنص المادة 28 من القانون رقم 87-19 و المرسوم رقم 90-51 قد أخذ بالمسؤوليتين،مسؤولية ذات طابع تعاقدي نتجت عن إخلال بإحدى الإشتراطات العقدية المنصوص عليها في عقد الاستفادة، ومسؤولية ذات طابع تقصيرية اذ أنها مع إفتراض الخطأ تقوم مسؤولية المنتج ، حيث يشترط فيها توفر العناصر التالية :

1) وجود الخطأ : و هي في ستة حالات منها اللجوء الى تأجير الأرض الفلاحية أو تحويل الطبيعة الفلاحية للأرض أو إهمال إستغلال الأرض الفلاحية أو إستعمالها لأغراض أخرى أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج أو عدم الإستغلال الفعلي للأرض الفلاحية.
2) وجود ضرر: و يتميز الضرر المنصوص عليه في المرسوم رقم 90-51 بأنه ضرر يلحق الارض الفلاحية او المعدة للفلاحة و المملوكة للدولة بحيث يؤثر على الطابع الفلاحي لها او يعدل من الطبيعة القانونية لها و المصالح التقنية الفلاحية عليها اثبات ذلك الضرر و بعد إستكمال إعداد نص التقرير يستدعى الوالي المنتجيين الفلاحيين المعنيين بإرتكاب المخالفة من خلال لجنة معينة من طرفه[3].

---

[1]-بوصبيعات مومن،مرجع سابق،ص،101.

[2]-الأمر رقم 75-58،المؤرخ في 26 سبتمر 1987،المتضمن للقانون المدني،المعدل و المتمم،ج ر عدد 30،الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

[3]-انظر المادة 6 من المرسوم رقم 90-15، مرجع سابق

المبحث الثاني

عقد الامتياز الفلاحي كآلية جديدة لضبط و تسيير العقار الفلاحي

من الواضح أن وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية معقدة اذ تجلى تعقيدها في الميدان بأنظمة قانونية عرفت تغييرات عديدة عبر سياسات إصلاحية ميزت تاريخها[1] .

و يعد الإمتياز إحدى الأليات التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تسيير الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، و بالأصح إدارة الدولة لمرافقها العمومية عن طريق الإمتياز و الأخير يعتبر من أقدم و أشهر الأساليب التي تعتمدها الدولة من أجل إدارة المرفق العام[2].

و بصدور القانون رقم 08-16[3] المتضمن للتوجيه الفلاحي تمت إعادة النظر في نمط إستغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة[4].

و أخذ المشرع الامتياز كآلية جديدة لاستغلال هذه الاراضي وذلك في نص المادة 17 من القانون التوجيه الفلاحي[5].

المطلب الأول

مضمون عقد الإمتياز الفلاحي

---

[1]-كحيل حكيمة،تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03، مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة،(د ط)،دار هومة،الجزائر،ص.1.

[2]-سماعين نادية،عقد الامتيازفي المرافق العمومية،مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء،الجزائر،2008.ص.4.

[3]-القانون رقم 08-16،مرجع سابق.

[4]-تواتي خوخة،الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للاملاك الوطنية الخاصة للدولة،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون،فرع القانون العام،تخصص الهيئات العمومية و الحوكمة،كلية الحقوق،جامعة بجاية،2014-2015.ص.9.

[5]-انظر المادة 17من القانون رقم 08-16، مرجع سابق.

بعد أخذ المشرع الجزائري عقد الإمتياز كنمط جديد لإستغلال الأراضي الفلاحية، و كان أول تطبيق للإمتياز في مجال العقار الفلاحي كان في ايطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983[1] و المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتعلق المحدد لكيفيات منح الامتياز[2].

سنتناول في هذا المطلب تعريف عقد الامتياز و خصائصه و شروطه كيفية منحه.

الفرع الاول

تعريف الامتياز

عرف المشرع الجزائري الامتياز في نص المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [3] كما يلي "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب "المستثمر صاحب الامتياز "حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الاملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها اربعون سنة(40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية".

يقصد في مفهوم هذا القانون "الأملاك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني و الأغراس و منشأت الري .

---

[1]-الأمر رقم 75-58،المؤرخ في 26 سبتمر 1987،المتضمن للقانون المدني،المعدل و المتمم،ج ر عدد 30،الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.(ملغى).

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة لاملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية و اعبائه و شروطه،ج.ر.عدد.83.

[3]-القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

نلاحظ من خلال هذا التعريف أن قانون رقم 10-03 السالف الذكر ،جاء اكثر تفصيلا و توضيحا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له من تحديد لأطرفه مدته محله و المقابل المالي[1].

و نلاحظ ايضا أن المشرع غير مصطلح حق الإنتفاع الذي إستعمله في مجال الأراضي الإستصلاحية بمصطلح الإمتياز و هذا الاقرب الى الصواب اذ أنه له قواعده في القانون المدني في حين ان الإمتياز هو عقد الذي بموجبه يتم إستغلال القطعة الأرضية مقابل دفع إتاوة سنوية[2].

و جاء هذا التعريف بجديد يتمثل في حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط و أن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية و بالتالي الأشخاص الأجنبية مستبعدة، و الإمتياز محدد المدة ب40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة و بناءا على دفتر الشروط.

الفرع الثاني

خصائص عقد الامتياز الفلاحي

يتمتع عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص تجعله اكثر اختلافا عن التصرفات القانونية الاخرى في المجال الفلاحي.

أولا : عقد الامتياز عقد اداري

يصنف عقد الامتياز ضمن طائفة العقود الادارية , نظرا لمقوماته التي تميزه عن اي عقد اداري اخر سواء من ناحية أطرافه أو إتصاله المباشر بالمرفق العام.

---

[1]-اوكاشبي ناجية،رابية نوال،استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز،مذكرة لنيل شهادة الماستر،شعبة القانون الاقتصادي و الاعمال،تخصص القانون العام،جامعة بجاية،2013-2014.ص.8.

[2]-اكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماجستير،فرع قانون العقود،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة تيزي وزو،2013،ص.21.

و بالنظر الى نص المادة 4 من القانون رقم 10-03 و التي تنص ".....الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب الموضوع "المستثمر صاحب الامتياز[1]"

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

المشرع الجزائري لم يتطرق الى تكوين عقد الإمتياز بين الدولة و الأشخاص المعنويين و الأشخاص الأجانب و موضوع الإمتياز هو تسيير و إستغلال الأرض الفلاحية.

ثانيا : عقد الإمتياز منشئ لحق عيني:

بناءا على نص المادة 12 من القانون رقم 10-03 التي تنص "بغض النظر عن الاحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تاسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض[2]" نجد ان حق الامتياز حق عيني اصلي يتفرع عن حق الملكية، و يخول للمستثمر الاستغلال الحر للعقار المنتفع و الاملاك السطحية لاغراض فلاحية و القيام بالاعمال عليها كالبناء و تهيئتها و التنازل عن الحق و تقديم الحق كحصة في الشركة[3].

الإمتياز 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 الاخير يتكون من ثلاث عناصر وهي حق الاستعمال حق الاستغلال و حق التصرف غير ان حق الامتياز يشتمل على حق الاستعمال و حق الاستغلال و بنزع هاذين العنصرين من

---

[1]-القانون رقم 10-03 ، مرجع سابق.

[2]-أنظر المادة 12 من القتنون رقم 10-03،مرجع نفسه.

[3]-جروني خالد،كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الوطنية،كلية الحقوق،مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري،جامعة الجزائر،2012.ص.18.

حق الملكية لا يبقى إلا حق التصرف و بالتالي تصبح الملكية مثقلة بحق الإمتياز ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة[1].

و بالإضافة الى الحقوق العينية العقارية التي ترد على العقار يوجد الحقوق العينية المنقولة المادة 684 من القانون المدني الجزائري[2].

ثالثا :عقد الامتياز محدد المدة :

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بمدة محددة تناولها المشرع الجزائري في القانون رقم 10-03 في نص المادة 4 حيث تنص على مل يلي ".....مدة اقصاها اربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية[3]."

و نلاحظ من خلال نص المادة 4 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر أن استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة في الجزائر، اين يكون المستثمر صاحب الامتياز في عقد الامتياز ملزم بمدة محددة، فهو ليس عقد ابدي و ليس تنازلا انما مجرد تسيير لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة.

الفرع الثالث

شروط و كيفيات منح الامتياز الفلاحي

تعطي الدولة حق الامتياز وفقا لشروط معينة و هذا طبقا للقانون رقم 10-03 السابق ذكره

أولا :شروط منح حق الامتياز :

يمنح هذا الحق بشروط يجب ان تكون في المستفيد و اخرى كيفية استغلاله

---

[1]-السنهوري عبد الرزاق،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(اسباب كسب الملكية)ج.9.ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2000.ص.1202.

[2]-الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[3]-القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

أ–الشروط المتعلقة بالمستفيد :

بالنظر الى نص المادتين 4 و5 من القانون رقم 10–03[1]السابق ذكره، نجد أن المشرع الجزائري إشترط أن يكون صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية و من بين الأشخاص اللذين سبقوا أن إستفادوا من أحكام القانون رقم 87–19[2] و الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي المختص.

كما أنه بموجب المادة 7 منه أيضا أقصى من الأستفادة من حق الإمتياز الأشخاص الذين أجروا معاملات أو أكتسبوا حقوق لإنتفاع أو أملاك سطحية و الأشخاص الذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء أو ألغى الولاة قرارات الاستفادة منهم.

المشرع الجزائري أقصى الأشخاص المعنوية من حق الإمتياز في إطار أحكام القانون رقم 10–03[3] لإستحالة إستغلال الشخص المعنوي للمستثمرات الفلاحية إستغلالا مباشرا و جماعيا.

ب/ الشروط المفروضة لإستغلال الأرض محل الإمتياز

المشرع في القانون رقم 10–03 السالف ذكره، لم يشترط سوى أن تكون الأرض الفلاحية محل الإمتياز من الأملاك الوطنية الخاصة و التي كانت خاضعة لحق الإنتفاع الدائم في إطار القانون 87–19السابق ذكره.

ثانيا : كيفيات تحويل منح حق الامتياز:

طبقا للقانون رقم 10–03 و المرسوم التنفيذي رقم 10–326[4] المؤرخ في 23 اكتوبر 2010 يتم الحصول على حق الامتياز وفقا لطريقتين و هما :

---

[1]–أنظر المادتين4،5 من القانون رقم 10–03، مرجع سابق.

[2]–القانون رقم87–19، مرجع سابق.

[3]–القانون رقم10–03، مرجع سابق.

[4]–المرسوم التنفيذي رقم10 –326،المؤرخة في 23–12–2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،ج ر عدد 79.

-تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز.

-الحصول مباشرة على حق الامتياز وفقا للمادة 17من القانون السالف ذكره.

أ/ تحويل حق الإنتفاع الدائم الى إمتياز :

نصت المادة 9 من القانون رقم 10-03 السابق ذكره، أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز يقدم من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية،أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1] و الذين إستفادوا منه بموجب القانون رقم 87- 19ا لسالف ذكره.

وفي حالة المستثمرة الفلاحية الفردية يكون الطلب فرديا.

بعد إيداع الطلب امام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم الديوان بدراسة الملف وينظر اذا تطلب الامر في 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 يترأسها الوالي المختص إقليميا[2].

إذا تم قبول الملف بعد دراسته من طرف اللجنة يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بتوقيع دفتر الشروط، اما اذا تم الرفض الملف يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع ارسال نسخة منها للديوان الوطني للاراضي الفلاحية برفض منح حق الامتياز ويمكن للطالب من تقديم طعن امام الجهات القضائية المختصة.

2/منح الامتياز بصفة اصلية:

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد الإمتياز بناءا على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة و كذا السطحية

[1]-الديوان الوطني للاراضي الفلاحية تم انشائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24-02-1996 و الذي يتخذ شكل هيئة عامة ذات طابع صناعي.

[2]-انظر المواد 5،6،7،8 من المرسوم رقم 10-326، مرجع سابق.

المتوفرة[1] ويقصد بالمتوفرة الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب التحويل في الأجال القانونية المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها.

المطلب الثاني

مجال تطبيق و نهاية عقد الامتياز الفلاحي

تناول المشرع الجزائري مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في نص المادة 2 من القانون رقم 10-03 التي تنص على مايلي " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في تاريخ ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 8 ديسمبر عام 1987 و المذكور اعلاه [2]"

و حسب النص المادة المذكورة اعلاه يتبين لنا ان القانون رقم 10-03 قد اعاد النظر في نظام الاستغلال دون الاراضي[3] ، أي مجال تطبيق هذا القانون يكون على الاراضي الفلاحية الخاضعة للقانون رقم 87-19السالف ذكره.

وعلى إعتبار أن القانون رقم 87- 19السابق ذكره، جاء كإعادة النظر في كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة المنظمة بموجب القانون التسيير الذاتي في الفلاحة و المنظمة أيضا وفقا لقانون الثورة الزراعية رقم 71-73[4].

و عليه يكون نطاق تطبيق القانون رقم 10-03 الخاص بنظام الامتياز الفلاحي محددا بتلك الاراضي التي كانت خاصة بنظام التسيير الذاتي و تلك التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

---

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

[2]-القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

[3]-اوكاشبي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق،ص.13.

[4]-الأمررقم 71-73، مرجع سابق.

الفرع الأول

الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة و تعاونيات قدماء المجاهدين.

الأراضي الفلاحية المتعلقة بالتسيير الذاتي، ألغيت بنص المادة من القانون 87-19[1] اما المرسوم التنفيذي رقم 69-120 المتضمن القانون الاساسي للتعاونيات الفلاحية الخاصة بقدماء المجاهدين المعدل و المتمم[2]، فقد ألغي ضمنيا بموجب المادة 10 فقرة رابعة من القانون رقم 87-19و المذكور أعلاه.

حيث يطبق نظام التسيير الذاتي على تلك الاراضي الفلاحية و المزارع التي كانت للمعمرين والجزائريين اللذين كانت لهم مواقف معادية للثورة التحريرية.

ا/الاراضي التابعة للمعمرين:

بعد الرحيل المفاجئ للمعمرين و تركهم لأراضي شاسعة و شاغرة سارع المشرع الجزائري لإستخدام عدة تقنيات قانونية لحماية الأراضي الشاغرة و تسييرها إلحاق بعض الإستغلالات التي يملكها المعمرين ضمن ملكية الدولة[3] و منها :

حماية المزارع الشاغرة :

بعد رحيل المعمرين و بقاء املاكهم شاغرة سارع المشرع الجزائري إلى إصدار نصوص قانونية لادارة تلك الاملاك، و تولى المهمة مجموعة من عمال المزارع بشكل تلقائي حيث منحتهم الدولة الحق في إستغلالات الفلاحية[4].

الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية :

بعد بقاء مجموعات من المعمرين يستغلون مزارعهم و أراضيهم بعد الإستقلال تدخل المشرع باصدار المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01اكتوبر 1963[1] المتضمن ادخال

---

[1]-القانون رقم 87-19، مرجع سابق.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 69-120، المؤرخ في 1969/08/18،يتضمن القانون الاساسي للتعاونيات الفلاحية لانتاج الخاص بقدماء المجاهدين،ج.ر عدد714،المعدل و التمم.

[3]-بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص.47.

[4]-أنظر عجة الجيلالي، مرجع سابق،ص.29.

الاستغلالات الفلاحية التابعة للأوربيين و إلحاقها بلأراضي التابعة للدولة الجزائرية و هذا يتم وفقا لشرطين هما :

- التمتع بالجنسية الجزائرية.
- صدور قرار من الوالي المختص اقليميا.

ب/الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين

تتمثل الاراضي الفلاحية التابعة للجزائريين في تلك الاراضي التي كانت ملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني او كانت مواقفهم معادية للنظام الاشتراكي[2] حيث أصدر المشرع عدة نصوص لوضع أراضي هؤلاء تحت حماية الدولة و عليه أوجد نوعين من الأراضي التي تمت مصادرتها و هما :

- مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين و البورجوازية
- وضع الأراضي الفلاحية للجزائريين الذين يخلون بالأمن العمومي تحت حماية الدولة

مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين و البرجوازيين الجزائرية :

لقد صدر في حق هؤلاء الاشخاص قانونين : الأول القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية1963[3] المتضمن الأراضي المتعلقة بالقياد و البشاغات و الثاني الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 اوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد و إستقلاليتها[4].

الاراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة :

---

[1]-المرسوم رقم 63-388، المؤرخ في 1اكتوبر1963، يتضمن ادراج الأستغلالالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة،ج ر ،عدد. 73.

[2]-اوكاشبي،رابية نوال،مرجع سابق،ص.15.

[3]-القانون رقم 63-276، مرجع سابق.

[4]-بن رقية يوسف، مرجع سابق، ص.58.

ان وضع الاراضي الفلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف و الاستغلال بصفة مؤقتة و يتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض فهو الذي يستغل الاراضي ويقبض الايراد و يودعه لحساب الخاضع للحراسة و يمنح له مقابل هذه الاعمال نفقة شهرية[1].

الفرع الثاني

الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية

القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة و تحديد حقوق المنتجين[2]، لم يلغي قانون الثورة الزراعية صراحة بل ألغاه بطريقة ضمنية[3] و طبقا لنص المادة 19 من الامر رقم 71-73[4] يتكون صندوق الثورة الزراعية، من صنفين اولهما اراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم و ثانيها أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق التأميم[5].

أولا : الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم :

يعد نقص الأراضي الفلاحية لعدد من الفلاحين الذين لايملكون الأرض أو يملكون قليلا منها جعل من الضروري عليهم إستثمار أملاك الدولة و البلدية و أراضي العرش و أراضي التي لا مالك لها[6].

أ/الأراضي العمومية :

تعتبر الأراضي العمومية تلك الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم إنتقلت الى الدولة الجزائرية بعد الإستقلال حيث تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدة

---

[1]-بن رقية يوسف، مرجع نفسه، ص.60.

[2]-القانون رقم 87-19، مرجع سابق.

[3]-جبوري احمد، استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري ،جامعة البليدة،2011،ص.52.

[4]-الأمر 71-73، مرجع سابق.

[5]-انظر المادة 19 من الامر 71-73، مرجع نفسه.

[6]-بن رقية يوسف،مرجع نفسه،ص.68.

للزراعة و هي تلك الأراضي التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش، بالتالي تصبح أرض تابعة للدولة[1] و تتكون من صنفين :

-أراضي البلديات الزراعية او المعدة للزراعة.

-الأراضي الفلاحية التابعة للولاية أو الدولة.

ب/أراضي العرش :

يعود أصل هذه الأراضي الى العهد العثماني و هي تلك الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل، إذ غالبا ما يكون الجد الاول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية لهذه الملكية[2] و تسمى أراضي العرش بنواحي الشرق و الوسط و بأراضي سبيقة في الجهة الغربية .

بتاريخ 08 نوفمبر 1971[3] تم ادراج اراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب قرار تخصيص، أي أنها لم تؤمم مثل الأراضي المملوكة ملكية خاصة و المساحة المساوية للأرض تكون موضوع حق ملكية خاصة و مستغل أرض العرش غير مجبر على الإنضمام للتعاونيات[4].

ثانيا/الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة :

لجأ المشرع الى التأميم في إطار الثورة الزراعية من أجل تملك الأراضي و تحقيق أهداف إقتصادية و إجتماعية سنتطرق الى الأراضي الفلاحية المؤممة ثم الأراضي الفلاحية المتبرع بها للصندوق.

ا/ الأراضي المؤممة :

[1]-اوكاشبي ناجية،رابية نوال، مرجع سابق،ص.16.

[2]-اوكاشبي ناجية،رابية نوال، مرجع نفسه،ص.16.

[3]-الأمر 71-73، مرجع سابق.

[4]-بن رقية بن يوسف،مرجع سابق،ص.ص.74،73،70.

لقد تبنى المشرع في مجال التأميم أسلوبين، أولهما التأميم الكامل بالنسبة للملاك المتغيبين و ثانهما التحديد بالنسبة للاراضي الشاسعة، و لتحديد الأسلوبين لابد باجراء عملية التحقيق و الإحصاء.

فإن مجال تطبيق التأميم كان على صنفيين أولهما الأراضي المملوكة ملكية خاصة ثانهما الأراضي الوقف.

*الأراضي المملوكة ملكية خاصة :

يلغى حق الملكية سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة في كل أرض زراعية أو معدة للفلاحة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بإستغلال الأرض بصفة شخصية و مباشرة و تعد في حكم الأرض الزراعية غير المستغلة الأرض التابعة لشخص معنوي من القانون الخاص ولا يطبق مبدأ التأميم على الأشخاص الذين يملكون أقل من نصف هكتار و كذلك الشيوخ الذين يبلغون 60 سنة و المعوق الأكثر من 60 سنةو أرامل الشهداء[1]

أراضي الوقف :

يعرف الوقف بانه حبس العين على حكم ملك الله تعالى و التصدق بمنفعتها على الجهة من جهات البر ابتداءا و انتهاءا و يوجد نوعان من الوقف الوقف العام و الوقف الخاص[2] ،المشرع الجزائري قام بتأميم تلك الأراضي و لم يحترم الأحكام الخاصة بالوقف،و قد ميز بين الوقف العام و الوقف الخاص بالنسبة للأول تأمم الأرض كلها اذا لم تؤول الى المؤسسة ذات مصلحة عمومية، اما الثاني اذا كان الوسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية و مباشرة فإنهم يعدون كمالكين غير مستغلين و في

[1]–بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص.78.

[2]–رامول خالد، الاطار القانوني و التنظيمي لاملاك القف في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر،2006، ص.27.

هذه الحالة يطبق عليهم التأميم و عند إنتقاء الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء اي لا يكون تأميم بل الحلول[1].

*الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية :

لم يرد أي نص في الميثاق و لا الأمر رقم 71-73[2] ، يخص مبدأ التبرع بالأراضي، بل كان خطاب الرئيس الراحل الهواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية و البلدية اين قال اذا كانت لإطارات الدولة و الجيش و الحزب أراضي فلاحية يتبرعون بها للثورة الزراعية مفندا إشاعة أن الثورة الزراعية لا تمس الشخصيات البارزة في الحكم[3].

الفرع الثالث

انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

يمر العقد بثلاث مراحل تبدأ بإنشائه ثم تنفيذه و نهايته و العقد الامتياز من العقود الزمنية محدد المدة وليس أبدي.

و نصت المادة 26 من القانون رقم 10-03[4] التي تنص على إنتهاء عقد الإمتياز بمايلي:

-عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.

-بطلب من صاحب الامتياز قبل إنقضاء مدة الامتياز.

-عند الاخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

بإستقراء نص المادة أعلاه يتضح لنا أنه يوجد طريقتين ينتهي بهما عقد الإمتياز إنتهاء عادي و ذلك بإنقضاء مدة العقد المحددة و في حالة عدم تجديد العقد

[1]-بن رقية بن يوسف،مرجع سابق،ص.79.

[2]-الأمر 71-73، مرجع سابق.

[3]-أنظر بن رقية بن يوسف، مرجع سابق،ص.80.

[4]-القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

أما الإنتهاء غير عادي يكون أما بطلب من صاحب الإمتياز أو الإخلال بلإلتزمات التعاقدية الملقاة على عاتقه.

أولا : إنتهاء عقد الإمتياز بالطرق العادية :

تنتهي العقود الادارية في الأصل و تزول بأسباب إنقضاء عادية و ذلك بتحقق أغراضها عن طريق تنفيذ كل الإلتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا[1].

بنهاية المدة المحددة التي حددتها المادة 4 من القانون رقم 10-03[2] و المحددة ب40 سنة، و عدم رغبة المستثمر صاحب الإمتياز من تجديد العقد و عند إرادته بالتجديد فإن نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326[3]، اذا أراد المستثمر صاحب الإمتياز في هذه الحالة تقديم طلب خطي موجه لديوان الوطني للأراضي الفلاحية و ذلك قبل انقضاء مدة العقد ب 12 شهرا.

ثانيا : إنتهاء عقد الامتياز بالطرق غير عادية

ينتهي عقد الامتياز قبل إنقضاء مدته المتفق عليها و ذلك بناءا عن إرادة المستثمر صاحب الإمتياز .

*نهاية عقد الإمتياز بطلب من صاحب الإمتياز :

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز و بناءا على إرادته أن يطلب إنهاء عقد الإمتياز قبل أن تنتهي المدة القانونية ،و يشترط لصاحب الإمتياز تقديم إشعار يعلن فيه إنسحابه قبل نهاية العقد بإثني عشر شهرا.

فسخ عقد الإمتياز :

بالعودة الى القانون رقم 10-03[4] ، نجد أنه قد منح الإدارة حق الفسخ العقد الإمتياز عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته التعاقدية طبقا لنص المادة 29 منه و نص

[1]-عوابدي عمار،القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية،1990.ص.597.

[2]-أنظر المادة 4 من القانون رقم 10-03 ،مرجع سابق.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

[4]-القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

المادة 08 من دفتر الشروط للمرسوم التنفيذي رقم 10-326[1]، الذي يحدد شروط تطبيق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية،على الشروط الجوهرية و إشكالية عقد الإمتياز بصيغة عامة و منظمة.

ونجد أيضا الفسخ الإتفاقي تطبيقا للقواعد العامة.

و نظرا لتمتع الإدارة من إمتيازات السلطة العامة يمكن للإدارة المانحة الإمتياز ان تلجأ الى إنهاء الإلتزام بإرادتها المنفردة إما :

-لأن مقتضيات المصلحة العامة و ظروف تسيير المرفق العام أصبحت تتطلب تغيير و تعديل طريقة الادارة و التسيير، إعمالا لمبدأ التكيف على أن تقوم الادارة مانحة الامتياز بتعويضه عما قد يصيبه من أضرار،لأن الملتزم أخل إخلالا فادحا بالتزاماته أو دفتر الشروط على أنه يمكنه أن يطعن في ذلك أمام القضاء المختص إذا راى تعسفا من الإدارة[2].

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع نفسه.

[2]-بعلي محمد الصغير،القانون الاداري، دار العلوم للنشر و التوزيع،عنابة,الجزائر،2004

بعد دراسة موضوع مذكرتنا تحت عنوان إشكالية العقار الفلاحي وتأثيره على الإستثمار،نجد أن وضعية العقار الفلاحي في الجزائر وطريقة تنظيمه تعد مسألة حيوية و قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الإقتصادالوطني، فهو عنصر أساسي في تنظيم و تحقيق التماسك الإجتماعي و الانتعاش الاقتصادي لكونه مصدر الثروة الغذائية و هو السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، غير أن تنظيم و تسيير هذا العقار أفرز مجموعة من الإشكالات و فوضى في إستغلاله هذا إلى جانب وجود تناقض و التطبيق غير سليم لنصوص القانونية المنظمة له.

تنوعت النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي،بالنسبة لنظام التسيير الذاتي الذي تم تطبيقه تلقائيا نظرا لتفاجأ الدولة من رحيل المعمرين، نجد أن مصطلح التسيير الذاتي لم يطبق من الناحية الواقعية، أين أصبحت الدولة تقوم بكل شيئ داخل المزارع فكان من الأحسن و الأفضل تحويلها إلى مزارع الدولة،أين يعامل فيها الفلاحون كغيرهم من عمال المصانع نتيجة عجز الدولة على توفير الإمكانيات المادية و المعنوية للفلاحين في المزارع و أيضا نقص كفاءة العمال.

أما فيما يخص الثورة الزراعية التي جاءت مشبعة بالفكر الإشتراكي و محملة بمجموعة من الإصلاحات الإجتماعبة و الإقتصادية و الثقافية، و ميثاق الثورة الزراعية قام على أساس ملكية الدولة لوسائل الإنتاج، وبناءا عليه قامت الدولة بتوسيع الوعاء العقاري المملوك لها حتى على حساب القطاع الخاص.

أما القانون رقم 87-19 فقد حاول تفادي الأخطاء التي رافقت نظام التسيير الذاتي و الثورة الزراعية غير أنه ما يعاب على هذا القانون هو الإختصار الشديد الذي جاءت به أحكامه، فشكل قانون رقم 87-19 ألية لإعادة الإصلاح الهيكلي للعقار الفلاحي التابع للدولة، لما منحه من إستقلالية شبه مطلقة للمنتجين و إنسحاب الدولة من العملية الإنتاجية، والأعتماد على ألية قانونية متمثلة في حق الإنتفاع الدائم الذي عكس رغبة الدولة في إنقاص من حقوقها كمالكة رقبة لفائدة المنتجين تشجيعا لهم على الإستثمار،إلا أنه توجد سلبيات في القانون 87-19 و نذكر منها:

- ممارسة نشاطات غير فلاحية على أراضي المستثمرات،و هناك أراضي إنتزعت من مستفدين حقيقيين حصلوا عليها شرعيا من أجل إستخدامها لأغراض غير فلاحية.
- عدم إنسجام مجموعات المستفيدين من المستثمرات الجماعية فيما بينهم،لأسباب مختلفة مما أدى إلى شلل المستثمرات و تقسيمها الضمني.
- تأزم الوضعية المالية و الهيكلية لكثير من المستثمرات الفلاحية،بتراكم الديون و إنسحاب أو غياب أعضاء من المستثمرات الأمر الذي شكل حاجزا حقيقيا و غياب كلي للإستثمار في القطاع الفلاحي.
- غياب الإدارة في الميدان و تراكم القضايا أمام المحاكم من أجل إلغاء حق الإستفادة أو الإيجارات التي أقدم أعضاء المستثمرة على إبرامها مع الخواص.
- تضمن القانون عدة مراسيم تطبيقية لم تشهد تطبيق إلا ثلاثة منها على أرض الواقع .

أما القانون رقم 10-03 الذي جاء بحق الإمتياز كنمط وحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة و الذي يعتبر عقد إداري،تمتع فيها الإدراة بسلطات واسعة لمدة أربعون سنة قابلة للتجديد و من اهم خصائصه أنه حق عيني، وهدف المشرع من خلال هذا القانون لتحقيق إستثمار حقيقي و ناجح للأراضي الفلاحية، إلا أنه وجه للقانون عدة إنقادات منها:

- ينص قانون 87-19 على حق الإنتفاع الدائم للأراضي الفلاحية التابعة للدولة،إذن لا يمكن للقانون 10-03 أن يسند لها حق الإمتياز المحدد بمدة زمنية مهما كان طولها بأربعون سنة،لأن مالمبدأ المعمول به دوليا هو عدم وجود أثر رجعي لأي قانون جديد،إلى جانب المحافظة على الحقوق المكتسبة، إن لم يحترم هذا المبدأ تصبح العملية و كأنها تأميم مستتر،مما يؤدي الى إنفصال الفلاح عن الأرض التي لم يعد يعتبرها ملكا له،و بالتالي يصبح لا يرغب في بذل أي جهد لرفع منتوجها و الإعتناء بها.
- قانون 10-03 لم يصحح المشكل الأساسي في القانون 87-19 و المتمثل في عدم إنسجام أصحاب المجموعات الإستثمارية فيما بينهم.

- القانون 10-03 يتناقض مع قانون الإستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي و المستثمر الوطني،و هي إحدى الشروط الثابتة التي لا تتسامح معها المنظمة العالمية للتجارة و التي ترغب الجزائر في الإنضمام إليها.

في خاتمة بحثنا هذا نرى أن دسترة الأراضي الفلاحية، سيساهم في المحافظة عليها وأن المحافظة على العقار الفلاحي قضية المجتمع الجزائري برمته، وليست خاصة بالفلاحين أو وزارة الفلاحة والتنمية الريفية فقط و أن دسترة حماية الأراضي الفلاحية سيعطي دفعا قويا للمضي في جهود المحافظة عليها من عمليات النهب التي قد تطالها.

أولا :الكتب

1-محمد السويدي،التسييرالذاتي في الجزائرالعالمية،(د ط)،المؤسسة الوطنية للكتاب،الجزائر،1986.

2- عمار عوابدي،القانون الإداري،(دط)،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،1990.

3- حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية،ط 2،دار هومة،الجزائر،2000.

4-عبد الرزاق أحمد السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(أسباب كسب الملكية)،ج 9،ط 3،منشورات الحلبي الحقوقية،لبنان،2000.

5- بن يوسف بن رقية،شرح المستثمرات الفلاحية،الطبعة الأولى،الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر،2001.

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

7- بعلي محند صغير،القانون الإداري،(د ط)،دار العلوم للنشر و التوزيع،عنابة،2004.

8-خالد رامول،الإطار القانوني و التنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر،الطبعة الثانية،دار هومة للنشر و التوزيع،الجزائر،2006.

9- حمدي باشا عمر،القضاءالإداري،في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا،دار هومة للنشر و التوزيع،الجزائر.2008.

10- حمدي باشا عمر،زروقي ليلى،المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام،دار هومة للنشر و التوزيع،الجزائر،2013.

11- حكيمة كحيل،تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15-08-2010،الذي يحدد شروط و كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،(د ط)،دار هومة،الجزائر.

12-عجة الجيلالي،أزمة العقالر الفلاحي و مقترحات تسويتها،من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام،دار الخلدونية للنشر و التوزيع،الجزائر.

ثانيا / الرسائل و المذكرات

1: رسائل دكتورة

1- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 87-19، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،كلية الحقوق بن عكنون،جامعة الجزائر، 1998-1999.

2: المذكرات

أ- **مذكرات الماجستير**

- 1-بقار سلمى،النظام القانوني للإستثمارفي المجال الفلاحي:(حالة المستثمرة الفلاحية)،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق،تخصص قانون الأعمال،جامعة الجزائر،2003.
- 2- جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة و الحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001-2002.
- 3- بوصبعات مومن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007.

- 4- لكحل مخلوف، الاطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسة، جامعة جيجل، 2009.
- 5 -بوعافة رضا، انظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة الماجيستير ، كلية الحقوق، جامعة العقيد لخضر باتنة، الجزائر، 2009.
- 6- جبوري احمد، استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، البليدة، 2011.
- 7 حاشي معمر الازهر، اشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في التحليل لاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2011.
- 8- جروني احمد، استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجيتسير، تخصص القانون العقاري، الجزائر، 2012.
- 9- اكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيزي وزو، 2013.
- 10- كحال مصطفى,عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة,مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق,فرع القانون العقاري,كلية الحقوق,جامعة الجزائر,2013.
- 11- تواتي خوخة، الرقابة على الاستغلال العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون، شعية القانون الاقتصادي و الاعمال، تخصص القانون العام للاعمال، جامعة بجاية، 2013-2014.

ب) **مذكرات الماستر**

- زنياتي مسعودة، علاق خديجة، تطهير الملكية العقارية في اطار القانون التوجيه العقاري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012-2013.
- اوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي و الاعمال، تخصص القانون العام للاعمال، جامعة بجاية، 2013-2014.

ثالثا: النصوص القانونية

أ) **النصوص التشريعية**

- الأمر 62-20 ،المؤرخ في 24 أوت 1962، متعلق بحماية و تسيير أموال الفلاحة،ج ر عدد 12،(ملغى) .
- الأمر رقم 68-653، مؤرخ في 30 ديسمبر 1968،يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة,ج ر عدد 15،الصادر في 15 فبراير 1969.(ملغى).
- الأمر رقم 71-73،المؤرخ في 8 نوفمبر 1971،المتعلق بالثورة الزراعية،ج ر عدد 79،الصادر بتاريخ 30نوفمبر 1971. (ملغى).
- القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 اوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ،ج.ر، عدد 34، الصادرة بتاريخ 16 اوت 1983 ملغى.
- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987،المتضمن للقانون المدني،المعدل و المتمم،ج ر عدد 30،الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- القانون رقم 87-19,المؤرخ في 8 ديسمبر 1987, يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و تحديد حقوقهم و واجباتهم,ج ر عدد 50, الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987.(.ملغى)

- القانون رقم 08-16,المؤرخ في 3 أوت 2008،المتضمن التوجيه الفلاحي،ج ر عدد 46،الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.
- القانون رقم10-03،المؤرخ في 15 أوت 2010،المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،ج ر عدد 46،الصادر بتاريخ 18اوت 2010.
- ب) **النصوص التنظيمية**
- المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 29 مارس 1963، يتضمن تسيير الاموال الشاغرة بهيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال، ج.ر. عدد 17.
- المرسوم رقم 62-02 بتاريخ 22 اكتوبر 1968 و يتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها اكثر من 10 عمال، ج.ر. عدد 1 .
- المرسوم 69-15 المؤرخ في 15 فيفري 1969، المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، ج.ر. عدد 15.
- المرسوم رقم 69-61 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن تحديد اختصاصات و سير هيئات التسيير الذاتي الفلاحة ج.ر عدد 15.
- المرسوم التنفيذي رقم 69-120 المؤرخ في 13 اوت 1969 يتضمن قانون الاساسي للتعاونيات الفلاحية لانتاج الخاص بقدماء المجاهدين .ج.ر. عدد 71 الصادرة في 1971. معدل و متمم.
- المرسوم رقم 90-50 مؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد شروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجينن الفلاحيين في اطار القانون رقم 87-19 .ج.ر عدد 6.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطاع ارضية من املاك الوطنية الخاصة التابعة لاملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية واعبائه و شروطه .ج.ر. عدد 83.الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر، 1997.

- المرسوم التنفيذي رقم 10- 326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، الذي يحدد كيفيات تطبيق الامتياز الاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة. ج.ر العدد 79.

- **ج/التعليمات**

- التعليمة رقم 556، الصادرة بتاريخ 10 افريل 1993المتعلقة بالمستفدين قانون 87-19 و الذين لهم سلوك معادي للحرب التحريرية الوطني.

- **د/الوثائق**

- ميثاق الثورة الزراعية،مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية،وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي،الطباعة الشعبية للجيش.

2-باللغة الفرنسية:

1- MESLI (mohamed elyes), les origines de la cris agricole en Algérie du cantonnement de 1946 à la nationalisation de 1962, alger, ed dahleb, p.p.31.38.

2- BEDRANIS ;l experience Algerienne d autogestion.IN cahier du gread.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى:

من ربتني وأنارت دربي وأعانتني بالصلوات والدعوات،و الى التي امدتني بلب الحنان وربتني على الحب والاحساس إلى أغلى إنسان في هذا الوجود أمي الحبيبة.

إلى من عمل بكد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه أبى الكريم أدامه الله لي.

حفضهما الله وأطال في عمرهما و جزاهما الله خيرا على ما قدما لي من نصائح و دعاء.

إلى إخواتي و أخواتي:إلياس و ريان و كهينة و ليدية و مايفا.

إلى جدتي "يايا باية"ربي يحفظها و يطول في عمرها.

إلى أعمامي و زوجاتهم و أبنائهم.

إلى أخوالي و زوجاتهم و أبنائهم.

إلى من تبقى ذكراهم في ذاكرتنا جداي سعيد و يايا قاسي و عمي حميد و خالي موسى.

إلى أصدقائي و زملائي و كل من ساندني.

كمال

شكر و عرفان

لله الحمد كله والشكر كله أن وفقنا وألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتها لإنجاز هذا العمل والشكر موصول إلى كل معلم أفادنا بعلمه من أول المراحل الدراسية حتى هذه اللحظة.

كما أرفع كلمة شكر الى **الاستاذ** "**موهوبي محفوظ**" الذي ساعدني على انجاز بحثي والذي لم يبخل عليه بنصائحه و إرشاداته.

كما أشكر كل من مدّني يد العون من قريب أو بعيد، ونشكر كل أستاذة كلية الحقوق.

وفي الأخير لا يسعني إلا أن أدعو الله عز وجل أن يرزقنا السداد والرشاد والعفاف و الغنى و أن يجعلنا هداة المهدين.

قائمة المختصرات

ج.ر= الجريدة الرسمية .

د.س.ن= دون سنة النشر.

د.ب.ن= دون بلد النشر.

د.ط = دون طبعة .

ص = صفحة.

الفصل الثاني

مآل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الإقتصادية

الفصل الأول

وضعية العقار الفلاحي في الجزائر

الفهرس

مقدمة

خاتمة

الفصل الأول

وضعية العقار الفلاحي في الجزائر

قائمة المراجع

مقدمة.....02

الفصل الاول : وضعية العقار الفلاحي في الجزائر 08

المبحث الاول: العقار الفلاحي قبل الإستقلال 08

المطلب الاول : طبيعة العقار الفلاحي خلال فترة العهد العثماني(1518-1830) 08

الفرع الاول: أراضي البايلك 09

الفرع الثاني: أراضي العرش.....10

الفرع الثالث: أراضي الحبوس (الوقف).....11

الفرع الرابع:أراضي الملك.....11

المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي بعد 1830 (الإحتلال الفرنسي) 12

الفرع الاول : إنشاء دومين الدولة 12

الفرع الثاني : هيكلة العقار الفلاحي بقوانين جديدة 13

أ- مرسوم سيناتوس كونسييت.....13

ب- قانون وارني 13

ج – تحقيق سندات الملكية 14

الم**بحث الثاني** : الأنماط التسيرية للعقار الفلاحي بعد الاستقلال 14

المطلب الاول : نظام تسيير الذاتي 14

الفرع الاول: مضمون نظام التسيير الذاتي 15

الفرع الثاني : مراحل التسيير الذاتي في المجال الفلاحي 15

اولا: مرحلة 1962- 1968.....15

أ – تأسيس لجان التسيير الذاتي 15

ب– تنظيم التسيير مزارع الشاغرة 16

ثانيا : مرحلة 1968-1987.....16

الفرع الثالث: أجهزة التسيير الذاتي 17

أولا: أجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا.....17

أ– الجمعية العامة للعمال.....17

ب– مجلس العمال.....18

ج– لجنة التسيير 18

ثانيا : أجهزة الدعم و إنعاش التسيير 19

الفرع الرابع: تقييم نظام التسيير الذاتي.....19

المطلب الثاني : نظام الثورة الزراعية 20

الفرع الاول : مبادئ الثروة الزراعية.....20

الفرع الثاني : أهداف الثورة الزراعية 22

الفرع الثالث: تقييم نظام الثورة الزراعية.....23

الفصل الثاني : مآل العقار الفلاحي بعد الاصلاحات الاقتصادية.....25

المبحث الاول: المضمون القانوني للمستثمرات الفلاحية.....26

المطلب الاول: ماهية المستثمرات الفلاحية.....27

الفرع الاول : شروط تكوين المستثمرة الفلاحية 28

اولا: الشروط الشكلية لتكوين المستثمرة الفلاحية.....29

ثانيا: الشروط الموضوعية لتكوين المستثمرة الفلاحية.....29

أ- شروط المتعلقة بالمستفيد 29

ب - شروط المتعلقة بالاراضي المحل الاستفادة.....30

الفرع الثاني: أشكال المستثمرات الفلاحية.....30

اولا: المستثمرات الجماعية.....30

ثانيا: المستثمرات الفردية 31

المطلب الثاني: المبادئ المنظمة للمستثمرات الفلاحية 32

الفرع الاول: مبدئ الفصل بين حق الملكية وحق الانتفاع 32

الفرع الثاني: مبدأ استقلالية التسيير.....33

الفرع الثالث: مبدأ مسؤولية المنتجين 34

المبحث الثاني : عقد الامتياز الفلاحي كألية جديدة لظبط و تسيير العقار الفلاحي 35

المطلب الاول: مضمون عقد الامتياز الفلاحي.....36

الفرع الاول: تعريف الامتياز 36

الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز الفلاحي.....37

اولا: عقد الإمتياز عقد إداري.....37

ثانيا: عقد الإمتياز منشئ لحق عيني.....38

ثالثا: عقد الإمتياز محدد المدة 39

الفرع الثالث: شروط و كيفيات منح الإمتياز الفلاحي.....39

اولا : شروط منح حق الإمتياز.....39

أ- شروط متعلقة بالمستفيد.....,39

ب- شروط مفروضة لاستغلال محل الإمتياز.....40

ثانيا: كيفية تحويل منح عقد الإمتياز.....40

أ- تحويل حق الإنتفاع الدائم الى إمتياز.....41

ب- منح الإمتياز بصفة أصلية.....41

المطلب الثاني: مجال تطبيق و نهاية عقد الإمتياز الفلاحي.....42

الفرع الاول : الأراضي الفلاحية التابعة للنظام التسيير الذاتي في الفلاحة و التعاونيات قدماء المجاهدين.....43

أ- أراضي التابعة للمعمرين 43

ب- الأراضي التابعة للجزائريين 44

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الثورة الزراعية.....45

اولا: الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم.....45

أ- أرضي عمومية 45

ب- أراضي العرش.....46

ثانيا : الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة 46

الفرع الثالث: إنتهاء عقد الإمتياز الفلاحي.....48

اولا: إنتهاء عقد الإمتياز بالطرق العادية .....,,,,,,.....48

ثانيا: إنتهاء عقد الإمتياز بالطرق غير العادية .....,,,,.....49

الخاتمة..... **52**

دراسة وتحليل موضوع مذكرتنا حول العقار الفلاحي و أثر ذلك على تطوير الاستثمار الفلاحي، يتضح أن لإشكالية القانونية قائمة مجددا كون أن الإصلاحات الإقتصادية في المجال الفلاحي وخاصة القوانين المؤطرة و المنظمة للعقار الفلاحي لم تعالج الإختلالات القانونية الموجودة في القوانين السابقة و بالدرجة الأولى إشكالية ملكية الأرض الفلاحية وهل تعود للدولة أم توجد إمكانية خوصصة هذه الأرض لأشخاص القانون الخاص، خاصة و أن النظام الإمتياز في العقار الفلاحي لا يؤدي إلى تحصيل الملكية و على هذا الأساس كان من الأجدر و الأوجه على المشرع الجزائري على الأقل اللجوء إلى النظام و أسلوب الشراكة للإستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة مع القطاع الخاص الوطني أو الأجنبي.

L’étude et l’analyse de notre thème concernant mémoire du fin d’étude dans le sujet traite ci-le foncier agricole et surtout sa relation avec l’investissement sur le titre suivant « la **problématique du foncière agricole et leur impact sur les investissements en Algérie** » a posé obligatoirement beaucoup de problème relative àl’exploitation et l’utilisation de ce dernier dans le domaine agricole en Algérie. Malgré les tentatives juridiques considérableréalise et applique soit par voix règlementaire au bien par des mesures administratives pour redynamise le secteur agricole mais surtout le foncier agricole pour essayer du débloqué la panne qui se trouve à l intérieure dedomaine agricole et du trouve le bon chemin pour une voie nouvelle du ce dernière et aussile départ réale et ce pour le règlement définitive de problème agricole.

Mais en réalité ce travail et difficile de le faire à cause des difficultés juridique mais aussi sociale de ce dernier plus les problèmes historiques très complique en agriculture et la non indentification de la géographique du foncier agricole en Algérie et sa relative directe avec l’investissement il faut que le législateurrévisé les textes juridique et pensé à faire participer le secteur privé dans le domaine agricole participations active et bénéfique soit pour l état ou bien le secteur privé qui investitmais aussi laisser la place qui ils faut aux investisseur nationaux et internationaux dans un neveudémarragedu l’agriculture.

En fin du compte et en conclusion généraleils faut que législateuralgérien révisé certains régler juridique par l abrogation des textes qui consacrai l utilisation idéologiques des terres agricole qui a vide de foncière a caractère de sa vrais mission stratégique agricole et qui a ferme le bon départ du l agriculteur.

En ajoute en fin du compte l obligation de l indentification du bien privé agricole du l état et la révisé les règles juridiques qui organisé le secteur agricole et les terrais a vocation agricole. Mais aussifaire applique le système de la participation surtout la concessionpublic et privé(nationaux et internationaux)dans l exploitation du terre agricole privé du l état.