



جامعة الحاج لخضر - باتنة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر

بين الإجتهد القضائي والممارسة الميدانية

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه
فرع العلوم القانونية- شعبة القانون العقاري

إشراف الدكتور
عمار رزيق

إعداد الطالبة
نعيمه حاجي

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة باتنة	أستاذ التعليم العالي	أ.د / شادية رحاب
مشرفا ومقررا	جامعة باتنة	أستاذ محاضر	د / عمار رزيق
عضوا مناقشا	جامعة بسكرة	أستاذ التعليم العالي	أ.د / الزين عزري
عضوا مناقشا	جامعة باتنة	أستاذ محاضر	د / عواطف زرارة
عضوا مناقشا	جامعة خنشلة	أستاذ محاضر	د / قصوري رفيقة
عضوا مناقشا	جامعة المدية	أستاذ محاضر	د / منصور مجاجي

السنة الجامعية 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{شكر وتقدير}

بعد الحمد لله رب العالمين وآزكى الصلوات والتسليم على نبيه الأمين

أتوجه بخالص الشكر والإمتنان إلى الدكتور عمار رزيق الذي وافق على مهمة الإشراف على هذا الإنجاز الأكاديمي، وقدم يد العون في كل مرحلة أو خطوة يمر بها، سواء تعلق الأمر بالبحث أو بخصوص الإجراءات الإدارية.

خالص شكري وتقديري موصول إلى اللجنة الموقرة التي أسندت إليها

مهمة مناقشة الأطروحة وتصويبها،

رئيساً وأعضاء مناقشين.

كما أتقدم بجزيل شكري إلى كل من ساهم في إنجاز هذا البحث من قريب أو من بعيد، سواء من خلال تسهيل مهمة الحصول على المراجع، أو بتسهيل مهمة إجراء دراسة ميدانية على مستوى الهيئات القضائية، أو الهيئات الإدارية، أو المنظمات التي لها علاقة مباشرة

بموضوع الدراسة.

مقدمة

شهدت جل أقطار العالم تقريبا في بداية تشكل المجتمعات الإنسانية ظاهرة القبيلة، كالهند، أمريكا، إنجلترا، شبه الجزيرة العربية، شمال إفريقيا أو دول المغرب القديم...، لكن من يتقصى تاريخ التطور الإنساني والحضاري والأنثروبولوجي لهذه الأمم يجد كثيرا منها قد تخلصت تدريجيا من هذه الظاهرة، خاصة الدول الغربية، وبنيت مدنيات يشهد التاريخ بعظمتها، وفي الوقت ذاته حافظت على العقار الريفي ووجهته بشكل ذكي وعقلاني لتحقيق الدور التنموي المنوط به، كما خلقت ذلك التوازن الباهر بين الريف والمدينة، فلا تمييز بين ساكنيها، بل بالعكس قد يترك أحدهم حياة الترف والشهرة والراحة، ويستقر بالريف لمزاولة النشاط الزراعي والإنتاج الفلاحي.

بينما في دول أخرى من بينها الجزائر لا تزال إلى حد الساعة تتجرع نتائج هذه الظاهرة في جميع الأصعدة، الإجتماعية السياسية والقانونية، كما أثرت بشكل كبير على مورد إقتصادي ذا أهمية بالغة، هو العقار الريفي الذي تشغله القبائل أو العروش، أو ما يصطلح عليه بأراضي العرش، حيث أن المشكلة لا تقتصر على الجانب الإجتماعي بل تعدت إلى الجانب القانوني، الذي يؤطر الأراضي التي تعيش وتستقر عليها هذه القبائل، خاصة وأن شاغلي هذه الأراضي أصبحوا في مواجهة دائمة مع الدولة التي نصبت نفسها كمالكة لهذا النوع من العقارات، من جهة، ومع من ينازعهم على حيازتها وإستغلالها، من جهة ثانية، خاصة أن انعدام السند المثبت للانتفاع يعرض حائزيها لفقدانها في أي لحظة، فأصبح هناك هاجس دائم وخطر وشيك يتهدد كل من له حق فعلي على هذه الأراضي.

إذن مشكلة أراضي العرش قبل أن تكون نزاعات قضائية لا نهاية ولا حصر لها، لا كما ولا نوعا، وقبل أن تكون شرارة النار التي توقد نيران التناحر والصراعات بين العروش، التي لا تخمد إحداها في منطقة ما من قطر الجزائر حتى تثور أخرى في منطقة أخرى، هي مشكلة ومعضلة حقوقية بالدرجة الأولى، تسترعي إهتمام البحث الأكاديمي، بل تحتم أن تكون إحدى أولويات البحوث العقارية المتخصصة، كما أن الإقامة بمنطقة الشرق الجزائري أين ينتشر هذا

النوع من الأراضي بشكل كبير جدا وما تشهده من إشكالات ونزاعات، جعلت أمر دراسته ضرورة ملحة، إنطلاقا من الشعور بالواجب، الذي يحتم إحاطة الموضوع بالإهتمام الكافي الخاضع للتخصص العلمي، كلها عوامل شكلت **دافعا قويا** لدراستها من الناحية القانونية.

وتتطلب هذه الدراسة من **إشكالية**، منبثقة عن الوضع العام والظاهري الذي يشهده هذا النوع من الأراضي، يمكن تلخيصها في التساؤل التالي:

كيف يمكن الحكم على الوضع القانوني لأراضي العرش إنطلاقا من التشريعات التي تضبطه والإشكالات الميدانية وكذا المنازعات القضائية التي يثيرها؟

و يتمثل **الهدف** المباشر المرجو تحقيقه من خلال هذه الدراسة والتي تأسست وفق الإشكالية السابقة، هو ذلك الإنتاج العلمي المتكامل، الذي يؤطر علميا موضوع يعد من أهم المواضيع التي تثير حفيظة السلطة والشعب، ويبقى التأثير على الهيئات التشريعية وفتح ملف أراضي العرش بشكل علمي يختلف عن الأساليب السابقة التي إنتهجتها الجمعيات والإتحادات وغيرها لطرحه على طاولة النقاش، هو الهدف الحقيقي والرئيسي في النهاية.

ولأن الحقيقة العلمية الجادة والصادقة والمبنية على أسس أكاديمية متينة هي التي يأمل الجميع أن يكون صداها أسرع وأقوى، خاصة بإتباع مزيج من **المناهج** العلمية في هذا البحث، خاصة المنهج التاريخي، وذلك بتتبع مراحل نشأة هذا النوع من الأراضي، إضافة إلى المنهج الوصفي والتحليلي، وذلك بتحليل النصوص القانونية والقرارات القضائية المتعلقة بموضوع الدراسة، وكذا وصف الأوضاع القانونية والميدانية، كما تم تبني المنهج المقارن في مواضع المقارنة العارضة، والتي كانت ضرورية لإثراء البحث، وإقتراح بعض الحلول التي تجد لها مبررا في التشريعات المقارنة.

وبالرغم من الإشكالات القانونية والإجتماعية وحتى السياسية التي يثيرها هذا الموضوع، إلا أن أهميته وخطورته لم تتناسب مطلقا مع درجة الإقبال عليه كموضوع للدراسات الأكاديمية الحديثة، الذي يفترض أن تجعله من أولوياتها في إطار الإختصاص طبعا، لكن ذلك لا يمنع من توفر بعض الدراسات العلمية التي تناولته بنوع من الإيجاز، إضافة إلى أبحاث أخرى تناولته بشكل عارض باعتباره عقارا فلاحيا تابعا للأملك الوطنية، أما الدراسات التاريخية فهي وفيرة،

خاصة تلك التي توطر وضعيته القانونية في عهد الإستعمار الفرنسي، والتي كانت من إنجاز كتاب وباحثين ورجال سلطة فرنسيين، آنذاك.

وبالرغم من جدية الموضوع وإرتباطه الوثيق بالعديد من الهيئات الإدارية، الإقتصادية والقضائية، إلا أنه كان من الصعب تجميع المعلومات التي تصور الحقائق الميدانية، لإنشغال الأعوان بوظائفهم وصعوبة التفرغ لمنح المعلومة، وإمتناع المسؤولين في أحيان أخرى، إضافة إلى صعوبة الحصول على معلومات إحصائية، تمكن من الضبط الدقيق للوضع المادي لهذا النوع من الأراضي، من حيث المساحة والحدود، وتمييز وضعها القانوني، خاصة في ظل تنوع أنظمة إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة، والتي طبقت على بعض منها.

لكن وإن كان غياب مثل هذه العرائل قد يساهم في تحقيق إنجاز أكثر شمولية، إلا أن ذلك لم يمنع من إنجاز دراسة وفق عنصرين أساسيين، شكلا الإطار العام للدراسة، وذلك من خلال تقسيمها إلى بابين، ضم كل منهما أربعة فصول:

جاء الباب الأول بعنوان: الإطار القانوني العام لأراضي العرش، وذلك بهدف تأطير الوضع القانوني العام لهذا النوع من الأراضي، من خلال تتبع مسارها التشريعي، وأهم خصائصها، ومقارنتها بنظيرتها في الدول الشقيقة، ثم التركيز على طبيعتها القانونية، ودراسة ظاهرة الحيابة الممارسة عليها، والتي تشكل الحق الظاهر لشاغليها من أعضاء العرش.

أما الباب الثاني فقد أطر أساليب إستغلال أراضي العرش وفق السبل القديمة، ثم الطرق الحديثة والسارية المفعول كالإستصلاح والإمتياز الفلاحيين، دون إغفال الإشكالات التي يثيرها كل نمط من هذه الأنماط، خاصة بالنسبة لأراضي العرش التي تتخذ طبيعة قانونية خاصة، كونها تابعة للبلديات، سواء كانت فلاحية، أو ذات طابع رعوي.

الباب الأول

الإطار القانوني العام لأراضي العرش

إن حقيقة أراضي العرش باعتبارها عقارا فلاحيا ورعويا من جهة وموطنا لإستقرار العروش والأسر منذ وقت ليس بقريب من جهة ثانية، ثم كونها مصدر النزاعات القبلية والقضائية والإشكالات القانونية المرتبطة بعدد العناصر التي تشخصها خاصة منها الملكية، الحيازة، الشيوخ من جهة ثالثة، تجعل منها موضوعا متشعبا في الإطار القانوني وما يتصل به من أطر إجتماعية، إقتصادية، سياسية، وحتى شرعية.

وبالتالي فإن تعدد الزوايا التي يمكن أن يُنظر من خلالها إلى أراضي العرش في الجزائر يؤدي إلى تعدد العناصر التي تشرحها، كالجانب التاريخي، الإجتماعي، الأنثروبولوجي، القانوني...، لذلك يمكن الإحاطة بأهم عناصرها من هذا المنطلق من خلال التركيز على مراحل نشأتها، وخلفية الوضع القانوني المعقد الذي تشغله في الوقت الحاضر، إضافة إلى حصر مفهومها وتحديد طبيعتها القانونية، مع التركيز على وضع الحيازة الذي يشكل الحق الظاهر للشاغلين.

- الفصل الأول: التطور التاريخي لأراضي العرش
- الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي لأراضي العرش
- الفصل الثالث: الطبيعة القانونية لأراضي العرش
- الفصل الرابع: حيازة أراضي العرش

الفصل الأول

التطور التاريخي لأراضي العرش

تمهيد

عديد الباحثين المهتمين بالتشريع العقاري وإمتداداته التاريخية في الجزائر إتجهوا إلى فرضيتين رئيسيتين بخصوص نشأة أراضي العرش، الأولى تنسبها إلى العهد العثماني، والأخرى تؤخرها إلى غاية فترة الإحتلال الفرنسي، في حين توجهت الدراسات التاريخية إلى ربط نشأة الأرض بتشكيل القبائل والعروش وإستقرارها، وقيام نظام عقاري ينظم شؤونها وكيفية تقسيم الإنتفاع بها منذ عصور ما قبل التاريخ.

تستند الفرضية الأولى القائلة بنشأة منظومة أراضي العرش في العهد العثماني، إلى فكرة مفادها أن الحكام الأوائل للدولة العثمانية قاموا بتوزيع هذه الأراضي على القبائل أو العروش الموالين لهم، لكسب تأييدهم أو التشجيع عليه⁽¹⁾، فإستقروا عليها، وتشكلت بذلك القوانين والأنظمة العرفية التي تضبطها، أو أن الحكومة العثمانية ساهمت في وضع بعض جوانب نظامها القانوني.

لكن السؤال المطروح: إذا كانت الحكومة العثمانية قد منحت الأراضي لقبائل بأسرها، فما هو مستقر هذه القبائل قبل ذلك؟

حيث أنه ليس من المعقول أن يقضوا طوال حياتهم في التنقل والترحال، خاصة وأنهم جماعات توسّعت واتخذت تكوينا إجتماعيا محكما، فلا بد أن عنصر الإستقرار متوفر قبل أن تبادر الدولة العثمانية إلى منحهم هذه الأراضي ليستقروا عليها⁽²⁾، وإن أثبتت الدراسات التاريخية صحة هذه الفرضية، فإن الأمر ينطبق على بعض العروش فقط المولية للحكومة العثمانية، حيث وسعت من دائرة أراضيها حتى تضمن تأييدها وتتجنب الثورة ضدها، كما سيتم بيانه لاحقا.

¹- أنظر بشأن آراء بعض الباحثين المؤيدة لهذا الإتجاه:

*Nacereddine SAIDOUNI, Feuilles Algériens (études et recherches en histoire Algérienne), Dar Al-Gharb Al-Islami, 2000, p158

* عمر حمدي باشا، أراضي العرش، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، مجلة نصف سنوية تصدر عن مجلس الدولة، منشورات الساحل، العدد الثاني، سنة 2002، 83.

* الأخصر العقون، الملكية العقارية في التشريع الجزائري، محاضرة ملقاة بمناسبة الملتقى الجهوي لقضاة الشرق الجزائري، بقسنطينة، مديرية الوثائق، وزارة العدل، أيام من 02 إلى 05 جوان 1980، ص 81.

²- مع الاعتراف بوجود بعض القبائل التي تعتمد في حياتها على تتبع المرعى الذي يضمن القوت لقطعانها، والتي لا تزال موجودة في الوقت الحالي، حيث تعرف بالقبائل البدو الرحل.

أما الفرضية الثانية والتي تبناها القليل من الباحثين، على رأسهم الدكتور الجليلي عجة، فإنها تعتبر أن الحكومة الفرنسية هي التي أنشأت نظام أراضي العرش، يقول في ذلك: «أرض العرش هو مصطلح مستحدث وغريب عن التنظيم العقاري المحلي، إذ لم يكن معروفاً قبل الإحتلال، لأن أساس هذا التنظيم هو التملك الفردي، فالإقامة المؤقتة للقبائل ببعض المناطق، لا تعني تملكهم لها، حيث أن معيشتهم أصلاً تعتمد على الحل والترحال، مثلما هو مؤكد في الدراسة القيمة لابن خلدون المعنونة بالمقدمة» (1).

لكن لو افترضنا صحة هذا الطرح فكيف يمكن تفسير نظامها الذي يعتمد على الأعراف، والعرف ليس من السهل تشكله فهو يستحق مدة طويلة ليصبح قاعدة تعتمد عليها الجماعة (2): «... حيث أن سلطة العرش نابعة من فعل الأعراف والعادات والتقاليد السائدة في المجتمع القروي القبائلي والتي ورثت عن الأجداد، وتقوم هذه السلطة الإجتماعية على إحترام المكانة التقليدية التي تربط النسب والإنتماء القرابي إلى الشخصية الجماعية للعرش، وهذا ما سمح لسلطة العرش أن تتسع وتشمل جميع القرى التي تنتسب إلى الوحدة الإجتماعية العرشية نفسها، فالتنظيم التقليدي يكون من خلال قوانين إجتماعية تعمم على جميع العائلات مع الحرص على تطبيقها...» (3).

وبالتالي ففكرة تشكل العرش وإستقراره وفق قواعد عرفية ثابتة مستقلة تماماً عن فكرة تواجد الدولة العثمانية أو الإستعمار الفرنسي في الجزائر من عدمه، ففكرة النشأة مرتبطة أساساً بالجانب الإجتماعي، فالأعراف تشكلت قبل دخول العثمانيين أرض الجزائر وقيام الدولة العثمانية، وقد أثبتت الدراسات التاريخية أن أراضي العرش وتركيبية العروش الإجتماعية تشكلت في أزمنة ما قبل التاريخ، وإستمر البناء القبلي والعشائري إلى حد الساعة، في دول شمال أفريقيا أو المغرب القديم عامة والجزائر خاصة، بإعتبارها جزءاً منه.

¹ - الجليلي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2005، ص 22.

² - عمار بوضياف، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون وتطبيقها في التشريع الجزائري)، الطبعة الثانية، دار ريجانة، الجزائر، سنة 2004، ص 141.

³ - همداني مالية، ميراث المرأة القبائلية بين التحدي للأعراف والحاجة المادية، مذكرة ماجستير، تخصص علم الاجتماع الريفي، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010/2009، ص 65.

المبحث الأول

التطور التاريخي لأراضي العرش [قبل سنة 1830 م]

ظاهرة العرش أو النظام القبلي في بلاد المغرب ظاهرة قديمة، لها إمتداد يغوص في أعماق التاريخ البعيد، إذ تزخر المصادر التاريخية بالشواهد التي جعلت تاريخ هذه البلاد، يكاد يكون تاريخا للقبائل أكثر من كونه تاريخا لدول وحضارات، يقول ابن خلدون في هذا الشأن:

« فإن ساكن هذه الأوطان من البربر أهل قبائل وعصبيات، والبربر قبائلهم بالمغرب أكثر من أن تحصى، وكلهم بادية، وأهل عصاب وعشائر، وكلما هلكت قبيلة عادت الأخرى مكانها... »، ويؤكد على نفس الطرح من خلال قوله: « أن الأوطان الكثيرة القبائل والعصاب قل أن تستحكم فيها دولة »⁽¹⁾.

ويؤكد الجابري على النظام القبلي السائد في شمال أفريقيا أو المغرب القديم، وأنه لم تقم الدولة على أراضيها إلا في زمن متأخر، حيث يقول: « لقد كان مجتمع المغرب العربي في القرون الوسطى مجتمعا قريبا، فسكان البلاد هم الأعم والأغلب عبارة عن مجموعات من القبائل المتحالفة حيناً، المتطاحنة حيناً آخر، لقد كانت الوحدة الإجتماعية هي القبيلة »⁽²⁾.

المطلب الأول

في العصور القديمة

المجتمع المغربي بشكل عام والجزائري بشكل خاص هو مجتمع قبلي بالدرجة الأولى، يتشكل من قبائل، تتوزع على الأقاليم، وإستمر نمط الحياة القبلية بالرغم من محاولات قيام الدولة البربرية⁽³⁾، في الوقت الذي تعاقبت فيه الدول المستعمرة، التي أقامت مدنيات، دامت على أرض البربر قرونا طويلة، ويعتقد غوتيه أن ما كان موجودا في بلاد المغرب هو عبارة عن قبائل موحدة ضمن حلف تقف وراء زعيم جريء، قد يدوم ذلك الحلف فترة زمنية ما، قصد تأسيس ملك لتلك القبائل المتحالفة، لكن ذلك الملك لا يصمد طويلا بسبب قيام زعيم آخر بالدور

¹ - ولي الدين عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، حقق نصوصه وخرج أحاديثه وعلق عليه عبد الله محمد الدرويش، مقدمة ابن خلدون، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار يعرب، سنة 2004، ص 646-647.

² - محمد عابد الجابري، فكل... ابن خلدون، العصبية والدولة، الطبعة السادسة، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، سنة 1994، ص 26.

³ - بوزيانى الدراجي، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، مؤسسة بوزيانى للنشر، الجزائر، سنة 2013، ص 13.

نفسه، فيسقط الكيان القائم ويقوم مملكته الجديدة، وهكذا دواليك، إذ لا تعتبر المدينة أو التراب هنا مقوما رئيسيا للوحدة، بل المقوم الصحيح والسائد هو **القبيلة**، وقد استقرت القبائل البربرية على الأراضي والأقاليم ونشأ ما يصطلح عليه بـ "أراضي العرش".

الفرع الأول

قبل الإحتلال الروماني

تميز العصر الحجري الحديث في شمال أفريقيا بشروع الإنسان في الانتقال من حياة الصيد والجمع والالتقاط إلى الإستقرار، ليرتبط بالأرض شيئاً فشيئاً ويزاول الرعي والزراعة الموسمية، التي تمثل صورة واضحة وقرينة على الإستقرار في الأقاليم، وتجدر الإشارة إلى أن العصر الحجري الحديث في بلاد المغرب يبدأ من الألف الخامسة، لىستمر حتى نهاية الألف الثانية قبل الميلاد، أي حتى دخول الفينيقين.

أولاً: تشكل أراضي العرش

من المؤكد أن ما إنتاب منطقة المغرب من تذبذب في المناخ وعدم إنتظام في التساقط، جعل المغاربة يتشبثون بالرعي، فلم يتخلوا عنه إطلاقاً حتى مع إمتنانهم للقنص في التل والسهوب⁽¹⁾.

ولعل أحد أهم أسباب الإستقرار الذي نتجت عنه ممارسة الزراعة - خاصة في منطقة التل - هو أن الرعاة لم يكن عليهم التنقل بقطعانهم إذا ما توفر لهم الأمن، أي إذا لم تكن منطقتهم محل أطماع قبائل أخرى، أو إذا لم يكونوا هم أنفسهم يطمعون في الإستيلاء على أرض غيرهم، لأن بيئتهم الصغيرة تضمن لهم المرعى الضروري للأمن لقطعانهم، ولم يكن لهم إذن أي داعٍ للتنقل.

والخلاصة أن هذا الوضع المريح والملائم أهلهم للإستقرار، حتى أصبحوا شيئاً فشيئاً مزارعين، طالما توفر المناخ الملائم والتربة الخصبة وظروف الأمن الهادئة، فكان التوجه للزراعة نتيجة من نتائج الإستقرار وليس سبباً له⁽²⁾، وبالتالي فإن بلاد المغرب القديم لم تنتظر

¹ - **قعر المشرّد السعيد**، الزراعة في بلاد المغرب القديم (ملاحم النشأة والتطور حتى تدمير قرطاجة سنة 146 ق.م)، مذكرة ماجستير، تخصص تاريخ وحضارات البحر الأبيض المتوسط، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم التاريخ والآثار، السنة الجامعية 2008/2007، ص 62.

² - مذكرة الماجستير نفسها، ص 62.

وفود الفينيقيين الذين أسسوا قرطاج حتى تظهر وتزدهر الزراعة، بل أن مسألة ظهور الزراعة والإستقرار هي مسألة محلية، بمعنى أن أصول الزراعة في بلاد المغرب هي أصول محلية.

وبالتالي إرتبطت نشأة أراضي العرش بإستقرار القبائل البربرية عليها، كأقاليم لممارسة الحياة البدوية، والعمل على تطوير أساليبهم المعيشية، من خلال إستغلالها في الرعي والزراعة والصيد والقنص، حسب ما تم شرحه .

◆ شيخ العرش أو رئيس القبيلة

يقول مبارك بن محمد الميلي: « **لذلك لم يكن لهم في القديم ملوك عظام ودول فخام وإنما كان منهم أمراء على قبائل وسادات على عشائر** »⁽¹⁾.

موضوع الرئاسة في القبائل المغربية مع الأسف مازال غامضا ويحتاج للمزيد من البحث، خاصة بالنسبة للقبائل الأمازيغية في العصر القديم، ويعود سبب الغموض لإنعدام المادة المكتوبة بصورة خاصة، وكل ما يمكن قوله في هذا المجال هو أن القبيلة تخضع لسيد يرأسها يسمى "أمغارا"⁽²⁾ أو شيخا، ويستعين الشيخ بمجلس للشورى، يتألف من أعيان القبيلة، ويسمى هذا المجلس "الجماعة"، والطريقة التي يتعين بواسطتها رئيس القبيلة وأعضاء الجماعة غير معروفة بالضبط إلى الآن، حتى وإن قال بعضهم دون سند أنهم كانوا يعيّنون بالإنتخاب، ومع هذا فبعض الشواهد التاريخية تثبت غير ذلك⁽³⁾.

وجملة القول أنه يشترط في المترشح للرئاسة أن يكون من أعيان القبيلة ومن أسرة ذات يسار وثروة، وذات حسب وعصبية قوية، هذا بالإضافة إلى الصفات الحميدة الواجب توافرها فيه، أما سلطاته فهي طوعية وليست قهرية، وذلك تبعا للأعراف القبلية التي تميل نوعا ما إلى الديمقراطية وحب الحرية.

يحكم شيخ القبيلة جماعته تبعا لما تمليه عليه الأعراف القبلية، وقد يتخذ مساعدين وأعوان لمساعدته في مراقبة الأراضي وجبايتها ويسمى العون هنا بـ: "الوكيل"⁽⁴⁾، وقد كانت الأعراف المطبقة تقريبا هي نفسها في جميع العروش والقبائل.

¹ - مبارك بن محمد الميلي، تقديم وتصحيح محمد الميلي، تاريخ الجزائر في القديم والحديث، الجزء الأول، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، ص 116.

² - بمعنى الكبير، وهذه العبارة تطلق على شيوخ القبائل الأمازيغية وعلى ملوكهم، وتوحي هذه الكلمة من معناها أنه يشترط في من يتولاها أن يكون الأكبر سنا.

³ - بوزياني الدراجي، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، المرجع السابق، ص 167.

⁴ - المرجع نفسه، ص 167.

♦ الصراعات بين القبائل بسبب إستغلال أراضي العرش

غالبا ما تكون الأرض سببا في إشتعال نيران الصراع بين العروش⁽¹⁾، خاصة بالنسبة للقبائل الصحراوية التي يضطرها الجفاف والقحط وإنحباس الغيث إلى الزحف طلبا للكأ والماء، نحو المناطق الخصبة المحتلة من طرف قبائل أخرى، وهنا ينشب الصراع والحرب بين الطرفين⁽²⁾.

♦ علاقة القبائل بنظام الدولة البربرية وتأثيرها على ملكية أراضي العرش

أحيانا تتحالف قبائل وتشكل نظاما قريبا من مفهوم الدولة، لكن سرعان ما يحل ويقوم مقامه كيان آخر، وقد كانت العلاقات بين الدولة البربرية والقبائل تتميز في الغالب بالتمرد والخيانة والغدر والعصيان، والفاصل فيها دوما هو العنف والقهر، وتلجأ الدولة بالطبع إلى ضرب القبائل بعضهم ببعض ليخلو لها الجو وتتمكن من السيطرة عليهم، ونتيجة لموقف الدولة الضعيف إتجاه بعض القبائل القوية وطمعها في ولائها، لجأت إلى منح مقاطعات معينة لهذه القبائل، كما أعفتهم في الغالب من الإتاوات والغرامات، وبذلك سميت القبائل المناصرة بقبائل المخزن، وسميت القبائل الخاضعة والمقهورة بالقبائل الغارمة، أما الصنف الثالث فيتمثل في القبائل المتمردة، ومجالها هو القفار الواسعة بعيدا عن الدولة وأنصارها⁽³⁾.

ثانيا: في عهد الفينيقيين (880 - 146 ق.م)

الفينيقيون أمة بحرية يعتمد أبنائها على التجارة البحرية، لذلك بقدمهم لأفريقيا إستقروا على السواحل وأقاموا المدن بشمالها، وأسسوا مملكة قرطاجنة، وقد كان الحكم القرطاجي متساهلا مع رؤساء القبائل وزعماء العشائر، وقد حاولوا الإندماج مع السكان المحليين، والذين كانوا يشكلون العشائر والقبائل التي تمتهن الزراعة والرعي، ولم تحاول هذه الأخيرة التدخل في نشاطهم أو السيطرة على أراضيهم والاستيلاء عليها، فكانت العروش والقبائل تحوز الأراضي وتمارس عليها حياتها ونشاطها بشكل جماعي دون تقسيم.

¹ - هذه الظاهرة معروفة في بلاد المغرب منذ حقبة تاريخية قديمة جدا، حيث كانت القبائل الصحراوية في الجنوب المعروفة بـ "جدالة" أو "كدالة" في صراع مستديم مع قبائل الوسط والشمال، واستمرت الصراعات حتى العهود الرومانية والوندالية والبيزنطية، حيث كانت القبائل الصحراوية التي ترعى في الجنوب تقلق غيرها من قبائل الشمال، أين التلال الخصبة والسهول الحية بزرها الوفير ومائها الدافق، فتشن عليها الغارات تلو الغارات، فكانت تضغط عليها باستمرار وتسعى لامتلاك أراضيها الخصبة.

2 - بوزياني الدراجي، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، المرجع السابق، ص 251.

3 - المرجع نفسه، ص 258.

لكن على إثر هزيمة أسطولها أمام الإغريق في هيميرا سنة 480 ق.م إتجهت دولة قرطاجنة إلى إمتهان الزراعة والتركيز عليها، وقد أدى ذلك إلى إستيلائها على أراضي القبائل وإغتصابها بالقوة، بهدف تقوية إقتصادها الزراعي وتعويض الخسائر التي تكبدتها، إضافة إلى إرهاب العروش البربر بالضرائب الباهضة.

ثالثا: في ظل الحكم النوميدي (الدولة النوميديّة 203-148 ق.م)

قامت الدولة النوميديّة إلى جانب دولة قرطاجنة تحت حكم الملك ماسينيسا، الذي تقوم سياسته على مبدأ **أفريقيا للأفريقيين**، ولقد كان لماسينيسا دور مهم في إعادة إستقرار العروش على الأراضي وإستغلالها في الزراعة والرعي، بعد محاولات التشتيت والتشريد التي إنتهجها الفينيقيون⁽¹⁾.

من المؤكد أن هذا التحول لم يتم بين عشية وضحاها، فقد ساعدت ظروف بلاد المغرب الطبيعيّة على المزاجية بين حياة الرعي والزراعة، وخاصة زراعة الحبوب التي لا تتطلب سوى فترتين فصليتين للعمل فيهما هما: فترة الحرث والبذر وفترة الحصاد والدرس، وهناك عوامل أخرى فرضتها شخصيته وسياسته الإقتصادية في تأمين الأراضي الزراعيّة والإستصلاح وتثبيت البدو الرحّل فيها، بل وإلزامهم ضمن تعاليم صارمة بالإستقرار وخدمة الأرض⁽²⁾.

ومن أجل تأمين وحماية الأراضي الزراعيّة، إتخذ ماسينيسا إجراءات لتقليل وتحديد مجالات للبدو الذين إختاروا حياة الرعي والحلّ والتّرحال، وذلك لضمان سلامة المحاصيل، من خلال تأمين حدود ثابتة للملكيات الزراعيّة، فأقر دخول البدو الرعاة بشروط محددة كضيوف ولىس كغزاة، لتتغذى قطعانهم على الهشيم بعد الحصاد، كما سعى إلى إقامة قلاع لمراقبة تنقلات القبائل الرحل وتأمين الإستقرار للمزارعين.

✓ التنظيم القانوني للملكية الزراعيّة في عهد ماسينيسا

كانت القبيلة النوميديّة تمتلك أراضيها الرعيّة ملكيّة جماعيّة، أي أن لجميع أعضائها الحق في إستغلالها، فترعى فيها قطعان ماشيتهم، ولا يحق لقبيلة أخرى دخولها إلا بإذنهم، وبصفة الرعي فقط دون الملكيّة، أما الأراضي التي لا تصلح للرعي والزراعة

¹ - قابريال كامبس، تعريب وتحقيق العربي عقون، ماسينيسا، المجلس الأعلى للغة العربيّة، الجزائر، سنة 1960، ص 257.

² - لا تزال هذه الأراضي أهم مساحات لإنتاج الحبوب في شمال شرق الجزائر وشمال غرب تونس.

كالغابات فبقيت ملكيتها دون حيازة، وحق للجميع إستغلالها، أما بالنسبة لأراضي زراعة الحبوب فقد إقترح " قزال " ثلاث فرضيات للملكية، يمكن تلخيصها كالتالي:

أ- الفرضية الأولى

أن تكون الأرض ملكا مُشاعا لمجموع أعضاء العرش، حيث تستغل الأرض جماعيا، ويوزع المحصول على الأسر حسب عدد أفرادها.

ب- الفرضية الثانية

أن تبقى الأرض ملكية جماعية، على أن تُقسّم الحقول المراد زرعها حسب العائلات، وتبقى الأراضي البور خارج هذا التقسيم ملكا جماعيا للرعي، ويرى قزال أن هذا النوع من الملكية الذي عرفه الجرمان قديما يلائم المجتمع المغربي على مرّ الزمن⁽¹⁾، ولا يزال يُمارس أو كان يُمارس إلى عهد قريب في بلاد المغرب.

ج- الفرضية الثالثة

أن تُجزأ الأرض إلى ملكيات خاصة للأسر، ويقوم هذا النموذج على مبدأ خدمة الأرض وإستصلاحها، فمن إستصلح أرضا فهي ملك له ولمن يرثه، طالما واصل خدمتها، فإن تركها فستؤول لمن يحييها من جدي.

وقد إلتزمت الأسر البربرية المزارعة بدفع ضرائب عينية معقولة خلافا لما أرهقهم به الفينيقيون من ضرائب مجحفة، وبذلك إستطاعوا تأسيس إقتصاد زراعي ساهم إلى حد كبير في بلورة الشخصية النوميديّة، التي تفاعلت قبل رحيل عراب نوميديا وموحدها ماسينيسا⁽²⁾، وتواصلت في ظل حكم ابنه وأحفاده من بعده، قبل مجيء الإحتلال الروماني، الذي قضى على آخر رموز الدولة النوميديّة⁽³⁾.

¹ - عُرف هذا التنظيم في عدة مجتمعات زراعية وتطور مفهومه عبر الزمن، وفي التاريخ المعاصر شهدت الأنظمة الشيوعية تجارب مماثلة منها نظام الكومونات في الصين ونظام الكولخوز في الإتحاد السوفياتي سابقا، ولا يزال هذا النظام يمارس في بلاد المغرب.

² - قعر المشرّد السعيد، مذكرة الماجستير السابقة، ص 172.

³ - إستعان ماسينيسا بالرومان في القضاء على خصومه من القرطاجيين، وإقامة دولة النوميديين بين 203-146 ق.م، لكن مخطط الرومان كان الإستيلاء على شمال إفريقيا والقضاء على الدولتين قرطاجنة ونوميديا، والقضاء على ماسينيسا، الذي كانت تراه يشكل خطرا كبيرا على مخططاتها.

ولقد ثبت أن المجتمع الأمازيغي أو البربري كان يتمتع بمجالس قروية، تمثل القبائل التابعة لها في عهد ماسينيسا، وقد كانت تلك المجالس ومازالت إلى الآن تدعى "الجماعة"، أما القبائل البدوية الرحالة فتحتاج هي الأخرى إلى دليل تاريخي يؤكد وجود مجالس ضمنها⁽¹⁾.

الفرع الثاني

بعد الغزو الروماني

إشتهر الرومان بقدرتهم على خوض الحروب والزراعة والتنظيم السياسي، وبما أن الأراضي الرومانية في أوربا لم تكن غنية بالخيرات والثروات، مثلما كانت المناطق الأخرى في آسيا وأفريقيا، فإن هدف الرومان من التوسع في الخارج هو السيطرة على هذه الأراضي والإستيلاء على الخيرات والثروات التي تحويها.

وتميزت السياسة الرومانية في شمال أفريقيا بإشعال نار الفتن بين رؤساء القبائل البربرية ومناصرة القبائل الموالية لها، وفي الحقيقة أن الرومان لم يجدوا دولا قوية ببلاد البربر، بل وجدوا قبائل أو عروش أو عشائر في القرى والجبال والسهوب وحتى الصحراء، فقد كان من السهل التوغل في أراضيها، بإستثناء العروش القاطنين في المناطق الجبلية، فقد حافظوا على إستقلالهم وحافظوا على تنظيمهم وتصريف شؤونهم الداخلية⁽²⁾.

◆ نتائج السياسة العقارية الرومانية على تنظيم أراضي العرش

قام الرومان بالعديد من التغييرات التي أثرت بشكل كبير على حياة العروش ونشاطهم، من أهمها:

-الإستيلاء على الأراضي الخصبة: لقد كانت سياسة الرومان واضحة في هذا الشأن، حيث تأخذ الدولة الرومانية المساحات التي تحتاجها، ثم تقوم بتوزيع جزء من أراضي القبائل على السكان الذين ينتمون إلى روما وكذلك قدماء الجنود الرومانيين، أما ما تبقى من الأراضي يحتفظ به السكان الأصليون من أفراد العرش، ولكن شريطة أن يدفعوا ضرائب باهضة لدولة روما.

¹ - بوزياني الدراجي، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، المرجع السابق، ص 149.

² - لقد حاول الرومان انتهاج سياسة فرق تسد لإضعاف القبائل البربرية وتقليص نفوذ قرطاجنة والتمهيد لاستيلاء روما على شمال إفريقيا، وهو ما حصل فعلا في الفترة بين 146-149 ق.م، إذ تمكن الرومان من القضاء عليها ثم الاستيلاء على الإمارات البربرية، وبسط نفوذها بالكامل على المنطقة بعد القضاء على ماسينيسا.

-إنتزاع أراضي العشائر والعائلات والأفراد الذين يثورون على نظام الحكم وإعادة توزيعها على الرومانيين النازحين من إيطاليا، والذين أفلسوا من جراء أزمات زراعية⁽¹⁾.

-قامت الدولة الرومانية بإحياء الأراضي وخلق مساحات جديدة للإستغلال الزراعي، وهكذا أظهرت أفريقيا مظهر المنطقة المستغلة إستغلالا حكيما وشاملا، وفي سبيل ذلك حطمت كل محاولات البربر لإستعادة أراضيهم⁽²⁾.

-كراء الأراضي من العروش والقبائل البربرية الذين تكون لهم علاقة طيبة مع الرومان، على أن يتحول مالك الأرض إلى عامل أو فلاح بها.

-جمع الضرائب من السكان، وهي ضرائب على العقارات، ويتولى العملية أعيان يسمون "العشائرين"، فهم الذين يتفقون مع الدولة على قيمة معينة من المال يدفعونها لها، ثم تقوم الدولة بالسماح لهم بجمع الأموال الكبيرة من السكان، وكانت تضع تحت تصرفهم فرق من الجيش لمساعدتهم في مهمتهم⁽³⁾.

ولم يكن لعشائر البربر حقوق وإنما كانت لهم واجبات، تتمثل في خدمة الرومان، سواء كجنود أو كمزارعين، ولذلك وقعت الكثير من الثورات، لكنها كانت تخمد بسرعة نتيجة ضعف القبائل البربرية وعجزها على توحيد صفوف أبنائها⁽⁴⁾، يقول مبارك بن محمد الميلي عن وضع القبائل البربرية في العهد الروماني: «سياسة الضغط التي سلكها الرومان مع البربر، وذلك بإنتزاع أراضيهم، وسلب حقوقهم، وجبرهم على العمل في أراضيهم لفائدة غيرهم، فالبربر الذين تحت الإستعباد الروماني ذهب مواهبهم في خدمة الرومان، والذين سلموا من ذلك الإستعباد نفروا من كل شيء روماني»⁽⁵⁾.

ثالثا: في عهد الوندال 431-534 م

¹ - قعر المشرّد السعيد، مذكرة الماجستير السابقة، ص 27.

² - ولعل الخاصية الرئيسية للاحتلال الروماني تكمن في تغلب روما على مشاكل الغذاء والاضطرابات التي كانت تواجه الإيطاليين، فبفضل سياسة التنمية الزراعية في شمال أفريقيا استطاعت حكومة روما توفير القمح المعروف بصلايته وجودته للشعب الروماني، وبذلك شجعت بطونهم وخفت أزماتهم.

³ - يقول مبارك بن محمد الميلي: "ويجيون من الأهالي ما يشاؤون، وهم جنود يستعينون بها على قبض الضرائب، حتى أنهم في خروجهم للاستخلاص شبه شيء بالخارج للغزو"، من كتابه تاريخ الجزائر في القديم والحديث، المرجع السابق، ص 279.

⁴ - قعر المشرّد السعيد، مذكرة الماجستير السابقة، ص 26.

⁵ - مبارك بن محمد الميلي، المرجع نفسه، ص 319.

لأراضي العرش، خاصة بالنسبة لعقود البيع المكتشفة التي تضم أعدادا كبيرة من الباعة لنفس العقار، الأمر الذي يوحي بالطابع الجماعي للملكية العقارية، خاصة أنها مكتشفة في مناطق شرقية، أغلبها أراضي عرش.

خامسا: الفتح الإسلامي العربي

عندما تم فتح شمال أفريقيا وجد سكان الجزائر من البربر يعيشون حياة البساطة، لا تهمهم السلطة ولا المناصب، وإن إقتتلوا أو شنوا حروبا بينهم فهي من أجل الكأ والمرعى والماء، وقد حافظ الإسلام على وضعهم ولم يجبرهم على أي شيء سوى إعتناق الإسلام، يقول حمدان خوجة في كتابه المرأة: « يعيشون مرتاحي البال لا ينشغلون بالمستقبل إلا قليلا، ويتخذون من جبالهم الوعرة حصونا تحميهم من كل هجوم، ولاحظ في الأخير أنهم كانوا يعيشون بطريقة بسيطة جدا، ويرتدون ملابس غاية في البساطة ولا يعرفون أي نوع من أنواع الترف ولا أي إمتياز من الإمتيازات الإجتماعية، ومراعاة لعاداتهم إكتفى هذا الفاتح بقبولهم الدخول في الإسلام أو بالأحرى حملهم هذا الإسم، ولم يرى من حقه لصالحهم ولصالحه أن يفرض عليهم قوانين غير قوانينهم، بل ترك الناس يعيشون كما كانوا في تعصبهم وأخطائهم »⁽¹⁾.

إمتزج العرب والبربر وشكلوا سكان وشعب المغرب والجزائر، يقول المعز لدين الله لبلكين بن زيري زعيم قبيلة صنهاجة عند تعيينه أميرا على المغرب في 972/10/04 م وتلقيه بسيف الدولة، ناصحا له قبل مغادرته: « إن نسيت ما أوصيتك به فلا تنسى أربعة أشياء: إياك أن ترفع الجباية عن أهل البادية، والسيف عن البربر... »⁽²⁾.

المطلب الثاني

في العهد العثماني

لقد تأثر الوضع العقاري في العهد العثماني بأحكام الشريعة الإسلامية بشكل كبير، خاصة من حيث الأحكام المطبقة على التصرفات العقارية، وكيفية فرض بعض أنواع الضرائب وطرق التقاضي، لكن كانت هناك قواعد وأساليب لم تكن تمت للإسلام بصفة، بل طبع عليها النمط الإستعماري، لما إنطوي عليه من تهميش للسكان الأصليين، وتمييز الأثراك ومعاملتهم معاملة

¹ - حمدان بن عثمان خوجة، تقديم وتعريب وتحقيق محمد العربي الزيري، تصدير عبد العزيز بوتفليقة، المرأة، منشورات ANEP، سنة 2005، ص 16.

² - عمار بوحوش، التاريخ السياسي للجزائر (من البداية ولغاية 1962)، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلام، سنة 1997، ص 36.

خاصة، ثم القيام بالكثير من الإجراءات التي كانت تهدف من خلالها إلى دعم وتقوية الدولة العثمانية، دون مراعاة مصالح الجزائريين⁽¹⁾.

الفرع الأول

النظام القانوني لأراضي العرش

كانت أراضي العرش تحتل مساحات شاسعة⁽²⁾ ومكانة معتبرة في النظام الفلاحي والزراعي في العهد العثماني، إذ كانت توفر للأفراد موردا غذائيا هاما جدا، خاصة بالنسبة لمستغليها من سكان الأعراش، إضافة إلى مساهمتها في دعم خزينة الدولة العثمانية⁽³⁾ على غرار بقية الأراضي الفلاحية الأخرى، وكان يخضع إستغلال أراضي العرش لمعيار حاجة أفراد العرش أو القبيلة حسب مقدرتهم وإمكاناتهم، بينما تترك الأجزاء غير المستغلة للرعي الجماعي، دون تحديد نصيب كل أسرة في العرش، عكس الإستغلال الزراعي الذي يقتضي ضرورة التقسيم، لأنه يرتب حقوقا ميراثية في الأسرة الواحدة، كما يقتضي الإستغلال الشخصي والمستمر، تحت طائلة الحرمان من الحق ومنحه للغير من نفس العرش في حالة الترك أو إهمال الأرض وعدم حرثها.

✓ إستغلال أراضي العرش

أما بالنسبة إلى حقوق والتزامات⁽⁴⁾ مستغلي أراضي العرش فهي متعددة ومتنوعة، ومن أهم الحقوق الممنوحة لأفراد العرش المستغلين ما يلي:

¹ - أنظر فيما يخص الأصناف المختلفة للأراضي الفلاحية في العهد العثماني :

*Youcef DJEBARI, la France en Algérie (bilans et controverses), office publications universitaires, Alger, 1995 , p 35 et p 60.

*Jean-Jules Clamageran, L'Algérie : impressions de voyages (17 mars-4 juin 1873) ; suivies d'une Étude sur les institutions kabyles et la colonisation , LIBRAIRIE GERMER BAILLIÈRE, PARIS , 1874 p 266 .

* الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 16.

* ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية (الفترة الحديثة)، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، سنة 2001، ص 80.

* سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة، الجزائر، سنة 2003، ص 10.

* جميلة جبار، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب -البلدية-، السنة الجامعية 2002/2001، ص 14.

² - Jean-Jules Clamageran, op.cit, p 266 .

³ - ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية (الفترة الحديثة)، المرجع السابق، ص 80.

⁴ - أنظر في ما يخص هذه الحقوق والتزامات:

- كل فرد يقوم بإستصلاح قطعة أرض ويستثمرها يصبح حائزا لها على سبيل الإنتفاع الدائم.

- كل فرد من القبيلة له حق الإنتفاع الدائم بالمساحة التي يستطيع إستغلالها وخدمتها.

- يحق للأسرة التي قامت بزراعة الأرض وخدمتها الإستئثار بالمحصول كاملا.

أما بالنسبة للإلتزامات الملقاة على عاتق المستغلين فتتلخص في ما يلي:

- لا يجوز لحائز أرض العرش على سبيل الإنتفاع الدائم أن يبيعها أو يؤجرها أو يهبها أو يرهنها أو يقوم بقسمتها⁽¹⁾.

- في حالة عدم إستثمار الأرض من قبل المستغل وتركها بورا، يحق للجماعة إسترجاعها وإعادة منحها لمن يستحقها ويتعهد بخدمتها، أما في حالة تغيب أحد الأفراد أو إهماله لخصته، فإن الأرض تنتزع منه وتمنح لمن يستغلها، ويقوم شيخ الدوار أو الدشرة بتنفيذ ذلك، يقول الأستاذ علي خنوف في هذا المقام: □ ... و **إعتماد الحكم العثماني بالجزائر بصفة عامة على شيوخ الأعراش في إدارة شؤون الريف...**⁽²⁾.

-يعود اختصاص الفصل في المنازعات المتعلقة بحق الإنتفاع إلى الجماعة، أو إلى موظفي البايليك⁽³⁾، وتصدر فيها أحكام عرفية محلية.

✓ أحكام ميراث أراضي العرش

الحائز لأرض العرش يتمتع بحق الإنتفاع الدائم، فهو لا ينتهي بوفاته ولكنه ينتقل إلى ورثته الذكور على سبيل الشيوخ، دون الإناث، اللواتي لهن الحق في الرعاية من المسؤول عن العائلة الوارث لحق الإنتفاع، فمن واجبه نحوهن توفير الملابس والمسكن والمأكل، وذلك حسب إمكانياته المادية، أما إذا لم يكن للهالك ورثة على عمود النسب: يتولى أعيان الجماعة تحت

- عمر حمدي باشا، أراضي العرش، المقال السابق، ص 188.

- عدي الهواري، الاستعمار الفرنسي في الجزائر {سياسة التفكيك الاقتصادي والاجتماعي (1830-1960)}، ترجمة جوزيف عبد الله، الطبعة الأولى، دار الحدادة للطباعة والنشر والتوزيع، دون ذكر بلد النشر، سنة 1993، ص 19.
-Nacereddine SAIDOUNI, op.cit, p 280.

¹- عمر حمدي باشا، أراضي العرش، المقال نفسه، ص 81.

²- علي خنوف، السلطة في الأرياف الشمالية لبايليك الشرق الجزائري في نهاية العهد العثماني وبداية العهد الفرنسي، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، سنة 2002، ص 43.

³- عمر حمدي باشا، أراضي العرش، المقال السابق، ص 83.

قيادة شيخ الدوار تسليم الأرض لمن يستغلها، ويعود إختصاص الفصل في المنازعات المتعلقة بحق الميراث في أراضي العرش إلى الحاكم الإداري.

إذن فأحكام الميراث لا تخضع للشريعة الإسلامية التي تمنح المرأة الحق في الميراث مع الرجل، وقد فسر العديد من الباحثين هذه القاعدة العرفية الشاذة عن الشريعة الإسلامية إلى قوانين أخلاقية، وأخرى تم سنها من طرف أعيان العروش، في شكل فتاوى أو إعتادوها كأعراف.

◆ قانون الشرف

بما أن المرأة تنتمي إلى المجتمع الريفي الزراعي، فهي تمنع من كسب حقها في الأرض، وبالتالي تمنع من الميراث، وهذا طبقا للعرف التاريخي الذي يخص توارث الأرض وإمتلاكها، إعتبارا أن ملكية الأرض ترجع إلى العائلة التي تقوم بإستغلالها جماعيا، والحفاظ عليها من عدم تقسيمها ودخول الغرباء لها عن طريق الإرث، لكن مقابل هذا الحرمان يضمن للمرأة الرعاية والحماية من طرف أهلها، إذا ما تعرضت للمشاكل في حياتها مثل: الطلاق، الموت، الفقر، حيث يسمح لها بالإنتفاع بالخيرات التي تمتلكها.

بالإضافة إلى ذلك فإنه في إطار " قانون الشرف " الذي يقره المجتمع - كما عبر عنه بورديو - يجب على الرجل التكفل بوالديه واليتامى والأرامل والمطلقات والعوانس، ثم أن المرأة تظل غريبة بالنسبة لجماعة زوجها، حيث تبقى في وضعية الضيف، ثم لا تعرف الطموح إلى ميراث أجداد ليسوا ذويها، فإذا مات الزوج ولم يترك وصية، تنتقل التركة إلى أقرب خلفه من الذكور⁽¹⁾.

حيث أن المرأة إذا ورثت أباه، فإن حصتها من ذلك الإرث تنقله إلى أولادها الغرباء على جماعتها القرابية والأصلية، كما أن المرأة التي ترث من أمها والتي تتزوج بغريب عن الجماعة الأصلية يمكن أن تطلب نصيبها وحصتها في إرث الأرض من إخوانها، وفي كلتا الحالتين يمكن أن يؤدي ذلك إلى تشكيل خطر، وهو دخول غرباء (الزوج) عن الجماعة وتحكمهم في الأراضي.

1 - حمداني مالية، مذكرة الماجستير السابقة، ص 8.

ولا شك أنها كانت تهدف برأي واضعيها إلى تلافى تجزئة الأرض المؤدية إلى مزيد من المعاناة، وإلى الحفاظ على تماسك القرى، الذي يهتز في حالة حصول المرأة على الميراث، بقدم أزواج غرباء إلى قرى نساءهم، للإقامة أو لإستغلال الأراضي أو للسببين معا⁽¹⁾.

علاوة على ذلك فإن قانون الشرف يفرض على الرجل أن يأخذ على عاتقه قريباته اليتيمات، الأراامل أو المطلقات، لذا فالجماعة قبلت ظاهريا النص الشرعي الذي يعترف بحق المرأة في الميراث، لكن عقلية البربري ترفض بأن تتصرف المرأة بالأرض، كونها لا تستطيع إستغلالها والدفاع عنها، مما أدى إلى حرمان المرأة من حقها في الإرث⁽²⁾.

الفرع الثاني

الضرائب المفروضة على أراضي العرش

الضرائب من الموارد المالية المهمة للبايليك، تسند جبايتها للموظفين والإنكشارية، وتختلف في نوعيتها وقيمتها⁽³⁾.

* الضرائب الشرعية المعتادة والقارة

تفرض على الأراضي، وتشمل العشور والزكاة وهي واجبة شرعا، تمس المحاصيل الزراعية والحيوانية، تدفع بقيمة عينية أو نقدية، تقدر بـ 10/1 (العشر)، روعيت فيها طبيعة الأرض وعطائها، كما تقيّم من 01 إلى 06 صاع من القمح أو الشعير، إضافة إلى 01 ريال بوجو أو شبكة من الخرطال عن كل زوجة أو جابدة، حيث تستخدم العشور في أغراض كثيرة، يذكر حمدان خوجة في هذا الصدد: « من الأراضي تؤخذ العشر أو الجزء العاشر من الإنتاج، وتوضع مقادير تلك الأعشار في صندوق الخزينة لدفع مرتبات الجيش والاعتناء بالفقراء ولتربية الأيتام ودفع أجور القضاة والمعلمين » .

وتسند مهمة مراقبة العشور والتخزين إلى قائد العشور في البايليك، إلى جانب جرد تقارير المعاينة للمحاصيل، طبقا لإحصاءات وتقديرات شيوخ القبائل والعرب في الأوطان حول نسبة الإنتاج، كما يكلف شيخ العرب بجباية العشور من الجهات الصحراوية بقيم نقدية وعينية⁽⁴⁾، ورغم إشراف " آغا العرب" على عمليات الجباية إلا أن الجباة كانوا يتحايلون في تسجيل قيمة

¹ - مذكرة الماجستير نفسها، ص 136.

² - مذكرة الماجستير نفسها، ص 134.

³ -Bochard, Arthur , Les impôts arabes en Algérie. Extrait du Journal des Économistes (Numéros de Novembre et de Décembre 1892), PARIS, 1893, p4.

⁴ -Paul Leroy-Beaulieu, L'Algérie et la Tunisie ,librairie Guillaumin et G^{ie} , Paris ; 1887 , p 209.

الضرائب المحصلة، فيقتطعون منها أسهما، يستغلونها في زيادة ثروتهم، فيذكر حمدان خوجة في هذا الصدد: « إن جباة الضرائب يقومون بتجاوزات أي أن الدولة لم تكن تقبض بالضبط جميع المبالغ التي تعود لها أو أن الجباة كانوا يجمعون أكثر من اللازم »⁽¹⁾.

كما ساهمت سلطة زوايا المرابطين في توفير الأمن لتنتقل محال الجباية والعشور (جمع محلة أي كتيبة من العساكر تتولى جباية الضرائب)، بمنحها كل التسهيلات، فالباي أحمد القلي ببابليك قسنطينة كلف المرابط حسن الورتيلاني بمساعدة جند محلة الخليفة في جباية العشور، كما أمر القلاع العسكرية بحمايتها كنموذج عن هذه التسهيلات⁽²⁾.

* الضرائب الإضافية

فُرضت على الأراضي المستغلة من طرف القبائل المستقلة والرافضة للخدمة في محيط سلطة البابليك، وتسمى تلك الضريبة باللزمة وقيمتها نقدية أو عينية، وتسمى كذلك بضريبة البدو، أما القبائل الممتعة فتفرض عليها ضريبة الغرامة، كقيمة عن عصيانها مثل قبائل الحنانشة في بابليك الشرق، التي حددت ضرائبها بقياس عدد الخيم، في حين القبائل المتمردة فرضت عليها ضريبة الدية أو الخطية الإجبارية، كمعيار للخضوع والطاعة للداي.

وإلى جانب ذلك نجد قبائل الرعية الخاضعة تتعهد بتموين الحاميات العسكرية، وتسمى تلك المساعدات بضريبة المعونة نتيجة حصولها على تسهيلات في كراء وإستغلال أراضي البابليك، وللعلم أن الضرائب الإضافية تسقط على القبائل المخزنية، وإلى جانب ذلك تفرض الضرائب على العقارات الفلاحية ضمن الضرائب الإضافية، حيث تقوم سلطة البابليك بكراء الأراضي الزراعية مقابل الإنتفاع بمحاصيلها، وقد يخفض الكراء مقابل خدمات خاصة بتربية المواشي ورعاية الخيول، وتعرف تلك الضرائب "بالحكور"، و تقدر بقيمة عينية أو نقدية مقدارها 10 ريبالات، تدفعها عادة قبائل الرعية أو العروش إلى خوجة خيل أو آغا العرب.

* الضرائب الظرفية

الضرائب الظرفية كانت تفرض خلال المناسبات التكرمية والتعيينات الترقية، وكانت في شكل رسوم مختلفة تقدمها القيادات وشيوخ بعض القبائل بعد تعيينهم، كهدايا لأغا العرب وموظفي جباية الضرائب والبايات وموظفي الديوان، ومنها: رسوم تنصيب كبار الموظفين

¹ - حمدان بن عثمان خوجة، المرجع السابق، ص 106.

² - حسان كشرود، رواتب الجند وعامة الموظفين وأوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية بالجزائر العثمانية من 1659-1830، مذكرة ماجستير، في التاريخ الاجتماعي لدول المغرب العربي، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم التاريخ، جامعة منتوري قسنطينة، 2008/2007، ص 28.

والشيوخ، "قايد الدوار" كان يدفع 1700 ريال بوجو سنويا مقابل تعيينه، أما رسم تعيين القيايد وشيوخ القبائل فتصل قيمته إلى 110 ريال بوجو، ويمكن أن يصل إلى 3000 ريال بوجو، وكمثال على ذلك ما قدمه شيخ الأوراس لأحمد باي والمقدر بـ: 3000 ريال بوجو⁽¹⁾.

ومن الضرائب الظرفية أيضا ضريبة حق البرنوس المقدمة لأغا العرب، والتي تفرض على قياد الأوطان حفاظا على مناصبهم، وضريبة حق المشايخ التي تفرض على مشيخة القبائل بعد تعيينهم على القبائل، وكذلك ضريبة الفرح أو مهر الباشا، والتي تكون في شكل حيوانات يساهم فيها البدويون، وتستغل في الدنوش لفائدة الباشا.

وقد ترتب على فرض هذه الضرائب العديد من المظاهر، حيث ألحقت المحلات العسكرية التي كانت تقوم بجمع الضرائب أضرارا كبيرة بالريف أدت إلى إنكماش النشاط الزراعي، كما أن ارتفاع حجم الضرائب دفع بالعديد من مستغلي أراضي العرش إلى التخلي عن خدمة الأرض من جهة وشنّ ثورات ضدّ نظام الحكم من جهة أخرى، إلى درجة أنه أصبح من الصعب تحديد تعاريف دقيقة لهذه الأنواع من الضرائب، بسبب ورودها متداخلة في السجلات الرسمية وبسبب إختلاف التسمية من منطقة إلى أخرى، مثل أهل البرواقية الذين يطلقون على الغرامة لفظ المعونة رغم الإختلاف الصريح بينهما.

عندما علم الأتراك أن جباة الضرائب يقومون بتجاوزات، أي أن الدولة لم تكن تقبض بالضبط جميع المبالغ التي تعود لها، أو أن الجباة كانوا يجمعون أكثر من اللازم، عندئذ أوجدوا وسيلة تمنع تلك التجاوزات التي كانت تثبط الفلاحين وتعيقهم، لقد فرض على كل محراث يجره ثوران حمولة بغير من القمح وأخرى من الشعير، وعندما يأتي السكان بمقدار رسومهم، فإن القابض يسلمهم مقابل ذلك وصلا.

والقائد في كل قبيلة مجبر على إحصاء عدد الفلاحين المالكين للمحاريث، وبعد ذلك يسلم نسخة صحيحة للقابض الذي يجمع الضرائب حسب ذلك الإحصاء، ولكن عندما يثبت أن الأراضي لم تنتج شيئا، فإن المزارعين يعفون من تلك الضرائب⁽²⁾.

¹ - حسان كشرود ، مذكرة الماجستير السابقة، ص 30.

² - حمدان بن عثمان خوجة، المرجع السابق، ص 183.

المبحث الثاني

التطور التاريخي لأراضي العرش بعد 1830

بدخول فرنسا إلى الجزائر سنة 1830 كان التركيز على أراضي العرش من قبيل أولوياتها، بهدف تفكيك الملكية الجماعية التي تمثل أداة لترابط المجتمع الجزائري، على أساس تلاحم العرش، إنطلاقاً من فكرة الثالوث المحرم (الأرض، الدم، الشرف)، الذي يضمن سلوكاً مستقراً للقبائل، خاصة في إقتصادها القائم على الزراعة والرعي، وكذا توسيع دائرة الاستيطان، حيث تحول الكولون (المعمرون والأوروبيون) إلى ملاك حقيقيين، من منطلق أن الأرض تعتبر القاعدة المادية للمجتمع⁽¹⁾.

بعد الإستقلال حاولت حكومة الجزائر المستقلة إعادة هيكلة وتطهير القطاع العقاري من مخلفات الإستعمار، وكان ذلك بموجب ترسانة من القوانين، والتي تحكم فيها إلى حد كبير التوجه الإقتصادي للدولة في كل مرحلة، وقد كان لها أثرها المباشر على هذا النوع من الأراضي.

المطلب الأول

في عهد الإحتلال الفرنسي [1830م-1962م]

لقد عملت الحكومة الفرنسية في الجزائر خلال فترة الإحتلال جاهدة على تحويل النظام العقاري الموروث عن الحقبة العثمانية، بما يخدم مصالحها ويعمق إستيطانها، ويوطن أكبر عدد ممكن من الأوروبيين المهاجرين للجزائر، كما وجدت في الجزائر الخزان الزراعي الذي يمكنها من تحقيق إنتاج ضخم للحبوب وباقي المنتوجات الزراعية، لما تحويه من مساحات شاسعة للأراضي، تتمتع الكثير منها بخصوصية عالية، وقد إتخذت الأسلوب التشريعي الأداة الفعالة لسياسة التغيير والتحويل العقاري، أبدعت -كما يعبر عن ذلك بعض الباحثين- في سياستها التشريعية، وقد ركزت على أراضي العرش، إنطلاقاً من أهميتها الزراعية وخصوصيتها الإجتماعية، التي تشكل تهديداً أمام التوسع والإستقرار الإستعماري، وقد توالى التشريعات الصادرة عن الحكومة الفرنسية التي تهدف من خلالها إلى مواصلة مخططاتها في توسيع إستيطانها على الأقاليم الجزائرية، خاصة المناطق التي تنتشر فيها أراضي العرش.

¹ - ليلى بلقاسم، المراكز الإستيطانية وتطورها في منطقة غليزان 1850-1900، مذكرة ماجستير في التاريخ الحديث والمعاصر، كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإنسانية، قسم التاريخ وعلم الآثار، جامعة وهران، تاريخ المناقشة 2014/01/15، ص 231.

الفرع الأول

الفترة بين 1830 إلى 1863

نشطت الهجرة الأوروبية إلى الجزائر بشكل كبير جدا خلال الإثني عشرة سنة الموالية للإحتلال، خاصة وأن فرنسا عملت على الحث عليها وتشجيعها وإشهارها بشتى الطرق، فقدم الأوروبيون خاصة منهم الفقراء والمغامرون، على أمل تحقيق الثراء، بعد أن عجزوا على ذلك في بلدانهم، فكان البحر الأبيض المتوسط هو الفاصل الوحيد بينهم وبين جنة الأحلام (الجزائر)⁽¹⁾.

وقامت الحكومة الفرنسية في الجزائر بإجراءات عديدة لتوطينهم، وتكالبوا بدورهم على شراء العقارات والأراضي من الأهالي، الأمر الذي خلق فوضى عقارية عارمة، بسبب المعاملات التي كانت تحدث بينهم وبين الجزائريين، والمتعلقة بالتنازل عن الأراضي، الأمر الذي جعل الحكومة الفرنسية تعين لجنة سنة 1842م، من أجل دراسة المسائل الجزائرية، وكان غرضها ليس إنهاء الحالة الفوضوية للملكية الناجمة عن هذه المعاملات فحسب، بل أرادت كذلك بسط نظام متين لكل صنف من أصناف الملكيات العقارية، وذلك بهدف ضمان قاعدة متينة لكل المعاملات المستقبلية⁽²⁾، وكان عمل هذه اللجنة تمهيدا لأمر 1844م و1846م.

أولا: أمر 01 أكتوبر 1844:

Ordonnance royale relative au droit de propriété en Algérie⁽³⁾

أجاز هذا الأمر للسلطة الإستعمارية نزع ملكية الأراضي التي بقيت دون إستغلال، بسبب إهمال أصحابها من الأهالي، أو بسبب عجزهم عن إستغلالها، وتطبيقا لهذا النص تم دمج عدد كبير من الأراضي الشاسعة في ملكية الدولة الفرنسية، بما فيها أراضي العرش، كما تضمن كذلك دمج الأراضي في ملكية الدولة الفرنسية، إذا كان السند الذي يحمله صاحبها من الأهالي

¹ - ليلي بلقاسم، مذكرة الماجستير السابقة، ص 52.

² - عبد النور بن سليمان، امتلاك الأراضي الفلاحية والرعيوية في العرف الجزائري (منطقة تارا نموذجاً دراسة أنثروبولوجية ريفية)، أطروحة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم الثقافة الشعبية، السنة الجامعية 2011/2012، ص 33.

³ - Bulletin des Lois, 9^e Série. Buletin, 1140, N°11539.

غير كاف لإثبات الملكية، كما أخضع المعاملات التي تتم بين الأهالي والمعمرين للقانون الفرنسي⁽¹⁾.

لكن عند تطبيقه ميدانيا ظهرت عديد المساوئ، من أهمها تلك المتعلقة بفحص سندات الملكية المقدمة من طرف الحائزين للأراضي المتروكة دون زرع، والذين يتوجب عليهم رفع عرائض للدفاع عن قيمة سنداتهم أمام المحاكم، والتي يجب عليها أن تقضي وبصفة مستعجلة في كل القضايا المرفوعة، وهو أمر مستحيل ميدانيا، فإستوجب إستدراك الأمر، وذلك من خلال الأمر الصادر سنة 1846⁽²⁾.

ثانيا: أمر 21 جويلية 1846

Ordonnance du roi relative a la propriété en Algérie⁽³⁾

جاء لتبسيط إجراءات مراقبة السندات، حيث تتم مراقبة السندات المودعة من طرف الحائزين من قبل مجلس يسمى مجلس المنازعات (conseil du contentieux)، حيث تنص المادة 06/01 منه على أنه: «la vérification des titres produits sera faite par la conseil du contentieux»

حيث يأمر بتعيين خبير يتولى مهمة وضع وتعيين الحدود وأخذ صور طبوغرافية عن الأرض وتسجيل أي إعتراض محتمل، وفي حالة عدم إستجابة السند المقدم للمواصفات المحددة يأمر المجلس ببطلان السند وإعتبار الأرض ملكا للدولة الفرنسية، وقد جاء هذا النص فقط من أجل تجنب مساوئ الأمر الصادر في 1844⁽⁴⁾.

وكانت النتيجة أن فقد الجزائريون أكثر من (خمس وأربعون بالمائة 45 %) من أراضيهم، فلكي يثبت أحد أبناء الريف ملكيته، عليه أن يجر وراءه أفراد العشيرة كلهم، وعليه أن يتحمل نفقات كبيرة، الأمر الذي يجعله في الأخير مضطرا إلى التنازل عن أرضه للفرنسيين، كل هذا إنتهى بإبعاد أكثر من 200 أسرة عن المتيحة، ونزعت منهم حوالي 30.000 هكتارا، وسلمت لمصلحة التعمير، فإتجهوا غربا إلى وهران وإستمر نزوح الجزائريين عن أراضيهم نحو الجنوب؛ أي الصحراء والسهوب الجافة⁽⁵⁾.

1 - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، ص 202.

2 - عبد النور بن سليمان، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 35.

3 - Bulletin des Lois, 9^e Série, Bulletin 1319, n° 12896.

4 - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 204.

5 - عبد النور بن سليمان، أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 35.

ثالثاً: قانون 16 جوان 1851

(1) (Loi du 16 juin sur la propriété en Algérie)

جاء لتقرير الحماية للملاك الذين تقرر أن سنداتهم صحيحة، دون تفرقة بين الملاك من الأهالي أو من الأوروبيين، عملاً بالمادة العاشرة من هذا القانون:

Article 10 : « La propriété est inviolable, sans distinction, entre les possesseurs indigènes et les possesseurs français ou autres ».

إضافة إلى التأكيد على الأحكام المقررة بالأوامر الصادرة في 1844 و 1846 (2)، فقد تبني سياسة حصر الأراضي العرشية في كانتونات، وذلك بإعطاء الحائز لأرض العرش عقد ملكية عن جزء منها مقابل تخليّه عن الجزء الباقي لفائدة أملاك الدولة الفرنسية، وذلك بعد تحفيز عمليات قسمة الأراضي العرشية بين الأفراد المالكين، وقد كانت المادة 11 منه أهم النصوص التي بنيت عليها السياسة التي أتى بها هذا القانون (3)، حيث تنص على ما يلي:

«Sont reconnus tels qu'ils existaient au moment de la conquête , ou tels qu'ils ont été maintenus , réglés ou constitués postérieurement par le gouvernement français, les droits de jouissance appartenant aux particuliers aux tribus et aux fractions de tribus ».

وقد تم تطبيق هذا النظام بشكل تجريبي في عملية لجس نبض القبائل والعروش، وقد أثبت الواقع صعوبة المضي فيه، وبالنتيجة فإنه طبق على خمسة عروش هم: عرش أولاد بليل (البويرة)، عرش العبيد وفراليا (عين الدفلى)، وعرش أولاد قوصير الذين كان عليهم التخلي على 1200 هكتار (الشلف)، وعرش أولاد سيدي العبدلي (تلمسان) وعرش بن بشير (سكيكدة) (4)، كما أنه في القطاع الوهراني أجبرت قبيلة الغرابية على الإقامة على أراضي تقدر بـ 33288 هكتار، بينما كانت ديارها تمتد على مساحة 85000 هكتار، وقد صودرت منهم

1 - Bulletin, des Lois, 10^e Série, Bulletin 404, n° 3010.

2 - لا سيما المتعلقة بإخضاع المعاملات بين الأهالي والأوروبيين للقانون الفرنسي، وإلغاء قاعدة عدم جواز التصرف للمعمرين في الأملاك الوقفية.

3 - Rodolphe DARESTE , la propriété en Algérie (loi du 16 juin 1851_ SINATUS-CONSULTE du 22 Avril 1863) , deuxième édition, paris 1864 , p 76.

أورد في مرجعه أعلاه التعليق التالي:

« Cet article est le plus important de loi ; il constitue, on plutôt il reconnaît la propriété et les droits des indigènes. Après avoir institué une enquête, étudié et discuté les faits, les rédacteurs de la loi ont renoncé à poser des règles générales . Ils se sont contentés de consacrer les droits existants , sans vouloir les définir , renvoyant aux tribunaux la décision des cas particuliers ».

4 - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 204.

المساحات الأكثر خصوبة، كما أنه أجبر الفلاحون في القطاع القسنطيني على التخلي عن 30.000 هكتارا من مجموع 50781 هكتارا التي كانت تحت حوزتهم⁽¹⁾.

كل ما يمكن قوله عن هذا القانون أن هدفه مزدوج، تشكيل إحتياطات عقارية واسعة، ليسهل تطبيق التصاميم المعدة من قبل المنظرين والمخططات الإستعمارية، وفرض تكاليف ضريبية جديدة على غرار التي كانت عليه في العهد التركي.

◆ نظرية الكانتونات (حصر الأراضي)⁽²⁾

أتاحت هذه النظرية إقامة القبائل في كانتونات (مساحات محصورة في أراضي العرش، تخضع في تقديرها إلى حاجة العرش كأقصى حد)، حيث منحها إياها سلطة الإحتلال أو مكنتها "مجانا" من الإقامة فيها، وتنازلت لها عن ملكيتها، مقابل التخلي على القسم المتبقي من هذه الأراضي لصالح الإستعمار⁽³⁾، وهي الطريقة التي كرسها قانون 16 جوان 1851.

الفرع الثاني

الفترة بين 1863 إلى 1962

بعد المحاولات العديدة التي كانت الحكومة الفرنسية تنتهجها بهدف توسيع دائرة إستيطانها قررت تغيير خطتها، لأنها واجهت العديد من المشاكل والمعوقات التي حالت دون تحقيق مبتغاها، فأصدرت العديد من النصوص القانونية التي تهدف كلها إلى تأسيس الملكية الفردية بدل الملكية الجماعية لأراضي العرش، وقد إتبع في ذلك سياسة مرحلية، حيث قامت في البداية بتحديد مجال إتساع أقاليم القبائل أو العروش، بتقسيمها إلى دواوير، والقضاء بالتالي على الوحدة والترابط الإجتماعي الذي كان يميزها، ثم بعد ذلك إجراء عمليات تحقيق جزئي وإجمالي، لتتوج بتسليم سندات ملكية فردية لكل عضو في هذه الدواوير، وقد طبقت في ذلك أسلوب تورنس، المنقول عن تجربة إستراليا في تطهير الملكية العقارية وتأسيس السجل العيني.

أولا: قانون سيناتوس كونسلت المؤرخ في 12 أبريل 1863⁽⁴⁾

SÉNATUS-CONSULTE relatif a la constitution de la propriété en Algérie⁽¹⁾

¹ - عبد النور بن سليمان، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 36.

² - Enest Mercier, La question indigène en Algérie au commencement du XX^e siècle, AUGUSTINE CHALLAMEL EDITEUR, PARIS, 1901, p 44.

³ - عبد النور بن سليمان، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 37.

⁴ - Ernest Mercier, op .cit, p 52.

يعتبر قانون سيناتوس كونسيلت من الخطوات الهامة في تاريخ التشريع العقاري المطبق من طرف إدارة الإستعمار الفرنسي في الجزائر، ولقد مهدت لصدور هذا التشريع الرسالة الشهيرة المؤرخة في 06 فيفري 1863 من الإمبراطور نابليون الثالث إلى المارشال بيلسيي (pelissier)⁽²⁾، حيث ذكر من خلالها أهم الأسباب التي جعلته يترك نظرية حصر الأراضي، خاصة بعد الرحلة التي قام بها نابليون الثالث إلى الجزائر، والتي عاين من خلالها الوضع الذي آل إليه القطاع العقاري من جراء تطبيق قانون 1851، حيث لمس عدوانية المكاتب العربية للإحتلال، كون وجود الأوروبيين في الأقاليم التي يديرونها يعقد من مهامهم، وأن نظرية حصر الأراضي آلت إلى سلب السكان الأصليين عقاراتهم، وأن الإحتلال لم يعطي النتائج المنتظرة منه، ولذا ندد الإمبراطور بنظام حصر الأراضي (نظرية الكانتونات)⁽³⁾، يقول نابليون في رسالته:

«Voilà, Monsieur le Maréchal, la voie à suivre résolument, car, je le répète, l'Algérie n'est pas une colonie proprement dite, mais un royaume arabe. Les indigènes ont comme les colons un droit égal à ma protection, et je suis aussi bien l'empereur des Arabes que l'empereur des Français..... »⁽⁴⁾;

ويعتبر القرار المشيخي تنفيذاً لأفكار الإمبراطور الموجودة في الرسالة سالفة الذكر، حيث جاء بفكرتين أساسيتين⁽⁵⁾:

1- تعتبر عشائر الجزائر مالكة للأقاليم التي تنتفع بها بصفة دائمة وتقليدية، ومهما كانت صفتها، أي أن حقوق الإنتفاع الممارسة على أراضي العرش أو السابقة والمخزن تحول إلى حقوق الملكية الجماعية، لصالح العشائر والدواوير.

2- تتحول الملكية الجماعية إلى ملكية فردية لصالح أعضاء الدوار، وفي إنتظار ذلك يجب أن يجري تعيين الحدود للعشائر، أي تقسيم العشائر إلى دواوير، ثم إعادة توزيع الأراضي الجماعية بين مختلف الدواوير، ويعتبر الدوار حسب مجلس الأعيان هو مفتاح التنظيم العقاري والإجتماعي معاً، فهو يتشكل من مجموع غير متجانس من بقايا القبائل المتفتتة، وهذا ما أكده الجنرال آلار (Allard)، في معرض عرضه لدوافع قرار مجلس الأعيان:

¹ - Bulletin des Lois, 11^e Série, Bulletin 1105, n° 11104.

² - أنظر الملحق رقم 01.

³ - عبد النور بن سليمان، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 38.

⁴ - M. Eug. Robe, Les Lois de la propriété immobilière en Algérie, imprimerie de L'AKHBAR, Alger, 1864, p 8.

« Le gouvernement ne perdra pas de vue que la tendance de sa politique doit en général être l'amointrissement de l'influence des chefs, et la désagrégation de la tribu ⁽¹⁾»⁽²⁾.

حيث أن هذا القانون يستهدف أساسا تفكيك القبيلة وإنشاء جماعة محلية جديدة "الدوار"، الذي يتمتع أمام السلطات آنذاك بالشخصية المدنية والإدارية⁽³⁾.

إذن كان لابد من تحديد الأراضي وتقسيمها إلى مجموعة من الدواوير، لتحقيق الغرض الأساسي لقرار مجلس الأعيان⁽⁴⁾، ألا وهو إحلال الملكية الفردية مكان الملكية الجماعية، ولا يأتي ذلك إلا بتفتيت القبيلة كمرحلة قاعدية⁽⁵⁾، وهذا ما أكدته إدارة الإحتلال الفرنسي، رغم صعوبة تقسيمها من الناحية العملية نظرا للخصوصية الإجتماعية للعرش⁽⁶⁾، ورد في تعليق حول صعوبة تقسيم أراضي العرش:

« En Algérie, avait dit très justement le maréchal Niel, au cours de la discussion de 1869 la famille est extrêmement nombreuse : les hommes se marient à quatorze ans et les femmes à douze, de sorte qu'on voit un chef de famille qui a quelquefois quatre ou cinq générations autour de lui. Et vous voulez diviser la propriété dans de pareilles conditions? Vous savez qu'une famille vit au moyen d'un certain nombre de têtes de bétail et de charrues mises en commun. Qu'arrivera-t-il si vous partagez la terre et, par suite, les moyens d'exploitation? On arrivera à ce résultat qu'il ne restera souvent à un homme que deux ou trois ares, le vingtième d'un bœuf et le quarantième d'une charrue. »⁽⁷⁾.

وقد تأخرت بالفعل الحكومة الفرنسية في إتمام عمليات سيناتوس كونسيلت، لذلك لجأت إلى إصدار قانون 1873 لإتمام العمليات التي جاء بها قانون مجلس الشيوخ، في ما يخص

¹ - op.cit , p 19 .

² - الترجمة: "عموما إن الحكومة لا يغيب عنها أن توجه سياستها بهدف التقليل من تأثير القادة، وتفكك القبيلة".

³ - عبد النور بن سليمان، أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 38.

⁴ - Comment s'exécute le sénatus-consulte sur la propriété en Algérie. Signé : Poivre Aimé, 1868 , p30.

⁵ - أنظر بخصوص عمليات إنجاز مخطط سيناتوس كونسيلت والتعليق عليها: الملحق رقم 02.

⁶ - Louis Vignon, La France en Algérie, Paris, 1893, p 133.

⁷ - الترجمة: "في الجزائر، قال المارشال نيل على وجه التحديد، خلال مناقشة 1869، العائلة كبيرة للغاية: الرجال يتزوجون في الرابعة عشرة والمرأة في الثانية عشرة، لذلك نرى رب العائلة أحيانا يلتف أربعة أو خمسة أجيال من حوله، وتريدون تقسيم العقارات في مثل هذه الظروف؟ هل تعلمون أن الأسرة تعيش اعتمادا على عدد من رؤوس الماشية والمحارث المجمع، ماذا يحدث إذا تم تبادل الأراضي، ومن ثم الموارد المستغلة؟ سنصل إلى نتيجة أنه لن يبقى في كثير من الأحيان للرجل الواحد سوى فدانين أو ثلاث وجزء من عشرين (20/1) من الثور وجزء من أربعين (40/1) من المحراث".

التحديد وتأسيس الملكية الخاصة، يعبر (Léon Rouyer) عن هذا التأخير من خلال الأرقام حيث يقول:

« Mais ce qui fut plus grave, c'est que la guerre de 1870 vint interrompre les opérations du Sénatus-Consulte avant que la troisième partie, la plus intéressante, celle qui avait trait à la reconnaissance de la propriété privée, ait pu être menée du même pas que les autres. Néanmoins un résultat sérieux était acquis.

Près de sept millions d'hectares avaient été vérifiés et sur ce chiffre, 1.500.000 seulement étaient classés comme " arch ", c'est-à-dire à partager ultérieurement.»⁽¹⁾.

ثانياً: قانون وارني (warnier) 1873 والقوانين المعدلة والمتممة له

Loi du 26 juillet 1873 relative a l'établissement et a la conservation de la propriété en Algérie ⁽²⁾

تضمن القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 والمتمم بالقانون 1887 فرنسة كل الأراضي الجزائرية، كما نص على تأسيس الملكية الخاصة في الأقاليم المقسمة بالقرار المشيخي sénatus-consulte، وذلك من خلال إخضاعها وإخضاع التعامل فيها إلى القانون الفرنسي، حيث نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من هذا القانون على أن:

Article 01 :« L'établissement de la propriété immobilière en Algérie, la conservation et la transmission contractuelle des immeubles et droits immobiliers, quels que soient les propriétaires, sont régis par la loi française.... »⁽³⁾.

يهدف قانون 1873 المتمم بالقانون المؤرخ في 28 أبريل 1887⁽⁴⁾ إلى تطهير ملكية الأراضي الفلاحية من جميع الأعباء التي تنقلها، وإعداد سندات ملكية نهائية، وذلك بإجراء تحقيق عام يشمل جميع الأراضي، شبيه بنظام السجل العيني القائم على إجراء مسح للأراضي، الذي قام به تورانس في إستراليا، والذي حقق نجاحاً كبيراً⁽⁵⁾، يتوج بمنح سند ملكية فردي نهائي.

¹ - Léon.Rouyer, Lettres algériennes. Notes sur la colonisation et sur la propriété indigène, (Février 1900), Constantine, p 14.

² - Bulletin des Lois, 12^e Série. Bull 147, n° 2251.

³ - الترجمة: "إنشاء الملكية العقارية في الجزائر وحفظها ونقلها بالتعاقد يخضع للقانون الفرنسي مهما كان الملاك".

⁴ -Loi du 28 avril 1887, ayant pour objet de modifier et de compléter la loi du 26 juillet 1873, sur l'établissement et la conservation de la propriété en Algérie, (Bulletin. des Lois, 12^e Série, Bull 1087, n° 17929.

⁵ - Léon Donnat, Deux institutions à introduire en Algérie ("Act Torrens" et "Homestead"), conférence faite à Oran devant le Congrès de l'Association française pour l'avancement des sciences, PUBLICATIONS DE LA FRANCE COMMERCIALE, Paris, 1888, p 10.

وقبل كل معاينة للملكية يتم إعلام الأهالي المعنية أراضيهم بالتحقيق، من خلال إعلان يتم نشره في الأماكن العامة، تدعوهم السلطة الفرنسية بموجبه إلى تحضير وثائقهم وشهودهم، وكل سند يمكن تقديمه لإثبات ملكيتهم العقارية أمام لجنة خاصة، حيث تتشكل من محافظ محقق ومهندس عقاري ومترجم⁽¹⁾.

يتم التحقيق الميداني وفق مرحلتين: في البداية ينتقل المحافظ المحقق (Le commissaire enquêteur) إلى الميدان، لمعاينة الأرض والإستماع إلى الأطراف ذوي الحقوق وشهودهم، والإطلاع على وثائقهم وطلباتهم وإعتراضاتهم إن وجدت، ويقوم بإفراغ هذه البيانات في محضر، يلخص فيه العملية ويبين فيه حقوق الأطراف، ثم يقوم بإيداع نسخة منه لدى القاضي (le juge de paix) ونسخة أخرى مترجمة تودع لدى القايد (le caid)، ويمنح الأطراف مهلة ثلاثة أشهر لإيداع ملاحظاتهم وإعتراضاتهم عن النتائج التي توصل إليها المحافظ المحقق من خلال معاينته الميدانية.

وبناء على هذه الإعتراضات يقوم المحافظ بالإننتقال مرة ثانية إلى الميدان، محاولا الصلح بين الأطراف، ثم يقترح نتائج نهائية، والتي بناء عليها تقوم إدارة المالية بإعداد سند الملكية المؤقت لمدة 03 أشهر، يجوز خلالها لكل ذي مصلحة أن يسجل إعتراضه أمام المحكمة الفرنسية، وبناء على الحكم الصادر يتم إعداد سند الملكية النهائي وتسجيله⁽²⁾.

ملاحظة

يشار إلى أن قانون 1873 لا يجيز للمحافظ المحقق أن يقرر الملكية الخاصة للأهالي، إلا على الحدود التي تكفي المالك وأسرته في سد حاجته الخاصة، أما الباقي يدمج ضمن أملاك الدولة الفرنسية⁽³⁾، وقد صدر القانون المتعلق بتأسيس الحالة المدنية للأهالي بتاريخ 23 مارس 1882⁽⁴⁾، لتدعيم عمليات تأسيس الملكية، والتي تقتضي ذكر بيانات مالك العقار بدقة وكذلك عنوانه الشخصي، وهو ما لم يكن متوفرا قبل ذلك، والذي إستبدل الألقاب بدل أسماء الآباء

¹ - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 207.

² - أنظر فيما يخص إجراءات التحقيقات الجزئية:

-Gouvernement général de l'Algérie. Service de la propriété indigène. Instruction modifiant l'instruction du 7 mars 1898 sur les enquêtes partielles à effectuer en exécution de la loi du 16 février 1897 sur la propriété foncière en Algérie. 17 mai 1902.

³ - فتحي ويس، المرجع نفسه، ص 207.

⁴ - la loi de 23 mars 1882 , relative à la constitution de l'état civil des indigènes. Bulletin. des Lois, 12^e Série, Bulletin 689, n° 11663 .

والأجداد، والتي كانت معقدة وغير مفهومة بالنسبة للإدارة الإستعمارية، وذلك تقاديا للأخطاء التي قد تحدث في وثائق الملكية، يقول Louis Vignon بهذا الشأن:

«Le commissaire-enquêteur qui avait délimité une propriété et voulait remettre à l'indigène son titre, ne savait sous quel nom l'inscrire; c'est par milliers qu'il rencontrait les Mohammed, les Ali, les Moustafa. Comment les distinguer?»⁽¹⁾.

والملاحظ ميدانيا أنه منذ صدور قانون 1873 بدأت العقود المحررة باللغة الفرنسية أمام الموثقين، والمستندة إلى هذا القانون تحل شيئا فشيئا محل العقود المكتوبة باللغة العربية، والتي كانت بحوزة الأهالي.

وأدى المحافظون المحققون خلال تطبيق هذا القانون دورا كبيرا في رسم الخريطة العقارية الجديدة، ولاحظ البعض وقوع تجاوزات كثيرة وتعسف من قبل هؤلاء المحققين، علاوة على وقوعهم في أخطاء جسيمة، عقدت من الوضعية، وخلقت تعارضا في غالب الأحيان بين محتوى السندات والواقع⁽²⁾، مما أدى بالكثير من الأهالي إلى العودة إلى الإستغلال القديم، وتغلبت إرادة الجماعة في تقسيم الأرض، وترك محتوى السندات المسلمة وعدم الإعتداد بها⁽³⁾، ولهذا لم يحقق قانون 1873 المتمم بقانون 1887 النتائج المرجوة، وتم إلغاؤه بقانون صادر في 16 فيفري 1897.

ثالثا: قانون 16 فيفري 1897

Loi du 16 février 1897 relatif à l'immatriculation de la propriété foncière en Algérie⁽⁴⁾

لقد إتمد القانون الصادر في 16 فيفري 1897 على إجراءات جديدة في التحقيق في الملكية الفردية، وخفف من الإجراءات السابقة، وألغى دور المحافظ المحقق، وأخضع المنازعات المتعلقة بأراضي العرش إلى القضاء الإداري، أما المنازعات المتعلقة بالأراضي التي تم تطهيرها ومنح مالكيها سند فردي (terres titrées) فتخضع للقضاء العادي، وكل سند

1- Louis Vignon, op. cit, p 140.

2- أنظر في ما يخص الأحكام الصادرة بشأن المنازعات الناجمة عن تطبيق قانون 1873، وكنموذج عنها، الملحق رقم 03.

3- « Il existe deux différences essentielles entre la loi de 1873 et l'Act Torrens. D'une part celui-ci est facultatif; d'autre part, il supprime tous les contrats et les remplace par l'enregistrement du titre et de ses modifications..... » Léon Donnat, op. cit, p 11.

الترجمة: "هناك نوعان من الاختلافات الجوهرية بين قانون 1873 وقانون تورنس، من جهة هو اختياري، من جهة ثانية فإنه يزيل جميع العقود ويستبدلها بالسجل العيني مع مراعات جميع التعديلات.

4- Bulletin des lois, 13^e Série, Bulletin 1867, n° 32711.

يمنح بناء على قانون 1897 يكون هو السند النهائي، ويحوز حجية مطلقة في مواجهة الكافة، بما فيهم حائزي السندات الفرنسية الموثقة أو الإدارية التي لها تاريخ سابق، لأن الإجراءات المقررة بقانون 1897 تكون قد ظهرت العقار من الحقوق السابقة.

كما جاء قانون 04 أوت 1926 ليتم قانون 1897⁽¹⁾ ويوسع من نطاق تطبيق أحكامه، ليعمم على أراضي الصحراء والجنوب، التي خضعت للإجراءات التمهيدية المقررة بقانون 1863، كما جاء المشرع الفرنسي من خلال قانون 1926، بصيغة جديدة لبيع الأراضي التي تكون محل تحقيق في صورة "بيع واقف على شرط مع الإيجار"، لتسريع عملية إكتساب المستوطنين أكبر مساحة ممكنة من أراضي الأهالي، كما جاء مرسوم 19 جوان 1928⁽²⁾، تطبيقاً لأحكام قانون 1926.

◆ الأشخاص الذين يجوز لهم طلب التحقيق⁽³⁾

1- الأهالي الحائزون حيازة فعلية لأرض العرش، أي كل من يستغل أرض العرش، سواء بصفة أصلية أو تم التنازل له عنها من الغير.

2- المنتازل لهم من الأجانب والفرنسيين، وقد ثار الخلاف حول قبول طلباتهم، ففي البداية لم يكن لهم الحق في طلب التحقيق، بدليل منشور الوالي العام المؤرخ في 1899/07/07 المتضمن تعليمات للموثقين، تقتضي حضر التصرف في أراضي العرش، مما دفع بهؤلاء إلى معارضة هذه التعليمات، وبذلك دفعوا مجلس الدولة الفرنسي إلى التداول حول هذه القضية، وقد قرر هذا الأخير بتاريخ 13 مارس 1902م، أنه يجوز لكل مشتري أن يطلب التحقيق الجزئي بغض النظر عن جنسيته⁽⁴⁾.

إن التحقيقات لم تتجح كثيرا خاصة في بدايتها⁽⁵⁾، وهناك لحد الآن كم هائل من الملفات المتعلقة بتحقيقات جزئية وإجمالية غير مصادق عليها من طرف الحاكم العام، والسبب هو

¹ - Loi du 4 août 1926, Modifiant la loi du 16 février 1897 sur la propriété foncière en Algérie, (Journal officiel, 5 août 1926, p 8850.

² - Décret du 19 juin 1928, Pris en exécution de la loi du 4 août 1926, (journal officiel de 22 juin 1928, p 6926).

³ - الأخضر العقون، المحاضرة السابقة، ص 82.

⁴ - المحاضرة نفسها، ص 83.

⁵ - يقول الأستاذ يوسف جباري في مرجعه السابق:

(Youcef DJEBARI, op.cit, p100) :

« l'exécution de cette loi semble t-il au départ, na donné pas de grands résultats ... ».

الترجمة: "إن تنفيذ هذا القانون على ما يبدو في البداية، لم تعطي نتائج كبيرة ...".

اندلاع الثورة التحريرية التي جعلت الحكومة توجه جهودها وإهتمامها للشؤون العسكرية، تاركة الملفات المتعلقة بطلبات التحقيق مكدّسة، وبحصول الجزائر على الإستقلال بقيت التحقيقات غير منتهية هذا من جهة، ومن جهة ثانية فقد حرّرت العديد من سندات الملكية، لكن لم يتم بشأنها إجراء جوهري يكسبها القوة الثبوتية والمتمثل في مصادقة الحاكم العام⁽¹⁾، وبقيت الأرض ذات طابع عرش (terre non titrée).

المطلب الثاني

تطور أراضي العرش بعد الاستقلال [بعد سنة 1962م]

لقد كان لتدخل المشرع الجزائري في إطار الإصلاح العقاري تأثيرا كبيرا على الوضع القانوني لهذا النوع من الأراضي، وذلك بعد إعلان الإستقلال مباشرة، حيث تمخض عن الحقب السابقة إرث عقاري ضخم ومتنوع ومعقد، وقد مثّلت أراضي العرش نسبة معتبرة من هذا الإرث⁽²⁾، كما شكلت في الوقت ذاته مصدرا للنزاعات القضائية والعشائرية، وبالتالي من المهم جدًا التطرق إلى هذه الفترة التاريخية، بهدف تقييم نظامها القانوني ومعرفة أهم المراحل التاريخية التي مر بها بعد الإستقلال، خاصة في ظل التغيرات التي طالت جميع الميادين، على أساس أن الطبيعة القانونية الحالية لأراضي العرش من نتاج تشريع جزائر المستقلة.

الفرع الأول

في ظل نظام الإقتصاد الموجه

حاولت الجزائر بعد حصولها على الإستقلال مباشرة التكفل بالأوضاع العقارية الموجودة، والمتشكلة من جراء رحيل السلطة الإدارية للإحتلال الفرنسي وما يتبعها من معمرين وأوروبيين، حيث كانوا يتمتعون بأموال عقارية كبيرة، ثم رحلوا وتركوها شاغرة، ثم بدأت شيئاً فشيئاً تلتفت إلى القضايا العقارية البارزة، من بينها مشكلة أراضي العرش وما تطرحه من تحديات وصعوبات، خاصة في ما يتعلق بطبيعتها القانونية المعقدة، وقد تأثرت السياسة العقارية

¹- أنظر أكثر فيما يخص الوضع القانوني للأراضي الفلاحية وسندات إثبات الملكية عليها قبل خروج فرنسا من الجزائر:

*Tayeb CHENTOUF, 'Algérie en 1954, office des publications universitaires, 3^{ème} édition, 2006, p 31 et p 55.

²- إشتمل الإرث العقاري في المجال الفلاحي على ما يلي: الأراضي المفرنسة ذات السند: 4969.102 هكتار- أراضي ملكية بدون سند: 4406.356 هكتار- أراضي عرش بدون سند: 2071.582 هكتار- أملاك الدولة: 4179.65 هكتار- أملاك البلدية: 20859.619 هكتار.

بعد الإستقلال بشكل عام بالتوجه الاقتصادي للدولة، الذي تغير من توجه إشتراكي إلى توجه إقتصادي حر، وكان للتوجهين تأثير كبير ومباشر على الأنظمة العقارية في الجزائر، بما فيها أراضي العرش.

وإن كان التوجه الإشتراكي قد إعتد كنظام إقتصادي تسيير وفقه شؤون الدولة الجزائرية حديثة الإستقلال، إلا أنه لم يعمر طويلا، نظرا للإضطرابات الإقتصادية والإجتماعية وحتى السياسية التي نجمت عن تطبيقه، وبالرغم من ذلك فقد كان له الأثر البالغ على الوضع العقاري الراهن، حيث لا تزال مخلفات الثورة الزراعية وسياسة التأميم العقاري المنبثقة من المبادئ الأساسية للنظام الإشتراكي

بداية وإلى غاية 1971 لم يصدر أي نص تشريعي يؤطر هذا النوع من الأراضي، الأمر الذي نجم عنه مظاهر عديدة، خاصة في ظل غموض طبيعتها القانونية، حيث إتسمت هذه المرحلة بفراغ قانوني بالنسبة لهذا النوع من الأراضي، ولأن السلطات الجزائرية كان لها من المشاغل والمشاكل ما يغنيها عن مراقبة الوضع العقاري الذي لا يثير إشكالات سيادية، بما فيه الوضع الخاص بهذا النوع من الأراضي، فقد إنتشرت عديد الممارسات السلبية، على رأسها قيام الكثير من المضاربيين بالإستيلاء على هكتارات من أراضي العرش غير المستغلة والمحاذية للمناطق العمرانية خاصة، ليتنازلوا عنها بالبيع لصالح الغير بشكل مجزأ، فأصبحت بذلك محلا للمضاربة العقارية ومصدرا جيدا لإكتساب المال وتكوين الثروة.

وقد أدت عمليات التنازل عن أراضي العرش المحايدة للمحيطات العمرانية إلى زحف الإسمنت على الأراضي الفلاحية، وتوسّع العمران على حساب العقار الفلاحي، خاصة في ظل الظروف المعيشية (الإقتصادية - الإجتماعية) التي كان يعانيها سكان الريف في هذه الفترة، مما جعلهم يهجرون الريف، بحثا عن حرفة توفر لهم مستوى معيشي مقبول⁽¹⁾.

سنة 1971 قررت الحكومة الجزائرية إحداث ثورة في القطاع الفلاحي، توّجت بصور قانون الثورة الزراعية سنة 1971، والتي جاءت بمبادئ النظام الإشتراكي في القطاع الزراعي، وقد أدمجت بموجبه أراضي العرش ضمن صندوق الثورة الزراعية، وبالتالي يعتبر هذا القانون تمهيدا لتبني الإشتراكية كنظام إقتصادي للدولة الجزائرية المستقلة، حيث حدث ذلك بالفعل من خلال دستور 1976، إضافة إلى صدور عديد التشريعات والتنظيمات التي أثرت

¹- ناصر لباد، بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وآثارها على تحسين المحيط، مقال منشور بمجلة حوليات مخبر الدراسات والبحوث حول المغرب والمتوسط، جامعة منتوري - قسنطينة، العدد السادس، سنة 2005، ص 124.

بشكل أو بآخر على أراضي العرش⁽¹⁾ أهمها: القانون رقم 43/75 المتعلق بالرعي وكذا ميثاق السهوب، الذين جاء تنفيذاً لمبادئ الثورة الزراعية بخصوص الأراضي الرعوية، وقد كان لهذه القوانين وما رافقتها أو أعقبتها من تنظيمات وتشريعات مختلفة تصب في نفس السياق تأثيرها المباشر على النظام القانوني لأراضي العرش، وقد ساهمت في تشكيل الوضعية القانونية لهذا النوع من الأراضي، كما أن الظروف السيئة وكذا سوء التنفيذ لمشروعات الدولة ساهم في تراكم الإشكالات الميدانية والقانونية المتعلقة بأراضي العرش.

سرعان ما أثبت النظام الاشتراكي فشله في الجزائر، وقد عم ذلك القطاع الفلاحي، حيث تمخض عن عديد الظروف فشل مشروع الثورة الزراعية، الأمر الذي جعل الحكومة تفكر في صيغة جديدة للخروج من الأزمات الاقتصادية التي كانت تتخبط فيها في هذه الفترة، وقد نتج عن ذلك صدور العديد من التشريعات من أهمها قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية⁽²⁾، وقد حلت بموجبه المستثمرات الفلاحية محل التعاونيات الفلاحية التي تشكلت في ظل قانون الثورة الزراعية، وقد كان ذلك تمهيدا لإحداث تغيير جذري في الأنظمة السياسية والاقتصادية، تجسد ذلك من خلال صدور دستور 1989.

الفرع الثاني

في ظل نظام الإقتصاد الحر

لقد ألغى دستور 1989 النظام الاشتراكي، وتبنى بالمقابل نظام الإقتصاد الحر، وتمخض عن هذا التغيير صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 سنة 1990، الذي حاول المشرع من خلاله طرح سياسة عقارية عامة وشاملة، بهدف القضاء على الفوضى العقارية الناتجة عن السياسات العقارية المرحلية والظرفية، التي سلكتها الدولة منذ الإستقلال، وإحداث تصحيحات على رأسها إقرار مبدأ إرجاع الأراضي الداخلة في صندوق الثورة الزراعية إلى ملاكها الأصليين⁽³⁾، وإستئثت من ذلك أراضي العرش.

¹ - محفوظ بن حامد لعشب، التحول الاشتراكي في الجزائر ومدى تأثيره على عقود الاستثمار، رسالة دكتوراه دولة في القانون، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، سنة 1988، ص 256.

² - بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2004، ص 121.

³ - عمر حمدي باشا، قراءة في قانون التوجيه العقاري، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، دورية متخصصة تصدر عن مركز البحوث والدراسات البرلمانية، العدد الثامن، مارس 2005، ص 61.

وفي المقابل نصت المادة 83 منه على خضوع الأراضي المستثناة من عملية الإسترجاع⁽¹⁾ إلى القانون رقم 30/90 المتعلق بالأحكام الوطنية، وهو ما يدل ضمناً على أن المشرع إعتبر أراضي العرش ملكاً للدولة، وتجدر الإشارة إلى أن إستثناء أراضي العرش من عمليات الإسترجاع ولّد إحساساً بالظلم لدى حائزيها، الأمر الذي سبب إشكالات قضائية وميدانية كثيرة ومعقدة، تتمحور مجملها حول أحقية إسترجاع أراضي العرش من طرف شاغليها الأصليين من عدمه⁽²⁾، أما نص المادة 85 من قانون التوجيه العقاري فقد منح لشاغلي أراضي العرش والبلديات الحق في إستغلالها بموجب قانون 19/87.

سنة 1995 تم تعديل قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بموجب القانون رقم 26/95، والذي جاء ليصحح بعض الأحكام ويضيف أخرى⁽³⁾، نتيجة الغموض والنقص الذي تخلل قانون 25/90، خاصة فيما يتعلق بأحكام الإسترجاع وكذا الطبيعة القانونية لأراضي العرش، حيث أنه نص صراحة من خلال المادة 13 منه المعدلة لنص المادة 85 من قانون 25/90 على أن أراضي العرش والبلديات تعد من الأملاك الوطنية الخاصة،

كما وضعت الدولة ممثلة في وزارة الفلاحة مخططاً للتنمية الفلاحية والريفية، وهو مخطط شامل يهدف إلى ترقية القطاع الفلاحي، والذي توج بتطبيق أسلوب الإمتياز الفلاحي في محيطات الإستصلاح بداية من سنة 1997، وتجدر الإشارة أن طريقة الإستغلال هذه تطبق على أراضي العرش المصنفة كمحيطات للإستصلاح من قبل السلطات المركزية، كما إشتمل المخطط على مشروع البناءات الريفية والذي يعد من أكثر المشاريع نجاحاً والمطبق على الأراضي الفلاحية، بما فيها أراضي العرش.

كما صدر قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 والقانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والذي يحول حق الإنتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية المقامة على أراضي العرش إلى حق إمتياز فلاحي، بعد إلغائه لقانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

¹- يقصد به استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في صندوق الثورة الزراعية إلى ملاكها الأصليين، مع أنواع أخرى للأراضي المكونة له.

²- سمية لنقار بركاهم، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال- الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2004، ص 60.

³- عمر حمدي باشا، قراءة في قانون التوجيه العقاري، المقال السابق، ص 61.

الفصل الثاني

الإطار المفاهيمي لأراضي العرش

قد نسمع كل يوم عن أراضي عرش هنا وهناك وأنها كانت سببا لنزاع ما أو صراع ما بين الأفراد الحائزين أو بينهم وبين الدولة المالكة، لكن لو سألت أي أحد عن أراضي العرش فلن يتجاوز في تعريفها جملة أو جملتين، لسبب واحد يكمن في قلة البحوث والدراسات التي تؤطر هذا النوع من الأراضي، خاصة في شقه القانوني، لذلك لا بد من تحليل المعنى اللغوي والإجتماعي والقانوني لهذا النوع من الأراضي، مع التفصيل في أهم خاصية له هي خاصية الشيوخ.

المبحث الأول: مفهوم أراضي العرش
المبحث الثاني: الشيوخ في أراضي العرش

المبحث الأول

مفهوم أراضي العرش

أراضي العرش ليس ذلك المصطلح القانوني الذي أوجده المشرع، وضبط جوانبه بقواعد قانونية محددة كالشركة والوقف، الشهر العقاري وغيرها، وإنما هو حقيقة وجدت قبل التشريع إنطلاقاً من منشئها التاريخي، كما أنها ليست مقتصرة على دولة الجزائر، بل تنتشر في كثير من الدول الأفريقية والعربية وحتى الغربية، كونها منبثقة من حقيقة تشكل المجتمعات البشرية في أولى صورها وهي القبيلة أو العرش بالمصطلح المحلي، وتدخّل المشرع الجزائري أو حتى المشرع الفرنسي أثناء فترة الإحتلال ما هو إلا إجتهد، يهدف إلى تكييف وضعها القانوني حسب الأهداف والمخططات والظروف والإحتياجات الإقتصادية في كل مرحلة.

المطلب الأول

تعريف أراضي العرش

خصوصية مصطلح أراضي العرش تفتح عديد التساؤلات وتبعث الفضول لفهم أبعاده، اللغوية، الإجتماعية، القانونية، خاصة أنه ينطوي على مصطلح العرش، الذي يعد مصطلحاً محلياً بالدرجة الأولى، ثم أن المشرع الجزائري إستعمل نفس التسمية في النصوص التي تطرق من خلالها إلى بعض الأحكام القانونية المتعلقة بهذا النوع من الأراضي.

والشيء المثير للإنتباه هو أن هذه التسمية تنفرد بها دولة الجزائر دون سواها، حيث تختلف عن تسمية أراضي الجموع أو الأراضي السلالية في المغرب، وتختلف عن تسمية أراضي العرب والتي تحولت إلى تسمية الأراضي الإشتراكية في تونس، خاصة وأنها تشترك ثلاثتها من حيث النشأة التاريخية، الأمر يجعل من البحث عن مصدر هذه التسمية ومعناها القانوني أمراً ذا أهمية.

وملاحظ أن مصطلح العرش، السابقة، الجموع، العرب، هي مسميات عربية الأصل الأمر الذي يدل على أن هذه التسمية قد أطلقها العرب الفاتحون على الأراضي التي تستقر عليها القبائل البربرية، ثم أن تعدد تسمية هذه الأراضي في الجزائر (عرش، سابقة) قد ينطلق من تنوع اللهجات، وربما تعاقب الدول الإسلامية التي كانت تتخذ أحيانا مدن شرق البلاد كعواصم لها، وأحيانا أخرى تتخذ مدن الغرب، كالدولة الحمّادية والدولة الزيانية وغيرها، الأمر الذي يدفع إلى الإعتقاد بأنه يعد السبب الذي جعل تسمية هذا النوع من الأراضي في الجزائر تختلف من منطقة إلى أخرى.

الفرع الأول التعريف اللغوي

تُطلق على هذا النوع من الأراضي تسمية أراضي العرش في الوسط والشرق الجزائري، وتُطلق عليها في الغرب الجزائري تسمية أراضي السابقة أو السبيقة، وجمعها سوابق وسابقات، وهي مؤنث السابق، وتعني **التقدمية**، فيقال: سابقة في هذا الأمر، أي سبق الناس إليه⁽¹⁾، والسابقة لغة، من الفعل سبق سبقاً، أي تقدم وخلف وراءه غيره⁽²⁾، وبالتالي فالسابقة من الناحية اللغوية⁽³⁾ تعني التقدم في أمر من الأمور التي يتسابق بها الناس⁽⁴⁾، وبالتالي تسمى أرض القبيلة أو العشيرة بأرض السابقة نسبة للحائز الأول، سواء كانت عبارة عن أسرة أو مجموعة أسر إستقرت على إقليم ما، وتوسعت لتشكّل العشيرة والقبيلة، أو أن هذه الأخيرة كانت متنقلة ثم إستقرت في إقليم ما وقد سبقت غيرها في ذلك.

ويشرح الأستاذ يوسف جباري مصطلح السابقة من خلال إيراده تعريفاً لهذا النوع من الأراضي كالتالي(5):

« Les terres Arch ce sont les terres des tribus, ou des premiers occupants »⁽⁶⁾.

ويتألف مصطلح أراضي العرش من كلمتين: أراضي - عرش، وبالتالي يقتضي كل شق منها تحديد معناه اللغوي ودلالاته الإصطلاحية المختلفة.
* أرض: جمعها أراضي، أي طبقة التراب السطحية التي تتناولها آلات الحراثة⁽⁷⁾.

1 - لويس معلوف، المنجد في اللغة، دار لويس معلوف للنشر، دون ذكر سنة النشر، ص 319.

2- أنطوان نعمة- عصام مدور- لويس عجيل- مزي شماس، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار المشرق، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 644.

3- السابقة في لغة القانون: هي الجريمة المقيدة في سجل المحرم، بحيث ثبتت عليه فأصبح صاحب سوابق.

4- جرجس جرجس، معجم المصطلحات الفقهية والقانونية، الطبعة الأولى، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، لبنان، سنة 1996، ص 190.

5- Youcef DJEBARI , op.cit, p 3.

6- الترجمة: أراضي العرش هي أراضي القبيلة، أو هي أراضي الشاغل الأول.

7- المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار المشرق للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 18.

* عَرَشٌ: لقد ورد مصطلح العرش بمشتقاته عديد المرات في القرآن الكريم، منها كلمة: العَرَشُ-

يَعْرِشُهَا - عَرَشَ - عَرَشَهَا - عُرُوشَهَا - مَعْرُوشَاتٍ - يَعْرِشُونَ، وإنطوت على عديد الدلائل اللغوية.

يقول تعالى: {....وَدَمَّرْنَا مَا كَانَ يَصْنَعُ فِرْعَوْنُ وَقَوْمُهُ وَمَا كَانُوا يَعْرِشُونَ} (1)، وقوله: {وَأَوْحَىٰ

رَبُّكَ إِلَىٰ التَّحْلِ أَنِ اتَّخِذِي مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا وَمِنَ الشَّجَرِ وَمِمَّا يَعْرِشُونَ} (2)، بمعنى بينون الأبنية، وقيل

يرفعون دوالي الأعتاب على الخشب وقيل العروش هنا بمعنى السقوف، والعرش في الأصل

بمعنى شيء مسقف وجمعه عروش، قال تعالى: {...وَهِيَ خَاوِيَةٌ عَلَىٰ عُرُوشِهَا} (3)، وقوله تعالى:

{أَمْشَأَجَاتٍ مَّعْرُوشَاتٍ وَغَيْرَ مَعْرُوشَاتٍ} (4).

وعرش، جمعها عُرُوشٌ وَأَعْرَاشٌ، وعرشة وعُرُوشٌ (5)، وقد وردت في معاجم اللغة عديد

المعاني لكلمة عرش أهمها: عرش بمعنى كرسي عالي المستوى يجلس عليه الملك (الحاكم)،

ليمارس مهامه (6)، فيقال ثلَّ عرشه، أي ذهب عزّه ووهى أمره (7).

- عرش بمعنى سقف، فيقال عرش البيت أي سقفه، وعرش البئر أي ما يوضع فوق البئر

ويشكل عريشا له، أي سقفا، أعرش بمعنى بنى عريشا (8).

- عرش من الفعل عَرَشَ بمعنى ثبت، فيقال عرش بالمكان عروشا وتعرَّشَ بمعنى ثبت (9).

وبالتالي فإن لم تكن كلمة عرش مصطلح أمازيغي، بل مستمد من اللغة العربية كما سبق

بيانه، فإنها تعني شغل أفراد العشائر للأراضي وبسط سلطانها عليها، وكأنها تغطيها كالسقف، كما

1- سورة الأعراف، الآية 137.

2- سورة النحل، الآية 68.

3- سورة البقرة، الآية 259.

4- سورة الأنعام، الآية 141.

5- لويس معلوف، المعجم السابق، ص 496.

6- موريس نخلة - روجي البعلبكي- صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،

لبنان، سنة 2002، ص 1156.

7- إبراهيم مصطفى- أحمد حسن الزيات- حامد عبد القادر- محمد علي النجار، المجمع الوسيط، الجزء الأول، المكتبة الإسلامية

للطباعة والنشر والتوزيع، إسطنبول، تركيا، ص 593.

8- لويس معلوف، المعجم نفسه، ص 496.

9- جمال الدين ابن منظر، لسان العرب، المجلد

العاشر، الطبعة الثانية، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، سنة 2004، ص 98.

قد يكون معنى عرش من الفعل عرش أي ثبت، فتقاس على إستقرار عشيرة أو جماعة ما على أرض معينة فتسمى أراضي عرش.

الفرع الثاني

التعريف السوسولوجي

لقد اختلف المؤرخون والنسابة الأمازيغ والعرب في تحديد التسمية الصحيحة والتقسيم الصحيح للمجتمع الأمازيغي، حيث تفتقر المجتمعات البربرية للدراسات الاجتماعية المعمقة التي تفصل في الموضوع، فعلى الرغم من بقاء النظام القبلي في بلاد المغرب العربي والجزائر إلى الآن، إلا أنه ظل موضوع البناء القبلي والتسميات المتداولة تقسيمات ومسميات عربية الأصل، ومع هذا فهي تبعث الشك في صدقها، حتى وإن تعلق الأمر بالقبائل العربية ذاتها⁽¹⁾، وقد قسم النظام القبلي إلى ستة حلقات وقسم إلى سبعة حلقات وقسم إلى عشرة حلقات، وتظم مسميات كثيرة أتى بها القرآن وهي القبيلة، العشيرة، الفصيلة، الرهط، حيث تتجزأ القبائل إلى بطون وأفخاذ متناثرة، وقد جاء في القرآن الكريم مصطلح الشعوب والقبائل: { يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَى وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا }⁽²⁾.

أما العشيرة فهي الطبقة الثامنة لدى أصحاب التقسيم العشري، وتنشأ بانقسام الفخذ إلى عشائر، وقد اشتق إسمها من المعاشرة، أي المخالطة، وهي من المراتب التي تم ذكرها في القرآن الكريم، لقوله تعالى: { وَأَنْذِرْ عَشِيرَتَكَ الْأَقْرَبِينَ }⁽³⁾.

والعشيرة عبارة عن قبيلة مصغرة، واللحمة في العشيرة تكون أقرب وأمتن، ولها وظائف اجتماعية وربما سياسية، ويدير شؤونها شيخ أو رئيس، يتميز بصفات أخلاقية بارزة، ويتمتع بعصبية قوية يستمد منها نفوذه المعنوي، وعليه يمكن القول بأن العشيرة هي فئة صغيرة من الأقرباء، مشكلة من أسر عديدة، يعتقد أعضاؤها بانتمائهم لأصل واحد، ويعيش أعضاء العشيرة على أرض مشتركة وفي أحياء متقاربة ومتجاورة، وتجمعهم روابط إقتصادية وإجتماعية وثقافية موحدة⁽⁴⁾، كما تتميز العشيرة برابط الإقليم الواحد الذي يجمع أعضاها، ويطلق عليها العشيرة

¹ - بوزياني الدراجي، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، المرجع السابق، ص 124.

² - سورة الحجرات الآية 13.

³ - سورة الشعراء الآية 214.

⁴ - بوزياني الدراجي، المرجع نفسه، ص 134.

الإقليمية، وهي السائدة في بلاد المغرب العربي، بما فيها الجزائر، ونشاطها يتركز حول ممارسة الفلاحة والرعي⁽¹⁾، والنظام العشائري في الجزائر يسود في الأرياف والصحاري.

ويتخذ التجمع البدوي بإعتباره وحدة إجتماعية مظهرين: مظهر مادي؛ بحيث تتوحد الجماعة العشائرية كلها في مواجهة الظروف الصعبة من أجل البقاء، فيعمل أفرادها معا ويحاربون معا⁽²⁾، ومظهر معنوي؛ بحيث من خلاله تتوحد كل قيم العرش وعاداته وتقاليده وأعرافه في تنظيم إجتماعي معين، يتبعه أو يمتثل إليه أفراد العرش طوعا⁽³⁾.

وبالتالي: **فأراضي العرش هي المكان الذي تتخذه العشيرة أو القبيلة بإعتبارها كيانا إجتماعيا له خصوصيته، لتمارس من خلاله سبل العيش الملائمة لعاداتها وتقاليدها.**

الفرع الثالث

التعريف الإصطلاحي (القانوني)

إقتصر المشرع الجزائري على تحديد الطبيعة القانونية لأراضي العرش بإعتبارها من أملاك الدولة، ولم يقدم لها تعريفا، كما أن القضاء الجزائري كثيرا جدا ما تعرض أمامه منازعات محلها أرض عرش، إلا أنه لم يقدم إجتهادا يحدد من خلاله الوصف القانوني الخاص بها، وبالتالي الرجوع إلى الإجتهدات الفقهية ضروري لتحديد وضبط التعريف الذي يناسب وضعيتها القانونية.

أولا: التعريف باللغة العربية

تم تعريفها على أنها: « **تلك الملكيات التي تستغل جماعيا، فيكون لكل نصيبه حسب حاجته، ويعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو الدوّار عن طريق شيخ الدوّار أو زعيم القبيلة أو مجلس الجماعة** »⁽⁴⁾، وبالتالي فإن أراضي العرش تستغل وفق نمطين، يتمثلان في إستغلال جماعي للعرش ككل على نحو مشاع، وفي نفس الوقت إستغلال فردي يخضع في تقييمه وتوزيعه لعرف العرش،... وبالتالي يعد ضابط الإستغلال من أهم الضوابط التي تتميز بها أراضي العرش عن غيرها من الأراضي أو العقارات الفلاحية، لكن لا يمكن إعتبار أرض العرش ملكية للعرش، لأنها وإن كانت في القديم تعد كذلك، إلا أنه الآن وضعها القانوني مختلف تماما، كما لا يمكن التصرف فيها ولا التنازل عنها بأي صورة كانت.

¹ - المرجع نفسه، ص 135.

² - بوزيان الدراجي، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، المرجع السابق، ص 397.

³ - المرجع نفسه، ص 398.

⁴ - ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والحباية (الفترة الحديثة)، المرجع السابق، ص 84.

كما ورد تعريف آخر لها حيث: « هي ملكيات جماعية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة... »⁽¹⁾، لكن أراضي العرش تعد ملكا للدولة على عكس ما جاء به التعريف، بحيث إعتبرها ملكية مشتركة بين أفراد العرش الواحد.

كما تم تعريفها بشكل مختلف عن التعريفين السابقين بحيث: « تلك الأراضي التي توجد بالمناطق التي تتسم بقلة خصوبتها، مثل مناطق وهران الداخلية وجهات التيطري الجنوبية وأطراف بايليك قسنطينة...، من بينها 100.000 هكتار أراضي بلدية »⁽²⁾، وما يعاب على التعريف أنه إقتصر على تحديد الموقع الجغرافي ودرجة الخصوبة وكذا مساحة هذه الأراضي في الجزائر، دون التطرق إلى تعريفها من الناحية القانونية، أيضا تم تعريفها كما يلي: « إن أراضي العرش أو السبقية يعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة، وتسود في المناطق التي إستقر فيها البدو وشبه البدو، حيث يمارسون فيها الزراعة والرعي، ويتميز نمطها السائد بالملكية الجماعية للأراضي، وهي الملكية السائدة لدى غالبية أفراد المجتمع الريفي الجزائري »⁽³⁾.

ثانيا: التعريف باللغة الفرنسية

كما أن الكثير من الكتاب والباحثين الفرنسيين خلال فترة الإحتلال عرفوها على أساس أنها تابعة ومملوكة للعرش أو القبيلة، وأحيانا أخرى يتم تكييف مفهومها حسب السياسة الإستيطانية آنذاك، حيث كانت محل تركيز من قبل المستعمر الفرنسي، فأصبحت محل بحث وتحقيق ميداني وعلمي، ووردت بشأنها التقارير، وشرعت في سبيلها الكثير من القوانين، التي كانت تهدف إلى نتيجة واحدة، هي تحويلها من الطابع الجماعي إلى الملكية الفردية.

✓ بالنسبة للتسمية: فقد إتخذت في أبحاثهم عديد التسميات، هي (terre arch)، (terre terre)، (sabega)، (propriété collective).

« Les territoires dénommés Blad-el-Arch dans les provinces d'Alger et de Constantine, et Sabéga dans la province d'Oran »⁽⁴⁾⁽⁵⁾.

كما إستعمل المشرع الفرنسي نفس هذه التسميات.

« terrains arch, appelés sabega dans le département d'Oran, ou de propriété collective »⁽¹⁾⁽²⁾.

¹ - الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 22.

² - بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 70.

³ - عبد النور بن سليمان، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 22.

⁴ - Statistique et documents relatifs au Sénatus-consulte sur la propriété arabe 1863, IMPRIMERIE IMPERIALE, PARIS. 1863, p 28.

⁵ - الترجمة: "إن أراضي بلاد العرش في محافظات العاصمة وقسنطينة، والسابقة في محافظة وهران".

✓ بالنسبة للتعريف: وردت عديد التعاريف، يمكن تقديم بعض منها، بحيث تباينت في عرض أهم جوانبها التي تمكن من تمييزها عن غيرها من الأراضي، كالتالي:

التعريف الأول:

« appelé territoire arch ou sabega (territoire de la tribu): la terre était désignée sous le nom terre arch, et le droit de la tribu portait le nom de droit arch⁽³⁾ »⁽⁴⁾.

التعريف الثاني:

« la terre arch: propriété collective de la tribu⁽⁵⁾ »⁽⁶⁾.

التعريف الثالث:

« territoires où la propriété collective des tribus⁽⁷⁾ »⁽⁸⁾.

التعريف الرابع:

« Une terre arch est celle qui appartient en propriété ou en jouissance à une tribu (arch), prise collectivement⁽⁹⁾ »⁽¹⁰⁾.

التعريف الخامس:

« jamais le mot de arch, pris dans son sens propre, n'a signifié tribu ; que quand on dit, par exemple, qu'une terre est arch, on dit par cela même que cette terre appartient au commandement, que c'est une terre du trône, que c'est une terre de l'État, et, comme nous le démontrerons en son lieu, ce qu'on appelle en Algérie une terre arch est ce qu'on appelle en Égypte une terre Miri, c'est-à-dire une terre dont le DOMAINE est à l'État, et dont les possesseurs sont de simples tenanciers⁽¹¹⁾ »⁽¹⁾.

¹ - Gouvernement général de l'Algérie, Projet de loi relatif à l'immatriculation de la propriété foncière en Algérie, Exposé des motifs, Texte du projet de loi, 1907, VICTOR HEINTZ, IMPRIMEUR DU GOUVERNEMENT GÉNÉRAL, alger, p 4.

² - الترجمة: أراضي العرش تسمى أراضي السابقة في قسم أو منطقة وهران، أو الملكية الجماعية.

³ - M. Eug. ROBE, , Les Lois de la propriété immobilière en Algérie, op.cit, p 53.

⁴ - الترجمة: تسمى الإقليم الترابي العرش أو السابقة (إقليم ترابي للقبائل): الأرض المعروفة باسم أرض العرش، والحق الممارس من طرف القبيلة يسمى حق العرش.

⁵-Ernest Mercier, op.cit. P 87.

⁶ - الترجمة: أراضي العرش هي الملكية الجماعية للقبيلة.

⁷ - L. A. Eyssautier. Le Statut réel français en Algérie, ou Législation et jurisprudence sur la propriété, depuis 1830 jusqu'à la loi du 28 avril 1887, ADOLPHE JOURDAN, LIBRAIRE-ÉDITEUR IMPRIMEUR-LIDRAIRE DE L'ACADÉMIE. Alger 1887, p 35.

⁸ - الترجمة: الإقليم الترابي أو الملكية الجماعية للقبائل.

⁹ - M. Eug. Robe, Les Lois de la propriété immobilière en Algérie, op. cit, P 58.

¹⁰ - الترجمة: أرض العرش هي الأرض التي تنتمي إلى ملكية أو حيازة قبيلة (عرش) جماعيا.

¹¹ - Une question de droit mixte, IMPRIMERIE ADMINISTRATIVE GOJOSSO ET G^{ie}, JANVIER 1878, Alger, p

معظم هذه التعاريف سواء الواردة باللغة العربية أو الفرنسية لا تنطبق مع الوضع الحالي لأراضي العرش وكذا تنظيمها القانوني، إذ عرّفتها تماشيا والنظام السائد قديما، وقد تغير كثيرا وضعها القانوني منذ ذلك الحين إلى يومنا هذا، كما لا تعتبر تعاريف قانونية، بل يغلب عليها الطابع التاريخي والإقتصادي، كحال التعاريف التي أوردتها أغلب الأبحاث والتي لا تختلف عنها إلا من خلال الصياغة⁽²⁾.

إذن وحسب الملاحظات والنتائج السابقة فإن التعريف القانوني لأراضي العرش يجب أن ينطوي على خصائص هذا النوع من الأراضي، والتي يجب أن تتناسب مع وضعه القانوني في الوقت الحالي، بإعتباره:

* أرض تابعة للدولة (تابعة للأموال الوطنية الخاصة)،

* تستغل بشكل مشاع،

* عبارة عن عقار فلاحي ورعوي، تحولت مساحات منه إلى أراضي بلدية، وأخرى إلى ملكية خاصة، بموجب تشريعات فرنسية.

* كما تستغل غالبيتها من طرف الأسر في العرش الواحد وفق الأعراف المحلية، أما بقية المساحات فتستغل وفق الإمتياز الفلاحي أو في شكل محيطات إستصلاح.

وبالتالي من خلال هذه الخصائص يمكن إقتراح التعريف التالي:

¹ - الترجمة: لا يمكن مطلقا أخذ مصطلح عرش بمعناه الدقيق، أي القبيلة، فنقول على سبيل المثال هذه الأرض عرش، أي هي الأرض التابعة للقيادة وهي أرض القبيلة، وأما أرض الدولة، يطلق عليها في الجزائر أرض العرش، ووفي مصر أرض ميري، وهي أرض الدومين (ملكية الدولة)، وحائزها مجرد مستأجرين.

² - أنظر فيما يخص أهم الدراسات التي تناولت أراضي العرش بالتعريف:

* عمر حمدي باشا، أراضي العرش، المقال السابق، ص 83.

* الأخضر العقون، المحاضرة السابقة، ص 81.

* جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2001/2000، ص 31.

* إبراهيم مزعد، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة الماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2001/2000، ص 12.

* سماعين شامة، المرجع السابق، ص 11.

* عيسى شرايطية، الريف الجزائري في السينما الاستعمارية (الصورة والإيديولوجية)، مذكرة ماجستير، فرع علوم الإعلام والاتصال، معهد علوم الإعلام والاتصال، جامعة الجزائر، ديسمبر سنة 1993، ص 45.

* محمد بلقاسم حسن بملول، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر (تحديده ونظام دمج في الثورة الزراعية)، الطبعة الأولى، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1985، ص 115.

أراضي العرش عبارة عن أراضي فلاحية ورعوية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم الخاضع للأعراف المحلية، كما تستغل البعض منها في إطار الإستصلاح أو الإمتياز الفلاحي، وقد تحولت مساحات معتبرة منها إلى أراضي بلدية وأراضي ملكية خاصة.

المطلب الثاني

تمييز أراضي العرش عن أراضي القبائل في المغرب وتونس

أراضي العرش هي الأراضي الخاصة بالقبائل، والمرتبطة بالمنظومة التقليدية للمجتمع المغربي بشكل عام والمتمثلة في النمط القبلي، وإذا نظر إليها من خلال هذه الزاوية -بغض النظر عن الطبيعة القانونية للحقوق الممارسة عليها وكيفية توزيعها-، فإنها ذاتها الأراضي المنتشرة في الجزائر، تونس، المغرب، ليبيا...، لها نفس المدلول ونفس المنشأ، أما إذا تم تكييفها كمفهوم قانوني حديث، يحتكم إلى نظام قانوني خاضع إلى تشريع كل دولة، فنجد تنوع في التسميات وتنوع في الأنظمة المطبقة عليها، ويمكن مقارنة أراضي العرش في الجزائر مع نفس النوع من الأراضي في منطقتين من المغرب الكبير، تتوسطهما دولة الجزائر، وهما أراضي الجموع في المغرب الأقصى⁽¹⁾ والأراضي الإشتراكية في تونس، وإن كانت تسميتها باللغة العربية مختلفة، فإنها تحمل نفس التسمية باللغة الفرنسية (terres collectives)، مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري عندما تطرق إلى هذا النوع من الأراضي في بعض المواد إستعمل مصطلح أرض العرش في النصين العربي والفرنسي.

الفرع الأول

من حيث المفهوم

أراضي العرش عبارة عن أراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية أو رعوية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الإنتفاع الدائم، كما يمكن إستغلالها في إطار الإستصلاح أو الإمتياز الفلاحي.

أراضي الجموع هي أراضي مملوكة للجماعات السلالية، تستغل بصفة جماعية من طرف ذوي الحقوق، وتوظف أهم المساحات المتبقية في النشاط الفلاحي، وتخضع في تسييرها لوصاية

¹ - أنظر بخصوص مقارنة أراضي العرش بأراضي الجموع في المغرب:

- نعيمة حاجي، النظر...
مقارنة بين التشريعين الجزائري والمغربي، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلة فصلية دولية تصدرها جامعة زيان عاشور بالحلقة، العدد التاسع عشر، المجلد الثاني، جوان 2014، ص 166.

وزارة الداخلية، ويتم توزيع حق الإنتفاع بالأراضي الجماعية الفلاحية بين ذوي الحقوق من طرف جمعية المندوبين أو النواب طبقاً للأعراف والعادات وتعليمات الوصاية، وتقدر المساحة الإجمالية لهذه الأراضي بـ 15 مليون هكتار، تمثل الأراضي الرعوية نسبة تفوق 85%⁽¹⁾.

الأراضي الإشتراكية: على عكس المشرعين الجزائري والمغربي فقد عرف المشرع التونسي الأراضي الإشتراكية من خلال الفصل الأول من القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 04 جوان 1964 المتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الإشتراكية⁽²⁾، حيث ورد نصه على النحو التالي: « إن الأرض الإشتراكية عقار غير قابل للحجز وللتفويت فيه ولسقوط الحق بمرور الزمن، وهي راجعة تحت الإشراف الإداري للدولة إلى المجموعة التي تتصرف فيها حسب الشروط المضبوطة بهذا القانون وذلك بإستثناء ما تضمنته الفصول 5 و6 و8 و9 و16 و17 الآتية، وتشمل الأرض الإشتراكية كافة الأراضي التي تتصرف فيها المجموعة بصفة مشتركة، أو الأراضي التي إقتسم أفراد الجماعة التصرف فيها بوجه عائلي أو شخصي^ي»، كما ينص من خلال الفصل الثالث من نفس القانون على ما يلي: « كل عقار ريفي من الأراضي المتناهية الإشاعة ينطبق عليه التعريف أعلاه ويخضع لأحكام هذا القانون ».

الفرع الثاني

من حيث الطبيعة القانونية

أراضي العرش: تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، أي تابعة للملكية الخاصة للدولة، وهي غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها.

أراضي الجموع: تعد الأملاك الجماعية بموجب ظهير 27 أبريل 1919⁽³⁾ - حسب ما وقع تغييره وتتميمه⁽⁴⁾ - ملكا خاصا لمجموعات سلالية منبثقة من القبائل أو الفخذات والدواوير المنتمية إليها، حيث لا تستأثر بإستغلالها أو الإستفادة من ريعها إلا تحت وصاية وزير الداخلية، وكما ينص على ذلك الفصل الثاني من نفس الظهير، فإن تمثيل الجماعات السلالية يتم عن

¹ - <http://www.terrescollectives.ma> موقع الجماعات السلالية والأراضي الجماعية المغرب.

² - الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، العدد 28، السنة رقم 108، الصادر بتاريخ 2-5 جوان 1964.

³ - ظهير 26 رجب 1337 الموافق لـ 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها المعدل والمتمم.

⁴ - حيث تم تعديله وتتميمه بموجب ظهير 19 أكتوبر 1937، ثم بموجب ظهير 28 جويلية 1956، ثم بموجب ظهير 6 فبراير 1963.

طريق أشخاص يعينون من طرف جماعاتهم، ويشكلون ما يعرف بجمعية المندوبين أو جماعة النواب أو الهيئة النيابية، حيث تتمتع الجماعة السلالية بالشخصية المعنوية.

تتميز هذه الأراضي بكونها غير قابلة للتقادم، ولا للحجز ولا للبيع، باستثناء الدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات العمومية والجماعات السلالية التي يمكنها إقتناء هذه الأراضي، حيث نص ظهير 27 أبريل 1919 المعدل بظهير 6 فيفري 1963 في فصله الرابع على أن: «الأراضي الجماعية غير قابلة للتقادم ولا للتقويت ولا للحجز، وتؤهل جمعية المندوبين لتوزيع الإنتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف وتعليمات الوصاية».

وقد تم إنشاء أجهزة خاصة تتولى عمليتي التسيير والإشراف عليها بما يتماشى وطبيعتها وتحقيق مصالح الجماعات السلالية دون سواها، حيث تقوم العمليتان على نظام خاص ينبنى على أساس النيابة التي تبتدئ من جمعيات المندوبين ومجلس الوصاية، هذا الأخير الذي تشرف عليه وزارة الداخلية⁽¹⁾.

الأراضي الإشتراكية: تتخذ الأراضي الإشتراكية طبيعة قانونية خاصة، إكتسبتها من خلال نصوص قانون الأراضي الإشتراكية⁽²⁾، خاصة من حيث الملكية، الإنتفاع، إكتساب المجموعات المالكة للشخصية المعنوية، ثم الهيئات المكلفة بالتصرف والإشراف، يرجع حق ملكية الأراضي الإشتراكية إلى الجماعة على وجه الشيوخ، لكن من الناحية العملية لا يخول لهم سوى ممارسة حق الإنتفاع عليها، ذلك أن حق الملكية يظم ثلاثة سلطات هي التصرف الإستغلال والإستعمال، في حين أفراد العرش أو الجماعة لا يمكنهم القانون سوى من ممارسة سلطتي الإستغلال والإستعمال، اللتين تشكلان حق الإنتفاع، وذلك ما يترجمه عدم قابلية هذه الأراضي للتقويت ولا للحجز ولا التقادم، فرغم أن نص الفصل الأول من القانون إستعمل عبارة: "المجموعة التي تتصرف فيها"، إلا أنه لا يقصد من التصرف سوى الإنتفاع فقط⁽³⁾.

¹ - إبراهيم فكري، الأملاك الجماعية (مميزاتها الحقوقية وطبيعتها المادية)، مركز الدراسات القانونية والعقارية، المطبعة الوطنية، مراكش، 2005، ص 101.

(الموقع الرسمي لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية تونس)، <http://www.mdeaf.gov.tn> - 2

³ - أول قانون ينظم أراضي القبائل في تونس يرجع إلى سنة 1901 حين صدر أول أمر في 14 جانفي 1901 يقضي بتحديد الأراضي التي تتصرف فيها القبائل بشكل جماعي، ثم صدر سنة 1918 أمر آخر مؤرخ في 23 نوفمبر 1918 يضبط نظام الأراضي الإشتراكية بأقصى الجنوب، المعبر عنه آنذاك بالتراب العسكري، ثم تلاه أمر ثالث مؤرخ في 30 ديسمبر 1935 يضبط نظام الأراضي الإشتراكية بالوسط والجنوب والقائم أساسا على مبدأ التصرف على الشيوخ، حيث أطلقت عليها سلطات الحماية مصطلح "الأراضي الإشتراكية"، وبعد الاستقلال صدر قانون 28 سبتمبر 1957 الذي وحد التشريعات المتعلقة بهذه الأراضي وحول

لكن ورغم هذا الحظر القانوني فقد أورد المشرع التونسي بعض الإستثناءات حيث يمكن حصول كل من التقويت، الحجز، التقادم وفق شروط محددة، أتى بها الفصل الأول من نفس القانون، فكل جماعة تمتلك أرضاً إشتراكية إعتترف لها المشرع التونسي بالشخصية المعنوية، وذلك طبقاً لنص الفصل الرابع من قانون الأراضي الإشتراكية⁽¹⁾.

وقد كانت لسياسة الرئيس بورقيبة أثر كبير في رسم معالم النظام القانوني لهذا النوع من الأراضي، وقد كان يهدف الرئيس بورقيبة آنذاك إلى القضاء نهائياً على ظاهرة العروش والعروشية التي تشنت المجتمع التونسي وتضعف قواه، وذلك من خلال تكريس الملكية الخاصة، وقد عبر بورقيبة بكل وضوح عن إستيائه الشديد من هذه الوضعية العقارية المعطلة للتنمية في خطاب ألقاه يوم 28 أفريل 1963 بمدينة قابس:

« القانون يقف أحيانا عرضة في سبيل إستثمار مساحات شاسعة من الأراضي تسمى أراضي العروش... ففي ثلاث أو أربع ولايات توجد مئات الآلاف من الهكتارات بل أكثر من مليون أو مليوني هكتار من أراضي العروش بدعوى أن العشيرة الفلانية أو الفلانية تملك تلك الأراضي... لم يعد من اللائق أن نترك أراضي شاسعة بورا معطلة لمجرد كون إسمها أراضي عروش أو أراضي إشتراكية... الله أعلم من أين إنجرت لها وكيف تكونت ملكيتها لأوائلها فيما تقدم من الأزمان² » .

إن المتأمل في هذا الخطاب سوف يلاحظ دون أدنى شك أن بورقيبة لم يكن يهدف إلى حث السكان على إحياء أرض بور أهملوها بفعل الإستغلال الجماعي فحسب، بل هو خطاب مناوئ للعروشية بإعتبارها بنية إجتماعية، حيث أن سؤاله حول شرعية ملكية العروش لهذه الأراضي " الله أعلم كيف تكونت ملكيتها لأوائلها فيما تقدم من الزمن" هو سؤال إستتقاري

للمجموعات إمكانية الحصول على الملكية الخاصة للأراضي الإشتراكية بشرط الإحياء، مع احتفاظه بنفس التسمية التي استخدمتها حكومة الاستيطان، ثم ألغى هذا القانون بموجب القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 4 جوان 1964 المتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الإشتراكية، وهو القانون الساري به العمل إلى حد الآن، وقد احتوى على 19 فصلاً، انطوت تحت خمسة أبواب.

¹ - والذي ورد على النحو التالي: « كل مجموعة تثبت حق انتفاع في أرض حسب الشروط المشار إليها في الفصول السابقة، تتكون منها شخصية معنوية في جميع الأعمال المتعلقة بإدارة تلك الأرض والتصرف فيها، وتباشر الدولة حق الإشراف على هذه الأعمال قصد حفظ الجماعة من إتلاف أملاكها وتسهيل إحياء الأرض الإشتراكية ».

² - حافظ ستهم، الهياكل الزراعية والتحويلات التي أدخلت عليها في البلاد التونسية ودورها في التنمية الزراعية بعد الاستقلال، مقال منشور بالمجلة الجغرافية التونسية، عدد 24/23 لسنة 1993، ص 121.

مشحون، يؤكد عدم إقرار بورفوية بشرعية إمتلاك العروش هذه الأراضي، وبالتالي فإنه يحاول تحطيم العروشية من خلال سحب شرعية إمتلاك العرش للأرض.

الفرع الثالث

من حيث الإستغلال والإنتفاع

تتجسد أهمية أراضي العرش في الجزائر وأراضي الجموع في المغرب والأراضي الإشتراكية في تونس خاصة من خلال دورها الإستثماري وإستغلالها الفلاحي، حيث تمثل موردا إقتصاديا مهما متى حسن إستغلالها، فهل نجحت هذه الدول الثلاث الشقيقة في إستغلال هذه المساحات الشاسعة من الأراضي، بالقدر الذي يضمن تحقيق دورها التنموي بالشكل المقبول على الأقل؟

أراضي العرش: الأصل العام في أراضي العرش هو إستغلالها العشوائي من قبل أفراد العرش، وذلك عن طريق حق الإنتفاع الدائم التقليدي القائم على الأعراف المحلية، ويخضع هذا النوع من الإستغلال إلى القواعد العرفية دون تدخل الدولة في أدنى جوانبه متخذة بذلك الموقف السلبي، ودون فرضها لأي إتابة مقابل الإنتفاع، وأغلب أراضي العرش تستغل وفق هذا النمط، ويمارس أفراد العرش هذا النوع من الإستغلال بعيدا عن رقابة الهيئات الإدارية، لكن يمكن إستغلال أراضي العرش وفق أنماط قانونية منظمة كالإستصلاح والإمتياز الفلاحي.

أراضي الجموع: تتوزع الأراضي الجماعية على إقليم جغرافي كبير ومتنوع، حيث تتركز غالبيتها في المناطق الجبلية والشرقية وفي الجنوب الشرقي للمملكة المغربية، إذ تمثل أربع أقاليم لوحدها (ورزازات، الراشيدية، فجيح وبولمان) أكثر من نصف المساحة الإجمالية للأراضي الجماعية، أي ما يفوق 7 ملايين هكتار، ويرتبط تسيير هذه الأراضي من طرف الجماعات السلالية بالعادات والتقاليد المحلية التي تختلف من منطقة إلى أخرى، وتجدر الإشارة إلى أن أكثر من 98% من الأراضي تستغل مباشرة من طرف ذوي الحقوق أو أفراد الجماعات، في حين يقتصر تدخل إدارة الوصاية في تسيير جزء من ممتلكاتها عن طريق الكراء أو التفويت بنسبة نقل عن 02%.

تتميز طريقة إستغلال الأراضي التي يتم تسييرها من طرف الجماعات السلالية بالتنوع، حيث أنها تتوزع بين أراضي في الغالب رعوية أو غير فلاحية، أراضي صالحة للزراعة (

بورية أو سقوية)، أراضي مستغلة للسكن، غابات، أراضي واقعة جزئياً أو كلياً داخل المدارات السقوية أو المناطق الحضرية، مناطق محصورة أو شاسعة⁽¹⁾.

الأراضي الإشتراكية: تابعة لملكية الجماعة على الشيوع، بحيث يشترك جميع أفراد المجموعة في إستغلالها والإنتفاع بها، وذلك وفق نمطين: **النمط الأول:** بصورة مشتركة بين كل أعضاء الجماعة، ويكون ذلك خاصة بالنسبة للأراضي الإشتراكية المخصصة للرعي.

النمط الثاني: إقتسام حق التصرف فيها بشكل عائلي أو فردي، وهو أمر طبيعي ومنطقي، فلا يمكن تصور جماعة تمارس حق إستغلال لملك جماعي دون حدوث أي خلافات، فالملكيات المشاعة من أكثر الأنماط المثيرة للنزاعات بين الشركاء حول: الإستغلال، الإستفادة، تغيير نمط الإستغلال....، كما يوجد بعض الأفراد الذين لا يفضلون حياة الريف ويهجرون تاركين أنصبتهم للعرش، وكلها أسباب تدعوا وتشجع على التفرد بالملكية على الأقل في صورتها العائلية، كما نلاحظ من خلال قانون الأراضي الإشتراكية أنه لم يمنع القسمة، طبعاً في إطار حدود المساحة الدنيا التي تضمن عدم فقدانها قيمتها الإقتصادية، وتتولى العملية مجالس التصرف، حيث أقر بقاعدة التنصيب الفردي للأرض⁽²⁾، وذلك بموجب القانون المؤرخ في 14 جانفي 1971 يتعلق بتتقيح وإتمام القانون عدد 28 لسنة 1964 المتعلق بضبط نظام الأراضي الإشتراكية من خلال الفصل الثامن⁽³⁾.

الفرع الرابع

من حيث الحق في الإيجار

أراضي العرش: إن حائزي أراضي العرش يقومون أحياناً بإيجار أراضي العرش التي يستغلونها كلها أو جزءاً منها إلى الغير في موسم فلاحي أو مواسم فلاحية متعاقبة، مقابل دفع مبلغ معين كبديل للإيجار، وفي حقيقة الأمر لا يعد هذا التصرف إيجاراً لأرض العرش وإنما هو إيجار لحق الإنتفاع كما هو الحال بالنسبة للأراضي الإشتراكية.

أما أراضي الجموع: فقد أجاز المشرع المغربي كراءها أو تأجيرها⁽⁴⁾، وهو أمر منطقي، فالجماعة تستأثر بحق الملكية الذي يجيز لها حق التأجير، وعموماً يمكن التمييز بين ثلاثة أساليب

¹ - الموقع الرسمي لوزارة الاقتصاد والمالية المغرب. <http://www.domaines.gov.ma>

² - أنظر بخصوص تجزئة الأراضي الفلاحية وفق التشريع التونسي:

- منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2011، ص 58.

³ - الرائد الرسمي للجمهورية التونسية الصادر في 12-15-19 جانفي 1971.

⁴ - أنظر فيما يخص كل ما يتعلق بكراء أراضي الجموع:

لكراء هذه الأراضي هي: الكراء بالمرأضة، الكراء بالمزايدة العمومية، ومدة الكراء في هاتين الحالتين لا تتعدى ثلاثة سنوات بالأراضي البورية وستة سنوات بالأراضي المسقية، وكذلك الكراء عن طريق طلبات العروض إذا تعلق الأمر بأراضي تتجاوز مساحتها 30 هكتارا بهدف إنجاز مشاريع كبيرة، ومدة الكراء 18 سنة⁽¹⁾.

- دليل كراء الأراضي الجماعية، مديرية الشؤون القروية، وزارة الداخلية، سبتمبر 2012.

¹ - دليل نائب الأراضي الجماعية، المرجع السابق، ص 35.

المبحث الثاني

خاصية الشيوخ في أراضي العرش

خاصية الشيوخ هي خاصية أساسية في أراضي العرش، حيث يحوزها أعضاء العرش بشكل جماعي ومشاع، منذ توطنهم على أقاليمها وإستقرارهم فيها، إبتداء من العصور القديمة، ويُطلق عليها كل من المشرعين التونسي والمغربي les terres collectives في النص الفرنسي، وقد أطلقت سلطة الحماية الفرنسية تسميتين مختلفتين أثناء عهد الحماية في كل من تونس والمغرب، وذلك من خلال التشريعات التي أصدرتها بخصوص تنظيم الملكية في محمياتها ومستعمراتها الأفريقية، فبعد أن كان يطلق عليها مصطلح أراضي العرب أو أراضي عربي " terres arabes" وأراضي القبائل في تونس⁽¹⁾، فقد أطلق عليها المشرع الفرنسي مصطلح الأراضي الإشتراكية وترجمتها باللغة الفرنسية "terres collectives"، أما في المغرب فقد إستعمل مصطلح "terres de djemâa" كما إستعمل مصطلح "les terres collectives"⁽²⁾ وقد إحتفظ كل من المشرع المغربي والتونسي بنفس التسمية بعد الإستقلال، أما في الجزائر فإن المشرع الفرنسي إستعمل مصطلحي العرش والسابقة، كما إستعمل في كثير من المواضع مصطلح terres collectives⁽³⁾.

إلا أن الفقه يميز بين الصفة الجماعية للأرض وصفة الشيوخ، وقد ورد في ذلك تعليق للدكتور رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، حيث جاء فيه: « والملكية الشائعة غير الملكية الجماعية وغير توزع سلطات المالك على أكثر من شخص، فالملكية الجماعية تعني ملكية مجموعة من الأشخاص (في شكل قبيلة - عشيرة - أسرة) لمال ملكية جماعية لهم على

1 - أنظر:

- Paul Lescure, Du Double régime foncier de la Tunisie, droit musulman et loi foncière. Thèse pour le doctorat. Faculté de droit d'Aix, Tunis, 1900, p 9.

- P. Piollet, Du Régime de la propriété foncière en Tunisie. Thèse pour le doctorat, Université de Bordeaux. Faculté de droit. soutenue le 16 février 1897, p 78.

- Revue algérienne, tunisienne et marocaine de législation et de jurisprudence, publiée par la Faculté de droit d'Alger, ANNEE 1928, p767 .

² - dahir du 27 avril 1919 organisant la tutelle administrative des collectivités indigènes et réglant la gestion et l'aliénation des biens collectifs complété par les dahirs des 23 août 1919, 16 mars 1926 et 29 juillet 1927 ; et dahir du 3 janvier 1916, et par le dahir du 18 février 1924 pour les terres collectives.

³ - Paul Leroy Beaulieu, L'Algérie et la Tunisie, Paris, 1887, p 126.

السواء، على أن تسند الملكية للجماعة وليس لشخص معين فيه، أما رئيس الجماعة فله تنظيم الإنتفاع بالمال بإعتباره ممثلاً للجماعة، وكانت تلك الملكية أحد صور الإنتفاع بالأموال في المراحل الأولى للتطور الإجتماعي، وما تزال صورها موجودة في بعض القوانين الجرمانية والقانون السويسري، خاصة فيما يخص منابع المياه ومصادرهما، أما توزيع سلطات الملكية بين أكثر من شخص، كأن يحتفظ المالك بملكية الرقبة ويمنح شخص آخر سلطة الإستعمال والإستغلال (يسمى صاحب حق الإنتفاع أو المنتفع)، فليس هذا بالشيوع المقصود هنا، بل هو توزيع للسلطات القانونية على المال، دون تعارض، أما الشيوع فيكون كل شريك مالكا لكل السلطات على كل ذرة من أجزاء الشيء الشائع، وذلك بقدر حصته في المال، فله سلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف في كل جزء من الأجزاء، وللآخرين مثله تماماً في حدود حصصهم وأنصبتهم»⁽¹⁾.

لكن لو أسقطنا مقتضيات هذا التحليل على أراضي العرش، فنجد أن الصفة الجماعية للأرض قد إنتهت، خاصة بعد أن نصبت الدولة نفسها مالكة لهذا النوع من العقارات، أما بالنسبة للشيوع، فليس ذلك الشيوع الذي يكون بين أفراد العرش جميعهم، بل هو شيوع داخل الأسر التي تنتمي للعرش نفسه، ولا تزال حاجة الورثة إلى إجراء إقتسامها مستمرة، حيث أن إستمرار حالة الشيوع أمر صعب، الأمر الذي ولد الكثير من الإشكالات القضائية والميدانية بخصوص إجراء القسمة.

وبالتالي وبعد تتبع المسار التاريخي لهذا النوع من الأراضي، فإنه رغم محاولات الإستعمار الفرنسي القضاء على الصورة المشاعة عن طريق تجزئة هذه الأراضي وتمليكها لحائزيها، ليسهل بعد ذلك التنازل عنها لصالح المعمرين، إلا أنه لا تزال تحتفظ بهذه الخاصية من الناحية القانونية، خاصة وأن المشرع الجزائري نسب ملكيتها مباشرة للدولة الجزائرية، ولم يلتفت إلى الممارسة الميدانية للحيازة من طرف العروش، والتي إختلفت كثيراً عما كان سائداً في السابق.

المطلب الأول

الإطار العام للشيوع في أراضي العرش

¹ - رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، المستوى الرابع - الفصل الدراسي الأول، كود 411، محاضرات منشورة في إطار التعليم المفتوح، مركز التعليم المفتوح، كلية الحقوق، جامعة بنها، ص 79.

بداية فالشيوخ مصطلح قانوني مشتق لغة من الفعل شاع، شُيوعاً ومُشاعاً، بمعنى مشتركاً، فيقال مُشاع الدار أي ما كان مشتركاً بين عدة أشخاص ولم يقسم، ويحتوي على حصص مشاعة، والشيوخ

بوجه عام ما ليس بمقسوم ولا معزول⁽¹⁾، أما اصطلاحاً فيقصد به الحالة القانونية لشخص أو عدة أشخاص أصحاب حق في مال أو أموال، دون أية قسمة مادية لحصصهم⁽²⁾، وبالتالي يوجد شيوخ عندما يكون هناك تراكم لحقين من طبيعة واحدة على شيء واحد.

كما يمكن حصول الشيوخ على حق عيني عدا حق الملكية⁽³⁾، كالشيوخ في حق الإنتفاع والإستغلال، يضيف الدكتور رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري: « ولا يعنى ذلك بالضرورة أن يشمل الشيوخ كل المال وكل السلطات على المال، فقد يشترك أكثر من شخص في ملكية الرقبة فقط، وذلك على الشيوخ ، أو يشترك أكثر من شخص في حق الإنتفاع مشاعاً بينهم (كذا)، وهنا تتوافر حالة الشيوخ في حدود ملكية الرقبة أو حق الانتفاع فقط »⁽⁴⁾.

أما الحصة الشائعة فتعني نصيب الشريك في مجموع المال المشاع، مع إمتداد الحق إلى كل جزء من الأجزاء التي يتكون منها المال الشائع بقدر نصيبه فيه، فالشيوخ حالة تنشأ عن تعدد أصحاب الحق العيني⁽⁵⁾.

الفرع الأول

محل الشيوخ في أراضي العرش

¹- أنظر أكثر فيما يخص المعنى اللغوي للشيوخ:

* مورييس نخلة- روجي البعلبكي- صلاح مطر، المعجم السابق، ص 294.

* جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 1988، ص 979.

*Ibrahim NAJJAR - Ahmed ZAKI BADAoui - Youssef CHELLALAH , Dictionnaire juridique (français - Arabe), p 41.

²- مورييس نخلة- روجي البعلبكي- صلاح مطر، المعجم نفسه، ص 294.

³- أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، الطبعة الأولى، مكتبة الرسالة الدولية للطباعة والكمبيوتر، دون ذكر بلد النشر، دون ذكر سنة الطبع، ص 128.

⁴- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 80.

⁵- وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة ماجستير، في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري-قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2008، ص 56.

يمكن تشخيص حالة الشيوخ في أراضي العرش من خلال التحقق من الفرضيات التالية، والتي تقدم الشيوخ بمفهومه الواسع سواء كان محله حق الملكية أو حق الإنتفاع:

♦ **الفرضية الأولى:** يرد الشيوخ على ملكية الرقبة في أراضي العرش

قبل تدخل المشرع الجزائري، وإسنادها إلى ملكية الدولة، فقد كانت تمثل ملكية جماعية للعرش أو القبيلة، أي يملكونها على الشيوخ، مع مراعاة خصوصيتها من الناحية الإجتماعية، التي فرضت تنظيمها وتنظيما يختلف عما هو سائد بالنسبة للملكية الشائعة في الأوضاع العادية، حيث تجوز القسمة والخروج من حالة الشيوخ، في حين مجلس الجماعة أو شيخ الدوار يملك صلاحية تمكين أعضاء العرش من إستغلالها وفق نظام خاص يخضع في مجمله للقواعد العرفية.

لكن وطبقا لقانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، فإن ملكية الرقبة في أراضي العرش تعود للدولة، حيث أن دولة الجزائر تنفرد بملكيتها لهذه الأراضي دون دخول أي شريك آخر على الشيوخ، إذن فالشيوخ لا ينطبق على حق الملكية في هذه الأراضي، لأن العبرة بالتشريع الحديث الذي يعبر عن وضعها القانوني في الوقت الحاضر.

♦ **الفرضية الثانية:** يرد الشيوخ على حق الإنتفاع⁽¹⁾ في أراضي العرش

إن كان الأفراد في العرش الواحد لا يملكون حق الرقبة، إلا أنهم يستأثرون بحق الإنتفاع على هذه الأراضي دون وجود أي ضابط قانوني يحدد نصيب كل واحد منهم، حيث حافظوا في أغلب الأحيان على نمط الإستغلال القديم أو التقليدي، وتدخل المشرع الجزائري والنص على ملكية الدولة لأراضي العرش إقتصر على تحديد طبيعتها القانونية، دون النص على حرمان شاغليها أو منعهم من الإنتفاع بها وإستغلالها، وبالتالي فإن الأفراد داخل العرش ينتفعون بها

¹- أنظر فيما يخص إمكانية ورود حالة الشيوخ في حق الانتفاع:

* جبار كورنو، المعجم السابق، ص 979.

* وهيبة بن ناصر، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2001/2000، ص 41.

* راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001/2000، ص 23.

* محمد بجنيف، مدى تأثير المصلحة الخاصة والمصلحة العامة على تنمية واستثمار العقار المشاع، مقال منشور بمجلة التنمية والاقتصاد، دورية متخصصة تصدر عن جامعة سيدي محمد عبد الله، فاس، المغرب، عدد مزدوج 21-22، جانفي 2006، ص 63.

* أحمد عبد العال أبو قرين، المرجع السابق، ص 128.

على نحو مشاع ضمن الأسرة الواحدة، إذن فالشيوخ في أراضي العرش ينطبق على حق الإنتفاع الدائم، لكن ورغم خضوع حق الإنتفاع التقليدي إلى القواعد العرفية، إلا أنه لم يبقى محتفظا بنفس الأنظمة السابقة لتوزيع هذا الحق، أين كان يتدخل شيوخ القبائل في ذلك، وهو ما تقتضيه الصفة الجماعية للأرض.

ويقصد بحق الإنتفاع الدائم التقليدي، ذلك الحق غير المقنن وغير المشخص، وقد تم استعمال مصطلح "تقليدي" للدلالة على إنعدام أساسه القانوني، إذ أنه مستمد من الأعراف المحلية، فهناك العديد من المبادئ العرفية التي يطبقها أفراد العرش على الأرض محل الإنتفاع، في حين الدولة لم تتدخل لا بالمنع ولا بالإجازة ولا بالتنظيم، بل إكتفت بتحديد المالك (الدولة)، وتركت جوانب إستغلالها والإنتفاع بها للعرف المحلي، بإستثناء بعض الحالات كما سوف يتم توضيحه لاحقا في طرق الإستغلال الأخرى.

كما أنه من أهم شروط تشكل حالة الشيوخ، توافق الطبيعة القانونية للحقوق محل الشيوخ، فإذا كانت ملكية الرقبة تعود لشخص ما وحق الإنتفاع يعود لشخص آخر فلا يعتبر مالك الرقبة شريكا في الشيوخ مع المنتفع، وذلك بسبب إختلاف الطبيعة القانونية لحيقهما⁽¹⁾، وبالتالي فالدولة بإعتبارها مالكة للرقبة في أرض العرش لا تعد شريكة على الشيوخ مع أفراد العرش، بسبب إختلاف الطبيعة القانونية لحق الدولة المتمثل في حق الملكية عن حقوق أفراد العرش والمتمثلة في حقوق الإنتفاع، إذن فأفراد الأسرة الواحدة داخل كل عرش هم الشركاء على الشيوخ فيما بينهم، والدولة بإعتبارها مالكة الرقبة لا تدخل في هذه العلاقة.

الفرع الثاني

الآثار القانونية لحالة الشيوخ في أراضي العرش

مصادر الشيوخ متعددة ومتنوعة، أهمها الميراث، الوصية، العقد⁽²⁾، الإستيلاء، التقادم، الشفعة، الإلتصاق... الخ، ويعود المصدر الأساسي للشيوخ في أراضي العرش إلى الميراث، إذ أنه منذ نشأتها كان ينتقل حق الإنتفاع الدائم فيها عبر الأجيال المتلاحقة عن طريق الميراث، فتجد حائز أرض العرش قد ورث حق الإنتفاع من أبيه عن جده وهكذا، مع الإشارة طبعا إلى أن حق الميراث تختص به الفروع المذكورة دون المؤنثة، فتجد أن الإخوة الذكور في الأسرة الواحدة

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية -، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون ذكر سنة الطبع، ص 801.

² - Christian LARROUMET, Droit civil (Les biens, droits réels principaux), (tome 2), 3^{ème} édition, Delta, Paris, p 273.

شركاء على الشيوع في الأرض التي ورثوها عن أبيهم المتوفى، والذي بدوره ورثها عن جدهم مع إخوته سابقا وهكذا، وتجدر الإشارة أنه في الوقت الحالي فقد أصبحت تظهر حالات لإنتقال حق الميراث في أراضي العرش إلى البنات، لكنها حالات قليلة ونادرة، ولكن في جميع الحالات لا يسمح لزوج البنت إن كان غريبا عن العرش أن يستغل الأرض، ويخرق خصوصية هذا الكيان الإجتماعي.

أما الأسباب أو المصادر الأخرى فنادرا ما تكون سببا لحالة الشيوع في أراضي العرش، ويكون ذلك خاصة في المستثمرات أو التعاونيات الفلاحية الجماعية المقامة عليها والتي تنشأ بموجب عقد، فيكون مصدر الشيوع في هذه الحالة هو العقد، كالعقد الإداري المكرس لحق الانتفاع الدائم وفق قانون المستثمرات الفلاحية قبل إلغاءه، وذلك في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، وعقد الإمتياز الفلاحي كما سيتم بيانه لاحقا في شرح أساليب الإستغلال⁽¹⁾.

أهم الآثار المترتبة على حالة الشيوع في أراضي العرش تظهر من خلال مدى إمكانية قسمة هذه الأراضي وتحديد حائزيها الحقيقيين، والقسمة هي الوسيلة التي بمقتضاها يختص كل شريك بجزء مفرز في المال الشائع يتناسب مع حصته الشائعة في هذا المال، وهي بهذا المعنى يقال لها القسمة النهائية⁽²⁾، إذن فهي التي بواسطتها ينتهي الشيوع، هذا فيما يخص معنى القسمة بوجه عام.

أما بالنسبة لإمكانية قسمة أراضي العرش فهناك إختلاف بين ما هو مقرر قانونا وما هو ممارس ميدانيا، ثم أن عدم جواز القسمة المادية التي تقتضي قسمة حق الملكية في أراضي العرش أمر منطقي، على إعتبار أن الدولة مالكة الرقبة، أما أفراد العرش فلا يحق لهم سوى الحيازة والإنتفاع، وبالتالي لا يجوز لهم قسمة ما لا يدخل ضمن ذممهم المالية، إذ تعد القسمة من أعمال التصرف في الذمة المالية.

¹- أنظر فيما يخص مصادر الشيوع في الحق العيني:

* وهيبه بن ناصر، مذكرة الماجستير السابقة، ص 26.

* محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، سنة 2000، ص 308.

* عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 801.

* أحمد عبد العال أبو قرين، المرجع السابق، ص 134.

²- محمد عبد الرحمن الضويبي، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الفكر الجامعي، سنة 2001، ص 25.

أما بالنسبة لحق الإنتفاع الدائم الممارس على هاته الأراضي فلا يوجد أي نص قانوني يخول حائزيها الحق في قسمته، كما أن القانون المدني الجزائري نص على قسمة المال الشائع من خلال المواد من 720 إلى 740، وكانت مجمل المواد تنصب على قسمة المال الشائع الذي يكون محلا لحق الملكية، ولم يتطرق إلى قسمة بقية الحقوق العينية بما فيها حق الإنتفاع⁽¹⁾.

♦ قبل إلغاء قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية

أكد قانون 19/87 من خلال المادتين 8 و 9 على أن الدولة تمنح حق الإنتفاع الدائم على الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية على الشيوخ وبخصص متساوية بين أعضائها⁽²⁾، في حين لو تفحصنا جميع مواد نفس القانون وكذا القوانين المطبقة له فلا نجد أي نص قانوني يكرّس الحق في الخروج من حالة الشيوخ عن طريق القسمة.

إن لا يجوز قانونا قسمة حق الإنتفاع الدائم بأراضي العرش، بإستثناء حالة واحدة أجاز فيها المشرع الجزائري تجزئة الأراضي الفلاحية بما فيها أراضي العرش، وهذا الإجراء شبيهه بالقسمة لكنه يخضع لضوابط وأحكام قانونية تضمنتها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997م⁽³⁾ الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، إذ بموجبه يجوز تجزئة الأراضي الفلاحية المقامة عليها مستثمرات فلاحية بما فيها أراضي العرش المستغلة وفق هذا النمط.

♦ في ظل القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي

¹- حيث عرفت المادة 713 من القانون المدني الملكية الشائعة كما يلي: « إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك »، فالمشرع تطرق إلى الملكية كمصدر للشيوع ولم يورد الشيوع في حق الانتفاع.

²- المادة 08: "تكون الحقوق العينية العقارية كما حددها المادتان 6 و 7 أعلاه والمنوحة على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء الجماعات، قابلة للنقل والتنازل والحجز، طبقاً لأحكام هذا القانون والتشريع المعمول به".

المادة 09: "تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركين بصفة حرة، لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة، ويمكن استثنائيا استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون، غير أن الاستفادة الفردية يمكن أن لا تكتسي صفة استثنائية في الحالة الخاصة بالنخيل".

³- الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 84.

بعد أن كانت تجزئة الأرض ممكنة وفق المرسوم التنفيذي 490/97 فقد جاء قانون التوجيه الفلاحي بأحكام جديدة تمنع تجزئة الأراضي الفلاحية، وذلك طبقاً لنص المادة 24 منه:

« التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جديد وتسمح بما يأتي:

-إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب إستغلالها إستغلالاً رشيداً بسبب تشتت القطع... » .

فقد منع المشرع الجزائري من خلال نص هذه المادة عملية التجزئة، لكن معايير تحديد صعوبة الإستغلال الرشيد الذي يعد علة لمنع التجزئة غير واضحة، الأمر الذي سوف يفتح مجالاً للإلتباس، خاصة وأن المادة 91 من نفس القانون نصت على أنه تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون، فهل يعني المشرع بذلك أن المرسوم التنفيذي 490/97 المتعلق بالتجزئة هو محل إلغاء، أم أنه يبقى يؤطر حالات التجزئة التي لا يمكن فيها إستغلال الأرض الفلاحية إستغلالاً رشيداً رغم تشتت القطع؟

المطلب الثاني

الإشكالات الناجمة عن خاصية الشيوع في أراضي العرش

غالباً ما يلجأ أصحاب حق الإنتفاع الدائم على هذه الأراضي بهدف إجراء القسمة والخروج من حالة الشيوع، ويظهر ذلك خاصة بالنسبة لورثة حق الإنتفاع التقليدي على أرض عرش، لكنهم يصطدمون بطبيعتها القانونية على إعتبار أنها من الأملاك الوطنية الخاصة، خاصة وأن البقاء في الشيوع أمر شاق وغير مرغوب فيه، فقد وُجدت القسمة لإنهائه، كما أن هناك حالات تجرى فيها عملية تجزئة، وهي عملية شبيهة بالقسمة أوجدها المشرع الجزائري بالموازاة مع تطبيق أسلوب المستثمرات الفلاحية.

الفرع الأول

الدعاوى القضائية

تتنوع الدعاوى القضائية التي ترفع بشأن قسمة أراضي العرش بين دعاوى قسمة مادية ودعاوى تجزئة بإعتبارها السبيل الشرعي للخروج من حالة الشيوع التي يفرضها الإستغلال

الجماعي للأرض، إذا ما إستعصت القسمة الودية⁽¹⁾، فإلي أي مدى تبلغ شرعيتها بالنسبة لهذه الأراضي؟

أولاً: دعاوى القسمة

رغم أنه من الناحية القانونية لا يجوز لشاغلي أراضي العرش قسمتها، إلا أنه أحياناً يرفع هؤلاء دعاوى أمام القضاء يطالبون فيها بقسمتها⁽²⁾، كما أن بعض مستغلي أراضي العرش في صورة مستثمرات فلاحية يلجؤون للقضاء ويطالبون بتجزئتها.

♦ إجتهد المحكمة العليا المتعلق بالقسمة المادية لأراضي العرش

لقد كان للمحكمة العليا موقفها إتجاه الأحكام الصادرة عن المحاكم والمجالس بخصوص قسمة العقارات التابعة للدولة، وذلك في قرار لها، ورد منطوقه على النحو التالي: " حيث أن المدعين في الطعن يحوزون الأرض بمقتضى عقد إداري صادر عن الوالي ويريدون قسمة الأرض التي منحت لهم وهي ملك للدولة، ومن ثم فإن النزاع يتعلق بقسمة عقار مملوك للدولة، والقضاء للمستثمرة المطعون ضدها على جزء من أراضي المستثمرة الطاعنة دون التأكد من أن المصالح المختصة قد قامت بتنصيب⁽³⁾ كل مستثمرة على حدا على الأرض (الوعاء العقاري) الممنوحة لها، يعد حلولا محل الإدارة وتجاوزا للسلطة، الأمر الذي يعرض القرار المطعون فيه للنقض"⁽⁴⁾.

حسب ملخص القرار السابق فقد قامت المحكمة العليا بإبطال ونقض القرار الصادر عن المجلس القضائي لعدم جواز قسمة الأملاك الوطنية، إلا في حالة التجزئة المرخص بها من قبل مديرية الأملاك الوطنية باعتبارها المصلحة المختصة بذلك.

♦ إجتهد المحكمة العليا المتعلق بقسمة حق الإنتفاع

في قرار صدر عن المحكمة العليا سنة 2012 جاء منطوقه: " حيث أن المادة 812 من القانون المدني تنص على أن تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها، حيث أن للحائز حق إستعمال ما يحوزه وحق الإنتفاع منه، حيث أن حق الإنتفاع ينتقل إلى الخلف العام عن طريق الميراث طبقا للمادة المذكورة أعلاه، وحيث أن التركة تقسم على الورثة فإن حق الإنتفاع الذي آل إلى الورثة تجوز قسمته دون قسمة الرقبة، وعليه فإن قضاة المجلس

¹ - نسيمه مزعاش، دعوى القسمة، مقال منشور بنشرة القضاة، العدد الأول، مجلة قانونية تصدرها وزارة العدل (مديرية التشريع والدراسات القانونية)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2000، ص 40.

² - عمر حمدي باشا، أراضي العرش، المقال السابق، ص 91.

³ - ويقصد بالتنصيب في هذا السياق عملية التجزئة المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97.

⁴ - القرار رقم 195240 الصادر بتاريخ 2000/04/26، قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2000، ص 155.

برفضهم دعوى قسمة حق الإنتفاع يكونون قد خالفوا النص المذكور أعلاه، وبذلك عرضوا قرارهم للنقض والبطان" (1).

إذا بهذا القرار فقد أجازت المحكمة العليا قسمة حق الإنتفاع في أراضي العرش التابعة للأموال الوطنية الخاصة، خاصة وأن الإنتفاع بها لا يخضع إلى أي عقد إداري بين الدولة والأشخاص المستغلين، بإستثناء حالات الإستغلال المقنن.

ثانياً: الطعن في محررات تجزئة أراضي العرش

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 السابق على ما يلي: « يجب على الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لأحكام هذا المرسوم».

وحسب منطوق المادة فإن تجزئة أراضي العرش الممنوحة في شكل مستثمرات تحرر في قالب رسمي (على شكل سند توثيقي)، يتولى تحريره الموثق بإعتباره ضابطاً عمومياً (2)، ويخضع لعمليات التسجيل والشهر، وهو ما يفسر تدخل المحافظ العقاري لإجراء شهر محرر التجزئة، وبالتالي فالسند المثبت للتجزئة هو سند توثيقي مشهر يتضمن تعديل حق عيني عقاري (3) هو حق الإنتفاع الدائم، فبعد أن كان يخص جماعة واحدة هم أعضاء المستثمرة، أصبح مجزأً على مجموعتين أو ثلاثة في شكل مستثمرتين أو أكثر حسب مضمون محرر التجزئة.

أما بالنسبة للمنازعات التي تنشأ بهدف الطعن في سندات تجزئة المستثمرات الفلاحية المقامة على الأراضي الفلاحية بما فيها الأراضي من نوع عرش الموثقة والمشهرة فإن القضاء المختص هو القضاء العادي، على إعتبار أن الدعوى تتعلق بالطعن في سند توثيقي، وهو ما كرسه مجلس الدولة الذي يرجع صلاحية الفصل في الدعاوى المتعلقة بالطعن في السندات التوثيقية إلى القضاء العادي، وذلك من خلال أحد قراراته (4)، يتلخص منطوقه حول ما يلي: "حيث يستخلص من دراسة أوراق الملف أن المستأنفة طالبت أمام قضاة الدرجة الأولى بإلغاء العقد التوثيقي الصادر في 1962/09/26 الذي إشتري بموجبه المستأنف عليه العقار موضوع

1- القرار رقم 696304 الصادر بتاريخ 2012/03/15، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، ص 201.

2- مصطفى لعروس، الضوابط القانونية والشكلية للعقد التوثيقي، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الخامس، فيفري - مارس 2002، ص 42.

3- المقال نفسه، ص 42.

4- القرار رقم 193 141 المؤرخ في 2000/05/08، قرار غير منشور مشار إليه في مقال للأستاذ عمر حمدي باشا، بعنوان: أراضي العرش، مقال سابق، ص 93.

النزاع، حيث إستقر القضاء بأن مثل هذا النزاع لا يخضع لإختصاص القضاء الإداري، وذلك نظرا لطبيعة العقد المراد إلغاؤه الذي ليس له طابع إداري... "، وتجدر الإشارة أن الدعوى المتعلقة بالطعن في المحرر التوثيقي المثبت لعملية التجزئة تخضع للشهر العقاري كشرط شكلي لقبولها⁽¹⁾، طبقا للمادة 17 من القانون رقم 09/08 المتعلق بـ الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 85 من المرسوم رقم 63/76⁽²⁾.

الفرع الثاني

الإشكالات الميدانية

من الناحية العملية العرف السائد لدى حائزي أراضي العرش هو إجراء قسمة مادية بحضور الشهود، إذ غالبا ما يفضل أفراد الأسرة الواحدة المنتفعين بأرض العرش الموروثة الخروج من حالة الشيوخ⁽³⁾، فيقومون بقسمتها، بحيث تحدد معالم الحدود بواسطة الحجارة، وهو ما يعرف في العرف المحلي بـ (الرسم)، أو عن طريق الوديان أو الطرقات، باعتبارها حدودا طبيعية، وبالرغم من أن القسمة التي يقومون بها غير مؤطرة قانونا كما تم توضيحه سابقا إلا أنها تعد ضرورية من الناحية الميدانية.

✓ صعوبة ضبط وتحديد الحدود المادية للحيازة

عدم وجود أساس قانوني ينظم الشيوخ على أراضي العرش يتسبب في العديد من الصعوبات والمشاكل القانونية، كصعوبة تحديد الحائز الحقيقي لأرض العرش أثناء عملية التحقيق التي تقوم بها اللجان المختصة في إطار قانون الإمتياز الفلاحي على سبيل المثال، وكذا صعوبة تعيين الحدود الحقيقية لممارسة حق الإنتفاع بين أفراد العرش أو الأسرة الواحدة، مما يتسبب غالبا في مشاكل تصل إلى حد التناحر.

لقد سجلت معارك دامية بين عائلات من العرش نفسه، إخوة وأبناء عمومة وغيرها من علاقات القرابة التي تربط أفراد العرش خاصة في الأسرة الواحدة، أين تنثور مشكلة قسمة الأرض الموروثة عن الأب أو الجد...، وكثيرا ما تسبب خلافات وعداوات تدوم عشرات السنين وتتوارثها الأجيال القادمة المنبثقة من سلالة الطرفين المتخاصمين.

¹ - محمد كنازة، شهر الدعوى القضائية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد رقم 07، سنة 2005، ص 65.

² - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976).

³ - إن البقاء في الشيوخ أمر غير مرغوب فيه، إذ لا يزال الشيوخ مصدر متاعب، فعالبا ما يختلف الشركاء في الشيوخ ويغلب أن يكونوا أعضاء من أسرة واحدة، فتتأثر العلاقات الاجتماعية بين الأفراد، مما يؤدي إلى التفرقة والتناحر بين الأخوة وأبناء العمومة.

تكون الخلافات خاصة حول التداول في إستغلال الأرض، أو بسبب القسمة المادية لهذه الأرض، سواء نتيجة الإختلاف حول المساحة، فيدّعي أحد أطراف القسمة أنه أخذ نصيب أقل من نظيره في القسمة ذاتها، أو أن يدّعي أنه منح قطعة مقسومة أو نصيب من أرض العرش هو أقل خصوبة وجودة من نصيب نظيره أو نظرائه إن تعددوا، خاصة وأن أرض العرش قد تختلف خصوبتها في المحيط ذاته، فمنها ما يصلح للزراعة، ومنها ما يصلح للرعي نتيجة كثرة الحجارة والطابع البوري للأرض، فقد تكون قطعة أرض "طبة"⁽¹⁾ تم تثقيتها من الحجارة وإستصلحت، وأخرى محاذية لها تابعة لنفس العرش لا تزال بوراً، فتنشأ خلافات قد تصل إلى حد التناحر، أو أن تتسبب في زرع عداوات مزمنة في الأسرة الواحدة.

¹ - تقسم أرض العرش التابعة لأسرة واحدة إلى "طبايب وهو جمع طبة"، بموجب "أرسام وهي جمع رسم"، ويسند الحق في استغلال واحدة منها أو بعضها إلى كل وريث من ذكور العائلة، عن طريق القسمة.

الفصل الثالث

الطبيعة القانونية لأراضي العرش

تتخذ أراضي العرش طبيعة قانونية متميزة أكسبها إياها المشرع الجزائري، حيث تعد أحد أصناف الأملاك الوطنية الخاصة، وتصطدم هذه الخاصة بالطبيعة الفعلية لأرض العرش التي يعتقد شاغلوها أنهم الملاك الشرعيين لها، الأمر الذي سبب الكثير من النزاعات القضائية والإشكالات الميدانية.

المبحث الأول: حق الملكية في أراضي العرش

المبحث الثاني: الإشكالات الناجمة عن الطبيعة القانونية

المبحث الأول

حق الملكية في أراضي العرش

لقد تأثرت الطبيعة القانونية لأراضي العرش بإعتبارها من الأملاك الوطنية الخاصة بالسياسة العقارية المتبعة في الجزائر منذ الإستقلال، والتي إنطوت أساسا على سيل من التشريعات المتعاقبة والمرحلية، وتجدر الإشارة إلى أن أراضي العرش رغم تبعيتها للملكية الخاصة للدولة، إلا أنها تتعدد أنواعها حسب خاصية كل واحد منها، سواء أراضي عرش فلاحية، أراضي عرش رعوية، أراضي عرش تابعة للبلديات⁽¹⁾، حيث أن النوعين الأخيرين يخضعان لأنظمة وقوانين خاصة، شرعت حسب وظيفة كل نوع، لكن لم يؤثر ذلك على طبيعتها حيث تتدرج ثلاثتها ضمن أملاك الدولة، لكن في المقابل تحولت العديد من مساحات أراضي العرش إلى ملكيات فردية وسلمت إلى حائزها سندات ملكية من قبل السلطات الفرنسية الإستعمارية، وبالتالي طبيعتها القانونية مختلفة، حيث تتدرج ضمن الملكية الخاصة لأعضاء العرش المستفيدين من التحقيقات الجزئية والإجمالية، ويطلق عليها في المحافظات العقارية وإدارات المسح (terres titrées).

المطلب الأول

الأساس القانوني

إختلف الأساس حسب القوانين التي نظمت بعض جوانب أراضي العرش، فبعد فراغ قانوني إستمر إلى غاية 1971 قام المشرع الجزائري بتحديد الطبيعة القانونية لهذا النوع من الأراضي، بداية بدمجها ضمن صندوق الثورة الزراعية في ظل النظام الإشتراكي، ثم النص صراحة من خلال قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على تبعيتها لملكية الدولة، حيث:

الفرع الأول

في ظل قانون الثورة الزراعية

لقد أكد قانون الثورة الزراعية على أن كل الأراضي المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية تعد ملكا للدولة، وذلك طبقا لنص المادة 22 من نفس الأمر، الذي جاء على النحو التالي: « إن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة، وهي غير قابلة للتصرف ولا للإكتساب عن طريق التقادم، ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها » ، وحسب نص المادة 19 من نفس الأمر التي تنص على ما يلي: « إن الصندوق الوطني للثورة

¹ - أنظر الفصل الرابع من الباب الثاني من الأطروحة.

الزراعية يتكون من أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة... أراضي العرش الخاصة بالزراعة...» ، فإن أراضي العرش والبلديات الزراعية تعتبر من الأملاك الوطنية.

أما أراضي العرش وأراضي البلديات الرعوية فقد أقر المشرع بتبعيتها لملكية الدولة باعتبارها رعوية، وذلك من خلال قانون 43/75 المتعلق بالرعي، الذي أدمج الأراضي السهبية ضمن صندوق الثورة الزراعية، وما تجدر الإشارة إليه هو أن الدولة لم تلجأ إلى تأمين أراضي العرش كما هو الحال بالنسبة إلى الملكيات الخاصة، وإنما أدمجتها مباشرة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، الأمر الذي يوحي بأنها تعتبرها منذ البداية أحد أملاكها⁽¹⁾.

وقد وصف عديد الباحثين قرار إدماج الدولة لأراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بالقرار السياسي الجريء، خاصة مع الإعتقاد الراسخ لدى مستغليها بأنها تعد ملكا لهم، إلى غاية سنة 1971م تاريخ إقرار الثورة الزراعية.

إذن فأراضي العرش تخضع إلى أحكام المادة 2/22 من نفس الأمر، خاصة من حيث عدم قابليتها للتصرف أو الرهن أو التقادم أو الحجز⁽²⁾، حيث أنها:

- غير قابلة للتصرف، فلا يجوز لحائزيها التصرف فيها أو التنازل عنها بأي صورة، لا بالبيع ولا بالهبه ولا بالوقف... كما لا يمكن تأجيرها... إلخ، كما لا يجوز رهنها أو جعلها ضمانا للحصول على القروض.

- غير قابلة للإكتساب عن طريق التقادم، فالمستغل مهما طال مدة حيازته لها فلا يحق له تملكها بالتقادم المكسب.

¹- أنظر فيما يخص تأثير الثورة الزراعية على نظام الملكية وتحولها حسب المفهوم الاشتراكي:

* إدريس فاضلي، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه الدولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 1994، ص 237.

²- أنظر فيما يخص عدم جواز التصرف والتقادم والحجز في أملاك الدولة:

* إبراهيم عبد العزيز شبيحا، الأموال العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2006، ص 56.

* عائشة زمورة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2002/2003، ص 144.

* عمر حططاش، النظام القانوني للأملاك الوطنية العامة في ظل القانون رقم 30/90، مذكرة ماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس- سطيف، سنة 2004، ص 70.

* رضوان عايلي، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، دون ذكر الفرع، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005، ص 38.

- كما لا يجوز حجزها، وهي نتيجة حتمية لعدم إمتلاكها من قبل الخواص هذا من جهة، ومن جهة أخرى فلا يجوز الحجز على أملاك الدولة نتيجة لعدم جواز الشك في ذمتها المالية⁽¹⁾.

الفرع الثاني

في ظل قانون التوجيه العقاري

بعد فشل الثورة الزراعية في تحقيق أهداف التوجه الإشتراكي وكذا تحقيق التنمية والعدالة الإجتماعية والإقتصادية، حاولت الدولة الجزائرية التوجه نحو الخصوصية، وتشجيع الملكية بطريقة غير مباشرة ضمن العديد من القوانين⁽²⁾، خاصة بعد إنهيار الإتحاد السوفياتي، وبروز نظام الإقتصاد الحر، أضف إلى ذلك التداعيات الناجمة عن الأزمة البترولية لسنة 1986، والتي ساهمت في تحطيم إقتصاديات الدول التي تعتمد في إيراداتها على العائدات البترولية، ومن بينها الجزائر⁽³⁾.

صدر دستور 1989 الذي أعلن وبشكل رسمي على تبني نظام الإقتصاد الحر، وإلغاء النظام الإشتراكي، وهو الأمر الذي يوسع من مجال وظيفة الدولة، خاصة فيما تعلق بالجانب الإقتصادي، بمقتضى هذا الدستور تم هجر نظرية وحدة الأملاك الوطنية، وذلك بموجب نص المادة 18 منه، وكرست بالمقابل نظام إزدواجية الأملاك الوطنية، هذا النظام الذي يتماشى ومبدأ الفصل بين نشاط الدولة بإعتبارها القوة العمومية ونشاطها التملكي بإعتبارها المالكة.

أولاً: أساس إمتلاك الدولة لأراضي العرش في ظل قانون 25/90

لقد سائر المشرع الجزائري هذا التطور الحاصل في مفهوم الملكية الوطنية بإصداره للقانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي نص على إزدواجية الأملاك الوطنية، ثم القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية⁽⁴⁾ المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008⁽⁵⁾.

¹ -Philippe GODFRIN, droit administratif des biens, 3^{ème} édition, Masson, Paris, p 145- p 16.

² - الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 23.

³ - حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005، ص 07.

⁴ - مذكرة الماجستير نفسها، ص 08.

⁵ - الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008.

وقد تم النص على إلغاء قانون الثورة الزراعية صراحة بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، وفقا لنص المادة 75 منه والذي جاء على النحو التالي: « تلغى أحكام الأمر رقم 73/71 » .

أما بالنسبة لأراضي العرش فقد إترف قانون التوجيه العقاري ضمنا ببقائها ضمن الأملاك الوطنية، على خلاف الأراضي الفلاحية المؤممة، التي منح نفس القانون الحق لمالكيها السابقين في إسترجاعها، وذلك بإتخاذ إجراءات معينة وفي آجال محددة، حيث تؤكد المادة 83 من نفس القانون أن بقية الأراضي المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية تبقى ملكا للدولة، وتخضع لقانون الأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش؛ والتي جاء نصها على النحو التالي: « بعد الإنتهاء من العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة إستغلالها » .

وما تجدر الإشارة إليه في هذا السياق أن المواد من 75 إلى 82 نصت على شروط وإجراءات إسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة ضمن صندوق الثورة الزراعية، وبالتالي فأراضي العرش بقيت ملكا للدولة وخاضعة لقانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

كما أكدت المادة 85 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أن مستغلي أراضي العرش يستفيدون من أحكام القانون 19/87 المتعلق بضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث جاء نصها على النحو التالي: « يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة للأملاك الوليات أو الدولة ولأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة؛ وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية، كما حددتها أحكام القانون رقم 19/87 » .

ورغم عدم صراحة النص، إلا أنه يحوي تأكيدا ضمنا على ملكية الدولة لحق الرقبة في أراضي العرش، وبالتالي لا يستأثر شاغلوها سوى بحق الإنتفاع الدائم.

لكن هذا الغموض (عدم صراحة النص) أدى إلى حصول العديد من الإلتباسات أمام القضاء، إذ في ظل حملات إسترجاع الأراضي لجأ العديد من مستغلي أراضي العرش إلى رفع دعاوى إسترجاع أمام القضاء، وقد صعب ذلك من مهمة الفصل في مثل هذه القضايا.

ثانيا: أساس إمتلاك الدولة لأراضي العرش في ظل قانون 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري

مع تقادم الوضع وكثرة المنازعات والإشكالات والتجاوزات الناجمة عن الإلتباس الحاصل بشأن الطبيعة القانونية لأراضي العرش، تم تقديم مشروع إلى المجلس الإنتقالي من طرف وزارة الفلاحة والصيد البحري، في محاولة منها لتصحيح الوضع والتكفل بإشكالية أراضي العرش، تضمن ثلاثة إقتراحات بشأن هذا الموضوع، تمثلت فيما يلي:

الإقتراح الأول: إبقاء هذه الأراضي ضمن الأملاك الوطنية.

الإقتراح الثاني: إعادة هذه الأراضي إلى الشاغلين الأصليين لها بدون تمييز، وتعويض المستفيدين طبقا للقانون رقم 19/87 نقدا أو عينا.

الإقتراح الثالث: إعادة هذه الأراضي إلى الشاغلين الأصليين الذين يحملون سندات إدارية أو عرفية⁽¹⁾.

وبعد مناقشة المشروع تبنى النواب الإقتراح الأول، وقد تم النص عليه ضمن الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، وذلك من خلال المادة 13 فقرة 01 المعدلة للمادة 85 من قانون 25/90، والتي أكدت على بقاء أراضي العرش والبلديات ضمن الأملاك الوطنية، إذ جاء نصها على النحو التالي: « تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971، وذلك وفقا للمادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية. » ، وهذا النص ساري المفعول إلى يومنا هذا.

إذن فأراضي العرش والبلديات تابعة للأملاك الوطنية طبقا لصراحة نص المادة 13 من الأمر 26/95، وما يلاحظ على نص المادة أعلاه أنها إكتفت بتصنيف أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية دون تحديد ما إذا كانت تنتمي إلى الأملاك الوطنية العامة أم الخاصة.

لكن الإحالة إلى نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية، والتي تضمنت الأصناف المختلفة للعقارات التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، والتي جاء فيها نوع الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة، وعلى أساس ذلك فأراضي العرش حسب طبيعتها الجغرافية التي تجمع بين الطابع الفلاحي والرعوي، فإنها تعد من الأملاك الوطنية الخاصة، ضمن هذا النوع من العقارات.

المطلب الثاني

¹- أما الاسترجاع في هذه الحالة فيشمل فقط من يجوز سندا إداريا أو عرفيا يثبت حيازته للأرض، بمعنى أن الشاغلين بدون سندات ليس لهم الحق في استرجاع أراضيهم ذات طبيعة عرش.

حماية حق الملكية في أراضي العرش

لقد أضحى القانون حماية خاصة على أملاك الدولة بنوعيتها، وهي حماية مدنية كفلها قانون الأملاك الوطنية على وجه الخصوص، وكرسها الإجتهد القضائي، والعلة في ذلك هو الدور الذي تلعبه الدولة من خلال رصيدها العقاري في بعث عجلة التنمية وإستخدامها كلما إقتضت المصلحة العامة ذلك، ثم أنه خص الدولة كمالكة بإجراءات إستثنائية للتدخل، بهدف حماية الأملاك التابعة لها ورفع الإعتداء عليها، وذلك من خلال إمكانية التدخل الفوري عن طريق القوة من أجل إسترداد الحيابة المنتزعة، دون الحاجة إلى الإنتظار للفصل في الدعوى⁽¹⁾.

الفرع الأول

الأساس القانوني للحماية

من أهم النتائج المترتبة على إعتبار أراضي العرش ملكا خاصا للدولة هو خضوعها لأحكام القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، ويمكن مناقشة مدى إستفادة هذه الأراضي بإعتبارها ملكا خاصا للدولة من الحماية المقررة للأملاك الوطنية⁽²⁾ من خلال القانون المدني وكذلك قانون الأملاك الوطنية، حيث:

♦ من خلال القانون المدني

نصت المادة 689 من القانون المدني على ما يلي: « لا يجوز التصرف في أملاك الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم⁽³⁾ » ، لقد جاءت عبارة أملاك الدولة من خلال منطوق المادة واسعة الدلالة إذ تشمل أملاك الدولة بنوعيتها العامة والخاصة، كما تشمل الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة، وبما أن أراضي العرش تابعة للأملاك الوطنية الخاصة (أملاك الدولة الخاصة) فإنها لا تقبل التصرف أو التقادم أو الحجز.

♦ من خلال القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية

نصت المادة الرابعة من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية قبل تعديلها على ما يلي: « الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، تخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها » .

1- إلهام ببيع، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2007، ص 05.

2- يطلق عليها مصطلح الحماية التقليدية، كما تعرف أيضا بالحماية المدنية.

3- أنظر في ما يخص قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف والتقادم والحجز:

- علي بن شعبان، إدارة الأموال العامة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة

الجامعية 1996/1995، ص 135.

يفهم من ظاهر المادة 04 أن الأملاك الوطنية العمومية تتمتع بالحماية القانونية المطلقة، في حين لا تنطبق هذه الحماية المطلقة على الأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾، خاصة أنه لم يرد في النص ما يمنع من إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، ولا حتى الحجز عليها، كما أن التصرف جائز فيها حسب صراحة النص أعلاه.

ثم أن نص المادة الرابعة قد طاله تعديل طفيف، حيث ورد في المادة الرابعة من القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية كما يلي:

« تعدل وتتم المادة 4 أعلاه، وتحرر كما يأتي: " المادة 4 : الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة.

- الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز، ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى" .

تعديل المادة الرابعة لم يأتي بجديد بخصوص الحماية التامة للأملاك العمومية، لكنه عمم الحماية من خلال عدم جواز إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم، كما لا يجوز الحجز عليها، بإستثناء حالة واحدة يجوز فيها ذلك وهي عندما تكون الأملاك الوطنية الخاصة مخصصة لمؤسسات عمومية إقتصادية، ففي هذه الحالة ترفع الحماية، وبالتالي يجوز إكتسابها بالتقادم، كما يجوز الحجز عليها، كما أقر بجواز التصرف فيها وفق أحكام قانون الأملاك الوطنية والتشريعات الأخرى.

الفرع الثاني

إسقاط جوانب الحماية القانونية على أراضي العرش

رغم أن أراضي العرش تعتبر صنف من أصناف الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أن وضعيتها القانونية الخاصة تقتضي تحليل جوانب الحماية المقررة لهذه الأملاك.

أولاً: عدم قابلية التصرف

¹- أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 71.

حائز أرض العرش لا يجوز له التصرف فيها بأي صورة كانت، كالبيع أو باقي صور التنازل الأخرى، بإعتبار ملكية الرقبة فيها تعود للدولة⁽¹⁾، ولا يستأثر هذا الأخير سوى بحق الإنتفاع الدائم فقط، وبالتالي فإن منع المستغل أو الحائز من التصرف في أرض العرش أمر مفروغ منه، أما بالنسبة للدولة بإعتبارها مالكة الرقبة فإن القانون يمنحها الحق في التصرف في أملاكها، وبما أن أراضي العرش تعد من بين أملاكها فيحق لها التصرف فيها كما تشاء وفي أي وقت تشاء ولأي شخص تشاء، دون أن يكون لحائزيها الحق في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض العيني أو النقدي، ويرجع السبب في ذلك إلى إنعدام أساس قانوني يضمن لهم ذلك، وهو ما ثبت من خلال الممارسة الميدانية، خاصة عندما تعمد الدولة إلى إنجاز مشروع ما على أرض من نوع عرش، كبناء مدرسة، مستشفى، جامعة...إلخ، فهي لن تلجأ في ذلك إلى إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، كما يظهر ذلك جليا من خلال الإجتهاادات القضائية، حيث أن تأثير المادة 13 من قانون 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري قوي جدا على قرارات القضاء، خاصة في ظل وضعيتها المعقدة والمبهمة، بإستثناء الحالات التي تستغل فيها أراضي العرش وفق عقد أو قرار إداري كعقد الإنتفاع الدائم وفق قانون 19/87 أو عقد الإمتياز الفلاحي، أو في إطار الإستصلاح، حيث تخضع حقوق المستغلين إلى ضوابط قانونية، وهناك حماية مقرررة لهم على الأراضي في مواجهة الدولة، في حال رغبتها في إستعادة الأرض.

ثانيا: عدم قابلية التقادم

قبل تعديل 2008 لم يرد صراحة عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتقادم، الأمر الذي سبب إشكالات كبيرة، كما أنه كثيرا ما كانت ترفع أمام القضاء دعاوى ملكية على أساس التقادم في العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وقد ذهب القضاء الجزائري إلى عدم قابلية التمسك بالتقادم في مواجهة الدولة، وذلك في قرار صادر عن المحكمة العليا سنة 2000⁽²⁾، وهو رأي متناقض مع ما جاء به نص المادة السابقة التي قصرت الحماية المدنية على الأملاك الوطنية العمومية دون الخاصة، ويرى الأستاذ عمر حمدي باشا أن تفسير المادة 1/4 حسب الظاهر هو التفسير الصحيح، ومن العدل قابلية أراضي العرش للإكتساب بالتقادم في مواجهة الدولة.

لكن من جهة فإن إقرار مبدأ قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للإكتساب بالتقادم سوف يؤثر سلبا على الحقيبة العقارية للدولة، التي تهدف من خلال إستثمارها إلى تحقيق الصالح العام،

¹ - Patrice JOURDAIN, Les biens, DALLOZ, Delta, 1995, p 399.

² - القرار رقم 96049 المؤرخ في 2000/04/26، منشور بالجملة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص 30.

حيث أنه من ضمانات تحقيق المصلحة العامة ثراء الإحتياط العقاري الخاص بالدولة، ومن جهة أخرى فإن خصوصية أرض العرش وأصل منشئها الإجتماعي، تملي على الدولة أن تتجنب سلب حائزها الحق في الإقامة عليها والإنتفاع بها، وتحاول أن تحقق المصلحة العامة من خلال أصناف أخرى للأراضي والعقارات، كالأراضي الصحراوية التي تحتل مساحات شاسعة جدا، وهي أراضي قفار قلما يتوفر فيها العنصر البشري، ولن تتضرر أي جهة من توجيهها للمشاريع الإستثمارية، أو حتى في إطار التوسع العمراني.

أما بعد تعديل 2008 فقد زال اللبس تماما حيث أقر المشرع الجزائري صراحة عدم قابلية الأملاك الوطنية للاكتساب بالتقادم ولا للحجز عليها، وذلك من خلال المادة الرابعة: «**الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية**»، حيث ينطبق عليها ما ينطبق على بقية الأملاك الوطنية الخاصة.

ثالثا: عدم قابلية الحجز

لا يجوز الحجز على أرض العرش بأي شكل من الأشكال طبقا لنص المادة 2/4 أعلاه، كما لا تصلح أن تكون ضمانا للحصول على قروض، وذلك في مواجهة حائز أرض العرش. أما بالنسبة للدولة بإعتبارها مالكة الرقبة: فإذا كانت مدينة بمبلغ ما إتجاه أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص، فإنه كأصل عام لا يجوز الحجز على أرض العرش، حتى وإن كانت غير مستغلة من قبل الأفراد، ذلك لعدم جواز التشكيك في الذمة المالية للدولة⁽¹⁾، بإستثناء الحالة التي تكون فيها مخصصة لمؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي، فيمكن الحجز عليها، طبقا لنفس الأساس القانوني الذي تضمنه نص المادة 2/4 السابق.

المطلب الثالث

الإستثناءات الواردة على الطبيعة القانونية لأراضي العرش

أراضي العرش ومهما تنوعت وتعددت أصنافها وتباينت بين ما هو فلاحي وما هو رعوي أو ما يدخل ضمن الرصيد العقاري التابع للبلديات، تبقى أحد أصناف الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أنه هناك من أراضي العرش ما يصنف ضمن الملكية الخاصة للأفراد، وهو إستثناء يرجع سببه إلى إجراءات تمليك قامت بها الحكومة الفرنسية أثناء فترة الإحتلال، يطلق عليها التحقيقات الجزئية والإجمالية.

¹ - Patrice JOURDAIN, op.cit, p 285.

الفرع الأول

التحقيق الجزئي والإجمالي

L'enquête partielle et l'enquête ensemble

ويقصد بها عمليات التحقيق الميداني التي قامت بها السلطات الفرنسية أثناء تواجدها بالجزائر، بهدف التحقق من حيازة هذه الأرض مدة طويلة تخول شاعها حق تملكها بوضع اليد، ويسلم له سند ملكية في حالة ثبوت ذلك، فتتحول طبيعتها القانونية من أرض عرش إلى أرض تابعة للملكية الخاصة.

* إجراءات التحقيق الجزئي

يقوم التحقيق الجزئي على العديد من الإجراءات، يمكن سردها بالترتيب كما يلي:

1- يقدم الحائز الراغب في التحقيق طلب إلى عامل العمالة (الوالي)، ويجب أن يتوفر هذا الطلب على مجموعة من الشروط أهمها: أن يكون مكتوبا وأن يتضمن تسمية العقار، حدوده، مساحته، موقعه، إسم العرش الذي ينتمي إليه العقار وإسم الحائز (صاحب الطلب).

2- إذا إستوفى الطلب الشروط السابقة يصدر الوالي قرارا إداريا يحدد فيه يوم إنتقال [المحقق الباحث] إلى عين المكان (أرض العرش محل التحقيق).

3- ينتقل المحقق إلى عين المكان رفقة مهندس خبير⁽¹⁾، ويقوم بعملية التحقيق إستنادا إلى:

- الوثائق التي بحوزة صاحب الطلب

- الإستماع إلى شهادات الملاك أو الحائزين المجاورين، خاصة بالنسبة إلى مدة الحيازة ووضع اليد (فيما إذا كانت تخول صاحب الطلب حق تملك الأرض من عدمه).

4- تقديم الاعتراضات: في حالة تقديم إعتراض من قبل الغير على نتائج التحقيق، يتم النظر في الإعتراض والتأكد من جديته وأسانيده، ويترتب على هذا الإجراء إحتمايين:

* الإحتمال الأول: قبول الإعتراض⁽²⁾.

* الإحتمال الثاني: رفض الإعتراض بموجب قرار إداري.

5- وفي الحالة الأخيرة (رفض الإعتراض) يحرر سند ملكية بإسم طالب التحقيق على أرض العرش محل التحقيق الجزئي من قبل مصلحة أملاك الدولة.

¹- عمر حمدي باشا، أراضي العرش، المقال السابق، ص 192.

²- يقبل الاعتراض من طرف المعارض خاصة إذا أثبت أن الحيازة تعود إليه هو، في حين طالب التحقيق لا يجوزها إطلاقا، بل يدعي حيازتها أو أنه يجوزها منذ فترة قصيرة لا تحوله الحق في الحصول على سند ملكية.

6- آخر مرحلة تتمثل في توقيع الحاكم العام بالجزائر على سند الملكية المحرر، ويستطيع بذلك حائز أرض العرش محل التحقيق الجزئي سحب سند الملكية من مصلحة أملاك الدولة، بعد تسجيله وشهره⁽¹⁾.

التحقيقات الإجمالية

لقد سنت الحكومة الفرنسية عمليات التحقيق الإجمالي، وهو نوع من التحقيق له نفس آثار التحقيق الجزئي، مع بعض الاختلافات، بحيث:

1- التحقيق الإجمالي تقوم به الحكومة الفرنسية من تلقاء نفسها بالنسبة لأراضي العرش التي لم يتقدم حائزوها بطلبات تحقيق جزئي⁽²⁾.

2- التحقيق الإجمالي يخص الدوار، بحيث تختار الحكومة الفرنسية مجموعة حائزين وتقوم بالتحقيقات، ويشبه التحقيق الإجمالي إلى حد ما عمليات المسح الإجمالي مع الفرق في الآثار، فالتحقيق الإجمالي يحول طبيعة الأرض من أرض عرش إلى أرض ملكية خاصة، أما المسح فهو يحدد الطبيعة القانونية للأرض دون تغييرها.

كما تجدر الإشارة أن حائزي أراضي العرش محل التحقيق الجزئي والإجمالي كان بإمكانهم أيضا التنازل عن الأرض أمام الموثقين أو القضاة الشرعيين في ذلك الوقت، مقابل ثمن محدد حسب الاتفاق، في صورة بيع واقف على شرط مع الإيجار، إلى غاية الإنتهاء من عمليات التحقيق وتسليم سند الملكية الذي يمكن طرفي علاقة الإيجار من نقل الملكية نهائيا⁽³⁾.

الفرع الثاني

الآثار المترتبة على عملية التحقيقات الجزئية والإجمالية

هناك آثار تترتب قبل تسليم سند الملكية وأخرى بعد تسليمه.

أولاً: آثاره قبل تسليم سند الملكية

¹ - أنظر بمزيد من التفصيل بخصوص هذا النوع من التحقيقات:

- Zahia SOUDANI, transactions foncières, marché foncier, patrimoine, Thèse de doctorat d'état, Option Sociologie du développement, DÉPARTEMENT DE SOCIOLOGIE ET DE DÉMOGRAPHIE, FACULTE DES SCIENCES HUMAINES et DES SCIENCES SOCIALES, UNIVERSITE MENTOURI, CONSTANTINE, Octobre 2007, p 56.

² - لقد لجأت الحكومة الفرنسية إلى سن التحقيقات الإجمالية بالموازاة مع عمليات التحقيقات الجزئية، بهدف التسريع في عملية تحويل طبيعة أراضي العرش إلى ملكية خاصة، وبالتالي فالحكومة الفرنسية تباشر التحقيق الإجمالي، وذلك لتحقيق أفضل النتائج في القضاء على الطابع الجماعي لأراضي العرش، ومن ثم تسهيل عملية التنازل عنها لصالح المعمرين.

³ - أنظر بمزيد من التفصيل بخصوص هذا النوع من التحقيقات:

- Zahia SOUDANI, op. cit, p 56.

يجوز للحائز التصرف في أرض العرش محل التحقيق بموجب عقد بيع واقف على شرط مع الإيجار، والمشتري لا يصير مالكا بصفة نهائية للعقار محل المعاملة، إلا بعد إكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك، إضافة إلى توقيع سند الملكية من قبل الحاكم العام بالجزائر، وإلى حين ذلك يتنازل البائع للمشتري عن حقه في الإستغلال على وجه الإيجار الدائم، لأجل غير محدد (إلى غاية تحرير سند الملكية والتوقيع عليه من قبل الحاكم العام)، وذلك مقابل دفع مبلغ معين متفق عليه.

ثانياً: آثاره بعد تسليم سند الملكية

هناك العديد من الآثار القانونية المترتبة على تسليم سند الملكية أهمها:

- تتحول الطبيعة القانونية للأرض من أرض عرش إلى أرض تابعة للملكية الخاصة.
- تتحول من طابع مشاع إلى ملكية فردية، تخص المستفيد من التحقيق الجزئي أو الإجمالي فقط.

- تصبح الأرض خاضعة للقانون الفرنسي في نظامها ومنازعاتها⁽¹⁾.

- يصبح من حق المرأة توارثها طبقاً للقانون الفرنسي⁽²⁾.

وقد نجم عن هذين النوعين من التحقيقات سندات رسمية تثبت الملكية الخاصة على أرض العرش، كالتالي:

النوع الأول: السندات المحررة والمسلمة بمناسبة إجراء التحقيقات الإجمالية التي تمت بمناسبة تطبيق أحكام قانون 1873/07/26، وهذا النوع من السندات منتشر بشكل كبير، خاصة في مناطق الشرق، الوسط والغرب، وتبين هذه السندات طبيعة العقار ومساحته وتسميته، وحصص المستفيدين، وكذلك الأعباء التي تنقل العقارات عند الإقتضاء⁽³⁾.

النوع الثاني: السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الجزئية والإجمالية التي تضمنها قانون 1897/02/16، وقانون 1926، وهي سندات تتضمن نفس البيانات التي تحتويها سندات التحقيق الإجمالي المحررة وفق قانون 1873، إضافة إلى إعتبرها تضمن ملكية العقار محل التحقيق في مواجهة الجميع، بعد الإنتهاء من الإيداع القانوني، وتتمتع بحجية الإثبات، مهما

¹ - بخصوص المنازعات التي تثار بمناسبة العقود التي تنشأ إثر التحقيقات، سواء المشهورة أو غير المشهورة، أو التي تمت في إطار التنازل الجزئي، في صورة وعد بالبيع، والتي كانت تصدر بشأنها أحكام قضائية من جهات القضاء الفرنسي، أنظر الملاحق التالية: الملحق رقم 04- الملحق رقم 05- الملحق رقم 06- الملحق رقم 07.

² - عمر حمدي باشا، أراضي العرش، المقال السابق، ص 87.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 11.

كان السند الذي تستند عليه الحقوق، طبقاً إلى نص المادة 02 من قانون 1897/02/16، وهي سندات مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية، التي تحفظ بها أصول وثائق التحقيق والملكية ومخططات الأراضي محل التحقيق، حتى يمكن الرجوع إليها بهدف إثبات الملكية⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه العقود قد لا تعكس الأوضاع القانونية أو المادية للأرض الخاضعة للتحقيقات في الوقت الحالي، نظراً لطول المدة، أي منذ عهد الإحتلال، فقد تكون خضعت هذه الأخيرة لعمليات قسمة وعديد التصرفات القانونية المؤدية لنقل ملكيتها، كما أنه قد تكون حدودها المادية تغيرت لسبب أو لآخر، أو أنها أصبحت مثقلة برهون وغير ذلك من الأوضاع.

¹ - المرجع نفسه، ص11.

المبحث الثاني

الإشكالات الناجمة عن الطبيعة القانونية

تتنوع بين تلك المنازعات القضائية التي تطرح بين يدي القضاء وبين تلك الإشكالات الميدانية التي تثار أثناء تأدية بعض المهام الميدانية على تراب هذه الأراضي.

المطلب الأول

المنازعات القضائية

غالباً ما تثير الطبيعة القانونية لأراضي العرش العديد من المنازعات القضائية، فكثيراً ما يلجأ حائزوها للمطالبة بملكيتها عن طريق رفع دعاوى الملكية، على الرغم من تصنيفها نهائياً ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، أو دعاوى للمطالبة بإسترجاعها.

الفرع الأول

دعاوى الملكية

يتم اللجوء إلى رفع دعاوى ملكية أراضي العرش، خاصة من طرف الحائزين الذين يملكون سندات رسمية أو عرفية أو سندات تحقيق جزئي أو إجمالي قد تحصلوا عليها أثناء العهد الإستعماري، كما أن الحائزين بدون سند كثيراً ما يلجؤون إلى القضاء مطالبين بملكية هذه الأراضي، وذلك برفع دعاوى إستحقاق للملكية، أو في صورة دعاوى ثبوت للملكية لتدعيم وتأكيد ملكيتهم لها حسب إعتقادهم، ودعاوى الملكية هي تلك التي يرفعها الأفراد مطالبين من خلالها بملكية عقار، والدعاوى العقارية نوعان دعاوى إستحقاق للملكية العقارية⁽¹⁾ ودعاوى ثبوت الملكية العقارية⁽²⁾.

أولاً: دعاوى الملكية بموجب سند (عقد البيع الواقف على شرط مع الإيجار كدليل للإثبات)

1- دعوى استحقاق الملكية (دعوى الاستحقاق): وهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكيتها التي تكون تحت يد الغير، وهي لا تسقط بمضي المدة أي بالتقادم.

* أنظر أكثر فيما يخص دعوى الاستحقاق العقارية:

* **دليلة شرابي**، دعوى الاستحقاق، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، دون ذكر تاريخ المناقشة، ص 11.

2- تعرف دعوى ثبوت الملكية على أنها: الدعوى التي يرفعها واضع اليد على عقار والمستند إلى سبب أو أكثر من أسباب كسب الملكية العقارية، وذلك بقصد تأكيد ملكيته وإسباغ الحماية القانونية عليها، ضد كل من ينكر عليه أو يتعرض له أو يعارضه في هذه الملكية، وتختلف عن دعوى الاستحقاق على اعتبار أن من يرفعها لم تسلب منه الملكية، ولكن رفعها بهدف إثبات ملكيته وتثبيتها، وكلاهما لا تسقط بالتقادم.

هناك فئة من حائزي أراضي العرش قد تحصلوا على سندات منذ العهد الإستعماري تثبت حقوقهم على هذه الأراضي، وغالبا ما يرفع هؤلاء دعاوى إستحقاق أو تثبيت ملكية، بهدف حماية حقوقهم على هذه الأراضي، وقد تباين رأي القضاء بخصوص هذه المسألة.

هذا النوع من العقود قد تمت الإشارة إليه سابقا، وقد تم تحريرها من قبل موثقين وقضاة شرعيين أثناء الإحتلال الفرنسي للجزائر، بخصوص أراضي العرش التي كانت محل تحقيق إجمالي أو جزئي، وقد تم التنازل عنها قبل تسليم سند الملكية على إثر هذه التحقيقات⁽¹⁾.

وقد رحلت فرنسا عن الجزائر وخلفت وراءها العديد من الحالات التي لم تسلم فيها عقود نهائية، فمشتري أرض العرش محل التحقيق بقي حائزا لعقد بيع واقف على شرط مع الإيجار مع إستحالة حصوله على عقد نهائي، لأن الإدارة الفرنسية المختصة بتسليم مثل هذه العقود ممثلة في مصلحة أملاك الدولة قد رحلت، وبالتالي فغالبا ما يرفع هؤلاء دعاوى أمام القضاء بهدف تثبيت ملكيتهم على أراضي العرش، مستندين على عقود البيع الواقعة على شرط مع الإيجار كدليل إثبات⁽²⁾.

وقد كان لمجلس الدولة موقفه إيجاب مثل هذه العقود، وذلك من خلال قرار له⁽³⁾ مقتضاه: "نقض وإبطال القرار الصادر عن قضاة الموضوع الرامي إلى رفض دعوى الملكية لعدم التأسيس، وقد علل مجلس الدولة قراره على أساس أن الأرض موضوع النزاع من نوع عرش وقد وقع عليها بيع واقف على شرط مع الإيجار، وأنه ليس عقد نهائي للملكية، وبالتالي فإن الإدعاء بالملكية غير مؤسس، لكن حيث أن العقد المستدل به كان بيع واقف لا ينقل الملكية بصفة نهائية، إلا بعد إستكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك، حسب قانون 16 فيفري 1897م، وبالتالي فإن هذا العقد قد إنقضى لإستحالة تنفيذه، وبما أن العقد ينطوي على شق ثاني هو الإيجار، الذي يقتضي تنازل البائع للمشتري عن حقه في الإنتفاع على وجه الإيجار الغير محدد المدة، وبالتالي فعقد الإيجار لا يزال قائما ومنتجا لآثاره بين طرفي النزاع".

¹- عمر حمدي باشا، أراضي العرش، المقال السابق، ص 88.

²- المقال نفسه، ص 88.

³- القرار رقم 200471 الصادر عن مجلس الدولة في غرفته العقارية بتاريخ 2001/03/28، قرار غير منشور مشار إليه من قبل الأستاذ عمر حمدي باشا من خلال مقال: أراضي العرش، المقال نفسه، ص 88.

مبدئياً يتضح أن قرار مجلس الدولة سليم لإعتماده على الأسانيد القانونية، خاصة بالنسبة لإنقضاء عقد البيع لإستحالة تنفيذه وإقراره لسريان الشق الثاني للعقد أي الإيجار غير محدد المدة، وبمفهوم المخالفة إذا فرضنا أن عقد البيع الواقف على شرط مع الإيجار قد تحول إلى سند نهائي مثبت للملكية أثناء التواجد الاستعماري بمصادقة الحاكم العام عليه، فإن مجلس الدولة يعتبره عقدا صحيحا مثبتا للملكية على أراضي العرش، فهل يمكن إعتبار هذا الموقف ثابتا ويسري على الحالات التي يكون فيها شاغل أرض العرش حائزا لسند رسمي مشهر؟

والسؤال الثاني يطرح بخصوص نفس القرار يتمحور حول مدى منطقية سريان الشق الثاني من العقد والمتمثل في الإيجار الذي يرتب إلتزامات على عاتق كل من البائع والمشتري، خاصة بالنسبة للإستمرار في دفع بدل الإيجار منذ تاريخ إبرام العقد في عهد الإحتلال إلى غاية تاريخ صدور القرار، وتمكين الطرف الثاني من إستغلال العين المؤجرة والمتمثلة في أرض العرش⁽¹⁾.

* دعاوى الملكية بدون سند

إن غالبية حائزي أراضي العرش لا يملكون أي سند يثبت حقوقهم في الإنتفاع بهذه الأراضي، ومعظم هؤلاء يعتقدون بملكيتهم لأراضي العرش، خاصة وأنها إنتقلت إليهم بالتوريث من الآباء والأجداد، الأمر الذي يؤدي بالبعض منهم إلى اللجوء إلى القضاء بهدف الحصول على إقرار وتثبيت ملكيتهم على هذه الأراضي.

* الإختصاص القضائي

إن دعاوى الملكية على أراضي العرش هي دعاوى موضوعها أراضي تابعة لشخص عام، مما يقتضي إدخال الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة في النزاع⁽²⁾، طبقا للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

¹- وقد جاء في تقرير المؤتمر الجهوي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين لولايات الوسط [بومرداس، تيزي وزو، البويرة، البليدة، بجاية، الجزائر، عين الدفلى، تيبازة، الشلف] المنعقد بولاية بومرداس يوم 12 أفريل 2007 كحل لتنظيم هذا النوع من الأراضي والقضاء على مشكلتها ما يلي: " إن مشكل الأراضي الفلاحية التابعة للبلديات والعرش لا زال قائما ويطرح مشاكل عويصة الحل في غياب قانون يحدد كيفية استغلالها، ولذا نطالب بمنح عقود للفلاحين المالكين بها"، ص 97.

²- موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، محاضرة أقيمت بمناسبة الأيام الدراسية الجهوية بولاية وهران حول المنازعات العقارية، من تنظيم الولاية واتحاد الحقوقيين الجزائريين، المنعقد يومي 13 و 14 فيفري 2002، ص 86. (نفس المحاضرة منشورة كمقال بمجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002، ص 23).

³- وطبقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية القديم.

وقد كرست المحكمة العليا إختصاص القضاء الإداري في الدعاوى المتعلقة بملكية الأراضي التابعة للأحكام الوطنية بما فيها أراضي العرش، من خلال قرار⁽¹⁾ لها، ملخصه كالآتي: " النزاع يتعلق بدعوى إستحقاق ضد التعاونية الفلاحية المسماة مزرعة (ع) رقم 02، باعتبارها صاحبة حق الإستغلال الدائم وفق القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وأن الدولة هي مالكة الرقبة، وحيث أن المطعون ضدهم ينازعون المستثمرة في ملكية الأرض لمساحة 02 هكتار، وأن المستثمرة تحوز هذه الأرض بموجب عقود إستفادة، فإن الإختصاص وفق المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية يعود إلى القضاء الإداري⁽²⁾ .

وحيث أن الإختصاص النوعي من النظام العام وفق المادة 93 من قانون الإجراءات المدنية فإن قضاة الموضوع أساءوا تطبيق القانون عندما أرجعوا الإختصاص للقضاء العادي، مما يعرض قرارهم للنقض والإبطال"، وبالتالي فإن دعاوى الملكية المتعلقة بأراضي العرش تقتضي دخول الدولة كطرف في النزاع، باعتبارها مالكة لهذه الأراضي، مما يقتضي إختصاص القاضي الإداري⁽³⁾ .

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بالتقادم المكسب

غالبا ما يلجأ حائزو أراضي العرش إما إلى القضاء، بهدف الإعتراف لهم بملكيته عن طريق التقادم المكسب، أو اللجوء إلى مكاتب التوثيق، بغية الحصول على عقد شهرة بشأنها، الأمر الذي يثير العديد من الإشكالات القانونية بخصوص هذه المسألة.
أولا: الدعاوى المتعلقة بالتقادم المكسب

كثيرا ما يطرح أمام القضاء دعاوى من قبل حائزي أراضي العرش الذين يمارسون عليها الحيازة منذ عشرات السنين، وقد إنتقلت إليهم من الآباء والأجداد، بهدف الحصول على سند

¹- القرار رقم 260154 الصادر بتاريخ 2004/03/24، قرار منشور بالجملة القضائية، العدد الأول، سنة 2004، ص 231.

²- تنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية على أن: « المجالس القضائية تختص بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المجلس الأعلى، في جميع القضايا التي تكون الدولة أو إحدى الولايات أو إحدى البلديات أو إحدى المؤسسات العامة ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها... » ، وبالتالي فالمادة 07 تكرر المعيار العضوي لتحديد الاختصاص النوعي.

³- نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية بدوره على أن الاختصاص النوعي في المواد الإدارية من النظام العام ويجب على القاضي إثارته من تلقاء نفسه، وذلك من خلال المادة 807 التي تنص على ما يلي: « الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام، يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي » .

ملكية يثبت تملكها عن طريق التقادم المكسب⁽¹⁾، وقد كان للقضاء رأياً موحداً في مثل هذه الدعاوى، قد كرسته العديد من القرارات من بينها:

قرار صادر عن المحكمة العليا⁽²⁾ مقتضاه أنه: "لا يجوز تملك أموال الدولة بالتقادم المكسب، ولما ثبت في قضية الحال أن الأرض محل النزاع ملك من الأملاك الوطنية الخاصة، فإنها لا تخضع للتقادم المكسب"، إضافة إلى قرار آخر صادر عن نفس الجهة⁽³⁾ مقتضاه أنه: "لا يمكن إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم المكسب، وليس لأي كان حق الأولوية فيها".

من خلال هذين القرارين نلاحظ أن المبدأ متناسب مع التسبيب، مما يؤكد أن المحكمة العليا لها موقف ثابت اتجاه أملاك الدولة الخاصة، من حيث عدم قابليتها للتقادم المكسب.

ثانياً: الدعاوى المتعلقة بعقود الشهرة

نظراً لعدم إتمام عمليات المسح على كافة القطر الجزائري، إذ لا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تخضع لهذا الإجراء التطهيري، ويعود ذلك إلى عدة عراقيل ومشاكل، كل هذه المعطيات وأخرى جعلت المشرع الجزائري يتدخل في سنة 1983 بالمرسوم رقم 352/83 الذي تضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، لتشجيع وحث المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري على الحصول بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال مقبولة على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة، ويقصد بهذا النوع من العقود ذلك المحرر الرسمي الذي يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب، يتولى عملية تحريره الموثق باعتباره الجهة المختصة قانوناً، طبقاً للأشكال المقررة قانوناً، بناءً على تصريحات طالب العقد.

وقد تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية القانونية للأملاك العقارية، التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وللإستفادة من عقد الشهرة فقد نص المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 على مجموعة من الشروط، أهمها إمكانية الحصول على مثل هذا العقد بالنسبة

¹- محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية (في القانون اللبناني)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 1993، ص 636.

²- القرار رقم 198170 المؤرخ في 2000/07/26، قرار منشور بالجلد القضائية، العدد الأول، سنة 2002، ص 275.

³- القرار رقم 150719 المؤرخ في 1998/02/25، قرار منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثاني، سنة 2004، ص 245.

للأراضي من نوع ملك، وبالمقابل عدم جواز ذلك في الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، الأمر الذي ينطبق على حالة أراضي العرش.

ورغم صراحة النص حول ورود عقود الشهرة في الأراضي التابعة للملكية الخاصة دون سواها، فإنه كثيرا ما حررت عقود شهرة بشأن أراضي تابعة للأملك الوطنية، خاصة أراضي العرش، وهذا ما يخول لمديرية أملاك الدولة الحق في أن ترفع دعوى - بإعتبارها الجهة المؤهلة لحماية الأملاك الوطنية - بهدف إبطال مثل هذه العقود.

ومن جهة أخرى فإن مديرية أملاك الدولة أثناء إعداد عقود الشهرة من الضروري تدخلها لإبداء رأيها حول العقار محل العقد، فإذا حققت ووجدت أنه تابع لها فإنها ترسل اعتراضا للموثق المعني تمنعه من إتمام الإجراءات، وفي غالب الأحيان لا يقتنع حائزو أراضي العرش الذين تعرضت لهم مديرية أملاك الدولة، ومنعتهم من إتمام الإجراءات المتعلقة بتحرير عقود شهرة عليها، ويرفعون دعاوى أمام القضاء بهدف إلغاء الاعتراض وإتمام إجراءات إعدادها، وبالتالي فعقد الشهرة يثير نوعين من المنازعات:

01- الدعاوى المتعلقة بإلغاء اعتراض مديرية أملاك الدولة

غالبا ما يلجأ حائزو أراضي العرش إلى القضاء، عندما تعترض مديرية أملاك الدولة عن إعداد عقد الشهرة، مطالبين بإلغاء قرار الاعتراض والحكم بمواصلة إجراءات تحرير هذا العقد، وقد كان لمجلس الدولة رأيه في مثل هذه الدعاوى، ويتجسد ذلك من خلال قرار له⁽¹⁾، مقتضاه: " تأييد القرار الصادر عن المجلس القضائي الرامي إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس، حيث رفعت الدعوى من قبل حائزي أرض عرش كانت محلا لإعداد عقد شهرة، يهدفون من خلال الدعوى إلى إلغاء قرار مديرية أملاك الدولة الذي تعرض لإعداد العقد بحجة أن: الأرض من نوع عرش أي تابعة للأملك الوطنية الخاصة، وبالتالي تخرج من مجال تطبيق أحكام المرسوم رقم 352/83 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية " .

02- دعاوى إبطال عقود الشهرة المحررة بشأن أراضي العرش

أثبتت الممارسة العملية أن كثيرا من عقود الشهرة حررت على أراضي من نوع عرش، وفي هذه الحالة يخول القانون لمديرية أملاك الدولة أن ترفع دعوى مشهورة تطالب فيها بإبطال

¹ - القرار رقم 5763 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/02/11، قرار منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد الثاني،

سنة 2002، ص 198.

هذه العقود، ويعود الإختصاص القضائي في الفصل في دعاوى إبطال عقود الشهرة التي ترفعها مديرية أملاك الدولة إلى القاضي العادي، والمعيار المعتمد في ذلك هو المعيار الموضوعي، على إعتبار أن الجهة المؤهلة قانونا لمراقبة العقود التوثيقية والتصريح بعدم مشروعيتها هي القضاء العادي.

وقد تم تكريس ذلك من خلال قرار صادر عن مجلس الدولة⁽¹⁾، يتلخص منطوقه في ما يلي: " يستخلص من دراسة أوراق الملف أن المستأنفة إلتتمت أمام قضاة الدرجة الأولى إلغاء العقد التوثيقي الصادر في 1962/09/26 الذي إشتري بموجبه المستأنف عليه العقار موضوع النزاع، حيث إستقر القضاء بأن مثل هذا النزاع لا يخضع لإختصاص القضاء الإداري، وذلك نظرا لطبيعة العقد المراد إلغاءه الذي ليس له طابع إداري..."، مع الإشارة إلى أن جميع الدعاوى السابقة، سواء رفعها شاغلوا أراضي العرش أو مديرية أملاك الدولة تكون خاضعة للشهر وجوبا، تحت طائلة الرفض شكلا من قبل القضاء⁽²⁾.

المطلب الثاني

الإشكالات الميدانية الناجمة عن الطبيعة القانونية لأراضي العرش

تبرز الإشكالات الميدانية خاصة خلال العمليات المسحية المنجزة بمناسبة إجراء المسح العام، ويتصف المسح العقاري بالعمومية والشمول، الأمر الذي يقتضي تعميمه على كافة العقارات بإختلاف أنواعها سواء الأراضي أو المباني، الحضرية أو الفلاحية، إضافة إلى الحقوق العينية العقارية بإختلاف تصنيفاتها، وبالتالي فإن أراضي العرش تعد محلا لعملية المسح، وبالتحديد مسح العقارات الريفية أو ما يصطلح عليه بالمسح الريفي⁽³⁾، وقد تبناه

¹ - القرار رقم 193141 المؤرخ في 2000/05/08، قرار غير منشور أشار إليه الأستاذ عمر حمدي باشا من خلال مقال أراضي العرش، المقال السابق، ص 93.

² - أنظر في ذلك كل من:

- همزة قتال، شهر عريضة الدعوى، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة بومرداس، السنة الجامعية 2005/2004، ص 16 وما بعدها.

- محمد كنانة، شهر الدعوى القضائية، المقال السابق، ص 51.

³ - أنظر بخصوص عملية المسح العقاري، وكل ما يتعلق به:

- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، سنة 2009، ص 7 وما بعدها.

- نعيمة حاجي، جغلول زغدود، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، مقال منشور بمجلة معارف، مجلة علمية محكمة تصدر عن قسم العلوم القانونية، جامعة البويرة، العدد 14، جوان 2013، ص 237 - 256.

المشروع الجزائري سنة 1975م بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ثم نظم جوانبه المختلفة بموجب ترسانة من التشريعات⁽¹⁾، وقد عرّفه من خلال المادة الثانية من هذا الأمر، تنص المادة الثانية: « إن مسح الأراضي العام يحدّد ويعرّف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري ».

وقد أثبتت الممارسة العملية أن أراضي العرش كثيرا ما تسببت ولا تزال تتسبب في العديد من الإشكالات القانونية والعملية، التي تعترض العمليات المسحية، خلال الإجراءات الميدانية أو أثناء تأسيس السجل العيني.

ورغم صراحة النص وإعتبار أراضي العرش من الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أن شاغليها لا زالوا متمسكين بإعتقادهم بتملكها، بحجة توارثها أبا عن جد، لذلك فبعض هؤلاء الحائزين يواجهون الفرق التقنية المكلفة بإنجاز عمليات التحقيق الميداني ويحاولون إقناعهم بأنهم مالكيين، وعندما لا تستجيب هذه الأخيرة لمطالبهم يلجؤون إلى تقديم إعتراضاتهم أمام لجان المسح، ويختلف هؤلاء الشاغلون، فالبعض يدعم إعتراضه بسند إثبات، والبعض الآخر لا يقدم أي سند.

وما على هذه الفرق التقنية وكذلك لجان المسح سوى تجاهل هذه الإعتراضات وتسجيل أو الإبقاء على الأرض بإسم الملكية الخاصة للدولة ضمن بطاقة التحقيق العقاري، كما قد يلجأ المعترض إلى القضاء للمطالبة بحق الملكية عليها.

الفرع الأول

الإعتراضات بموجب عقود عرفية

¹- أهم التشريعات المؤطرة للعمليات المسحية: *المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (ج.ر عدد 30)، *المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج.ر عدد 30)، *التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، كما أصدرت تشريعات أخرى تتناسب مع خصوصية مسح العقارات الريفية (المسح الريفي) من بينها: *القرار المؤرخ في 23/06/1976 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية (ج.ر عدد 22)، *قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09/04/1978 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي (ج.ر عدد 17)، *قرار وزاري مشترك مؤرخ في 23/07/1989 يتضمن تحديد كفاءات إنشاء خلفيات المخططات لوضع مسح الأراضي في المناطق الريفية (ج.ر عدد 40)... الخ.

إن إعتراف الدولة بتبعية أراضي العرش لمليكتها الخاصة بموجب القانون رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري لم يمنع بعض حائزي هذه الأراضي من التنازل عنها بموجب عقود بيع عرفية، الأمر الذي يدفع بالمشتري الذي بحوزته العقد العرفي إلى الإعتراض أثناء عمليات المسح العقاري، مستندا إلى ذلك العقد كدليل إثبات على ملكيته لأرض العرش التي إشتراها بموجبه، مما يجعل المكلفين بالمسح يواجهون إشكالات مع أمثال هؤلاء المعترضين، سواء أثناء عمليات التحقيق الميداني أو خلال مرحلة معالجة الإحتجاجات، فحائز هذه الأرض قد يرغب في التنازل عنها للغير بالبيع مثلا - بغض النظر عن الأسباب التي دفعتة إلى ذلك -، فيجد نفسه أمام عائق كبير جدا يمنعه من إمكانية بيعها، إذ يعد التصرف بالبيع عملا غير مشروع، إنطلاقا من مبدأ عدم جواز التصرف في ملك الغير، الأمر الذي يجعله يسلك مسلكا متحايلا يتمثل في التنازل عنها بموجب عقد بيع عرفي بعيدا عن رقابة الدولة والقضاء.

الفرع الثاني

الإعتراضات بموجب سندات التحقيق الجزئي والإجمالي

قبل التطرق إلى هذا النوع من الإعتراضات يجب التنبيه أن حائزي سندات التحقيق الجزئي والإجمالي والمصادق عليها من قبل الحاكم العام يعتبرون مالكين شرعيين لأراضيهم محل التحقيق، كما أن أراضيهم لا تعد أراضي عرش نتيجة تحولها إلى أراضي ملكية خاصة إثر هذه التحقيقات.

تقديم الإعتراضات

إن سندات الملكية الناجمة عن التحقيق الجزئي والإجمالي والموقع عليها من قبل الحاكم العام هي سندات تامة الإثبات، وتعتبر سندات ملكية نهائية، ويحق لصاحبها الإحتجاج بها أمام أي جهة، وكذلك الأمر بالنسبة لمشتري هذه الأرض المسلم بشأنها سند ملكية إثر التحقيق الجزئي فيعد مالكا في نظر القانون، لأن طبيعة الأرض تحولت في ظل القانون الفرنسي إلى أرض تابعة للملكية الخاصة.

لكن الإشكال يثور بشأن عقد البيع الواقف على شرط مع الإيجار المذكور سابقا أو سندات التحقيق الجزئي والإجمالي التي لم تتم إجراءات المصادقة عليها، فكثير من أراضي العرش كانت محل تحقيق، وقد تم التنازل عنها على يد موتقين وقضاة شرعيين أثناء الوجود الإستعماري على الوجه المذكور (عقد بيع واقف على شرط مع الإيجار)، ولم تحرر سندات ملكيتها النهائية، أو أنها حررت ولم يوقع عليها الحاكم العام بالجزائر، بسبب حصول الجزائر على الإستقلال سنة 1962م، وبالتالي في هذه الحالة غالبا ما يقوم حائزو أراضي العرش بتقديم نوعين من السندات، بهدف تدعيم إعتراضاتهم، وهي كالتالي:

1- سندات محررة إثر التحقيق الجزئي أو الإجمالي غير مصادق عليها من طرف الحاكم العام.

2- عقود بيع واقفة على شرط مع الإيجار، ونتيجة لعدم إكمال الإجراءات لم تتحول إلى سندات ملكية تامة، وقد أثارت نزاعات خلال فترة الإحتلال⁽¹⁾، وبقيت هي الأخرى تمثل مشكلا بعد الإستقلال.

لجنة المسح بناء على مخططات مجلس الشيوخ⁽²⁾ المحددة بموجب قانون سيناتوس كونسيلت تسجل ضمن بطاقة التحقيق عبارة: أرض تابعة لأملاك الدولة، ولا تكثرث لإعتراضاتهم، لأن السندات التي بحوزتهم ليست نهائية، وبالتالي لا يعتد بها في إثبات الملكية.

¹ - أنظر الملحق رقم 08.

² - Pierre PACTET, Les institutions françaises, édition OURIDAT, Byrouth ,Paris, 1983, p 93.

الفصل الرابع

حياسة أراضي العرش

يمارس الشاغلون لأراضي العرش حيازة فعلية على هذه الأراضي سنوات طويلة، بعد إنتقالها إليهم عبر الميراث الخاضع دون شك للقواعد العرفية، كما تم بيانه سابقا، الأمر الذي يطرح عديد التساؤلات، سواء تعلق الأمر بالحق محل الحيازة، هل هو حق ملكية أو حق إنتفاع، أم أن الأمر يقتصر على الحيازة المادية التي لا ترتب أي حق، خاصة في مواجهة الدولة المالكة، عندما ترغب بإستعادة أرضها، أو كان التساؤل في إطار الصلاحيات التي يمكن أن تخولها هذه الحيازة للقيام بالإجراءات المشروعة التي تتطلبها عملية حمايتها عندما يواجهها إعتداء من طرف الغير، من خلال رفع دعاوى حماية الحيازة الثلاث، وإن تعدى الأمر إلى نزاع جماعي، في صورة خلافات ومعارك بين العروش، فكيف يمكن التكفل بهذه الوضعية، خاصة أن القضاء لا يمكنه فض هذه النزاعات لما لها من أبعاد إجتماعية وتاريخية؟ يمكن

الإجابة عن هذه التساؤلات من خلال المبحثين:

المبحث الأول: حق الحيازة في أراضي العرش

المبحث الثاني: النزاعات العشائرية بسبب الحيازة

المبحث الأول

حق الحيازة في أراضي العرش

غالبا ما تتور إشكالات بخصوص موضوع حيازة أراضي العرش، خاصة وأنها تمارس في حدودها الترابية، وتؤسس علاقة متينة بين هذه الأرض وحائزيها، فإن كانت ملكيتها تعود للدولة دون أي ريب، إستنادا إلى النصوص القانونية التي تمت الإشارة إليها سابقا، فإن وضع الحيازة في هذه الأراضي يختلف، حيث لم يرد النص القانوني الصريح الذي يعمم الحق في الحيازة على جميع من يشغلها وينتفع بها، سواء بموجب عقد إنتفاع أو دونه، الأمر الذي ولد العديد من الإشكالات القضائية والميدانية.

المطلب الأول

حق الحائز في حماية حيازة أراضي العرش

حائز أرض العرش يمارس الأعمال المادية التي يقتضيها هذا الحق، بهدف تحقيق الإنتفاع المرخص به من طرف الدولة المانحة إياه، والإشكال يثور بالنسبة لأراضي العرش التي تستغل دون عقد إداري، هل يجوز فيها التمسك بالحيازة وبالتالي ممارسة الدعاوى الثلاث لحمايتها؟

الفرع الأول

أساس حماية الحيازة

تقتضي القواعد الفقهية عدم التمسك بالحيازة في العقارات التابعة للدولة، سواء العامة أو الخاصة، بإستثناء حالة واحدة تجوز فيها الحيازة، وذلك عندما ترخص الجهة الإدارية المالكة هذه الحيازة، ولو تم إسقاط هذه القاعدة الفقهية على إمكانية ممارسة الحيازة في أراضي العرش، فإلى أي مدى يمكن تطبيقها؟

أولا: الحيازة بموجب ترخيص إداري

المشرع الجزائري رخص لمستغلي أراضي العرش الإنتفاع بها على وجه دائم في شكل مستثمرات فلاحية حسبما سبق توضيحه، وذلك من خلال المادة 13 من قانون 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري التي منحت لمستغلي أراضي العرش الحق في الإنتفاع الدائم، وبالتالي تنطبق هذه الحالة على المستغلين وفق قانون 19/87 بموجب ترخيصات إدارية، تمثلت في العقود الإدارية المنشئة للمستثمرات الفلاحية، والتي تحولت إلى عقود إمتياز فلاحية، بموجب قانون 03/10 المتعلق بالإمتياز الفلاحي بعد إلغاء قانون 19/87، وقبلها أسلوب التعاونيات الفلاحية، المطبقة سابقا في إطار قانون الثورة الزراعية.

وهو ما ينطبق مع القاعدة الفقهية السابقة، مما يؤكد أن حيازة أراضي العرش المستغلة وفق هذين النمطين جائزة قانونا، وبالتالي يجوز لحائزيها والمنتفعين بها ممارسة كل الوسائل المشروعة لحماية هذه الحيازة، وبالتحديد دعاوى حماية الحيازة الثلاث في مواجهة الأفراد أو الدولة رغم أنها مالكة، ما دام الترخيص المجسد من خلال أنظمة الإستغلال السابقة صحيح وساري المفعول، ولم تنتهي صلاحيته من حيث المدة المرخصة للإستغلال، وهذا يعد حماية له في مواجهة الدولة كمالكة.

هناك حالة أخرى لإستغلال أراضي العرش تكون بموجب ترخيص إداري، وذلك بالنسبة إلى عقود الإمتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 483/97، والمتعلق بإستصلاح الأراضي الفلاحية، بما فيها أراضي العرش المصنفة ضمن محيطات الإستصلاح، والتي تم تحديد نطاقها ومساحتها من طرف الدولة، وهو ما ينطبق مع القاعدة الفقهية السابقة.

ثانيا: وفق النصوص القانونية

في العديد من نصوص القانون وُصف مستغل أرض العرش بالحائز ووُصف حقه بالحيازة، مثل المادة 138 من قانون 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية التي نصت على أنه:

« يعد مستغلا شرعيا لأرض العرش الزراعية أو المعدة للزراعة كل شخص يمارس على تلك الأرض حقا فعليا في الحيازة والإنتفاع المحصل عليه إما بطريق الإرث أو بمقتضى منح حاصل وفقا للأعراف المحلية أو طبقا للتشريع الجاري به العمل قبل نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية...» ، كذلك المادة 140 من نفس القانون، حيث نصت على أنه: «عندما يشكل أصحاب حقوق الحيازة والإنتفاع بأراضي العرش الزراعية والواقعة في بلدية معينة...».

وعلى إعتبار أن أراضي العرش والبلديات يمارس عليها شاغلوها حيازة منذ عشرات السنين، إذ تعد هذه الأخيرة الرابط الرئيسي بين الشاغل وأرض العرش، وبالتالي وإستنادا إلى القواعد القانونية التي تحكمها فإن حائز هذه الأرض له كامل الحق في ممارسة الدعاوى التي تحافظ على وضعه وحقه في الحيازة.

الفرع الثاني

الإجتهاد القضائي

إن حيازة أراضي العرش تدفع بحائزيها في أحيان كثيرة إلى الدفاع عن حقهم فيها ومحاولة حمايتها بأساليب مشروعة، تتمثل أساسا في اللجوء إلى القضاء من خلال رفع دعاوى حماية الحيازة الثلاث، التي كفلها التشريع المدني الجزائري بهدف حماية هذا الحق والتمثلة

في: {دعوى إسترداد الحيابة⁽¹⁾، دعوى منع التعرض⁽²⁾، دعوى وقف الأعمال الجديدة⁽³⁾}، وكثيرا ما رفعت دعاوى حيابة من طرف حائزي أراضي العرش، وقد كان للقضاء رأيه بخصوص هذه الأخيرة، سواء من حيث الحق في ممارستها أو من حيث إختصاص الفصل فيها أو من حيث إثبات واقعة الحيابة.

وقبل التطرق إلى هذا النوع من الدعاوى فإنه تجدر الإشارة إلى أن الأحكام الناتجة عن دعاوى حماية الحيابة لا ترقى إلى سندات ملكية ولا تكرسها بأي شكل من الأشكال، وقد صدر في هذا الشأن قرار عن المحكمة العليا⁽⁴⁾ ملخص منطوقه كالتالي: "حكم القاضي المتضمن حماية الحيابة في أملاك الدولة لا يكرس أي حق ملكية للحائز".

ولقد كرست المحكمة العليا مبدأ جواز رفع دعاوى أمام القضاء بهدف حماية حيابة أراضي العرش، وذلك في العديد من قراراتها، لكن رغم تبنيها لنفس المبدأ السابق، إلا أنها كل مرة تسبب قراراتها تسببيا مختلفا، وهو ما سوف يتم توضيحه من خلال القرارات التالية:

أولا: حق الإنتفاع كأساس لرفع دعاوى الحيابة لحمايته

تضمن قرار عن المحكمة العليا⁽⁵⁾ ما يلي "القطعة الأرضية باعتبارها أرض عرش لا تمنع من ممارسة حق الإنتفاع، وعندما يتعرض لهذا الحق يسمح للحائز بالجوء إلى إستعمال دعوى الحيابة، وما دام أن قضاة الموضوع لم يبحثوا في مظاهر الحيابة والتحقيق في وجودها تطبيقا للمادة 818 من القانون المدني فإنهم يكونون قد خالفوا القانون"، وبالتالي فالمحكمة العليا أقرت حق حائز أرض العرش بإعتباره منتفع في رفع جميع الدعاوى التي

¹ - هذه الدعوى مقررة لاسترجاع الحيابة التي سلبت من صاحبها، وهي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير، يطلب استرداد حيابة العقار التي سلبت منه بالقوة من طرف المدعى عليه، ولذلك فأساس إقرار مثل هذه الدعوى هو حماية النظام العام، إذ لا يمكن للحائز أن يسترد الحيابة بنفسه، على أساس مبدأ عدم اقتضاء الأفراد لحقوقهم بأنفسهم، وقد عالج المشرع الجزائري دعوى استرداد الحيابة من خلال المواد 817، 818، 819 من القانون المدني، إضافة إلى المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيابته، ويجب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيابة المدعي، ولكي يستطيع الحائز رفع مثل هذه الدعوى لا بد أن تدوم حيابته للعقار محل الدعوى سنة كاملة على الأقل، طبقا للمادة 820 من القانون المدني، وهذا التعرض قد يكون بصفة أعمال مادية مثل المرور على أرض العرش بادعاء حق الارتفاق عليها.

³ - هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم وأنجز نهائيا لأصبح تعرضا للحيابة، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل قضائيا، وقد نصت المادة 1/821 من القانون المدني على شروط رفع دعوى منع التعرض.

⁴ - القرار رقم 277874 الصادر بتاريخ 2004/10/13، قرار منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2004، ص 299.

⁵ - القرار رقم 218221 الصادر بتاريخ 2001/10/24، قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2001، ص 274.

تحمي هذا الحق، أي أن الاعتراف له قانونا بممارسة حق الإنتفاع، يخوله الحق في رفع دعاوى الحيازة لحمايته.

ثانياً: إنعدام النص القانوني الذي يمنع ممارسة الحيازة على أراضي العرش

لقد أقرت المحكمة العليا الحق في ممارسة الحيازة على أراضي العرش بإعتبارها تابعة لأمالك الدولة بناء على إنعدام النص القانوني الذي يمنع من ذلك، وذلك من خلال قرار لها⁽¹⁾: حيث: " نقضت وأبطلت هذه الأخيرة القرار الصادر عن المجلس القضائي الذي قضى بأن الأرض ذات طبيعة عرش أي ملك للدولة، ولا يجوز حيازتها رغم أن الخبرة أثبتت أن الطاعن يحوز الأرض منذ العهد الإستعماري.

وقد عللت نقضها للقرار على أساس أن قضاة المجلس لما قرروا بأن الحيازة لا تجوز في الأملاك التابعة للدولة، فإن هذا التأسيس خاطئ، لأنه لا يوجد أي نص قانوني يتحدث عن منع الحيازة في الأملاك التابعة للدولة، التي تمنح للأشخاص بموجب شهادة إدارية، من أجل إستغلالها والإنتفاع بها "

من خلال هذا القرار فإن المحكمة العليا تجيز التمسك بحيازة أراضي العرش على أساس إنعدام النص القانوني الذي يمنع ذلك، وذلك بالنسبة للأشخاص الذين منح لهم حق إستغلالها بموجب شهادة إدارية.

بالنسبة للشق الأول من تسبيب المحكمة العليا، فإنه يعد مقبولاً ومنطقياً ومقتعاً من الناحية القانونية، أما بالنسبة للشق الثاني فيعد غير منطقي، إذ أن معظم شاغلي أو حائزي أراضي العرش لا يملكون شهادات إدارية أو أي سندات أخرى تثبت حيازتهم وإستغلالهم للأرض، بإستثناء الشاغلين الذين يمارسون عليها حق الإنتفاع الدائم وفق قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية سابقاً وقبل إلغائه، أو بموجب عقود إمتياز وفق قانون 03/10، أو وفق المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المتعلق بمنح عقود إمتياز في محيطات الإستصلاح، وبمفهوم المخالفة وحسب منطوق قرار المحكمة العليا، فلا يحق لحائزي أراضي العرش دون شهادة إدارية التمسك بحيازتها، ورفع دعاوى لحماية حقهم في ذلك.

ثالثاً: جواز التمسك بالحيازة في مواجهة الغير

هذا المبدأ يقتضي التمسك بحيازة أراضي العرش في مواجهة الغير وبالمقابل لا يجوز التمسك بهذا الحق في مواجهة الدولة بإعتبارها المالكة للأرض، ويمكن إدراج هذا المبدأ ضمن

¹ - القرار رقم 181645 الصادر بتاريخ 1998/06/24، قرار منشور بالملحة القضائية، العدد الأول، سنة 1999، ص 72.

قرار للمحكمة العليا⁽¹⁾، حيث من خلاله " نقضت وأبطلت هذه الأخيرة القرار الصادر عن المجلس القضائي الرامي إلى إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية، وقد علل المجلس قراره بأن الأرض من نوع عرش لا يجوز التمسك بحيازتها لأنها ملك للدولة، [منطوق الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية يتمحور حول إلزام المطعون ضدهما بعدم التعرض للمدعية في إستغلال قطع الأرض والتي هي من نوع عرش]،

وقد عللت المحكمة العليا نقضها للقرار على أساس أن التمسك بالحيازة في أملاك الدولة بما فيها أراضي العرش جائز في مواجهة الغير، وبما أن الطاعنة لم ترفع دعوى الحيازة في مواجهة الدولة فيحق لها الحصول على قرار قضائي يحمي حيازتها لأرض العرش، ما دامت ثابتة بالخبرة والدلائل القانونية "

يعود السبب في هذا الموقف القضائي إلى غياب قانون ينظم حيازة أراضي العرش، ويضبط بدقة حقوق والتزامات الحائز التي تحميه في مواجهة الدولة المالكة هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا يوجد أي نص قانوني يبين حدود وسلطات الدولة في مواجهة حائزي أراضي العرش، الأمر الذي يعدم أي ضمانات لهؤلاء الحائزين في مواجهة الدولة في حالة تعرضها للحيازة أو إنتزاعها منهم نهائياً، والمقصود هنا الحائزين الذين لا يملكون سندات إدارية تثبت وتحمي حيازتهم، ويمثلون الأغلبية من شاغلي هذه الأراضي، فإذا قرّرت الدولة أن تسترجع حيازة أرض العرش من أحدهم، فلا يوجد أي نص قانوني يقيد سلطاتها، وبالمقابل يحمي حق الحائز، خاصة إذا لم يكن له سوى هذه الأرض كمصدر للعيش والإقامة، حيث يكون الضرر مضاعفاً في هذه الحالة.

رابعاً: تجوز الحيازة في أراضي العرش طبقاً لقانوني الإجراءات المدنية والتوجيه العقاري وقد أقرت المحكمة العليا ذلك من خلال قرار لها⁽²⁾ مقتضاه " أنه تجوز الحيازة في أراضي العرش طبقاً لقانوني الإجراءات المدنية والتوجيه العقاري، وعلى أساس ذلك فقد تم نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة الرامي إلى اعتماد الخبرة جزئياً ورفض دعوى الحيازة على أساس أن محل النزاع أرض عرش تعود للدولة طبقاً لقانون الثورة الزراعية ولا يجوز بذلك التمسك بحيازتها، حيث أنه بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري، فإن أرض النزاع غير تابعة للدولة وهي تتبع أراضي الخواص... وبغض النظر عن كل ذلك فإن أراضي الدولة تجوز حيازتها وإستغلالها".

¹ - القرار رقم 196049 المؤرخ في 2000/04/26، قرار منشور بالجملة القضائية، العدد الأول، سنة 2000، ص 289.

² - القرار رقم 339058 مؤرخ في 2006/04/12، قرار منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006، ص 377.

يتضح من القرار أعلاه أن قضاة المحكمة العليا تناقضوا في تسبب قرارهم الذي يقر بحق شاغلي أراضي العرش بحماية الحيازة، بناء على سببين، فمن جهة يعتبرونها ملك خاص بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية، مما يخول الحق في التمسك بحيازتها، ومن جهة أخرى يعتبرون أن أراضي الدولة تجوز حيازتها وإستغلالها.

كما يعاب على تسبب المحكمة العليا أنها أقرت إلغاء الثورة الزراعية بموجب المادة 75 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، لكنها لم تشر إلى المادة 85 من نفس القانون، التي يفهم من مضمونها تبعية أراضي العرش لملكية الدولة هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن قانون 26/95 المعدل والمتمم لقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري قد نص صراحة من خلال المادة 13 على ملكية الدولة لأراضي العرش.

خلاصة عامة

ما يمكن إستنتاجه من تحليل القرارات السابقة أن المحكمة العليا رغم أنها تقر بأحقية شاغل أرض العرش في التمسك بالحيازة وممارسة الدعاوى القضائية الكفيلة بحمايتها، لكن التسبب يختلف من قرار لآخر، الأمر الذي يدل على أن المحكمة العليا ليس لها موقف ثابت إتجاه الوضعية القانونية لأراضي العرش، مما يجعلها تساير أطراف التقاضي كل مرة في تسبب قراراتها بشأن حيازتها، كما أن غموض الجوانب القانونية لأراضي العرش طال السلطة القضائية أيضا، الأمر الذي يؤكد ويحتم ضرورة النظر في هذه المسألة.

الإختصاص القضائي في دعاوى الحيازة

يعود الإختصاص المحلي في دعاوى الحيازة الثلاث إلى المحكمة التي يقع بدائرتها العقار موضوع النزاع، وذلك طبقا لنص المادة 1/40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعلى إعتبار أراضي العرش عقارا فالإختصاص المحلي يعود للمحكمة التي تقع بدائرتها أرض العرش محل دعوى الحيازة، وبذلك لا يثير الإختصاص المحلي في دعاوى الحيازة أي إشكالية أمام القضاء.

أما بالنسبة للإختصاص النوعي فلم يحدده المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويجمع أغلب الفقهاء على أن دعاوى الحيازة تحمل طابع الإستعجال وتشبه الدعاوى الإستعجالية، لأنه لا ينظر فيها إلى موضوع الحق، إذ أن دعوى الحيازة ترمي إلى حماية مركز قانوني يختلف عن مركز الحق الذي تحميه دعوى الحق، وهو ما أدى بالقضاء الجزائري إلى التناقض في أحكامه على إختلاف درجاته، بشأن الإختصاص القضائي في الفصل

في دعاوى الحيازة، وقد كان للمحكمة العليا موقفها بهذا الصدد، وهو ما ثبت من خلال العديد من قراراتها، يمكن تلخيصها من خلال القرارين التاليين:

✓ القرار القضائي الأول⁽¹⁾

يكرس مبدأ إسناد إختصاص الفصل في دعاوى الحيازة إلى قاضي الموضوع، حيث من خلاله "نقضت وأبطلت المحكمة العليا القرار الصادر عن المجلس القضائي في مادة الإستعجال الرامي إلى تأييد الأمر الصادر عن قاضي الإستعجال على مستوى المحكمة (منطوق أمر القاضي الإستعجالي يتمحور حول الأمر برفع اليد على القطعة الأرضية محل الحيازة وعدم التعرض للحيازة)، وقد أسست المحكمة العليا قرارها بالنقض على أساس أن دعوى الحيازة تخضع لإختصاص قاضي الموضوع وليس لإختصاص قاضي الإستعجال، مبررة قرارها بكون القاضي الإستعجالي قد تمسك بإختصاصه وإستجاب للطلب، معتبرا بأن الأمر يتعلق بتدبير تحفظي ومستعجل حتى تزرع الأرض، ذاهبا إلى غاية تحديد القطعة الأرضية موضوع التعرض، في حين أنه في قضية الحال الأمر يتعلق بدعوى الحيازة (بدليل أن المدعى عليه صرح بأنه حرم من الحيازة) التي تخضع لتقدير قاضي الموضوع، ولا تدخل ضمن إختصاصات قاضي الأمور المستعجلة، بمعنى أن الفصل في النزاع يقتضي تحريات حول حائز القطعة الأرضية المتنازع عليها، وحول عناصر الحيازة وشروطها ومدة الحيازة المتنازع فيها، وقاضي الأمور المستعجلة بتمسكه بإختصاصه وبالفصل مثلما فعل فإنه مسّ بأصل الحق".

✓ القرار القضائي الثاني⁽²⁾

يكرس نفس المبدأ السابق في إسناد الإختصاص لقاضي الموضوع، وذلك بشأن دعوى منع التعرض في الحيازة، تمحور منطوقه حول الإختصاص في الفصل في دعوى منع التعرض حيث: "من الثابت أن دعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية لا تدخل أصلا في إختصاص القضاء الإستعجالي، لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضع اليد وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد، وهذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية، لا يتسع لها نطاق الإستعجال.

¹ - القرار رقم 236757 الصادر بتاريخ 2002/09/25، قرار منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الثاني، سنة

2004، ص 278.

² - القرار رقم 226217 الصادر بتاريخ 2000/01/06، قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2001، ص 254.

ولما أيد المجلس القضائي الأمر الإستعجالي الصادر عن المحكمة بعدم التعرض للحائز في حرث الأرض، وتمسكوا بإختصاصهم للفصل في الدعوى إستعجاليا، مع أنهم لم يتأكدوا من الحائز الفعلي للقطعة الأرضية محل النزاع، إذ أن كل من طرفي الخصومة يدعي الحيازة، وبالتالي فلما أمروا بعدم تعرض الطاعنين للمطعون ضدهم يكونون قد مسوا بأصل الحق، مما يؤكد أن هذه الدعوى تتطلب التحري في جوانب الحق والتحقق من الحيازة ليتمكن بعدها حمايتها، وبالتالي فإن طبيعة القضاء الإستعجالي لا تسمح بذلك، الأمر الذي يجعل قاضي الموضوع هو المختص بالنظر في مثل هذه الدعوى، مما يعرض قرار المجلس القضائي للنقض والإبطال".

من خلال القرارين السابقين يتضح أن المحكمة العليا تعتبر دعاوى الحيازة دعاوى موضوعية، مما يرجع إختصاص الفصل فيها لقاضي الموضوع، خاصة وأنها دعاوى يتطلب الفصل فيها ضرورة التأكد من أصل الحق عن طريق القرائن المادية والقانونية، الأمر الذي يحتم في معظم الأحيان اللجوء إلى الخبرة، وكلها أمور لا يتسع لها القضاء الإستعجالي، لكن في حقيقة الأمر هناك بعض من دعاوى الحيازة تحمل طابع الإستعجال، مما يستوجب إختصاص القاضي الإستعجالي، خاصة وأن العقار محل الدعوى هو أرض زراعية، فقد يتسبب التعرض في الحيازة إلى إتلاف المحصول الزراعي الذي لا يمكنه الصمود إلى غاية الفصل في الدعوى أمام قاضي الموضوع، مما يحتم النظر في الدعوى إستعجاليا حفاظا على الحقوق.

المطلب الثاني

الإثبات في دعاوى الحيازة

لقد تناقض موقف القضاء سواء على مستوى المحكمة العليا أو مجلس الدولة، فيما يخص مسألة إثبات الحيازة في أراضي العرش خاصة والعقارات عامة، فأحيانا تعتبر الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق، خاصة الخبرة القضائية، وأحيانا أخرى تشترط تقديم سند قانوني لإثباتها، وهو ما يتضح من خلال الموقفين المواليين:

الفرع الأول

الموقف الأول: الحيازة واقعة مادية

الحيازة بطبيعتها عبارة عن واقعة مادية، ومن أهم نتائج أو آثار هذه الطبيعة ذلك الأثر المتعلق بالإثبات، إذ يجوز إثباتها بكافة الطرق القانونية الممكنة، وغالبا ما يلجأ القضاء إلى

تعيين خبير⁽¹⁾ بهدف التأكد من توفر عنصري الحيازة المادي والمعنوي، إضافة إلى حسن النية وما إلى ذلك من قرائن على الحيازة، وقد كرّست المحكمة العليا هذا المبدأ من خلال العديد من قراراتها يمكن إدراج أمثلة عنها من خلال ما يأتي:

I - في قرار للمحكمة العليا نقضت وأبطلت من خلاله قرارا صادرا عن المجلس القضائي، قد رفض الدعوى على أساس أن الأرض ذات طابع عرش أي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ولما لم يقدم الطاعن سند مسلم من البلدية هو شهادة الحيازة طبقا للمادة 39 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، فليس له الصفة في رفع الدعوى.

ورد ملخص منطوقه كالتالي: " الحيازة مسألة موضوعية، تخضع في إثباتها للقواعد العامة، وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس في قرارهم برفض الدعوى لإتعدام شهادة الحيازة يكونون قد أساءوا تطبيق القانون، إذ في حالة إنعدام شهادة الحيازة المثبتة لحيازة الأرض من نوع عرش التابعة للأملاك الوطنية، يلجأ القضاء إلى تطبيق القواعد العامة في الإثبات"⁽²⁾.

تأسيس المحكمة العليا غريب ومناقض لقاعدة جوهرية، هي أن شهادة الحيازة وفق المادة 39 من قانون التوجيه العقاري لا تحرر إلا في الأراضي من نوع ملك وتستنثي الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بنوعيتها العامة والخاصة، فالمحكمة العليا وقعت في خطأ في التسبب، عندما أقرت أنه في حالة إنعدام شهادة الحيازة لا ترفض الدعوى، بل يتم الرجوع إلى القواعد العامة في الإثبات، في حين أن شهادة الحيازة لا محل لمناقشة توفرها كسند مثبت من عدمه، لأنها بصدد حيازة واقعة على أراضي عرش تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

II - كما كرست المحكمة العليا نفس مبدأ إحضار سند كتابي يثبت الحيازة على أرض العرش، وكان ذلك من خلال قرار لها⁽³⁾، حيث قامت بنقض وإبطال القرار الصادر عن المجلس القضائي الذي رفض دعوى الحيازة لعدم التأسيس، على إعتبار أن الأطراف إكتفوا بتقديم طلباتهم بشأن دعوى الحيازة دون الإشارة إلى أي دليل في الإثبات، وقد عللت المحكمة العليا قرارها بالنقض والإبطال على أساس أن: " الحيازة واقعة مادية يتم إثباتها بجميع

¹ - أنظر: نزيهة مكاري، الخبرة القضائية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، دون ذكر الفرع، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس - سطيف -، السنة الجامعية 2005/2004، ص 10 وما بعدها.

² - القرار رقم 223939 الصادر بتاريخ 2002/01/23، قرار منشور بالملحة القضائية، العدد الأول، سنة 2003، ص 322.

³ - القرار رقم 201544 الصادر بتاريخ 2000/11/22، قرار منشور بالملحة القضائية، العدد الأول، سنة 2004، ص 283.

الطرق القانونية، وقضاة المجلس بتسبيبهم بعدم تقديم دليل أو إثبات يكونون قد قصرُوا بتسبب وتعليل قرارهم، مما يعرضه للنقض"، كما كرست ذلك من خلال العديد من قراراتها.

الفرع الثاني

الموقف الثاني: إثبات الحيابة بموجب سند

في حالات أخرى كانت المحكمة العليا تشترط توفر السند لإثبات الحيابة، وقد اختلفت في تحديد نوعه، فأحيانا تشترط شهادة الحيابة وفقا للمادة 30 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، وأحيانا أخرى تشترط سندا يثبت الحيابة والإستغلال دون تسميته، وهو ما سوف يتم توضيحه ضمن القرارات التالية:

أولا: شهادة إدارية مقدمة من البلدية تثبت الحيابة

في قرار للمحكمة العليا⁽¹⁾، كرست من خلاله مبدأ إثبات الحيابة بموجب شهادة إدارية في العقارات التابعة للدولة وبالتحديد أرض العرش، ورد ملخص منطوقه على النحو التالي: "من المقرر قانونا أنه يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردها إليه، فإذا فقد الحيابة خفية بدأ سريان السنة من وقت فقدانها، ولما تبين في قضية الحال أن الحيابة ثابتة منذ عهد الإستعمار وأن ما بني فوقها كان برخصة من المصالح البلدية، دون أية منازعة في حيازتها وفي إستصلاحها وعرسها، ولما قرر قضاة المجلس بأن الحيابة لا تجوز في الأملاك التابعة للدولة فإن هذا التأسيس خاطئ لأنه لا يوجد أي نص قانوني يتحدث على منع الحيابة في الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تمنح للأشخاص بموجب شهادة إدارية من أجل إستغلالها والإنتفاع بها، مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه".

ثانيا: شهادة الحيابة طبقا للمادة 30 من قانون التوجيه العقاري

يقتضي التطرق إلى القرارات التي تشترط هذا النوع من السندات الحيابية ضرورة إيراد منطوق المادة 30 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والذي جاء على النحو التالي: « يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيابة أو هذا الشغل»، وبالتالي وحسب مضمون هذه المادة فإنها جاءت عامة في دلالتها، فعبرة " كل حائز لملك عقاري " تشمل حائزي الأراضي التابعة للملكية الخاصة وكذا الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، حيث أن مصطلح " ملك عقاري " واسع الدلالة، وبالتالي يدخل في نطاقه الملك الخاص والملك العام.

¹ - القرار رقم 181645 الصادر بتاريخ 24 جوان 1998، قرار منشور بالملحة القضائية لسنة 1999، العدد الأول، ص 72.

وقد صدر قرار عن المحكمة العليا⁽¹⁾ نقضت وأبطلت من خلاله قراراً صادراً عن مجلس قضائي إستجاب للمطعون ضده في دعوى الحيازة التي رفعها ضد الطاعن إستناداً إلى بطاقة التصريح بالإقامة⁽²⁾ المسلمة له من قبل البلدية بتاريخ 1972/03/22، كدليل إثبات عن الحيازة، وقد علّلت المحكمة العليا قرارها بالنقض، على أساس أن: "إثبات الحيازة لا يتم إلا بتقديم شهادة الحيازة المنصوص عليها طبقاً للمادة 30 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، ومن ثمة فلا يعتد بالتصريح بالإقامة بعد صدور هذا القانون".

من خلال تحليل قرار المحكمة العليا يمكن القول أنها إستندت على المادة 30 من قانون التوجيه العقاري، التي أوجبت على كل حائز الحصول على سند حيازي يثبت حيازته، ولكن حتى وإن أرجعنا قرار المحكمة إلى سند قانوني هو المادة 30، فإن ذلك يثير العديد من الملاحظات والتناقضات والتساؤلات يمكن تلخيصها ضمن النقاط التالية:

* جاء في مضمون القرار ما يلي: "إن إثبات الحيازة لا يتم إلا بتقديم شهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 25/90" الأمر الذي يولد خلطاً في المفاهيم، فشهادة الحيازة تعني تلك الشهادة المنصوص عليها ضمن المادة 39 من نفس القانون، والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 254/91 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، في حين المادة 30 تشترط سندا حيازياً بوجه عام دون تحديد نوعه، ولو فرضنا مبدئياً أن السند الحيازي يعني به المشرع شهادة الحيازة المنصوص عليها ضمن المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، فإن إستراط السند الحيازي جاء على سبيل الوجوب، حيث تنص المادة 30 على أنه: " يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل"، في حين أن المادة 39 التي نصت على شهادة الحيازة جاءت على سبيل الجواز، حيث تنص على أنه "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية⁽³⁾ مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة..."، وبالتالي فالسند القانوني لا يعني به المشرع شهادة الحيازة.

¹ - القرار رقم 275479 الصادر بتاريخ 21 جويلية 2004، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 09.

² - وهي عبارة عن وثيقة أنشئت بموجب عمليات الثورة الزراعية التي جاء بها أمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، يتم تحريرها من طرف البلدية بناء على تصريحات شاغلي الأراضي الزراعية.

³ - يقصد المشرع الحيازة وليس الملكية، فهناك خطأ مطبعي تضمنته الجريدة الرسمية.

* الحيابة واقعة مادية حسب ما تقتضيه القواعد الفقهية، وكذلك الموقف الأول الذي إتخذته المحكمة العليا، وبالتالي يجوز إثباتها بكافة الطرق.

المبحث الثاني

النزاعات العشائرية بسبب الحيازة

تشهد أراضي العرش نزاعات من نوع آخر، قد لا تصل إلى المحاكم، لكنها تشكل خطورة تتعدى مسألة فقدان الحقوق، لتبلغ مستوى قومي، يهدد أمن وإستقرار المجتمع الجزائري، هي بطبيعة الحال مسألة النزاعات العروشية، أي النزاعات التي تقع بين العروش، وتكون مسألة الحيازة في غالب الأحيان هي السبب المباشر لها، فأراضي العرش هي مفهوم إجتماعي قبل أن تكون مفهوما ماديا وقانونيا، نتيجة للأبعاد الإجتماعية للصيقة بهذا النوع من الأراضي.

وقد شهدت مناطق الجزائر الداخلية، والتي ينتشر فيها هذا النوع من الأراضي نزاعات بين العروش في منتهى الخطورة، تتسبب في غالب الأحيان في سقوط جرحى ووفيات وكوارث مادية للأطراف المتناحرة، كما تنتج عنها عداوات مزمنة، تتوارثها الأجيال المتعاقبة، كما تشكل سببا مباشرا لإنعدام الإستقرار والأمن في عديد المناطق، وما يترتب على ذلك من مشاعر الخوف والتردد، وهو أمر يؤثر بشكل مباشر على الإقبال على الإنتاج والعمل الفلاحي بشتى أشكاله، سواء كان زراعة أو رعي وتربية مواشي.

المطلب الأول

أسباب النزاعات العشائرية

يرجع المؤرخون وعلماء الإجتماع مسألة العصبية القبلية وما ينتج عنها من نزاعات وتناحر إلى العديد من التفسيرات التي تقوم على نظريات إجتماعية وتغيرات تاريخية، أما في الجزائر فيمكن ضبطها وفق هذه التفسيرات حسب ما شهدته القبائل البربرية والعربية القاطنة في الدولة من تطورات أنثروبولوجية وتاريخية، خاصة أن المجتمع الجزائري بإعتباره جزءا لا يتجزأ من المجتمع المغربي بشكل عام، هو مجتمع قبلي بإمتياز حسب ما تم بيانه سابقا، ورغم تعاقب الدول المستعمرة على شمال أفريقيا، إلا أن هذا المجتمع بقي محافظا إلى حد كبير على طابعه القبلي، خاصة في الأرياف والجبال والصحاري.

الفرع الأول

الأسباب الإجتماعية لظاهرة العصبية القبلية

يرى إبن خلدون أن سكان الجزائر في عصره كانوا ينقسمون إلى بدو وحضر، فالبدو كما يرى هم سكان القفار والصحاري وأهل الأرياف والجبال، أما الحضرة فهم سكان المدن والأمصار، ومعيشة سكان البدو تقوم على الفلاحة والرعي، وقد قسمهم إلى ثلاثة أصناف:

الصف الأول: يمتن أعضاءه الفلاحة المستقرة دون الحاجة إلى الرحلة، وهم سكان الريف أو أهل المدر⁽¹⁾، أي الذين يتخذون مساكنهم من الطين والحجارة، وهم سكان الريف المستقرون في القرى والجبال، وهم لا يتنقلون خلف حيواناتهم، بل ينتجون علف حيواناتهم بأنفسهم، بواسطة الزراعة وخدمة الأرض⁽²⁾.

الصف الثاني: يعتمد أصحابه على الرحلة المحدودة وتربية المواشي، وهم أهل السهوب ويسميهم الشاوية، ويسمون شاوية نظرا لقيامهم بتربية الشياه والبقر، وهؤلاء يرتحلون لكن لا يبتعدون.

الصف الثالث: هم المتوغلون في القفار والمنتقلون عبر المفازات البعيدة، وهم من الأعراب وقبائل زناتة⁽³⁾.

يقول ابن خلدون: «البدوة هي شعار العصبية»، فالبادية لا يقدر على الحياة فيها إلا القبائل ذات العصبية، وإذا وجدت قبائل ذات عصبية ضعيفة في البادية فإنها تضطر إلى التماس الحماية من عصبية أخرى قوية، فتلتحق بها، حيث تلتحم بها بواسطة الحلف والجوار، كل ذلك يتم بسبب ما سنه الله في الطبيعة، التي خصت البشر بالعدوان والميل إلى الظلم وحب البقاء والنصرة على الأقارب.

والسكن بالبادية لا تقدر عليه سوى القبائل ذات العصبية، فإن سكان البادية - في هذه الحال - لا بد أنهم يتميزون بالشجاعة والإقدام، وكلما كانوا أكثر توغلا في البادية، كانوا أكثر توحشا وشجاعة، وبالتالي فهم أقدر على التغلب على المصاعب من سواهم، وعلى هذا فإن العصبية تختلف من حيث الشدة بين المتوغلين في البدوة، وبين سكان الأرياف، وأطراف البادية المتصلة بالأمصار والمدن، وحتى إذا ما تكافأت عصبية ما مع أخرى في العدد، فإن الغلبة تكون دوما للعصبية التي تعيش في محيط أكثر توحشا، وأبعد عمقا في القفار⁽⁴⁾، لأن البدوة لا تشتد إلا في القفار، والمناطق المتسعة الأطراف، وحيث تكون الكثافة السكانية تدوب البدوة بقبائلها وعصبياتها، إذ يتم تفكيك القبيلة بمقتضى الإختلاط الكثيف والإزدحام السكاني، والتداخل بين الناس، تبعا لمقتضى الحاجة الإقتصادية والثقافية، وعليه فإن الكثافة السكانية تعتبر من

¹ - بوزياني الدراجي، العصبية القبلية (ظاهرة اجتماعية وتاريخية على ضوء الفكر الخلدوني)، دار بوزياني للنشر، سنة 2003، ص 129.

² - المرجع نفسه، ص 148.

³ - المرجع نفسه، ص 130.

⁴ - المرجع نفسه، ص 176.

العوامل المضعفة للعصبية القبلية⁽¹⁾، إن أشهر المقولات الشعبية التي تصور العصبية القبلية كظاهرة أنثروبولوجية في الجزائر: «مع أخي على ابن عمي، ومع ابن عمي على الغريب»⁽²⁾.

الفرع الثاني

الأسباب التاريخية للنزاعات العشائرية

ربما يتساءل البعض عن العائق الذي منع الفرد الأمازيغي من تطوير نظمه الإجتماعية، على الرغم من إحتكاكه بمجتمعات أخرى متطورة كالفرعنة والإغريق والفينيقيين والرومان.

ومبعث هذا التساؤل حسبما يبدو هو أنه لوحظ على الأمازيغ تمسكهم بالنظم القبلية، في الوقت الذي تقوم إلى جوارهم الإمبراطورية القرطاجية الكبرى، التي كانت تتفاخر بمؤسساتها المدنية والعسكرية والعمرانية، وبعد سقوط الإمبراطورية القرطاجية خلفتها إمبراطورية أخرى، قامت بزرع مستعمرات رومانية عديدة بين الأمازيغ، وفي عمق مواطنهم، تستند إلى نظم مدنية متطورة؛ ولا تعرف القبلية لها طريقا، ومع هذا بقي الأمازيغ على حالهم، يهيمن عليهم النظام القبلي المتحجر⁽³⁾، حيث أن فشل تغيير التركيبة الإجتماعية للعرش يعود كما يبدو إلى عاملين اثنين: أحدهما خارجي، والآخر داخلي.

فأما الخارجي فهو الوجود الفينيقيين والروماني، ذلك الوجود الأناني، القمعي، المستبد؛ وإن إختلف وجهيهما وتباينت مواقفهما، فبالنسبة للفينيقيين فقد ظلوا يقدمون الضرائب السنوية للأمازيغ أو الليبيين طيلة ثلاثة قرون ونصف⁽⁴⁾، وعندما إستفحل أمرهم وجد الأمازيغ أنفسهم تحت سلطان من كانوا تحت حمايتهم، ولما كان الفينيقيون في قرطاج يعيشون في ظل مؤسسات الدولة المنظمة، فقد تفوقوا على الأعداد الهائلة من الأمازيغ، وإستخدموهم وسخروهم لمصالحهم ومصالح دولتهم كمقاتلين وكعمال وكمستهلكين لبضائعهم، على الرغم من الفترة الزمنية الطويلة التي إستوطنوا خلالها بلاد البربر فإنهم ظلوا متفوقين على أنفسهم، وحريصين على ضمان عدم إختراق الأمازيغ مجتمعهم المحصن بالنظم الأرسنقراطية المنيع⁽⁵⁾.

¹ - بوزياني الدراجي، العصبية القبلية (ظاهرة اجتماعية وتاريخية على ضوء الفكر الخلدوني)، المرجع السابق، ص 238.

² - بوزياني الدراجي، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، المرجع السابق، ص 132.

³ - بوزياني الدراجي، القبائل الأمازيغية (أدوارها-مواطنها-أعيانها)، الجزء الأول، الطبع _____ الرابعة، دار بوزياني للنشر، سنة 2010، ص 101.

⁴ - المرجع نفسه، ص 102.

⁵ - المرجع نفسه، ص 103.

أما الرومان فكانوا ينظرون منذ مجيئهم إلى الأمازيغ نظرة متعالية، وبالمقابل كانوا يرصدون بلادهم بعيون مشحونة بالأطماع في ثرواتهم، وعندما سنحت الفرصة المواتية، إنقضوا على فريستهم، إذ إهتموا بما تدره البلاد عليهم من خيرات، دون الإلتفات إلى ما ينفع سكانها، وعلى الرغم من تواجدهم بين السكان الأصليين للبلاد لقرون طويلة فإنهم حرصوا على عدم الإختلاط بهم، وإمتنعوا عن مساعدتهم على تطوير نظمهم أو ترقية ثقافتهم وإقتصاديا، وبذلك حالوا بين السكان وبين ما يمكن أن ينفعهم حضاريا، هذا عن العامل الخارجي.

أما العامل الداخلي فيتمثل في علل نفسية وثقافية، عجز أبناء هذه البلاد عن التخلص منها أو تهذيبها، ويمكن حصر هذه العلل فيما يعرف بالعصبية القبلية، والتي لا تزال متجذرة في نفسية الفرد الجزائري إلى الآن.

ما تمت ملاحظته على المجتمع الأمازيغي هو عدم إكترائه بما كان يتحرك حوله من نظم ومظاهر حضارية يتميز بها المحتلون، والأغرب من ذلك كله أنهم إحتكوا قبل معرفتهم للفينيقيين والرومان بحضارة مصر الفرعونية⁽¹⁾، ولا تزال العصبية تطبع الريف والمدينة معا، مع التفاوت في مقدارها بين المؤسستين.

المطلب الثاني

نماذج عن النزاعات العشائرية حول حيازة أراضي العرش

النزاعات التي تحدث بين العروش وتسبب إحتقانا أمنيا، وتحدث بسببها العديد من الجرائم تصل في كثير من الأحيان إلى القتل لا يمكن حصرها أو إحصائها، ولا يسع في هذا الصدد إلا إدراج بعض العينات عن هذه النزاعات، حتى يتسنى إعطاء صورة ولو أولية عن ما تكتنفه هذه النزاعات من مجريات وأحداث وتطورات، وقد تم جمع مادتها من هيئات لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالأمر، كرؤساء بعض البلديات وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذا جمع بعض الأصدقاء من الصحف اليومية الوطنية، الأمر الذي سمح بتتبع مجريات هذه النزاعات. وأسلوب التعامل مع هذه المصادر إقتضت ضرورة طرحها كأحداث متسلسلة هذه الدراسة، حيث فرضتها طبيعة هذه الإشكالات التي لا يكون تصويرها إلا وفق هذا النمط السردى، بالتركيز على أسباب النزاع، أطرافه، دور العصبية في تغذيته ليتطور إلى نزاع بين عروش، ثم كيفية التكفل به، بعيدا عن تدخل القضاء، الذي إقتصر فقط على الجانب الجزائي.

الفرع الأول

¹- بوزياني الدراجي، القبائل الأمازيغية (أدوارها-مواطنها-أعيانها)، الجزء الأول، المرجع السابق، ص 104.

نزاعات بسبب تدخل الدولة على أرض العرش

كثيرا ما تتدخل الدولة على أراضي العرش بإعتبارها مالكة، فتمنح إمتيازات لعائلات أو أفراد عرش ما على أرض عرش، ليظهر من يحتج على هذا المنح، ويعيق مشاريع الدولة في هذا الصدد، وتحدث في غالب الأحيان نزاعات ومعارك بين الطرفين، تخلف خسائر كبيرة.

النزاع رقم 01، بتاريخ أكتوبر 2012

* أسباب النزاع: مشروع يتعلق بإنجاز مجمع سكنات ريفية على أرض عرش

* مجريات وتطور النزاع

حدث شجار عنيف بين عرشين بأم البواقي، بدأ بإحتجاجات عنيفة حول قطعة أرض، تطورت بعدها ودون سابق إشعار إلى شجار دموي بين عرشين، إستعملت فيه شتى أنواع الأسلحة البيضاء، من عصي وهرات وقضبان حديدية.

إنقل الشجار إلى الطريق الوطني رقم 10 الرابط بقسنطينة مرورا بأم البواقي وعين فكرون، الذي شلت به حركة المرور بعد غلقه، أين تطورت الأوضاع ليسقط على إثرها عشرات الجرحى، الذين لحقت بهم إصابات متفاوتة الخطورة.

الشجار العنيف وقع عقب إنطلاق مصالح الدائرة في توطين مشروع، يتعلق بإنجاز مجمع سكنات ريفية يضم أزيد من 36 إستفادة سكنية، المشروع الذي إنتظره السكان طويلا وإحتجوا لأجله بعد تجمهرهم في أزيد من مناسبة، فرحوا لحظة تدخل السلطات الولائية، بغرض حث السلطات المحلية على ضرورة الإسراع في إنجازها، غير أنهم باتوا إلى جانب السلطات المحلية نفسها يصطدمون بوجود عوائق في تجسيده، بفعل إقدام إحدى العائلات على إعتراض المشروع، وحجتها في ذلك أن هذا الأخير سيقام فوق أرضية ترجع ملكيتها لها.

العائلة التي ألحت على تمسكها بمطلب تغيير أرضية توطين المشروع كانت قد إحتجت في وقت سابق، وإعترضت على وضع المعالم الأولى للمشروع السكني، الذي تمت برمجته للتخفيف من السكان القاطنين على مستوى سكنات هشة، لا تتوفر فيها أدنى الضروريات.

إعتراض أفراد العائلة المجاورة للمشروع السكني، وغلقها للطريق في إحدى المرات خلال منتصف الشهرين الماضيين، جعل السلطات المحلية ترفع دعوى قضائية لتحديد هوية الأرض المتنازع عليها، الجهات القضائية بدورها فصلت في موضوع القضية، وحكمت بأن الأرض هي ملك من أملاك الدولة، وتدرج في تسييرها لمديرية أملاك الدولة.

العائلة المعترضة للمشروع وقفت مرة أخرى في وجه إطارات وأعوان الدولة التابعين لمصالح الدائرة، بعد أن تحصلت الدائرة على أمر بإنطلاق الأشغال مجددا مؤشر عليه من

طرف الجهات القضائية، لتتطلب على إثرها مناقشات عنيفة بين السكان المسجلين ضمن قوائم الإستفادة من السكنات الريفية وبين العائلة الذي صدر ضدها الحكم القضائي، وهو الأمر الذي دفع هذه المرة السكان صاحبي قرارات الإستفادة، للتوجه نحو الطريق الوطني رقم 10 الرابط بقسنطينة، والذي تم غلقه من قبلهم وإضرارهم النار فيه، وهو الغلق الذي أدى بأحد أفراد العائلة الأولى من العرش الآخر إلى التوجه نحو كبير العرش الثاني البالغ من العمر 56 سنة، أين تم الإعتداء عليه عن طريق توجيه عدد من اللكمات في مناطق متفرقة من جسده، مع الإستعانة ببقايا زجاجة للمشروبات الغازية، أين وجه له ضربة ناحية وجهه، سببت جروحا خطيرة، وهو المشهد الذي أدخل العرش الذي تنتمي إليه العائلة المعترضة للمشروع والسكان المستفيدين في معارك دموية، إستعمل فيها الطرفان الحجارة والأسلحة البيضاء من عصي وهرات وقضبان حديدية، وهو الذي أسقط أزيد من 15 جريحا من الجانبين.

* تدخل السلطات المختصة وأعيان العرشين

تدخلت مصالح الفرقة المتنقلة للشرطة القضائية وشكلت طوقا أمنيا على المستشفى، تحسبا لأية تطورات، وتدخلت كتيبة الدرك الوطني هي الأخرى، حيث ساهمت بشكل فعال في تهدئة الوضع، من دون أن تلجأ لإستعمال القنابل المسيلة للدموع، وشنّت في المقابل حملة توقيفات شملت عشرات المشاركين في الشجار العنيف، والذين قدر عددهم 20 موقوفا من أعمار متفاوتة.

* **مصير النزاع:** تم تهدئة الوضع مؤقتا بعد تدخل جميع السلطات السابقة، بما فيهم أعيان وكبار العرش.

الفرع الثاني

نزاعات بسبب الإعتداء على الحيازة بين العروش

أما النزاعات التي تحدث بين العروش ويكون سببها الخلاف حول حيازة وإستغلال هذه الأرض، خاصة بالتعرض للحيازة أو وقف الأعمال الجديدة، سواء في إطار السكن أو الرعي أو الزراعة، فهي الدافع الأول لحدوث المعارك بين العروش.

النزاع رقم 01، في جويلية 2013

* **أسباب النزاع:** تهديم سكن بني فوق أرض عرش متنازع عليها.

* مجريات وتطور النزاع

الشجار كانت بدايته الأولى ملاسناات كلامية بين فرد من العرش الثاني وآخر من الأول حول أحقية كل واحد منهما بإستغلال قطعة أرض عرش فلاحية، بالدوار الذي يبعد على مقر مدينة أم البواقي بنحو 5 كلم، لينتقل بعدها إلى عرشيهما أين إنتقل قرابة 100 شخص لمسرح الشجار، الذي عرف سقوط راعي غنم، مصابا بجروح بليغة بعد الإعتداء عليه برفش حديدي.

تطور الوضع بعدها، أين أضرم أطراف من العرش الأول النار في شاحنة، وأقدموا على تهديم سكن شيد فوق القطعة المتنازع عليها، ليتدخل بعدها أقارب العرش الثاني الذين قدموا من ولايات مجاورة على متن 6 مركبات مستعنيين بشتى أنواع الأسلحة البيضاء من عصي وهرافات وقضبان حديدية وحتى الكلاب المدربة.

أفراد من العرش الثاني إنتقلوا إلى مقر مدينة أم البواقي بحثا عن الشخص الذي إعتدى على راعي الغنم، ليقتصدوا سكنه المستأجر ليعتدوا عن طريق الخطأ على المستأجر الجديد، مسببين له جروحا بليغة، ثم قام أطراف من العرشين المتنازعين بالتجمع ليلاً أمام مقر الولاية في حدود التاسعة ونصف ليلاً مطالبين بمعاينة الجناة.

تدخل السلطات:

تدخلت كتيبة الدرك الإقليمية ولجأت إلى منطق الحكمة والتعقل لإخماد فتيل الشجار العنيف، الذي خلف جرحى بين الجانبين المتخاصمين، ولجأت إلى تخويف المتشاجرين بطلقات تحذيرية أين أوقفت 5 أشخاص، ثلاثة منهم من العرش الأول والإثنان الآخران من العرش الثاني، وباشرت تحقيقات مكثفة في ملابسات الشجار، كما تدخل الوالي لتهدئة الوضع طالبا من الطرفين التعقل وتوحيد الرؤى ومعالجة الإشكال القائم من أساسه، وفي النهاية هدأ النزاع بين الطرفين بعد تدخل كبار العرشين والعقلاء منهم.

النزاع رقم 02 بتاريخ أكتوبر 2011

* سبب النزاع: حرث قطعة أرض عرش فلاحية متنازع عليها

* مجريات وتطور النزاع

شهد أحد الدواوير بأم البواقي نشوب شجار عنيف بين عرشين، إستعملت فيه شتى أنواع الأسلحة البيضاء من عصي وهرافات وخناجر، الأمر الذي تسبب في غلق طريق وطني وإصابة أزيد من 5 أشخاص بجروح خطيرة.

الشجار الذي إندلع بين عرشين متجاورين أعقب نشوب ملاسناات ومشادات كلامية بين أفرادهما، وترجع أسبابه إلى إقدام أفراد العرش الأول على حرث قطعة الأرض الفلاحية المتنازع عليها، ليتطور الأمر إلى أفراد عائلتيهما الذين تجندوا وبحوزتهم أسلحة بيضاء مختلفة الأحجام والأشكال من قضبان حديدية وعصي وهرافات، الشجار تسبب بداية في غلق الطريق

الوطني وشل الحركة أمام مستعمليه ليتحول إلى حلبة رشق بالحجارة وشجار بالأسلحة البيضاء، وسجل سقوط قرابة ستة جرحى مصابين بإصابات خطيرة.

* تدخل السلطات وأعيان العرشين

تدخلت السلطات المحلية إلى جانب رجال كتبية الدرك الوطني وأعيان المدينة الذين إحتكموا بمعية أعيان العرشين إلى منطق العقل وأخمدوا فتيل الشجار.

النزاع رقم 03 بتاريخ جويلية 2011

* أسباب النزاع: رعي الغنم من قبل راعي للعرش الأول في أرض تابعة للعرش الثاني

* مجريات وتطور النزاع

حدث شجار عنيف بين عرشين بأحد أقاليم ولاية أم البواقي، إستعملت فيه الأسلحة البيضاء، أين تم تسجيل سقوط عديد الأشخاص مصابين بجروح متفرقة، كما قام المتشاجرون بغلق الطريق الرابط بولاية باتنة لعدة ساعات .

حدث النزاع بعد قيام العائلة الأولى برعي أغنامها داخل أرض فلاحية ترجع للعرش الثاني، والذي قام أحد أفراده بمهاجمة راعي الغنم بكلب شرس، ويتعلق الأمر بطفل لم يتعد الرابعة عشرة من عمره، حيث أدى إلى إصابته بجروح خطيرة، الأمر الذي أثار غضب عائلة الطفل من العرش الأول، وأدى بهم إلى التدخل مدججين بشتى أنواع الأسلحة البيضاء، ليتشابكوا فيما بينهم، مخلفين قرابة الـ10 جرحى من الجانبين، وقاموا بغلق طريق ولائي قرابة ساعة من الزمن، مما خلف شللا على طول الطريق.

* تدخل السلطات وأعيان العرشين

تدخل بعض مسؤولي السلطات المحلية وأعيان المدينة وكبار العرشين لتهدئة الأوضاع، بحضور رجال الفرقة الإقليمية للدرك الوطني، التي باشر رجالها تحريات مكثفة، لمعرفة ملابسات وأسباب الشجار.

خلاصة الباب الأول

أراضي العرش أو السابقة، هي تسمية جاء بها العرف الجزائري، وإحتفظ بها المشرع في تأطيره القانوني لها، حيث يشكل هذا النوع من الأراضي أحد أهمّ المواضيع القانونية في الساحة العقارية الجزائرية، والتي لها أبعاد إجتماعية، إقتصادية، سياسية، وحتى دينية، فالمشكلة ليست مشكلة تشريع بقدر ما هي مشكلة تحليل لحقيقة الملكية في هذه الأراضي، والتي ترتبط أساسا بمفهومين هما وظيفة الدولة أو الهدف من خلق السلطة السياسية التي ترعى شؤون الشعب والسكان، ومفهوم الدولة العادلة ومدى تكريسها لحقوق مواطنيها.

فمن يتفحص تاريخ الشعب الجزائري، بإختصار يجده قبائل تكونت وتوسعت منذ عصور ما قبل التاريخ، إستقرت على الأراضي الجزائرية، وإحتفظت بأماكن سكنها ومعيشتها رغم التهديدات والمحاولات الإستعمارية الموالية لمصادرة أراضيها وتهميش ساكنيها، لتأتي حكومة الجزائر المستقلة بعد آلاف السنين من حيازتهم لهذه الأراضي لتحرمهم منها وتتسبها إلى أملاك الدولة الخاصة، وكلما دعت المصلحة لنزع حيازتهم لها وتوجيهها لمشروع ما، فإنها تفعل ذلك، دون مراعاة لحقوقهم وأوضاعهم الفعلية على هذه الأراضي، مبررها الوحيد نص قانوني يسند ملكية هذه الأراضي للدولة، دون أن يكون لهم أدنى حق في المطالبة بإسترجاعها أو الدفاع عن حقوقهم فيها، وقد نجد الحقيقة أشد مرارة فقد لا يكون للمنزوع أرضه سواها لتحقيق المورد المعيشي، ومن جهة ثانية إن إفتراضنا إقدام الدولة على تملك هذه الأراضي لشاغلها، فإن ذلك في منتهى الصعوبة، من منطلق صعوبة تحديد الشاغل الحقيقي، وكذا إشكالية القسمة بين الورثة، إضافة إلى تشتت القطع الأرضية في شكل ملكيات فردية الأمر الذي يفقدها دون شك قيمتها الإقتصادية.

كما أن غياب النصوص التي تؤطر جوانبها المختلفة إضافة إلى السياسة التشريعية غير المستقرة، لإرتباطها بالأوضاع الإقتصادية والسياسية للدولة، تثير الكثير والكثير جدا من النزاعات القضائية والإشكالات الميدانية.

وكل خطوة تشريعية تمس هذه الأراضي تؤكد أنها ذات خصوصية إجتماعية وتاريخية، لا يمكن تجاهلها، مما يقتضي النظر إليها نظرة مستقلة، حيث أن محاولة التكفل بالإشكالات التي تثيرها على مستوى جميع الأصعدة بصورة مستقلة عن بقية الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية أمر في غاية الضرورة، لأن التعامل معها كبقية الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة هو تعقيد للأوضاع لا غير.

الباب الثاني

أساليب إستغلال أراضي العرش

تستغل أراضي العرش كأصل عام وفق حق الإنتفاع المستمد أساسا من الأعراف المحلية، والذي لا يخضع لأية أحكام تشريعية، لكن هناك بعض الإستثناءات، حيث تدخل المشرع الجزائي في محاولات تشريعية، ونظم إستغلالها بإعتبارها أراضي فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، ويتوقف الدور الإقتصادي لأراضي العرش سواء كانت مخصصة للزراعة أو الرعي كأى عقار فلاحى على أساليب الإستغلال، كما أن إشكالية إستغلال أراضي العرش التابعة للبلديات تسبب عديد التناقضات وتثير عديد التساؤلات، وبالتالي فإن التطرق إلى مختلف أساليب الإستغلال يمكن من تقييم هذا الدور، وحصر أهم المعوقات والإشكالات التي يواجهها، بما فيها إشكالية إستغلال أراضي البلديات، وذلك من خلال:

الفصل الأول: إستغلال أراضي العرش الزراعية وفق الأساليب القديمة

الفصل الثاني: إستغلال أراضي العرش وفق قانون الإمتياز الفلاحي

الفصل الثالث: إستغلال أراضي العرش المحددة كمحيطات إستصلاح

الفصل الرابع: إشكالية إستغلال أراضي العرش ذات الطبيعة الخاصة (أراضي البلديات)

الفصل الأول

إستغلال أراضي العرش الزراعية
وفق الأساليب القديمة

لقد تأثرت أراضي العرش بالنظم الإقتصادية التي إنتهجتها الجزائر منذ الإستقلال إلى الآن، أين عمدت الحكومة الجزائرية إلى محاولة ترشيد إستغلال العقار الفلاحي، ومحاولة التركيز على العقار الفلاحي التابع للدولة، نظرا للمساحة التي يحتلها، وكذا سهولة إشراف الدولة على إستغلاله بإعتبارها المالكة ومانحة حق الإنتفاع، ومن أهم محاولات التأطير القانوني لهذا الحق، والتي إنتهجت في فترات سابقة قبل أن يطالها الإلغاء، نجد قانون الثورة الزراعية سنة 1971، والذي تم إلغائه إثر فشل النظام الإشتراكي ومن ثم مشروع الثورة الزراعية، ثم قانون المستثمرات الفلاحية سنة 1987، والذي ألغي سنة 2010 بموجب قانون الإمتياز الفلاحي، وقد كان للمشروع الجزائري وللحكومة بشكل عام المبرر وراء هذا الإلغاء بالنسبة للنمطين.

ويمكن التطرق إلى الإثنين بهدف التقييم، وحصر الإشكالات القانونية والميدانية التي كانت سببا في إنهاء العمل بهما، حتى يمكن تجنب الهفوات والثغرات في الخطط الآنية والمستقبلية في نفس الإطار، حيث:

المبحث الأول: إستغلال أراضي العرش في إطار الثورة الزراعية

المبحث الثاني: إستغلال أراضي العرش وفق قانون 19/87

المبحث الأول

إستغلال أراضي العرش في إطار الثورة الزراعية

لقد كان لميثاق طرابلس المصادق عليه من طرف المجلس الوطني للثورة الزراعية سنة 1962 والتوجيهات التي أتى بها الأثر البارز في خلق ثورة زراعية كأولوية إقتصادية، وطريقا لتحقيق حاجات إقتصادية ملحة، إعتماذا على ثلاث مبادئ رئيسية:

✓ **المبدأ الأول:** الإصلاح الزراعي، والقضاء على نمط الإستغلال الموروث عن الإستعمار.

✓ **المبدأ الثاني:** ترقية الأرياف من خلال تحديث القطاع الزراعي التقليدي.

✓ **المبدأ الثالث:** حماية الثروة أو القاعدة العقارية، من خلال إستصلاح الأراضي وصيانتها⁽¹⁾.

وبالتالي فإن الثورة الزراعية تقوم بتوزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الزراعي، وأولى هذه الوسائل الهامة هي الأرض، وذلك لكي يتسنى التحويل الجذري لظروف المعيشة والعمل للفلاحين بواسطة مساعدة الدولة⁽²⁾، وفي الوقت ذاته تهدف إلى إدماج الفلاحين في إطار مجهودات تنمية البلاد، ومن جهة أخرى تحسين ظروف المعيشة لأكثر عدد ممكن من سكان الأرياف، الذين كانوا يشكلون أغلبية سكان الجزائر في ذلك الوقت⁽³⁾.

المطلب الأول

الإطار القانوني للإستغلال وفق قانون الثورة الزراعية

¹ - رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 44.

² - ميثاق الثورة الزراعية، ص 13.

³ - أنظر فيما يخص الأهداف الإصلاحية التي عملت الثورة الزراعية على تحقيقها في القطاع الفلاحي:

* فعاليات المؤتمر التأسيسي للإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، المنعقد من 26 إلى 29 نوفمبر 1974، بقصر الأمم، الجزائر، ملف وثائقي للمؤتمرات الثلاث (1974-1978-1982) للإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، نوفمبر 1985، ص 17-23.

* شريف درويش، التغيير الاجتماعي في الريف الجزائري (تغير علاقة الإنسان بالأرض وآثارها الاجتماعية)- دراسة ميدانية لولاية المدية-، مذكرة ماجستير، فرع علم الاجتماع الريفي والحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1989/1990، ص 43 ص 49.

* رابح زيري، تمويل وتطوير قطاع الفلاحة في الجزائر (1970-1984)، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1987/1988، ص 15.

قدمت السلطة السياسية بعد الإستقلال وبالتحديد سنة 1964 مشروعا يتضمن قانون الثورة الزراعية، إلا أن مسألة مناقشته وتبنيه قد أجلت لظروف سياسية، ثم عرض مرة أخرى سنة 1968، وتم تأجيل النظر فيه مرة ثانية لأسباب تتعلق بنقائص وغموض طالت بعض جوانبه، والمتعلقة أساسا بعمليات إعادة توزيع الأراضي التي سيتم تأميمها ودمجها بموجبه، وفي مطلع السبعينات طرحت القيادة السياسية مشروعا ثالثا للثورة الزراعية مرفقا بميثاق للثورة الزراعية، تمت المصادقة عليه دون تردد، وصدر بذلك الأمر رقم 73/71 بتاريخ 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية⁽¹⁾، ولأن الدولة في تلك الفترة عاينت نقصان الأراضي الفلاحية، إذا ما قارناها بعدد الفلاحين الذين لا يملكون الأرض أو يملكون قليلا منها، فقد كان من الضروري إستثمار أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرش والوقف العمومي وإستغلالها بشكل كثيف، وكذلك إستثمار كل أرض لا مالك لها بصفة عامة⁽²⁾، تطبيقا لمبادئ الإشتراكية القائمة على سيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج⁽³⁾.

ومن هذا المنطلق فقد أنشأ صندوق الثورة الزراعية وأدمجت فيه الأنواع السابقة من الأراضي بما فيها أراضي العرش، كما أممت أراضي الخواص التي تزيد مساحتها عن المساحات المرجعية المحددة بموجب قانون الثورة الزراعية، وذلك بهدف إعادة توزيعها على الفلاحين بشكل عادل ومتساوي.

يقوم هذا التوزيع أساسا على مبدأ "الأرض لمن يخدمها"، وبالتالي جعلت من التغييب على الأرض سببا من أسباب الحرمان من الإستفادة من ريعها دون مبرر، بل تدمج أو تؤمم الأرض ضمن الصندوق، ويعاد توزيعها على الفلاحين المستعدين لخدمة الأرض، بناء على مقاييس حددها القانون ذاته⁽⁴⁾، وتتولى اللجنة التنفيذية البلدية مهمة التحقيقات المتعلقة بتحديد الملاك والمستغلين الحقيقيين⁽⁵⁾، وإعداد قائمة الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة.

¹ - رضا بوعافية، مذكرة الماجستير السابقة، ص 41.

² - ميثاق الثورة الزراعية، ص 18.

³ - رضا بوعافية، مذكرة الماجستير نفسها، ص 40.

⁴ - مذكرة الماجستير نفسها، ص 62.

⁵ - أهم التشريعات التي رافقت عمليات الثورة الزراعية:

- المرسوم رقم 106/72 المؤرخ في 07 جوان 1972 المتضمن القانون الأساسي للتعاون الفلاحي، الجريدة الرسمية لسنة 1972، العدد 51.

الفرع الأول

عقد تخصيص أرض العرش الفلاحية

يتم توزيع الأراضي المدمجة في صندوق الثورة الزراعية على المستفيدين، وفق عقد تخصيص، لفائدة مجموعة من الفلاحين، بقصد قيامهم بالإستغلال في إطار تعاونية فلاحية كأصل عام، يستأثرون بحق إنتفاع مؤبد على هذه الأراضي، في حين يبقى حق الرقبة لصالح الدولة، حيث جاء نص المادة 1/124 على النحو التالي: « تمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أساس الإنتفاع المؤبد »⁽¹⁾.

أولاً: إختيار المستحقين

يتم تخصيص أرض العرش الزراعية أو المعدة للزراعة كبقية الأراضي الفلاحية الأخرى المكونة لصندوق الثورة الزراعية وفق المقاييس التالية:

* أهلية الفلاح البدنية لإستغلال الأرض، وهو شرط حتمي لتسيير المزرعة بصفة مرضية.

* منح الأرض للفلاح الذي لا يملك الأرض أو يملك مساحة غير كافية.

ويجري إختيار المستحقين بالأولوية، من الفلاحين التابعين للبلدية، الذين يتوفر فيهم هذين المقياسين.

ثانياً: حق الإنتفاع المؤبد

يضم حق الإنتفاع المؤبد المكفول بموجب عقد تخصيص أرض العرش عنصري الإنتفاع والتأبيد، وينتقل هذا الحق إلى ورثة المستغل الذكور فقط دون الإناث، وهذا حسب ما جاء به نص المادة 124، الذي ورد كما يلي: « تمنح أراضي صندوق الثورة الزراعية على أساس الإنتفاع المؤبد، ويمكن إنتقالها إلى فرع ذكر على عمود نسب المستحق » .

وقد وصف قانون الثورة الزراعية مستغل الأرض في إطاره بال خادم، وهذا حسب ما نصت عليه المادة الأولى منه، والتي وردت على النحو التالي:

- المرسوم رقم 107/72 المتعلق بالهيات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الوى الولاية، الجريدة الرسمية لسنة 1972، العدد 51.

- المرسوم رقم 108/72 المتعلق بالهيات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى البلدية، الجريدة الرسمية لسنة 1972، العدد 51.

- المرسوم رقم 109/72 المتضمن نماذج عقود المنح الخاصة بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية لسنة 1972، العدد 51.

¹ - لقد نظم المشرع الجزائري أحكام خاصة باستغلال أراضي العرش في إطار قانون الثورة الزراعية في الباب الثاني تحت عنوان "منح أراضي العرش الزراعية أو المعدة للزراعة بعنوان الثورة الزراعية"، ضمن 09 مواد من المادة 137 إلى غاية المادة 145.

« الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها، تستهدف الثورة الزراعية القضاء على إستغلال الإنسان لأخيه الإنسان، وتنظيم الإنتفاع من الأرض ووسائل فلاحتها، بشكل يأتي معه تحسين الإنتاج، بواسطة تطبيق التقنيات الفعالة وضمان التوزيع العادل للدخل الفلاحي، وإن الثورة الزراعية تقوم لتحول بشكل جذري أوضاع المعيشة والعمل في الأرياف » .

وقد حدد الميثاق الوطني لسنة 1976 مفهوم الخادم بدقة أكبر على النحو التالي: « الفلاحين الذين يشتغلون في تعاونيات الثورة الزراعية هم مبدئياً منتجون أحرار..... » ، كما جاء نص المادة 29 من قانون 73/71 بتعريف خاص للخادم حيث: «المستغل هو ذلك الشخص الذي يستغل مباشرة وشخصياً الأرض لوحده أو بمعية عائلته من الأصول والفروع بإعتبارها حرفة معتادة تؤمن العيش لأفراد أسرته» .

ويحق للمستغل الحصول على قروض وإمدادات بالعتاد الفلاحي والماشية والأعلاف، كما يحق له الإستفادة من عمليات الري وحفر الآبار، وقد كرس قانون الثورة الزراعية هذه الإمتيازات من خلال المواد 05-09-10-11-17.

ثانياً: التعاونية الفلاحية

في ما يخص تطبيق أسلوب التعاونيات الفلاحية على أراضي العرش الزراعية المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية، فقد خصص المشرع الجزائري ضمن قانون 73/71 الباب الثاني من الفصل الثالث من الجزء الثاني، بعنوان: منح أراضي العرش الزراعية أو المعدة للزراعة بعنوان الثورة الزراعية، وقد ضم المواد من 137 إلى 145.

تنص المادة 141 من قانون الثورة الزراعية على ما يلي: « كل مستغل لأرض العرش الزراعية أو المعدة للزراعة والواقعة في بلدية معينة لا يتعهد بالإنضمام لمجموعة تعاونية » ، من خلال النص يتضح أن المشرع الجزائري وعلى عكس بقية أصناف المستفيدين في إطار الثورة الزراعية لم يجبر أو يلزم المستفيد من أرض العرش على الإنضمام إلى تعاونية فلاحية وممارسة خدمته للأرض في صورة جماعية، بل يمكنه الإستغلال الفردي⁽¹⁾.

¹- أنظر أكثر فيما يخصّ التعاونيات، مفهومها وأنواعها وكل ما يتعلق بها: * المؤتمر الثاني للإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، المنعقد من 24 إلى 28 أبريل 1978، المنشور بالملف الوثائقي السابق، ص 139.
* الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 68.

وربما يعود ذلك إلى الخصوصية الإجتماعية لأراضي العرش، خاصة وأن قرار إدماجها في صندوق الثورة الزراعية لم يكن بالقرار الشرعي، فحرمان أسرة ورثت الأرض عن أجدادها منذ آلاف السنين ليس بالأمر السهل، فكان تطبيق الثورة الزراعية على هذه الفئة أخف وطأة من بقية المعنيين بالأمر.

كما أن نفس الوضع ينطبق على المساحة المرخصة للإستغلال، حيث عامل حائز أرض العرش نفس معاملة المالك، وذلك حسب ما جاء في المادة 145 من نفس القانون، والتي ورد نصها على النحو التالي:

« الحد الأقصى للمساحة المرخص بحيازتها والإنتفاع بها فردياً في البلدية المعنية تعين بالقياس مع الحد الأقصى لمساحة الأرض غير العرش والمساوية لها في الجودة، والتي يمكن أن تكون موضوع حق بالملكية الخاصة ضمن نفس البلدية، وذلك مع مراعاة جودة التربة على وجه الخصوص وسقيها ونوع المزروعات المنجزة فيها » .

مثال: إذا كان الحد الأقصى لأرض مملوكة ملكية خاصة في نطاق بلدية ما هو 35 هكتار، فإن مساحة أرض العرش الممنوحة في إطار قانون الثورة الزراعية لا يجب أن تتجاوز مساحتها 35 هكتار، شريطة أن تكون مساوية لها في الجودة، ويمكن تحديد حدود التملك (*) في الأراضي في إطار الثورة الزراعية⁽¹⁾ كما يلي:

* أراضي جرداء مسقية الحد الأدنى للتملك 0.5 هكتار والحد الأقصى 5 هكتار.

* أراضي جرداء غير مسقية الحد الأدنى للتملك 5 هكتار والحد الأقصى 110 هكتار.

* أراضي خصبة مسقية الحد الأدنى من 9.5 هكتار إلى 10.5 هكتار والحد الأقصى من 3.5 هكتار إلى 35 هكتار.

* أراضي خصبة غير مسقية الحد الأدنى من 4 هكتار إلى 11.5 هكتار والحد الأقصى من 4.5 هكتار إلى 45 هكتار.

وهذه الحدود تنطبق على إستغلال أرض العرش حسب ما ورد بخصوص التطابق مع حدود الملكية الخاصة طبقاً لنص المادة 145، وهي حدود تختلف عن باقي المستفيدين من

(*) - ملاحظة: الحد الأدنى للملكية لا يخضع للتأميم في حين الحد الأقصى يخضع للتأميم.

¹ - الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 50، (المصدر الذي نقل عنه المؤلف هذه النسب هو وزارة الفلاحة).

أراضي الصندوق، والتي نص عليها ضمن المادة 10 من قانون الثورة الزراعية⁽¹⁾، والتعاونيات الفلاحية هي: « شركات مدنية غير حكومية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي »⁽²⁾.

◆ أصناف التعاونيات الفلاحية

إذا كان مستغل أرض العرش في إطار مشروع الثورة الزراعية ليس ملزما بالإنضمام إلى تعاونية فلاحية فإن ذلك يقتصر فقط على تعاونيات الإنتاج، أما بالنسبة للتعاونيات البلدية متعددة الخدمات فهو مجبر على الإنضمام إليها بموجب نص المادة 113 من نفس القانون والذي ورد على النحو التالي: « يتعين على جميع المستحقين في الثورة الزراعية الإنتساب إلى تعاونية زراعية بلدية متعددة الخدمات مهما كانت طريقة إستغلالها للأراضي الممنوحة لها » ، وتتولى التعاونيات البلدية متعددة الخدمات والتي تنشأ على مستوى كل بلدية العديد من المهام كما يلي:

* تشارك في توزيع القروض والمساعدات على الفلاحين.

* تتكفل بتقديم الإعانات إلى أسر المستفيدين العاجزين أو المتوفين.

أما دورها الأساسي هو تسويق منتجات تعاونيات الثورة الزراعية، كما أدى ذلك إلى إنشاء تعاونيات فلاحية لتسويق الخضر والفواكه بمقتضى المرسوم 199/74 والتي تقوم بالتسويق في إطار الولاية بالتنسيق مع التعاونيات البلدية المتعددة الخدمات⁽³⁾.

وما يلاحظ على هذا النظام التعاوني أن الدولة لا تتدخل في الإنتاج، بدليل أن التعاونيات تتمتع ببعض الحرية في مزاوله نشاطها، لكنها تتدخل بشكل كبير في عملها بتسويق منتجات التعاونيات الإنتاجية وحرمانها من التسويق المباشر، وبالتالي لا مجال لإحتكاك المنتج بالمستهلك المباشر، لأن العملية تتوسطها التعاونيات البلدية متعددة الخدمات، وهو الأمر الذي فسره عديد الباحثين والمحللين بأنه جعل من التبعية في التسويق تضيق وتنشط روح الإنتاج لدى المنتجين،

¹- تنص المادة 110: "كل حصة أرض زراعية أو معدة للزراعة أو النخيل تمنح بعنوان الثورة الزراعية في كل ناحية تطبق فيها الثورة الزراعية، يجري تحديدها بشكل يكون فيه الحد الأدنى من دخل عائلة متوسطة تعيش من إيرادها فقط، بتاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مساويا لدخل عائلة عامل في مزرعة مسيرة ذاتيا".

²- المادة 02 من قانون 73/71.

³- الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 72.

والذي سرب لهم الإحساس بدورهم الضئيل كعمال في المزارع، يتحصلون على أجره من جراء بذل جهودهم ونشاطهم، الأمر الذي جعل الكثير منهم يفضلون اللجوء إلى المهن الصناعية والخدماتية الأخرى وهجر القطاع الزراعي.

الفرع الثاني

إسقاط الحق في الإستغلال

تنص المادة 144 من قانون الثورة الزراعية على ما يلي: « كل مستغل شرعي لأرض عرش زراعية أو معدة للزراعة لا يخدمها مباشرة وشخصيا يعد ماثلا لمالك غير مستغل، وتسري عليه أحكام هذا الأمر المتعلقة بالمالكين غير المستغلين » .

أما إذا رجعنا إلى الأحكام الخاصة بالملاك غير المستغلين للأراضي الزراعية، فنجد أن نفس الأمر نص على الأحكام الواردة بشأنهم، وذلك من خلال نص المادة 28 منه، حيث ورد كما يلي: « يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالإستغلال...، تؤمّم الأرض المعينة على الوجه المذكور بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية » .

وبالتالي فإن مستغل أرض العرش الذي يهمل خدمتها بشكل مباشر وشخصي يحرم من الأرض وتعود للصندوق، حيث يمكن منحها في نفس الإطار لمستفيد آخر، تتوفر فيه المقاييس التي تجعله يستغل الأرض على الوجه المذكور، حيث جعل قانون الثورة الزراعية خدمة الأرض بشكل شخصي ومباشر من الأولويات، خلال تطبيق أحكام هذا الأمر⁽¹⁾، وما يلاحظ على نص المادة 144 أن المشرع مرة أخرى عامل مستغل أرض العرش نفس معاملة المالك الحقيقي.

المطلب الثاني

الإشكالات الناجمة عن تطبيق قانون الثورة الزراعية

¹ - لقد ورد في ميثاق الثورة الزراعية هذا الشرط تحت عنوان التغييب عن الأرض: "حيث ينبغي للثورة الزراعية قبل كل شيء القضاء على كل أشكال التغييب عن الأرض، فهذا الوضع يرجع إلى إهمال الأراضي واستثمارها الناقص، وينجم عنه النقل التعسفي لإيرادات الريف نحو المدينة، فعليه انطلاقا من مبدأ الأرض لمن يخدمها يعد متغيبا كل مالك لا يستغل أرضه شخصيا والقصد الأساسي من هذا التدبير إلغاء الريع العقاري وتثبيت حقوق من يخدم الأرض في الأرض نفسها، وعليه تؤمّم لهذا الغرض أراضي المالكين المتغييبين وكذا وسائل الإنتاج المرتبطة بها، ويعهد باستغلالها إلى العمال الموجودين فيها والفلاحين الذين لا يملكون الأرض ويعيشون في نفس البلدية أو الناحية....".

لقد فشلت الثورة الزراعية بسبب تراكم العديد من العوامل والعراقيل التي كانت أقوى من الجهود التي بذلتها السلطة في سبيل إنجاح هذا المشروع، وقد كان للمستفيدين في إطار الثورة الزراعية بما فيهم المستفيدين من قطع ذات طابع عرش دور كبير في هذا الفشل، إضافة إلى هيئات التسيير على المستوى المركزي والمحلي⁽¹⁾.

إلا أن النتائج المرجوة من هذه العملية لم تكن في المستوى المطلوب، أو أنها لم تكن متناسبة مع الأهداف الطموحة التي جاءت في ميثاق الثورة الزراعية، وعلى رأسها تخليص القطاع التقليدي من التخلف الذي كان يطبعه، نظرا لأسباب وعوامل عديدة، والتي يحصرها عبد القادر جغلول في ثلاث مشكلات، تتمثل الأولى في نقص الأراضي، وتدور الثانية حول مسألة التعاون والبورجوازية الزراعية، أما الثالثة فتتمحور حول التعاون وإدارة الدولة، وهي مجتمعة ساهمت في تدهور القطاع الزراعي⁽²⁾.

لقد واجهت الثورة الزراعية صعوبات عملية حدت من تحقيق الأهداف النظرية المرجوة في المجال الزراعي خصوصا، والتنمية الوطنية على العموم، لقد كانت الأهداف النظرية طموحة للغاية، إلى جانب كونها لم تراعى الظروف الموضوعية للواقع الجزائري، وبخاصة في الريف الذي يعتبر المجال الجغرافي للتطبيق، كما أن المتابعة الميدانية لتطبيق سياسة الثورة الزراعية لم تتسم بالصرامة اللازمة، مما حال دون تحقيق الزيادة المرجوة في الإنتاج الزراعي وتحسين القطاع، فلقد عانت الوحدات الإنتاجية من عجز دائم وخسارة مستمرة، بحيث أصبحت تحت وصاية البنك، وانتشرت بين عمال الأرض والفلاحين ممارسات فردية سيئة كالامبالاة والإهمال والإختلاس والرشوة والإستهلاك الذاتي والشخصي للأموال والعتاد المقدمة للمستفيدين

¹- أنظر فيما يخص أسباب فشل الثورة الزراعية:

* الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 78.

* رزيقة غراب، أثر التكامل الصناعي والزراعي على التنمية الزراعية، مذكرة ماجستير، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1988/1989، ص 17.

* صبيحة بخوش، السياسات الزراعية في الجزائر ودورها في تحقيق الاستقلال الغذائي، مذكرة ماجستير، فرع علوم التنظيم، معهد العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر، مارس 1991، ص 37.

² - فوزية غربي، الزراعة الجزائرية بين الاكتفاء والتبعية، أطروحة دكتوراه في الاقتصاد، فرع الاقتصاد، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2007/2008، ص 97.

في هذا الإطار... إلخ، وكل هذه العوامل وما شابهها ألحقت ضررا بالتعاونيات الإنتاجية، ودعمت عوامل فشل وإختلال الوحدة الإنتاجية التابعة للثورة الزراعية⁽¹⁾.

الفرع الأول إشكالات تتعلق بالمستفيدين

يمكن ذكر أهمها كما يلي:

أولاً: ضعف علاقة الفلاح بالأرض

لقد أضفى قانون الثورة الزراعية صفة العامل على الفلاح المستفيد في إطارها، الأمر الذي جعله لا يستفيد من مردود نشاطه سوى في شكل راتب، كأى عامل في قطاع الصناعة أو الخدمات، زد على ذلك أن الراتب الذي يتقاضاه في شكل تسبيقات على الدخل كان أقل بكثير من الراتب الذي يتقاضاه نظيره في قطاع الصناعة أو الخدمات أو ورشات الأشغال العمومية، وذلك بالرغم من إقرار السلطة للحد الأدنى للأجر الفلاحي المضمون⁽²⁾، هذا الوضع دفع بالكثير من المستفيدين إلى التنازل عن الإستفادة وهجرة النشاط الفلاحي والإلتحاق بالمهن الصناعية والتجارية، التي تضمن دخل أكثر ومستوى معيشة أفضل، كما توجه الكثير منهم إلى قطاع الأشغال العمومية كبنائين وغيرهم⁽³⁾.

ثانياً: المحيط الإجتماعي والثقافي غير الملانمين لتنفيذ مشروع الثورة الزراعية

إصطدمت إرادة التغيير التي طبعت ميثاق الثورة الزراعية بمحيط يسوده التخلف الثقافي والتقني والقانوني، خاصة في الوسط الفلاحي، رغم المجهودات الجبارة التي قامت بها الدولة على جميع الأصعدة، وتقديم الدعم في ما يخص تطوير مكننة القطاع، بما يلائم الأهداف الضخمة والتغييرات الجذرية، التي كانت تهدف السلطة إلى تحقيقها من خلال الثورة الزراعية، مع تسجيل توسع كبير لإمكانيات القطاع الخاص، خاصة فيما يتعلق بالوعاء العقاري⁽⁴⁾، لا سيما بعد صدور المرسوم رقم 253/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة⁽⁵⁾.

ثالثاً: إظهار الفلاح والمنتج بمظهر القاصر غير المسؤول

¹- أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 98.

²- الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 81.

³- المرجع نفسه، ص 82.

⁴- رضا بوعافية، مذكرة الماجستير السابقة، ص 82.

⁵- الجريدة الرسمية لسنة 1983، عدد 21.

انتشار ظاهرة اللامبالاة والإهمال بين أوساط الفلاحين، إنطلاقاً من قلة وعيهم بأهمية الثورة الزراعية في تحسين أوضاعهم، ويعود السبب في ذلك إلى إنفراد الدولة بتحمل مسؤولية إنجاح هذه الثورة وتحمل مسؤولية نتائجها السلبية، وبالتالي وجد المنتج نفسه يلعب دور القاصر غير المسؤول عن تصرفاته، إضافة إلى تكريس ثقافة المساعدة في أذهان المنتجين، خاصة أن الدولة تلعب دور المنتج، المسوق، الممول، ومن دونها يتوقف سير التعاونيات ونشاطها، الأمر الذي شل كل مبادرة مستقلة للفلاح لتحسين مستوى أدائه، أو زيادة الإنتاج⁽¹⁾.

الفرع الثاني

إشكالات تتعلق بالإدارة

يمكن ذكر أهمها على النحو التالي:

أولاً: إنفراد السلطة بتنفيذ مشروع الثورة الزراعية

لقد كانت الثورة الزراعية هي ثورة السلطة السياسية وليست ثورة الفلاح أو المجتمع القروي أو الطبقة الكادحة المعنية بالتغيير، على اعتبار أنها هي الممثل الوحيد لطبقة العمال والفلاحين، الأمر الذي أدى إلى إقصاء النخبة المحلية، وحتى المنتجين الفلاحيين في حد ذاتهم، التي وجدت نفسها في النهاية على الهامش في كل قرار يتخذ بشأن تنفيذ مشروع الثورة الزراعية، والذي تحتكره السلطة⁽²⁾، بإعتبارها الأمر النهائي آنذاك، فبمجرد بدأ تنفيذ مشروع الثورة الزراعية إتضح أنها ليست مطلباً شعبياً، مثلما جاء في ميثاق الثورة الزراعية، بل مجرد منحة أو هبة من السلطة السياسية لصغار المنتجين.

ثانياً: سوء تقدير جهاز التخطيط للقطاع الفلاحي

إن النتائج الإحصائية التي كانت تقدمها أجهزة التسيير على المستوى المحلي لم تكن تعكس الحقائق، فالأرقام كانت من نسج خيال رجال المكاتب الذين لا يكلفون أنفسهم عناء التنقل وتسجيل النتائج الحقيقية على أرض الواقع، فهذه السلوكات تربت عليها الطبقة المكتبية، وقد ساهمت في تضليل الجهاز المركزي، فكانت بذلك كل التدخلات والقرارات التي يصدرها هذا الجهاز مبنية على نتائج وهمية⁽³⁾، وهو الأمر الذي جعل حجم الأزمة يتضخم تدريجياً،

¹ - رضا بوعافية، مذكرة الماجستير نفسها، ص 82.

² - رضا بوعافية، مذكرة الماجستير السابقة، ص 81.

³ - الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 90.

والمشاكل والعراقيل المطموسة وراء تقارير إحصائية وهمية تتراكم يوما بعد يوم، لينجم عنها في الأخير إنفجار أزمة القطاع الفلاحي، والتي نجم عنها فشل الثورة الزراعية، وبالتالي تدهور حالة التعاونيات الفلاحية بمختلف تصنيفاتها، كما أدى ضعف الإعتمادات المخصصة للإستثمار الفلاحي إلى تخلي التعاونيات تدريجيا عن مكننة الإستغلال الفلاحية من جهة، وإهمالها الملحوظ لمتطلبات الصيانة من جهة أخرى⁽¹⁾.

ثالثا: برقطة الدواوين الفلاحية

تتولى الدواوين المنشأة في إطار إتمام عمليات الثورة الزراعية عملية تسويق المنتج الذي توفره التعاونيات الفلاحية، إلا أن المشكل يكمن في أسلوب تسيير هذه الدواوين، الذي يخضع لأسلوب التسيير الإداري المركزي، وقد تميز هذا التسيير بالبيروقراطية والروتين الإداري، الأمر الذي جعل المنتجين يعزفون عن التعامل معها، خاصة الديوان الجزائري للفواكه والخضر، وكانوا يقومون بالمقابل بتسريب منتوجاتهم إلى السوق الموازية، ولم تتج الدولة في الحد من هذه الظاهرة، بالرغم من إنشائها للتعاونيات البلدية متعددة الخدمات، كما قامت بإنشاء تعاونيات ولائية للخضر والفواكه، التي تتكفل بجمع فائض الإنتاج، إلا أنها لم تتجح في إستدراك الوضع⁽²⁾.

وإستمر الوضع على ما هو عليه وتفاقت الأزمات تدريجيا، سواء بالنسبة للإنتاج أو التسويق أو أي عملية إصلاحية، تهدف إلى الحد من الإشكالات الناجمة في المجالين، خاصة أن البيروقراطية تسربت حتى إلى الهيئات الوسيطة المذكورة.

لقد أفرز تطبيق قانون الثورة الزراعية العديد من الأزمات الإقتصادية والإجتماعية، الأمر الذي دفع بالحكومة للتفكير في صيغة جديدة لإستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة، بإنشاء وحدات إستغلال تتمتع بالإستقلالية من الناحية الإنتاجية والتسويقية، وتحويل صفة العامل إلى صفة منتج مستفيد من ثمرة جهده، مع الإحتفاظ بالطابع التعاوني والعمل الجماعي، وقد نجم عن تفكير طويل ومشاورات معمقة إصدار قانون 19/87 المتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

¹ - المرجع نفسه، ص 93.

² - Abdel Madjid DJENANE, Restructuration du secteur agricole d'état (discours et pratiques), mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, en théorie économique, institut des sciences économiques, université D'Alger, 1985, p183.

الفرع الثالث

المنازعات القضائية الناجمة عن إلغاء قانون الثورة الزراعية

لقد تبنت الدولة الجزائرية مبدأ إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين سنة 1990م، تكريسا لحق الملكية الذي يفرضه التوجه الإقتصادي الحر، وكان ذلك بموجب قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الذي بموجبه تم إلغاء قانون 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، والذي واجهت تطبيقه العديد من المشاكل، خاصة في ما يتعلق بالإسترجاع، مما أدى إلى تعديله بموجب القانون رقم 26/95، وقد شمل الإسترجاع العديد من أصناف الأراضي المكونة لصندوق الثورة الزراعية، في حين بقيت أنواع أخرى تابعة للملكية الخاصة للدولة، بما فيها أراضي العرش، وبالرغم من ذلك فقد سببت حملات الإسترجاع العديد من المنازعات المثارة من قبل حائزي هذه الأراضي.

أولا: الأساس القانوني لإستثناء أراضي العرش من عمليات الإسترجاع

لقد إستثنى قانون التوجيه العقاري أراضي العرش من عملية الإسترجاع، وأخضعها إلى قانون الأملاك الوطنية، وهو ما يُستنتج من نص المادة 83 من نفس القانون، والتي جاء نصها على النحو التالي: « بعد الإنتهاء من العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 المذكورة أعلاه، تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة إستغلالها... » .

حيث أن هذه المواد (من 75 إلى 82) حددت الأراضي الفلاحية محل الإرجاع ونظمت كفاءات ذلك، وبالتالي فإنها لم تشمل الأراضي الفلاحية من نوع عرش، الأمر الذي يجعلها تخضع لأحكام المادة 83 أعلاه.

إن إستثناء أراضي العرش من عمليات الإسترجاع أدى إلى شعور حائزيها بالظلم والإستياء، الأمر الذي دفع بهم إلى تقديم العديد من التظلمات عبر البلديات ومؤسسات الدولة المحلية، خاصة تلك المشرفة على القطاع الفلاحي⁽¹⁾.

وبما أنهم لم يلقوا إستجابة، فكثير منهم قاموا باللجوء للقضاء مطالبين بإستصدار حكم قضائي يخول لهم حق إسترجاعها وضمها إلى ملكيتهم، ليصدر بعد ذلك القانون رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، ليؤكد أنها تابعة للأملاك الوطنية، ويرفع اللبس الذي أدى إلى تناقض الأحكام والقرارات القضائية، التي تجيز الإسترجاع أحيانا وتمنعه أحيانا أخرى.

¹- سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 65.

ثانياً: موقف القضاء من دعاوى الإسترجاع

لقد كان للمحكمة العليا أثر كبير في تشجيع الدعاوى التي رفعها الشاغلون لأراضي العرش بهدف إسترجاعها في تلك الفترة، وذلك من خلال قرار لها سنة 1994⁽¹⁾، حيث إعتبرت المحكمة العليا حسب منطوق القرار: "أراضي العرش ملك لأفراد العرش كلهم".

إن صدور مثل هذا القرار صعب على هياكل القضاء بجميع درجاته مهمة الفصل في دعاوى الإسترجاع المتعلقة بأراضي العرش، لكن تعديل قانون التوجيه العقاري جاء بالحل من خلال نص المادة 13، التي عدلت المادة 85 من قانون 25/90، حيث أسند ملكيتها نهائياً للدولة، حيث لا إجتهد مع النص.

¹- القرار رقم 651133 الصادر بتاريخ 1994/12/07، قرار غير منشور، تم ذكر منطوقه من خلال مقال أراضي العرش، للأستاذ عمر حمدي باشا (مقال سابق، ص92).

المبحث الثاني

إستغلال أراضي العرش وفق قانون 19/87

بالرغم من حدوث العديد من المشكلات من جراء تطبيق قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية سنوات طويلة والذي أدى في الأخير إلى إلغائه سنة 2010 بموجب القانون 03/10 المتعلق بالإمتياز الفلاحي، إلا أنه لا بد من التعرّيج عليه ودراسة الإطار القانوني العام الذي كان يضبطه كنظام لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش، وكذا تقييم مسيرة تنفيذه على أرض الواقع، خاصة أنه أفرز عديد الإشكالات الميدانية والمنازعات القضائية.

المطلب الأول

الإطار القانوني العام لأسلوب المستثمرات الفلاحية

يتمتع المستثمرون الفلاحيون المستفيدون من قطع أرض فلاحية تابعة للأموالك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش الفلاحية بحق الإنتفاع الدائم، الذي ينشأ نتيجة عقد إداري بين المستثمر والدولة المانحة، يمارس هذا الحق بشكل فردي أو جماعي ضمن مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، يتمتع أعضاؤها بحقوق إتجاه الدولة المانحة وإتجاه بعضهم البعض، كما أن عليهم العديد من الإلتزامات في نفس الإطار، وبالرغم من إتصاف هذا الحق بالديمومة إلا أنه يمكن التنازل عنه أو إنهاء العقد بإرادة الدولة المانحة.

الفرع الأول

حق الإنتفاع الدائم

تنص المادة 85 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: «يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أوليا من تخصيص فردي على أراضي العرش الزائدة والمتوفرة، وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية، كما حددتها أحكام القانون 19/87...»، وقد أقرت المادة 13 من قانون 26/95 نفس الحق في الإستفادة من خلال المادة 13 المعدلة لنص المادة 85.

وبالتالي فقد أحال قانون التوجيه العقاري مسألة إستغلال أراضي العرش الفلاحية إلى قانون المستثمرات الفلاحية، وبالفعل فقد قامت الكثير من هذه المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية على أراضي من نوع عرش، بإعتبارها تابعة للأموالك الوطنية الخاصة.

أولاً: شروط إستفادة حائز أرض العرش من حق الإنتفاع الدائم وفق قانون 19/87

لقد حددت المادتين 09 و 10 من قانون 19/87 الشروط الضرورية توافرها في المرشح حتى يمكنه الإستفادة من نظام المستثمرات الفلاحية، وبالتالي التمتع بحق الإنتفاع الدائم عليها سواء بشكل فردي أو على الشروع، حيث:

* أن يكون شاغل أرض العرش شخصاً طبيعياً جزائري الجنسية، وألا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير.

* أن يكون بالغاً عاقلاً، غير محجور عليه، وقادراً على العمل بالفلاحة، ولا يملك أرضاً خاصة، وليس عضواً بمستثمرة فلاحية أخرى.

* أن يثبت أنه كان يستغل أرض العرش، وليس له أراضي خاصة أو نشاط آخر، ويمكن إثبات ذلك عن طريق الإرث بموجب منح حاصل وفق الأعراف المحلية أو طبقاً لقانون سيناتوس كونسيلت.

* أن يكون مقيماً بالبلدية التي فيها أرض العرش محل الإستغلال أو مقيماً بالبلدية المجاورة. كما إشتراط في الأرض التي سوف تكون أساساً مادياً لقيام مستثمرة فلاحية أن تكون مطابقة للأنواع التالية:

* الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأميمها بموجب الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية.

* أراضي العرش الزراعية أو المعدة للزراعة

* الأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة دون وارث، والتي ظهرت بعد الإنتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي توجد فيها هذه الأملاك⁽¹⁾.

* إضافة إلى الأراضي التابعة للتسيير الذاتي.

ثانياً: خصائص حق الإنتفاع الدائم الممنوح في أراضي العرش بموجب قانون 19/87

يتميز حق الإنتفاع الدائم الممنوح في إطار المستثمرات المقامة على أراضي العرش وغيرها من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالخصائص التالية:

* صاحب حق الإنتفاع الدائم على أراضي العرش الفلاحية يمتلك جميع المعدات والمباني والمنشآت والمغروسات المقامة على المستثمرة، بإستثناء الأرض، حيث تعتبر الدولة مالكة لحق الرقبة، في حين تتنازل عن حق الإنتفاع بشكل دائم للمستثمرين لمدة 99 سنة قابلة للتجديد.

¹- الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 203.

* يمنح حق الإنتفاع الدائم مقابل دفع ضريبة (إتاوة) من طرف المستفيدين.
* المستفيد في إطار قانون 19/87 ملزم بممارسة نشاطه فردياً أو داخل جماعة بشكل شخصي ومباشر، تحت طائلة إسقاط الحق من طرف الإدارة المانحة.
* ينتقل حق الإنتفاع الدائم إلى الورثة الذكور والإناث حسب الأنصبة المنصوص عليها في قانون الأسرة الجزائري⁽¹⁾، على خلاف حق الإنتفاع المؤبد في إطار الثورة الزراعية الذي كان من المقرر إنتقاله للورثة الذكور دون الإناث.
* يمارس حق الإنتفاع الدائم بشكل جماعي في صورة مستثمرة جماعية كأصل عام وكإستثناء يمارس بصورة فردية في شكل مستثمرة فلاحية فردية.

من خلال الخصائص المذكورة أعلاه يمكن إعطاء تعريف لحق الإنتفاع الدائم حسب ما أورده الأستاذ بن يوسف بن رقية⁽²⁾: « هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوخ كأصل عام وبشكل فردي في حالات إستثنائية، ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث، كما يخول صاحبه حق التصرف في جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة، بإستثناء الأرض التي تبقى ملكيتها تابعة للدولة » .

ثالثاً: العقد الإداري المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم

يتم منح حق الإنتفاع الدائم لعضو أو أعضاء المستثمرة الفلاحية بموجب عقد إداري محرر من طرف مديرية أملاك الدولة، وفق نموذج محدد قانوناً، ويكون خاضعاً لإجراءات التسجيل والشهر، حيث يبدأ سرياً العقد الإداري من تاريخ شهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

الفرع الثاني

المستثمرة الفلاحية في أرض العرش

يمكن تعريف المستثمرة الفلاحية على أنها: « شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، يتمتع أعضاؤها بحق إنتفاع دائم على الأراضي المكونة للمستثمرة، مع بقاء ملكية الرقبة فيها للدولة، هدفهم الأساسي تحقيق أكبر قدر من الإنتاج، يتم إنشاؤها بموجب عقد إداري »⁽³⁾.

¹ - القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

² - بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 144.

³ - المرجع نفسه، ص 110.

وإذا تم الرجوع إلى المعنى اللغوي للمصطلح "المستثمرة"، فهي مشتقة من الفعل إستثمر، ومصدره الإستثمار، ويقصد به عملية الإستفادة من خصائص معينة بهدف التنمية والتطوير، فيقال إستثمر في الطاقات البشرية، أي جعل منها أداة للإبداع والإنجاز.

أما الإستثمار في لغة الإقتصاد فهو الإستفادة من الأموال الموظفة في مجال معين كتوظيفها في المجال العقاري أو العمراني أو الفلاحي بهدف تعزيز الإنتاج وزيادة رأس المال، إذن المستثمرة الفلاحية دون شك هي أداة الإستفادة من الأموال الموظفة في المجال الفلاحي سواء كانت هذه الأموال أساسا ماديا ممثلا في الأرض أو عتادا أو رأس مال، فكلها موجهة للإنتاج في القطاع الفلاحي.

ما يلاحظ على هذا التعريف أن الإستثمار هو مصطلح أساسي في لغة الإقتصاد الحر، والحقيقة أن الدولة سنة 1987 تاريخ إصدار القانون كانت تنتهج النهج الإشتراكي، وقد فسر كثير من الباحثين أن إستعمال مصطلح الإستثمار وإتخاذ المستثمرة كأداة لتحقيق الإنتاج والربح يعكس نية الدولة في تبني نظام إقتصاد السوق، يقول الدكتور الجيلالي عجة في هذا السياق: «يقوم القانون رقم 19/87 على المنطق الليبرالي في حين أن قانون الثورة الزراعية فإنه يقوم على المنطق الإشتراكي، وقد كانت في نية السلطة آنذاك حسب المعطيات المتوفرة إلغاء قانون الثورة الزراعية بإعتباره لم يعد يتلاءم وطبيعة المرحلة التي يمر بها الإقتصاد الوطني، غير أنه لم يكن للسلطة العمومية الجرأة السياسية في الإعلان عن ذلك صراحة في صلب القانون الجديد، بل إكتفت بالتعديل الضمني له، وقد فسر البعض غياب مثل هذه الجرأة بخشية السلطة التنفيذية من ردود فعل الطبقات الإجتماعية والإقتصادية المهيمنة آنذاك على دواليب النظام، وخاصة مؤسسة المجلس الشعبي الوطني ذات الأغلبية الإشتراكية»⁽¹⁾.

أولا: أنواع المستثمرات الفلاحية المقامة على أراضي العرش وفق قانون 19/87

تكون المستثمرة الفلاحية جماعية كقاعدة عامة، ويمكن أن تكون فردية كإستثناء، وتنص المادة 13 من القانون 19/87 على أنه: «تعد الجماعة شركة أشخاص مدنية...»، كما تنص المادة 14 من نفس القانون على أنه: «تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الإشتراط والإلتزام والتعاهد طبقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به»، إذن مما سبق يتضح أن المستثمرة الفلاحية الجماعية ككيان قانوني تتمتع بالخصائص التالية:

¹- الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 177.

* حتى تكون المستثمرة الفلاحية جماعية لابد أن تتألف من ثلاثة أعضاء فأكثر، وذلك حسب نص المادة 11 من قانون 19/87.

* تعد شركة أشخاص مدنية، لأن نشاط المستثمرين هو نشاط مدني وليس نشاط تجاري، فالنشاط الفلاحي هو نشاط مدني.

* تتمتع بالأهلية الكاملة التي تؤهلها للإستراط والتعاقد.

* تتمتع بذمة مالية مستقلة عن ذمم أموال الأعضاء المنخرطين ضمنها.

* يمارس الأعضاء حقوقهم في الإنتفاع على الشيوع وبحصص متساوية، حسب نص المادتين 09 و 12 من نفس القانون.

أما المستثمرة الفلاحية الفردية فنتمتع بنفس الخصائص القانونية، إلا أن الإختلاف يكمن في عدد الأعضاء وظروف نشأتها، حيث أنه يجوز تكوين مستثمرة فلاحية في إطار قانون 19/87، يكون لشخص واحد الحق في إستغلالها وفق عقد إداري، شرط أن تكون مقامة على قطعة أرض لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا، أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها، وبالتالي إذا توفرت هذه الشروط والظروف يمكن تأسيس مستثمرة فلاحية فردية طبقا لنص المادة 37 من نفس القانون.

ثانيا: واجبات المنتجين وحقوقهم على أراضي العرش في ظل قانون 19/87

بالنسبة للواجبات:

* المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية وإستمرارها، وبالتالي محاولة التفاوضي عن الخلافات، وتكثّل جميع الأعضاء لتحقيق التطور والإنتاج الجيد، وإذا كان قد حصل بينهم خلاف أعاق إستمرارية هذا الكيان القانوني وهدد إستقراره، فيحق لهم طلب التجزئة وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، في حين لا يجوز لهم طلب القسمة⁽¹⁾.

* المشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، وإذا كان هناك مانع بدني أو قانوني يمنع أحد الأعضاء من الممارسة الشخصية للعمل، وجب عليه تعيين شخص آخر من إختياره وعلى نفقته.

¹- لكن من الناحية الواقعية فإن النزاعات غالبا ما تخيم على المستثمرات الفلاحية الجماعية، الأمر الذي يجعل أعضاءها يمارسون الاستغلال والاستثمار بشكل فردي، فكل عضو يستأثر بجزء من أرض المستثمرة ويمارس عليها نشاطه، وتكون النزاعات غالبا بسبب تقسيم العمل وتوزيع الأرباح والفوائد.

* التأمين على المستثمرة من مخاطر الحريق والأمراض والأوبئة التي تصيب قطعان الماشية، وكذا الأمراض والجراد الذي قد يصيب المزروعات، كما أنهم ملزمون بتأمين عمال المزرعة، والتأمين على الأعضاء.

كما يتمتع المستثمر في إطار قانون 19/87 بمجموعة حقوق سواء كانت المستثمرة التي ينتمي إليها مقامة على أرض عرش أو غيرها من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، يمكن ذكرها باختصار على النحو التالي:

* يجوز للعضو التنازل عن حصته في المستثمرة بعبوض أو بدون عبوض، ويخضع التنازل في هذا السياق إلى مجموعة من الضوابط هي:

* يقتصر التنازل لصالح الناشطين في القطاع الفلاحي، وتكون الأولوية للشباب الذين إستفادوا من تكوين فلاحي أو هم ذاتهم العمال في المستثمرة.

* يشترط قبول بقية الأعضاء في نفس المستثمرة هذا التنازل، طبقا لنص المادة 25 من قانون 19/87.

* للدولة الحق في ممارسة الشفعة.

* يخضع التنازل لإجراءات التسجيل والشهر.

* ينتقل حق الإنتفاع الدائم إلى الورثة الذكور والإناث حسب نص المادة 23 منه.

* في حالة ما إذا أرادت الدولة إسترداد الأرض المقامة عليها المستثمرة فلا بد من أعمال قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، طبقا لنص المادة 42 من قانون 19/87، وأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 404 المؤرخ في 1997/05/02 المتضمن حماية وصيانة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.

* الحق في الحصول على قروض من البنوك، بهدف تدعيم الإستثمار وزيادة الإنتاج وتطويره.

* يحق لأعضاء المستثمرة إستخراج رخصة بناء، بهدف تطوير المنشآت وتحديثها.

المطلب الثاني

الإشكالات الناجمة عن إستغلال أراضي العرش كمستثمرات فلاحية

إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش وفق قانون المستثمرات الفلاحية هي نتاج صدور عدة قوانين، الأمر الذي طرح إشكالات كثيرة أمام

القضاء ومشاكل ميدانية⁽¹⁾، وتفاقم الوضع أدى إلى عدول الدولة عن هذا النظام الإستثماري، بإلغاء القانون رقم 19/87 وتعويضه بأسلوب الإمتياز الفلاحي.

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بإسقاط الحقوق العقارية

لقد رتب المشرع الجزائري من خلال المادة أعلاه سقوط حقوق المستفيد في إطار قانون 19/87 في حالة إخلاله بالتزاماته، وإرتكابه لتجاوزات تضر بالمستثمرة، ويمكن تلخيص هذه التجاوزات أو المخالفات التي يترتب على إرتكابها سقوط حقوق الأعضاء في المستثمرة، حسب ما ورد في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 كما يلي:

- إيجار الأرض مهما يكن شكل الصفقة وشروطها.
- تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية.
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة.
- تعمد عدم إستغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

وتأكيدا على ذلك تنص المادة 28 من قانون 19/87 على ما يلي: « يمكن أن يترتب على عدم إحترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لإلتزاماتها فقدان الحقوق ودفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، وذلك تطبيقا للطرق القانونية » ، مع الإشارة إلى أن كل المخالفات السابقة يجب أن تثبت بالطرق القانونية، ويرفع الأمر إلى القضاء، من أجل إسقاط حق أو حقوق الفلاحين المنتجين في المستثمرة⁽²⁾.

¹ - بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2006، ص 156.

² - أنظر أكثر فيما يخص التزامات المنتجين الأعضاء والجزاء المترتبة على مخالفتها خاصة إسقاط حقوقهم في العضوية:

* بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 146.

* أحمد باشي، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مقال منشور بمجلة الباحث، دورية أكاديمية محكمة نصف سنوية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، العدد الثاني، سنة 2003، ص 114.

* الهيئة المختصة في إسقاط الحقوق

الأصل أن القاضي هو المختص بإسقاط الحقوق العقارية، وذلك في حالة ثبوت إخلال العضو بالتزاماته داخل المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها، أما الوالي فلا يمكنه إسقاط هذه الحقوق، بل يقتصر دوره على رفع الدعوى أمام القضاء، بإستثناء حالة واحدة يملك فيها هذه الصلاحية، وذلك عندما يكون العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية لم يخضع لإجراءات التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب والشهر على مستوى المحافظة العقارية.

وهو ما كرسه نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90، حيث جاء على النحو التالي: « يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية، وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق إنتفاع المستفيدين، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليمياً، إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري ». .

رغم صراحة النص القانوني من حيث تحديد الجهة المختصة بإسقاط الحقوق العقارية في المستثمرات الفلاحية، إلا أن القضاء لم يتخذ موقفاً موحداً بشأن ذلك⁽¹⁾، إذ شهد تطبيقات قضائية متناقضة بين أجهزته، سواء على مستوى المحكمة العليا أو مجلس الدولة⁽²⁾.

يمكن تحديد القضاء المختص في النظر في الدعاوى المتعلقة بإسقاط الحقوق العينية العقارية المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية اعتماداً على معيارين:

المعيار الأول: الوالي هو المختص برفع دعوى إسقاط الحقوق العقارية، وبالتالي وحسب قانون الإجراءات المدنية القديم وتطبيقاً للمعيار العضوي فإن القاضي الإداري هو المختص بنظر هذه الدعوى حسب ما ورد في المادة 07 من ق.إ.م⁽³⁾، وبالتحديد القضاء الجهوي المتمثل في الغرفة

¹- عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، دورية متخصصة تصدر عن مجلس الدولة، العدد الثامن، سنة 2006، ص 162.

²- وحسب رأي الأستاذ عمار معاشو من خلال المقال نفسه فإن القاضي ما زال يطبق أفكاراً قديمة تتمثل في عدم إمكانية تقديم أوامره للإدارة، إلا أن هذه الفكرة زالت مع زوال النظام الاشتراكي، إذ أن الهيئات الإدارية فقدت الكثير من سلطاتها الامتيازية وأنها أصبحت في مستوى الفرد عندما يتعلق الأمر بالدفاع عن الحقوق، لأن الدستور كرس حقوق كل واحد، ولكل طرف الدفاع عن حقه أمام العدالة، لذلك يجب أن تعامل الهيئات القضائية الأطراف المتنازعة على قدم المساواة، وذلك تماشياً مع دخول الجزائر اقتصاد السوق وحمية حقوق وحرية الأفراد في دولة القانون، مع مراعاة مقتضيات المصلحة العامة طبعاً.

³- تنص المادة 7 من ق.إ.م على أن: « المجالس القضائية تختص بالفصل ابتدائياً بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا التي تكون الدولة أو إحدى الولايات والبلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها».

الجهوية⁽¹⁾، أما بالنسبة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، وكما تم توضيحه سابقاً فلم ينص المشرع في أي من مواده على الإختصاص الجهوي، وأرجع إختصاص الفصل في الدعاوى الإدارية بوجه عام للمحاكم الإدارية، دون تحديد أي الإختصاصين يقصد، المحلي أو الجهوي.

لكن لو تم الرجوع إلى مبادئ القضاء، فنجد أن من أهم مبادئ التقاضي هو تقريب القضاء من المواطن، فأختصاص الغرف الجهوية بالفصل في مثل هذه الدعاوى والتي تتميز بكثرتها يُحمّل المتقاضي المشقة والعناء (يكلفه الجهد والمال)، وفي هذا الإطار حاولت وزارة الفلاحة تفسير المادة 08 من المرسوم رقم 51/90 سألقة الذكر على أن القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية هو القاضي الإداري، ووجهتهم لرفع الدعاوى المتعلقة بحل المستثمرة أو إسقاط حق المستفيد إلى الغرفة الإدارية المحلية، لكن هذا التفسير لم يقبله القاضي الإداري الذي صرح بعدم إختصاصه⁽²⁾.

المعيار الثاني: ما دامت الحقوق العقارية في المستثمرات الفلاحية تنشأ بموجب عقد إداري، فإن القاضي المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية هو القاضي الإداري.

أولاً: موقف المحكمة العليا

تطبيقاً للمبدأ السابق فإن القاضي هو المختص في إسقاط الحقوق العقارية المتعلقة بأعضاء المستثمرات الفلاحية، وقد صدر تطبيقاً لهذا المبدأ قرار قضائي يقضي: "بنقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء البلدية الرامي إلى طرد الطاعنين من المستثمرة الفلاحية نتيجة تنازلهم عن حقوقهم العقارية بموجب عقد عرفي، وهو صورة من صور الإخلال بالإلتزامات المنصوص عليها من خلال المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المشار إلى نصها سابقاً، وبالتحديد الحالة الثالثة التي تقتضي التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير كسبب لإسقاط الحقوق في المستثمرة الفلاحية، وقد إعتد المجلس في قضائه على مقرر من الوالي.

¹- سعاد مانع، المنازعات الإدارية، مقال منشور بمجلة القسطاس، مجلة فصلية تصدر عن مجلس قضاء تبسة، العدد الأول، سنة 1998، ص 32.

²- ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد السابع، جوان - جويلية 2002، ص 30.

وقد إستندت المحكمة العليا في إبطالها لقرار مجلس قضاء البليدة، للمبدأ القانوني الذي يقتضي إختصاص القضاء، بموجب دعوى يرفعها الوالي في الحكم بسقوط الحقوق العقارية في المستثمرة الفلاحية، وبالتالي فالوالي يتمحور دوره حول رفع الدعوى، ولا يجوز له إسقاط الحقوق، إذ يعد ذلك تجاوزا للسلطة⁽¹⁾.

كما كرست مبدأ إختصاص القضاء في إسقاط العضوية في المستثمرة الفلاحية من خلال قرار تضمن منطوقه ما يلي: "لا يتم إسقاط عضوية عضو في مستثمرة فلاحية جماعية إلا بحكم قضائي"⁽²⁾.

ثانيا: موقف مجلس الدولة

كان لمجلس الدولة موقفين متناقضين من هذه المسألة، الأول يتمثل في تكريس المبدأ السابق على الوجه الصحيح، وذلك من خلال قرار له، ورد ملخص منطوقه على النحو التالي: "يكون الوالي في حالة إنعدام عقد إداري مشهر مختصا للنطق بسقوط الحق في الإستفادة في المستثمرة الفلاحية"⁽³⁾.

أما الثاني فيظهر أو يفهم من خلال قرار صادر عنه⁽⁴⁾: "حيث رفض الطعن بالإستئناف الرامي إلى طلب إسقاط حقوق في مستثمرة فلاحية، ناتجة عن قرار التخصيص الذي أصدره الوالي (قرار الوالي يتضمن إسقاط حقوق المستأنفين المتمثلين في أعضاء المستثمرة المقامة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة سنة 1997، ومقابل ذلك أصدر نفس الوالي سنة 1998 قرارا إداريا مشهرا بالمحافظة العقارية، يتضمن منحا جديدا لأعضاء جدد على نفس قطعة الأرض)، وقد أسس مجلس الدولة رفضه للطعن على أساس عدم توفر الصفة في أعضاء المستثمرة المستأنفين، وبالتالي لا يحق لهم طلب إبطال قرار الوالي".

مجلس الدولة أسس رفضه للطعن بالإستئناف بناء على إنعدام الصفة في الطاعنين⁽⁵⁾، في حين أن مبدأ إختصاص القضاء في إسقاط الحقوق وعدم إختصاص الوالي بذلك هو من النظام العام، وبالتالي يمكنه إثارته من تلقاء نفسه، بحيث أن الوالي قبل أن يصدر قرار المنح الثاني قد

¹- قرار رقم 348216 بتاريخ 2006/05/17، قرار منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006.

²- قرار رقم 399559 بتاريخ 2007/04/11، قرار منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، سنة 2010، ص 418.

³- القرار رقم 7260 الصادر بتاريخ 2004/02/10، قرار منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، سنة 2004، ص 221.

⁴- القرار رقم 019341 الصادر بتاريخ 2005/11/15، قرار منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، سنة 2006، ص 133.

⁵- موسى بوصوف، المحاضرة السابقة، ص 08.

أسقط حقوق أخرى على نفس القطعة، دون اللجوء إلى الجهة المختصة بذلك وهي القضاء، إذ يعتبر ذلك تجاوزاً للسلطة، وكان يفترض بالقاضي أخذ هذه المسألة بعين الإعتبار.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بحماية حق الإنتفاع الدائم

كل المنازعات المتعلقة بحماية حق الإنتفاع الدائم تخضع لإختصاص القاضي المدني، كونها تتعلق بحماية حق شخص معنوي خاص هو المستثمرة الفلاحية، بإعتبارها شركة أشخاص مدنية تتمتع بصفة التقاضي وتخضع في ذلك إلى القانون الخاص والقضاء العادي⁽¹⁾، دون تدخل الدولة المانحة له كطرف في النزاع، وقد كرست المحكمة العليا الحق في رفع الدعاوى بهدف حماية هذا الحق من خلال العديد من قراراتها، والتي أسست فيها أحقية الحماية بناء على العديد من المبادئ، حيث:

المبدأ الأول: العقد الإداري كوسيلة لحماية حق الإنتفاع الدائم

لقد إعتمدت المحكمة العليا على هذا المبدأ في تسبب القرار⁽²⁾ الذي: "رفضت من خلاله الطعن بالنقض ضد القرار الصادر عن المجلس القضائي، الذي قضى بوقف الأشغال الجارية على المستثمرة الفلاحية الفردية تحت طائلة الغرامة التهديدية، بناء على أن المطعون ضده يملك عقد إنتفاع دائم في إطار قانون 19/87، يخوله رفع كل الدعاوى الرامية إلى حماية حقه في الإنتفاع الدائم على المستثمرة الفلاحية، وأنه لا يشترط عقد ملكية وهو كاف لذلك، وعلى أساس ذلك أيدت المحكمة العليا قرار المجلس القضائي".

* المبدأ الثاني: الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية تخول ممارسة دعاوى حماية حق الإنتفاع

وقد إستندت المحكمة العليا في عديد قراراتها على هذا المبدأ، يمكن تقديم مثال على ذلك من خلال قرار لها⁽³⁾ يتمحور مضمونه حول: " النزاع يتعلق بحق الإنتفاع الدائم الثابت بموجب العقدين الإداريين ولا يتعلق الأمر بملكية الأرض، وبالتالي فالمستثمرة الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية، التي تمكنها من رفع كل الدعاوى الرامية إلى حماية حق

¹ - سليم رشيد، المنازعات الناتجة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، محاضرة ملقاة بمناسبة ملتقى قضاة الغرف الإدارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 1992، ص 35.

² - القرار رقم 261995 الصادر بتاريخ 2003/03/19، قرار منشور بالجملة القضائية، العدد الأول، سنة 2003، ص 338.

³ - القرار رقم 195240 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/04/26، قرار منشور بالجملة القضائية، العدد الثاني، سنة 2000، ص 155.

الإنتفاع عليها، وبالتالي فتمسك القاضي المدني بإختصاصه لا يتنافى مع أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية".

وكمثال ثاني القرار⁽¹⁾ الذي " نقض القرار الصادر عن المجلس القضائي المتضمن: رفض الدعوى لعدم الإختصاص والحكم بالتعويض لصالح المطعون ضدهم، بسبب الدعوى التعسفية، على إعتبار أن الدعوى تهدف إلى طرد المطعون ضدهم من المستثمرة الجماعية، وطبقا للمعيار العضوي فإن الإختصاص يعود إلى القضاء الإداري، وقد أبطلت المحكمة العليا قرار المجلس القضائي، وقضت بأن المستثمرات الفلاحية شركات مدنية لها صفة التقاضي، للدفاع عن حقوقها في الإنتفاع الدائم، ويعود إختصاص الفصل فيها للقاضي المدني".

ثالثا: المنازعات المتعلقة بإبطال عقود الإيجار

بالنسبة إلى الإختصاص القضائي فإنه يختلف حسب رافع الدعوى، فإذا رفع أحد الأعضاء الدعوى لإبطال عقد إيجار أبرمه عضو آخر على جزء من المستثمرة، فإن القاضي المدني هو المختص بالنظر إلى أطراف النزاع، أما إذا كانت الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة هي رافعة الدعوى بهدف إبطال عقد الإيجار وإسقاط الحقوق العقارية كنتيجة لمخالفة الإلتزام بالإستغلال الشخصي والمباشر، فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري، تطبيقا للمعيار العضوي.

أما بالنسبة إلى إعمال مبدأ بطلان عقود الإيجار، فقد نصت المادة 21 من القانون رقم 19/87 على ما يلي: « يتعين على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي... » .

إن نص المادة أعلاه فإن إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش في إطار المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية يجب أن يكون إستغلالا شخصيا ومباشرا للمستفيد، وبالتالي فأى إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له⁽²⁾، وقد

¹- القرار رقم 228051 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2002/04/24، قرار منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004، ص 204، ومنشور أيضا بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص 26.

²- نفس المبدأ أقرته المحكمة العليا من خلال العديد من قراراتها مثل القرار رقم 227424 المؤرخ في 2002/03/20 المنشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص 215: "حيث من خلاله أقرت المحكمة العليا بصحة قرار المجلس القضائي، وعلى أساس ذلك رفضت الطعن بالنقض الذي رفعه الطاعن باعتباره مستفيدا ضمن المستثمرة الفلاحية، بحيث قام بتأجير الأرض المقامة عليها للغير وطالب بإلزام المطعون ضده بإخلاء الأرض محل الإيجار، وقد أسست المحكمة العليا قرارها على أساس المبدأ السابق، وبالتالي فعقد الإيجار المبرم يعد باطلا من حيث المبدأ".

كرّست المحكمة العليا هذه القاعدة من خلال القرار⁽¹⁾: " الذي نقض وأبطل قرار المجلس القضائي الرامي إلى رفض دعوى التعويض المادي التي رفعها المؤجر ضد المستأجر بسبب الأضرار التي لحقت بالمستثمرة الفلاحية محل عقد الإيجار، مسببا رفضه لعدم ثبوت عقد الإيجار بموجب عقد رسمي.

وقد قضت المحكمة العليا بـ: "أن إقرار مبدأ الإيجار الواقع على الأراضي التابعة للأملك الوطنية المستغلة وفق قانون 19/87، من طرف قضاة المجلس القضائي يعد خرقا للقانون، ويترتب عليه بطلان العقد وإبطال القرار المطعون فيه، إستنادا إلى نص المادة 21 من قانون 19/87 التي تشترط الإستغلال الشخصي والمباشر، وبالتالي يُمنع الإيجار بجميع صوره".

كما كرست نفس الجهة المبدأ ذاته من خلال قرار آخر ورد ملخص منطوقه على النحو التالي: "يعد عقد الإيجار المنصب على أراضي المستثمرات الفلاحية باطلا بطلانا مطلقا"⁽²⁾.

رابعا: المنازعات بين أعضاء المستثمرة

حالة الشبوع في المستثمرات الفلاحية الجماعية، وأسلوب الإستغلال الجماعي لوسائل الإنتاج، وكذا الإشتراك في رقعة واحدة لممارسة نفس المهام الإستثمارية بشكل مشاع، غالبا ما تسبب نزاعات بين الأعضاء الشركاء في المستثمرة الواحدة، الأمر الذي يؤدي في غالب الأحيان إلى اللجوء إلى القضاء لفض هذه النزاعات.

وبداية فإن الإختصاص القضائي في الفصل في المنازعات المتعلقة بأعضاء المستثمرة فيما بينهم يعود إلى القاضي العادي (المدني)، وذلك بالنظر إلى أطراف النزاع، إذ يعتبرون من أشخاص القانون الخاص، وهناك العديد من الحالات التي يكون فيها أعضاء المستثمرة الفلاحية على خلاف، فيتدخل القضاء لإنهائها، يمكن إيراد نماذج عنها في ما يلي:

النموذج الأول: الإتفاق على حرمان عضو أو بعض الأعضاء من حقوقهم في المستثمرة

¹- القرار رقم 226275 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2002/04/24، قرار منشور بالجملة القضائية، العدد الأول، سنة 2002، ص 255.

²- القرار رقم 573105 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2010/01/14، قرار منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، سنة 2010، ص 414.

لقد كرّست المحكمة العليا المبدأ التالي: " العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية هو المصدر الوحيد للحقوق والالتزامات، وبالتالي يعد باطلا كل إتفاق بين الأعضاء يحرم عضو أو بعض الأعضاء من حق الإنتفاع على المستثمرة"، في العديد من قراراتها.

يمكن إيراد مثال على ذلك من خلال قرارها⁽¹⁾ الذي: "رفضت هذه الأخيرة من خلاله الطعن بالنقض الرامي إلى إبطال قرار المجلس القضائي، الذي حكم بإبطال الإتفاق المبرم بين الأعضاء، وإعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرامه، يتمحور مضمون الإتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة المحرر بتاريخ 1990/06/08 على تقسيم العمل وتوزيع الأرباح والفوائد على بعض أعضاء المستثمرة دون البعض الآخر".

لقد راعى قضاة المحكمة العليا في هذا القرار مبدأ المساواة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة، والذي على أساسه لا يجوز الإتفاق على ما يخالفه، وقد فسّر قضاة المحكمة العليا مضمون الإتفاق بأنه نوع من أنواع حرمان الأعضاء من حقوقهم، الأمر الذي يجعله مخالفا لأحكام المادة 15 من قانون 19/87، والتي تساوي بين الأعضاء في الحقوق، حيث نصت المادة 1/15 على ما يلي: « يتمتع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بنفس الحقوق، ويخضعون لنفس الواجبات » .

النموذج الثاني: الدعاوى الرامية إلى المطالبة بنصيب من الأرباح

إشترط قانون 19/87 مشاركة أعضاء المستثمرة بشكل مباشر وشخصي ضمن إطار جماعي، في جميع الوظائف والمهام داخل المستثمرة، وبالتالي فإن العضو المخل بهذا الإلتزام يحرم من الإستفادة من الأرباح المحققة خلال الفترة التي لم يشارك فيها في العمل، تطبيقا لنص المادة 21 من نفس القانون.

وقد إستندت المحكمة العليا إلى هذه القاعدة القانونية الصريحة، من خلال أحد قراراتها⁽²⁾ والذي: "قضى بنقض وإبطال القرار الصادر عن المجلس القضائي الذي ألزم أعضاء المستثمرة بدفع نصيب من الأرباح مقدر بـ 666000 دج للمطعون ضده، مقابل نصيبه من منتج الأرض منذ سنة 1989م إلى غاية 1990م، وقد عللت المحكمة العليا نقضها وإبطالها لقرار المجلس القضائي بحجة فصله في الدعوى لصالح المطعون ضده، ومنحه الحق

¹- القرار رقم 196129 الصادر بتاريخ 2000/06/28، قرار منشور بالجملة القضائية، العدد الأول، سنة 2004، ص 209.

²- القرار رقم 191795 الصادر بتاريخ 1999/12/22، قرار منشور بمجلة الاجتهاد القضائي

للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص 186.

في الحصول على نصيبه من الأرباح، دون التأكد من مشاركته المباشرة والشخصية في الأشغال ضمن الإطار الجماعي، حسب مقتضيات المادة 21 من القانون 19/87".

الفرع الثالث

المنازعات المتعلقة بإبطال العقد الإداري

إن تعدد العقود الإدارية الممنوحة على نفس قطعة أرض العرش، الجمع بين الإستفادة من عقد منح وممارسة وظيفة عامة، هي أوضاع غير جائزة من الناحية القانونية، وبالتالي فهي أسباب مؤدية إلى بطلان العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية. وكثيرا ما تطرح أمام القضاء دعاوى رامية إلى إبطال العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية أو ما يصطلح عليه بعقد المنح، إستنادا إلى الحالتين السابقتين، مما يتوجب الفصل من طرف القضاء على أساس الأولوية في الإستفادة، وإبطال العقد الذي أبرم بتاريخ متأخر، والإعتراف لعقد واحد من بينها بالصلاحية وذلك بالنسبة للحالة الأولى، وإبطال العقد بالنسبة للحالة الثانية.

أولا: دعوى إبطال العقد الإداري على أساس الأسبقية في الإستفادة

من بين القرارات الصادرة عن مجلس الدولة في هذا الشأن القرار⁽¹⁾ الذي من خلاله " قبل هذا الأخير الإستئناف الذي رفعه أعضاء مستثمرة فلاحية مقامة على أرض من نوع عرش، بهدف إبطال القرار الذي أصدره الوالي، المتضمن منح نفس الأرض من نوع عرش المقامة عليها المستثمرة لمستفيد آخر.

وقد أسس مجلس الدولة إستجابته للإستئناف على أساس الخبرة التي أثبتت أن قراري المنح المتعلقين بأعضاء المستثمرة من جهة وبالمستفيد الجديد من جهة ينصبان على نفس الأرض، وعلى أساس ذلك قرّر مجلس الدولة إلغاء قرار الوالي المتعلق بالمنح الجديد إستنادا إلى:

1- الأسبقية في الإستفادة: إذ حرّر قرار المنح الأول لأعضاء المستثمرة المستأنفين بتاريخ 1989/04/09، أما القرار الثاني المتعلق بمنح حق الإنتفاع لصالح المستفيد الجديد كان بتاريخ 1991/10/30.

¹ - القرار رقم 7048 صادر بتاريخ 2003/07/22، قرار غير منشور: أنظر الملحق رقم 10 .

2- الوالي عندما أصدر قرار المنح للمستفيد الجديد لم يبطل قرار المنح الأول الخاص بالمستأفنين، ولم يسبب قراره الجديد.

كما كرست المحكمة العليا مبدأ أسبقية الإستفادة من خلال قرار لها، جاء ملخص منطوقه على النحو التالي: "من المقرر قانوناً أنه عند تساوي المستندات يفضل المستند الأسبق في التاريخ"⁽¹⁾.

ثانياً: دعوى إبطال العقد الإداري على أساس الجمع بين الإستفادة من عقد المنح وممارسة وظيفة عامة

في قرار لمجلس الدولة سنة 2005⁽²⁾: "أقر حق إمتياز فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء الذي يقتضي أحكام خاصة وإستثنائية، بما في ذلك الإستفادة من العضوية في مستثمرة فلاحية، إلى جانب ممارسة وظيفة أخرى.

حيث رفض الإستئناف الذي رفعه الوالي ضد أحد المجاهدين الذي يمارس وظيفة عمومية، إلى جانب إنضمامه إلى مستثمرة فلاحية جماعية بموجب قرار منح، معللاً قراره بإستثناء هذه الفئة من تطبيق أحكام المادة 08 من المرسوم رقم 59/85 التي تمنع النشاط الموازي للموظفين العموميين، وفي مقابل ذلك تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 249/96 المؤرخ في 16/07/1996 المتعلق بإنشاء لجان ولائية تتولى توزيع الأراضي الشاغرة لفئة المجاهدين وذوي الحقوق".

ثالثاً: إدماع مستثمرة فلاحية في محيط عمراني بموجب قرار إسترجاع ولائي وهذا الشرط في إستعادة الدولة لأراضيها الممنوحة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية، قد كرسه مجلس الدولة من خلال قرار له، حيث جاء ملخص منطوقه كالتالي: "إن عملية إدماع الأراضي التابعة للأموالك الوطنية الممنوحة لإستغلال المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني، لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار إسترجاع ولائي مستوفي لكافة الشروط المحددة في المواد 5 و6 من المرسوم التنفيذي 313/03 وبالتالي كل إسترجاع لمستثمرة فلاحية بكيفية أخرى يعتبر مخالفاً للقانون مما يفتح المجال لأعضائها للمطالبة بعدم التعرض لهم في شغل الأماكن وتعويضهم عن الأضرار الناتجة عن حرمانهم من الإستغلال"⁽³⁾.

الفرع الرابع

¹- القرار رقم 325521 صادر بتاريخ 2005/12/14، قرار منشور بنشرة القضاة، العدد 66، لسنة 2011، ص 287.

²- القرار رقم 020195 بتاريخ 2005/11/15، قرار منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، سنة 2006، ص 217.

³- القرار رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27، قرار منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد التاسع، سنة 2009، ص 118.

الإشكالات الميدانية الناجمة عن تطبيق قانون 19/87

رغم الإصلاحات التي جاء بها قانون 19/87، من خلال تبني نظام المستثمرات الفلاحية، إلا أنه أفرز خلال الممارسة الميدانية عديد المشاكل والتجاوزات، يمكن ذكر أهمها في ما يلي:
أولاً: ممارسة نشاطات غير فلاحية على أراضي مخصصة لقيام مستثمرات فلاحية جماعية وفردية، كما أن هناك أراضي نزعت من مستفيدين تحصلوا عليها وفق نفس القانون، وتم إستخدامها لأغراض أفقدتها طابعها الفلاحي.

ثانياً: الصراعات داخل المجموعة الواحدة، وبالتالي عدم إنسجام أعضاء المستثمرة، الأمر الذي أدى إلى إنقسامها الضمني.

ثالثاً: عدم إستفادة الفلاحين أصحاب المستثمرات من القروض البنكية، ويعود السبب في ذلك إلى التشكيك المستمر من طرف البنوك في صحة سندات الإستفادة من حق الإنتفاع الدائم، سواء كانت بموجب عقود إدارية أو قرارات من الولاية، الأمر الذي أدى بالكثير من المستفيدين إلى بيعها، أو تحويل وجهتها الفلاحية، لممارسة أنشطة مربحة، أو إيجارها لمصلحة مستثمرين يملكون القدرة المالية على الإستثمار، وقد نجم عن ذلك تكديس القضايا المتعلقة بهذه التجاوزات لدى الهيئات القضائية.

رابعاً: تراكم الديون في ذمة المستفيدين، خاصة من جراء عدم دفع الإلتاوات المقررة قانوناً لصالح الخزينة العمومية، وإنسحابهم أو غيابهم، مع تسجيل تغيب الإدارة المراقبة، وإنفلات الوضع.

كلها أسباب دفعت بالمشروع إلى إلغاء قانون 19/87 والتخلي بذلك عن أسلوب المستثمرات الفلاحية المستغلة وفق حق الإنتفاع الدائم نهائياً، وإستبداله بأسلوب الإمتياز الفلاحي الذي كرسه القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽¹⁾.

¹ - أنظر أكثر في ما يخص المشاكل التي عرقلت تطبيق قانون 19/87، ومنعت من تحقيق أهدافه الاستثمارية، اللقاءات

التليفزيونية وتصريحات الأمين العام لإتحاد الفلاحين الجزائريين، بهذا الشأن، من خلال:

الموقع الرسمي الخاص بالاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين <http://www.unpalgeria.org>

الفصل الثاني

إستغلال أراضي العرش وفق قانون الإمتياز
الفلاحي

لقد عمدت الحكومة الجزائرية إلى تحويل حق الإنتفاع الدائم الممارس في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بموجب القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلى حق إمتياز، من خلال ضبط أحكامه بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة⁽¹⁾، وقد نص نفس القانون على إنهاء العمل بقانون 19/87 من خلال إلغائه صراحة بموجب نص المادة 34 منه، والتي ورد نصها على النحو التالي: « تلغى أحكام القانون رقم 19/87 » .

المبحث الأول: الإطار القانوني لحق الإمتياز الفلاحي في ظل قانون 03/10
المبحث الثاني: حق الإمتياز الفلاحي من خلال الممارسة الميدانية

¹ - الجريدة الرسمية لسنة 2010 ، عدد 46.

المبحث الأول

الإطار القانوني لحق الإمتياز الفلاحي في ظل قانون 03/10

لقد تم هجر الأسلوب المتعلق بالمستثمرات الفلاحية لعدم نجاعته وفشله في تحقيق الأهداف الإستثمارية التي شرّع أساسا لتحقيقها، خاصة بسبب كثرة عمليات التنازل على الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين، سواء كان التنازل كليا أو جزئيا⁽¹⁾، فجاء القانون الجديد بأحكام جديدة تختلف عن سابقتها⁽²⁾، خاصة من حيث نوع الحق الممنوح ومدة الإمتياز المقدرة بـ 40 سنة قابلة للتجديد.

المطلب الأول

مفهوم حق الإمتياز الفلاحي

يستمد الإمتياز الفلاحي أسسه العامة من المفهوم العام للإمتياز من منظور قانوني بطبيعة الحال، إلا أنه يتخذ خصوصية من حيث موضوعه وإجراءاته ومدته القانونية، وقد كان وليد مبادرة من الأمين العام للإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، بعد أن لمس عجز القطاع الفلاحي عن تحقيق دوره، ودعا مرارا إلى تحسين ظروف الفلاح، والمحافظة على الأراضي الفلاحية التي تشهد مساحاتها تقلصا مستمرا، نتيجة زحف الإسمنت، الناجم أساسا على توسع المشاريع السكنية، وبذلك تم إقتراح أسلوب الإمتياز الفلاحي كحل بديل، فهل فعلا يقوم على أسس متينة تجعل منه حلا جذريا لمشاكل القطاع؟

الفرع الأول

تعريف حق الإمتياز الفلاحي وفق قانون 03/10

لقد قدم القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي⁽³⁾ تعريفا للإمتياز من خلال نص المادة 03 والذي ورد على النحو التالي: «...الإمتياز هو عقد

¹ - حكيمة كوحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، سنة 2013، ص 10.

² - أنظر فيما يخص ترسانة التشريعات والتنظيمات التي توطر موضوع الامتياز الفلاحي:

الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الجزائر, <http://www.minagri.dz>

³ - الجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 46.

تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية... » .

ما يلاحظ على نص المادة أنها جاءت عامة، ولم تعطي تعريفا دقيقا لهذا الحق، خاصة من حيث الجهة المانحة ومدة الإمتياز، وكذلك نوع الأراضي الممنوحة، حيث ورد مصطلح العقارات الفلاحية، وهنا المدلول واسع جدا، وقد يكون السبب في هذه الصياغة هو عدم ضبط المشرع لحق الإمتياز، بل كانت خلال فترة صدوره مجرد نية في تبني الإمتياز الفلاحي، حيث لم يتبناه بشكل قانوني إلا بعد سنتين تقريبا، بموجب قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽¹⁾، وربما خصصت هذه المدة لدراسة هذا التغيير جيدا، ووضع قواعده التي من شأنها أن تتجاوز الإشكالات التي نجمت عن تطبيق قانون 19/87، حيث أن الأمر يحتاج إلى مشاوره جميع الجهات المعنية بالعقار الفلاحي التابع للدولة وكذا المختصين، وإجراء دراسة قانونية، إقتصادية، إجتماعية معمقة.

ثم جاء قانون 03/10 السالف الذكر ليعرف حق الإمتياز الفلاحي بشيء من التفصيل من خلال نص المادة 01/04 منه والتي وردت بالصيغة التالية: « الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية » .

كما حدد من خلال الفقرة 02 من نفس المادة مفهوم الأمالك السطحية الواردة في الفقرة الأولى كما يلي: « يقصد في مفهوم هذا القانون بـ(الأمالك السطحية) مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري » .
وبالتالي فعقد الإمتياز الفلاحي وفق الأسس والأطر القانونية المنظمة له يستند على الخصائص التالية:

- * حق يمنح من طرف الدولة لكل شخص جزائري الجنسية.
- * في شكل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية.

¹ - الجريدة الرسمية لسنة 2010 ، عدد 46.

* لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد.

* مقابل إتاوة سنوية محددة بموجب قوانين المالية.

* تتولى مديرية أملاك الدولة مهمة تحريره وتسليمه للعضو بشكل فردي.

الفرع الثاني

المستفيد في عقد الإمتياز الفلاحي

يتشارك في عقد الإمتياز الفلاحي طرفان هما المستفيد من حق الإمتياز كطرف أول والسلطة المانحة لحق الإمتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة كطرف ثاني، حيث يمنح حق الإمتياز لكل مستثمر في مستثمرة فردية أو جماعية كانت مستغلة من طرفه سابقا، وفق حق الإنتفاع الدائم المنظم بموجب قانون 19/87، والذي يحوز عقدا رسميا مشهرا في المحافظة العقارية أو قرارا من الوالي، كما أن هناك حالات إستثنائية، يمكن توضيحها فيما سيأتي.

أولا: المستفيد وفق عقد رسمي مشهر

يقصد بأصحاب العقود المشهرة كل مستفيد في إطار قانون 19/87 الملغى بحوزته سند إستفادة يتخذ أحد الأشكال التالية: عقد إداري مشهر، عقد توثيقي، شهادة توثيقية مشهرة.

01-المستفيد وفق عقد إداري مشهر

كل مستفيد في إطار قانون 19/87 يحوز عقدا إداريا مشهرا، مثبتا لحق الإنتفاع الدائم لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، يملك الحق في الإستفادة من حق الإمتياز، طبقا لنص المادة 01/05 من القانون رقم 03/10، وذلك بعد تحويل حق الإنتفاع الدائم وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا⁽¹⁾، ويجب توفر مجموعة من الشروط حتى تتم موافقة اللجنة الولائية على هذا التحويل تتمثل في ما يلي:

* أن يكون عقدا إداريا صحيحا وفق الشروط المنصوص عليها في قانون 19/87 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك⁽²⁾.

1 - جاء نص المادة 01/05 من قانون 03/10 على النحو التالي: "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 المذكور أعلاه والحائزين على: عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي".

2 - الجريدة الرسمية رقم 06، لسنة 1990.

* أن يكون صادرا عن مديرية أملاك الدولة.

* أن يكون قد إحتوى على العناصر والبيانات وفقا للنموذج الخاص المنصوص عليه قانونا، وأن يكون مسجلا ومشهرا تحت طائلة البطلان.

* يجب على المستثمر الطالب للتحويل أن يقدم تصريحا بالتمتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية والمنتازل عنها، والتي تم جردها من طرف اللجنة الداخلية لإعادة تنظيم الأراضي الفلاحية للمستثمرات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، بذكر المعدات والأدوات والمباني والمواشي وغير ذلك من وسائل الإنتاج الفلاحي⁽¹⁾.

* كما أنه لا تتم الموافقة على منح حق الإمتياز لطالبه إلا إذا كان قد وفى بكافة التزاماته القانونية سابقا وفق قانون 19/87، خاصة في ما يتعلق بدفع الإتاوة السنوية.

لكن وتماشيا مع مجريات الممارسة الميدانية فإن كثيرا من المستثمرات في ظل قانون 19/87 لم توفى بديونها للدولة سواء بشكل كلي أو جزئي⁽²⁾، وحتى لا يكون هذا الإشكال عائقا يحول دون تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في المدة المحددة قانونا بـ 18 شهرا بداية من تاريخ صدور قانون 03/10، وقد صدرت تعليمة وزارية عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 03085 بتاريخ 2011/04/11 تطالب فيها جميع مديري أملاك الدولة عدم ربط تحرير عقد الإمتياز بالمطالبة بالتسديد المسبق لمؤخرات الإتاوات المترتبة عن حق الإنتفاع الدائم، ولكن لا يعني ذلك إعفاء المستثمرات الفلاحية المدينة بمبلغ الإتاوة نهائيا، وإنما يتم تسديدها وفق الكيفيات المحددة من طرف وزارة المالية⁽³⁾.

1 - حكيمة كوحيل، المرجع السابق، ص 19.

2 - لأن إدارة أملاك الدولة في ظل تطبيق القانون 19/87 لم تتخذ أي إجراء ضد أعضاء المستثمرات الفلاحية لإجبارهم على تسديد مبالغ الديون، فتراكمت الديون وعجز المستثمرون على الوفاء بها، بالرغم من أن المشرع أجاز لمديري أملاك الدولة استخدام الطرق الجبرية لاستيفاء المبالغ المستحقة، طبقا للإجراءات المتبعة في تحصيل الجباية، وقد صدرت تعليمة وزارية تحمل رقم 10488 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2008/11/18 تتضمن إلغاء عقود الاستفادة وإلزام أعضاء المستثمرات الفلاحية بدفع إتاوات الاستغلال، حيث أنه يتعين على مديري أملاك الدولة على المستوى المحلي تنفيذ قرارات الإلزام فورا، وفي حالة امتناعهم يتوجب اللجوء إلى القضاء للمطالبة مباشرة بإلغاء عقود الاستفادة، وتجدر الإشارة أنه تم تحديد قيمة الإتاوات بموجب قانون المالية لسنة 1989، تحت رقم 33/88 المؤرخ في 1988/12/31، الجريدة الرسمية عدد 54، لسنة 1989.

3 - نصت التعليمة رقم 09361 المؤرخة في 2009/08/30 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية على الإجراءات المتبعة لاستيفاء مبلغ الإتاوة المتراكمة وذلك على النحو التالي: يلتزم المستثمر المدين بتقديم تعهد ممضى ومؤشر عليه من طرف الأمين الولائي لاتحاد الفلاحين وكذا من طرف رئيس الغرفة الفلاحية، يتعهد بموجبه بتسديد باقي الدين في الأجل المحدد في جدول تسديد على النحو التالي:

وتهدف الدولة من خلال هذه التسهيلات إلى محاولة تشجيع المستفيدين على خدمة الأرض والزيادة في نسبة إقبال الأفراد على الإستثمار الفلاحي، إضافة إلى الرأفة بالمستثمرات الفلاحية في إطار قانون 19/87، خاصة وأنها مرت بالعشرية السوداء، أين تدهورت وضعيتها وساء مردودها، وهو جانب يحسب لصالح أعضائها⁽¹⁾.

02- المستفيد وفق عقد توثيقي مشهر

ويقصد به كل شخص إكتسب حق إنتفاع دائم في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية في ظل قانون 19/87، من جراء عملية التنازل من المستثمر الأصلي، وفق شروط وإجراءات حددها نفس القانون، ولأن المشرع الجزائري إستعمل مصطلح "العقود الرسمية المشهرة"⁽²⁾ فإنها تضم عديد الأنواع في هذا الإطار، بما فيها العقد التوثيقي المشهر، ويشترط فيه أن يكون قد تم وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا، وأن يكون محررا أمام الموثق ومشهرا.

03- المستفيد وفق شهادة توثيقية مشهرة

يحق لورثة المستثمر المتوفى في ظل سريان قانون 19/87 سابقا تقديم طلب لتحويل حقهم في الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، ولكي يباشروا هذا الإجراء لابد أن يكونوا قد أثبتوا صلتهم بالمورث من خلال الفريضة، وإنتقال حق مورثهم في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعة بموجب شهادة توثيقية مشهرة، ويستوي في ذلك أن يكون عقد الإستفادة الأصلي الخاص بالمستثمر المتوفى عقدا إداريا مشهرا أو قرار إستفادة، صادر عن الوالي المختص إقليميا⁽³⁾.

ثانيا: المستفيد وفق قرار الوالي

على غرار أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين إكتسبوا حقوق إنتفاع دائمة بموجب عقود إدارية مشهرة، يحق كذلك لمن حازوا نفس الحقوق بموجب قرارات من الوالي طلب تحويل حقوق الإنتفاع الدائمة إلى حقوق إمتياز وفق قانون 03/10.

* إذا كانت المستثمرة مدينة بمبلغ يساوي أو يقل عن 100.000 دج يكون التسديد فوريا، أما بالنسبة للمستثمرات المدانة بمبالغ تفوق 100.000 دج وتقل أو تساوي 500.000 دج يكون التسديد بمنح جدول يصل إلى مدة أقصاها سنة واحدة، بالنسبة للمستثمرات المدانة بمبالغ تفوق 100.000 دج وتقل أو تساوي 1000.000 دج يكون التسديد خلال مدة أقصاها 03 سنوات، أما في ما يتعلق بالمستثمرات المدانة بمبالغ تفوق 2000.000 دج فيكون التسديد بالتقسيط يصل إلى مدة أقصاها 04 سنوات.

1 - حكيمة كوحيل، المرجع السابق، ص 23.

2 - أنظر نص المادة 05 من القانون 03/10.

3 - حكيمة كوحيل، المرجع نفسه، ص 26.

ثالثا: أصحاب العقود الرسمية الغير مشهرة

لقد نجم عن إجراء تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار قانون 19/87 بموجب المقرر رقم 01 الصادر عن رئيس الحكومة سنة 2005⁽¹⁾، وجود العديد من حائزي عقود توثيقية حررت قبل صدور المقرر ولم يتم تسجيلها وشهرها نتيجة قرار التجميد، فما مصير هذه العقود؟ وهل تقبل التحول إلى عقود إمتياز؟

لقد راعى المشرع الجزائري خلال سنة لقانون 03/10 مثل هذه الحالات وكفل لحاملها الحق في الإستفادة من الإمتياز، شريطة أن يعرض الملف الذي يقدمه حائز السند التوثيقي الغير مشهر على اللجنة الولائية، والتي لها صلاحية قبول أو رفض طلب التحويل، وتكون دراسة الملف بناء على شروط التنازل المنصوص عليها ضمن قانون 19/87، إضافة إلى مراعاة الإجراءات المنصوص عليها وفق نفس القانون.

رابعا: أصحاب العقود العرفية

هناك بعض الحالات التي يتنازل فيها المستثمر في إطار قانون 19/87 عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة له في هذا الإطار، بموجب عقد عرفي، خاصة بعد تجميد عمليات التنازل سنة 2005، أين فتح المجال لظاهرة التعاقد العرفي في المستثمرات الفلاحية.

بطبيعة الحال المشرع من خلال نص المادة 05 فقرة 01 من قانون 03/10 حصر فئة المستفيدين في إطار قانون 19/87 بمن يحوزون عقودا رسمية مشهرة أو قرارات من الوالي، كما سوى وضعية حائزي العقود التوثيقية الغير مشهرة، أما المنتازل لهم بموجب عقود عرفية لا يحق لهم تحويل حقوق الإنتفاع الدائمة التي يعتقدون إكتسابها بموجب هذه العقود العرفية إلى حقوق إمتياز، لأنه لا وجود لأساس قانوني يكفل لهم حق الإكتساب أساسا، ثم حق التحويل الذي يرتبط به، لكن لا يعني ذلك حرمان هذه الفئات من الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي نهائيا، حيث يحق لهم الترشح للإستفادة من الأراضي الفلاحية المتوفرة، إذا كانت لهم النية في الإستثمار في المجال الفلاحي، وذلك ما جاء

¹ - المقرر رقم 01 المؤرخ في 2005/01/18 الصادر عن رئيس الحكومة والمتضمن تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 19/87، كما تجدر الإشارة إلى أنه يجمد بذلك العمل بالتعليمات الوزارية رقم 07 المشتركة بين وزارتي الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة المالية المؤرخة في 2002/07/15.

به نص المادة 170 من القانون 03/10⁽¹⁾، شريطة أن يكون لديهم مشاريع تنمية لتثمين الأراضي الفلاحية، والتي تمنح وفق ثلاثة وضعيات، وما على المعنيين سوى مباشرة الإجراءات المقررة قانوناً، حيث ورد نص المادة 170 على النحو التالي:

« تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح، مع إحترام أحكام المادة 15 أعلاه وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين.
- المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها. يحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم » .

الفرع الثالث

الجهات المساهمة في تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز

يتشارك في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز العديد من الجهات، وذلك حسب ما جاء به القانون رقم 03/10 والتشريعات المنظمة له، وذلك حسب مهام كل منها، وما تتطلبه عمليات التحويل من إجراءات متعاقبة ومرحلية، وفق الترتيب التالي:

أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾ دراسة ملفات طالبي التحويل، وقد أسندت له هذه المهمة، إضافة إلى المهام التي أنشئ أساساً لتأديتها بموجب التعديل الذي جاء به المرسوم

¹ - ورد نص المادة 170 على النحو التالي: "تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح، مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها. يحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

² - تعود فكرة إنشاء الديوان إلى بداية السنوات الأولى للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي ومع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة عن هذا الديوان نظراً لنحوه إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي واستمر الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة برنامج التعديل الهيكلي،

التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾.
✓ إجراءات إيداع ملفات التحويل

يجب على كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية أن يقدم طلبا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بملف، بهدف تحويل حقه في الإنتفاع الدائم في المستثمرة الفلاحية إلى حق إمتياز، يبين من خلال الطلب نوع المستثمرة التي ينتمي إليها وموقعها ورقمها.

وتجدر الإشارة إلى أن الطلب لا يقدم إلى الديوان كمصلحة مختصة، وإنما يتم إيداعه على مستوى المديرية الولائية للأراضي الفلاحية الممثلة من طرف مديرها على المستوى المحلي، وذلك لتسهيل وتسريع العملية، يتحصل مقدم الطلب على وصل مقابل إيداعه للطلب المرفق بالملف، ويتكون الملف من الوثائق التالية:

◆ إستمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة⁽²⁾، يملأها مقدم الطلب.

◆ نسخة من بطاقة التعريف

◆ شهادة فردية للحالة المدنية

حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد بموجب أحكام القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، وتم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 (جريدة رسمية رقم 61 لسنة 2009)، ويتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري، في حين يعد تاجرا في علاقته مع الغير، وموضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الإطار التنظيمي للديوان وكذا المهام المنوطة به، ومن أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، تم تعديل المرسوم التنفيذي سنة 2009 الذي أضاف للديوان بعض المهام تمهيدا لمقتضيات القانون 03/10 والمتمثلة أساسا في تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بعد دراسة طلبات الامتياز خلال المدة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 03/10 تحت طائلة إسقاط الحقوق العينية العقارية عند عدم احترام هذه الآجال من طرف المستفيدين.

¹ - الجريدة الرسمية عدد 61، لسنة 2009.

- أنظر فيما يخص الإطار التنظيمي للديوان وكذا مهامه المختلفة، _____ حكيمة كوحيل، مرجع سابق، ص 66 وما بعدها

² - الجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 2010.

♦ نسخة من العقد الرسمي المشهر أو قرار الوالي أو العقد التوثيقي غير المشهر، لتتظر فيه اللجنة الولائية، أما إذا كان المستثمر متوفى، فيقدم الورثة العقد أو القرار المتضمن الإستفادة، مرفقا بالفريضة.

♦ نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج مسح الأراضي، عندما تقع المستثمرة في منطقة ممسوحة.

♦ تقديم كل المخططات الخاصة بالوعاء العقاري للمستثمرة، إذا كانت الأراضي التي تشكل هذا الوعاء قد عرفت تغييرا في المساحة إثر عمليات إقتطاع أو إسترجاع، أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها بعد، فإن إعداد مخططات تحديد المعالم من أولويات مصالح المسح، خلال فترة تطبيق أحكام القانون 03/10 .

♦ محضر جرد يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، يحمل توقيع المصرح بالحقوق والممتلكات.

♦ تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه، يتضمن الوفاء بالتزاماته في ظل قانون 19/87.

♦ توكيل محرر من قبل الموثق بإسم الممثل عن ورثة المستفيد المتوفى.

يتم فحص الملف من طرف الديوان، فإذا ثبت أنه كامل ومستوفي لجميع الشروط، يعد دفتر شروط ممضى من قبل العضو المعني بالإستفادة، حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 03/10، ثم يحال مرفقا بالملف المقدم إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير عقد الإمتياز، أما بالنسبة للمستثمرات التي هي محل نزاع أمام القضاء فيؤجل النظر في الطلبات إلى غاية الفصل النهائي في النزاعات، حسب _____ ورد في نص المادة 7 فقرة 2 من القانون 03/10⁽¹⁾ والمرسوم التنفيذي له⁽²⁾.

¹ - تنص الفقرة الثانية من المادة السابعة (07) من القانون 03/10 على ما يلي: "...تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة إلى غاية إصدار الحكم النهائي".

² - تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على ما يلي: "يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم إلى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائيا".

إذا وجدت مديرية أملاك الدولة الملف ناقصا أو يشوب أحد بياناته عيب أو نقص ما، يقوم المسؤول عن مسك هذه الملفات بإعادتها مباشرة إلى الديوان، مرفقة بجدول يبين الوثائق الناقصة أو العيب الموجود في كل ملف تم إعادته.

✓ جزاء عدم إيداع ملفات التحويل في الآجال القانونية

لقد نصت المادة 30 من القانون رقم 03/10 على إسقاط الحقوق في المستثمرات الفلاحية التي لم يقدم أعضاؤها أو ورثة أحد المستفيدين المتوفين طلباتهم في غضون 18 شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون.

وفي حالة عدم الإمتثال يوجه المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارين متباعدين بشهر⁽¹⁾ إلى الأعضاء الممتنعين أو ورثتهم، فإذا لم يستجيبوا حتى بعد الإعدارين، يقوم الوالي بإسقاط هذه الحقوق بموجب قرار، يتم نشره على مستوى المحافظة العقارية⁽²⁾، لكن ونظرا لإستحالة تحويل كل العقود في غضون 18 شهرا فقد تم تمديدها إلى أجل غير محدد.

ثانيا: اللجنة الولائية

يتم تنصيب لجنة على مستوى كل ولاية بهدف دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، والتي لا تتضمن معلومات كافية، وتحتاج إلى فحص تكميلي، خاصة بالنسبة للملفات التي لا يحوز مقدموها سوى عقد توثيقي غير مشهر، كما تم بيانه سابقا، ولها كل الصلاحية في قبول أو رفض هذه الملفات بعد إجراء الدراسة، وتتشكل اللجنة الولائية طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 من الأعضاء التالية صفاتهم:

* مدير أملاك الدولة

* المحافظ العقاري (مدير المحافظة العقارية حسب ما ورد في نص المادة 07).

* مدير المصالح الفلاحية

* مدير مسح الأراضي

* مدير التعمير والبناء

* مدير التنظيم والشؤون العامة

* ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا

ويمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها، حيث يباشر أعضاء اللجنة مهامهم تحت إشراف الوالي، الذي يعد رئيسا لها.

¹ - أنظر المادة 30 من قانون 03/10.

² - يتم تبليغ الإنذار من قبل المحضر القضائي حتى يكون قانونيا، طبقا لأحكام المادة 30 من القانون 03/10.

ويتم تحويل الملفات ودراستها على مستوى اللجنة بموجب طلب من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد أن تودع على مستواه بالطرق المذكورة سابقا.

✓ دراسة الملفات⁽¹⁾

بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية تدون النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفق بقراره الذي يتضمن قبول الملف ومنح الإمتياز، ليقوم الديوان بتحرير دفتر الشروط وتوقيعه من قبل المعني، ثم تتابع بقية إجراءات التحويل.

أما إذا رفضت اللجنة تحويل حق الانتفاع إلى إمتياز لأي مبرر قانوني فيصدر الوالي قراره ويرسل نسخة منه إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ونسخة أخرى للمستفيد عن طريق رسالة معللة، ويحق للمستفيد المرفوض طلبه في هذه الحالة تقديم تظلم إلى الوالي أو رفع دعوى إلغاء مباشرة أمام القضاء⁽²⁾.
ثالثا: إدارة أملاك الدولة

إذا تم قبول طلب التحويل سواء من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو اللجنة الولائية، يحرر دفتر الشروط ويحول مرفقا بالملف المقدم من قبل المستفيد إلى مديرية أملاك الدولة، بهدف تحرير عقد الإمتياز، وذلك طبقا لنص المادة 06 من القانون رقم 03/10.

يتم تحرير عقود الإمتياز بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية، يكلف بإمضاءها مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليميا في ثلاثة نسخ، بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر، تسلم نسختين للديوان، الذي يتولى بدوره تسليم نسخة للمستفيد، وإبقاء نسخة لدى المحافظة العقارية.

يعد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر وبحصص متساوية، إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، وليس باسم جميع أعضاء المستثمرة المكونين لها، كما كان معمول به في ظل قانون 19/87 سابقا.

¹ - أنظر في ذلك:

- التعليمات الوزارية المشتركة (بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية)، المؤرخة في 2012/09/11، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

² - طبقا لنص المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10.

أما بالنسبة لورثة المستفيد المتوفى فيتم إعداد عقد الإمتياز بإسم كل الورثة على الشيوخ، لأن حصة مورثهم حصة مشاعة داخل مستثمرة جماعية، وتعفى إجراءات التسجيل والشهر من جميع المصاريف، في النهاية يقوم الديوان بناء على دفتر الشروط بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض، ويتحمل صاحب الإمتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية⁽¹⁾.

✓ تجديد عقد الإمتياز

في حالة طلب التجديد بعد مضي 40 سنة وطبقا للقواعد المنصوص عليها، فيجب إيداع طلب تحرير العقد قبل تاريخ إنقضائه بـ 12 شهرا (سنة) على الأقل، طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يتم الموافقة على التجديد إلا بعد التأكد من وفاء طالب التجديد بالتزاماته إتجاه الدولة.

المطلب الثاني

آثار حق الإمتياز الفلاحي

يترتب على تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز العديد من الآثار القانونية، سواء بالنسبة للمستفيد المستثمر من حق الإمتياز أو بالنسبة للدولة مانحة هذا الحق، ويمكن حصر أهم هذه الآثار القانونية من خلال حقوق والتزامات كل من الطرفين.

الفرع الأول

حقوق والتزامات الدولة

تتمتع الدولة بمجموعة حقوق، بإعتبارها مالكة الوعاء العقاري، الذي يشكل الأساس المادي المقامة عليه المستثمرات الفلاحية، في ظل عقد الإمتياز الذي يصدر عنها لصالح المستفيد، كما أنها تتحمل مجموعة أعباء تفرضها خصوصية العقد ذاته.

أولا: حقوق الدولة

◆ حق الرقبة

¹ - ترك المشرع كليات تأسيس هذا الفهرس بموجب قرار من الوزير الكلف بالفلاحة.

تتمتع الدولة بحق الملكية على الأراضي التابعة لها، الممنوحة في إطار حق الإنتفاع الدائم، الذي تحول بموجب قانون 03/10 إلى حق إمتياز فلاحى، وهذه الأراضي تابعة لمليكتها الخاصة، بما فيها أراضي العرش.

♦ حق الشفعة

حق الإمتياز هو حق قابل للتنازل، وبما أن الدولة هي مالكة الرقبة فقد أتاح المشرع الجزائري للمستثمر المستفيد حق التنازل عنه، ويمكن لديوان الأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة وإستعادة الأرض الفلاحية، حتى يمكن إعادة منحها للفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية وتقنية في مجال الفلاحة، حيث نصت المادة 15 من نفس القانون على ما يلي: « في حالة التنازل عن حق الإمتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به » .

ويختلف الوضع بين ممارسة الشفعة في المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، فبالنسبة للمستثمرة الفردية، فبما أنها تتكون من عضو واحد هو المستثمر الراغب في التنازل، فإن حق الشفعة يقرر مباشرة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الجماعية فيختلف الأمر، حيث لا يمكن للعضو المستثمر الراغب في التنازل إخطار الديوان قبل أخذ رأي جميع الأعضاء، في ما إذا كانوا يرغبون في ممارسة الشفعة أم لا، لأن لهم حق الأولوية قبل الديوان.

وفي الحالتين يبدي المستثمر رغبته في التنازل أمام الديوان، وعلى الديوان أن يبدي رغبته في الأخذ بها، عن طريق رسالة مكتوبة موجهة إلى المستثمر المستفيد الراغب في التنازل عن حق الإمتياز، في غضون 30 يوما، تبدأ من تاريخ إيداء الرغبة في التنازل بموجب إنذار رسمي.

إذا كان رد الديوان إيجابيا يتم التنازل لصالح الدولة وفق الإجراءات القانونية المقررة للشفعة في القانون المدني الجزائري، أما إذا كان رد الديوان سلبيا يمكن لأي عضو في مستثمرة فلاحية أخرى ممارسة الشفعة، وفي هذه الحالة يجب مراعاة أحكام المساحة المرجعية والحد الأقصى للمساحة في حالة تكوين مستثمرات فلاحية.

♦ سلطة الرقابة

مهمة الرقابة تعد المهمة الرئيسية للديوان والتي أنشئ أساسا لممارستها، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 339/09 والذي نص في مادته الثانية على أن يقوم الديوان بدور متابعة

شروط الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للدولة والممنوحة في إطار الإمتياز الفلاحي، خاصة من حيث الحرص على عدم تحويل الوجهة الفلاحية للأرض.

◆ فسخ عقد الإمتياز

يرتبط بحق ممارسة الرقابة على أعمال المستثمرين حق الدولة في فسخ عقد الإمتياز، متى ثبت إخلال المستفيدين من الإمتياز بشروط الإستغلال، ويكون ذلك وفق إجراءات محددة، طبقاً لنص المادة 28 من القانون رقم 03/10، ويحق بالمقابل للمستفيد الذي قامت الدولة بفسخ عقد الإمتياز أن يرفع دعوى طعن ضد قرار الفسخ أمام القضاء، في ظرف شهرين من تاريخ تبليغه بفسخ هذا العقد⁽¹⁾.

◆ إسترجاع الأراضي والأمالك السطحية المتصلة بها

يحق للدولة إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة لها الممنوحة في إطار الإمتياز الفلاحي، وذلك في كل حالة يتقرر فيها إنهاء العقد كالفسخ، وعدم تقديم طلب لتجديد العقد وكذلك في حالة رفض تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لأي سبب مشروع، أو في حالة عدم إيداع طلبات التحويل في الآجال القانونية بعد إعدارين متواليين من طرف الوالي.

وفي كل الحالات فحق الدولة مشروع في إستعادة أملكها الممنوحة في إطار الإستغلال الفلاحي بموجب عقود الإمتياز، متى إنتهى أو إستحال هذا الإستغلال أو لم ينشأ أصلاً لسبب من الأسباب سالفة الذكر.

ثانياً: إلتزامات الدولة

تتمثل إلتزامات الدولة في إعداد عقد الإمتياز وتسليمه للمستفيدين، والتعويض في حالة نهاية مدة العقد.

◆ إعداد عقد الإمتياز وتسليمه

¹ - تنص المادة 28 من القانون 03/10 على ما يلي: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودقتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانوناً تقوم إدارة الأمالك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية. ويكون فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

يكون ذلك وفق الإجراءات القانونية والمراحل التي تم شرحها سابقا.

♦ التعويض عند نهاية عقد الإمتياز

في حالة إنتهاء عقد الإمتياز الفلاحي، تلتزم الدولة مقابل إسترجاعها للأراضي والأماك السطحية المتصلة بها، تقديم تعويض للمستفيد من الإمتياز، ويأخذ التعويض وضعين: الوضع الأول إذا كانت الأملاك المسترجعة بحالة جيدة، يتم تعويض المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة والتي زادت في قيمتها، أما إذا كانت في الوضع الثاني أي بحالة سيئة، فإن مبلغ التعويض يقتطع منه بنسبة 10 % تعود للدولة، نتيجة الأضرار التي لحقتها.

الفرع الثاني

حقوق وإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

يترتب على تسليم عقد الإمتياز للمستفيد بعد تسجيله وشهره قيام مستثمرة فلاحية تسير بشكل فردي أو جماعي، وقد عرفها القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي من خلال نص المادة 46، والذي ورد على النحو التالي: « المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والإستثمارات المنجزة وكذلك القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية » ، ويكتسب المستثمر في إطار المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها مجموعة حقوق، تتمثل في ما يلي:

أولاً: حقوق المستثمر المستفيد

♦ حق الإستغلال

يكفل عقد الإمتياز للمستثمر المستفيد حقا في إستغلال العقار الفلاحي المملوك للدولة، الذي يشكل قواما ماديا لقيام المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها، وتتحدد طبيعة الإستغلال حسب طبيعة نشاط المستثمرة، كالنشاط الزراعي، تربية الحيوانات، الدواجن.... الخ، وينبثق عن هذا الحق مجموعة من الحقوق، تتمثل خاصة في:

*التنازل عن حق الإستغلال، سواء كان التنازل بمقابل أو بدون مقابل.

*توريث حق الإمتياز بهدف الحصول على قروض إستثمارية مثلا، أو رهنها مقابل قروض

إستفادة للمستثمرة.

♦ الحق في تشكيل تعاونية فلاحية

وذلك بهدف ترقية النشاط الفلاحي وزيادة المنتوج، فيحق للمستثمرين المنتمين لمستثمرة متعددة تشكيل تعاونية فلاحية لترقية الإنتاج وتدعيمه، وذلك بتوحيد الطاقة المادية والبشرية والتجهيزية.

♦ الحق في الخروج من حالة الشيوخ

يحق للمستثمر العضو في مستثمرة جماعية طلب الخروج من حالة الشيوخ وإنشاء مستثمرة فردية مجزأة عن المساحة المرجعية المحددة قانوناً، كما يشترط تدخل الهيئة المختصة وهي: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾، وتطبق في هذه الحالة قواعد تجزئة الأراضي الفلاحية⁽²⁾.

♦ الحق في إبرام عقد شراكة

يجوز للمستثمرات الفلاحية التعاقد فيما بينها أو مع أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية، بهدف تزويدها برؤوس الأموال وعصرنتها، شريطة أن يكون جميع المساهمين أو مالكي الأسهم فيها من جنسية جزائرية، وذلك أن المستثمرة الفلاحية تكتسب بمجرد نشوئها الأهلية القانونية التي تمنحها الحق في التعاقد والتعهد والإشتراط والتقاضي⁽³⁾، ويتم إبرام عقد الشراكة أمام الموثق، ويتم تسجيله وشهره في المحافظة العقارية.

♦ الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة⁽⁴⁾

♦ الحق في تجديد عقد الإمتياز وإنهائه⁽⁵⁾

ثانياً: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

يتمتع المستثمر صاحب الإمتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بمجموعة حقوق، كما يتحمل العديد من الإلتزامات التي يفرضها عقد الإمتياز ذاته أو حقه في الإستغلال، وتكون هذه الإلتزامات إتجاه الإدارة أو إتجاه الغير، أهم هذه الإلتزامات:

- الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة⁽¹⁾

¹ - أنظر المادة 11 من قانون 03/10.

² - أنظر أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية.

³ - أنظر المواد 20، 21 من القانون رقم 03/10 ، والمادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁴ - هذا الحق مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يخطر بدوره مديرية أملاك الدولة، تطبيقاً للمادة الثانية من دفتر الشروط الملحق بالقانون رقم 03/10.

⁵ - حسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، والمادة رقم 2 من دفتر الشروط.

- العمل على إستمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي⁽²⁾
- دفع الإتاوة⁽³⁾
- مساعدة أعوان الرقابة
- إكتتاب عقود التأمين⁽⁴⁾

¹ - أنظر المادة 20 من القانون 16/08 والمادة 22 من القانون 03/10.

² - أنظر المادتين 23 و24 من القانون 03/10 والمادة 03 من دفتر الشروط.

³ - أنظر المادة 04 من القانون 03/10 والمادة 41 من الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

⁴ - أنظر المادة 69 من القانون رقم 16/08 وكذلك المادة 67 من نفس القانون.

المبحث الثاني

حق الإمتياز الفلاحي من خلال الممارسة الميدانية

تشهد الفترة الإنتقالية التي خصصت لتحويل عقود الإنتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية إلى عقود إمتياز فلاحي وفق قانون 03/10 عديد العراقيل والإشكالات القانونية والميدانية، وتشكل نزاعات وإشكالات أراضي العرش نصيب معتبر من مجموعها، خاصة في ظل تعقد وضعيتها القانونية، والحكومة والمشرع في سباق مع الزمن لتحقيق التحويل الكلي لأنظمة الإستغلال إلى إمتياز بخلق حلول وتصحيحات.

المطلب الأول

تقييم مشروع الإمتياز الفلاحي

قبل الخوض في أهم الإشكالات والعراقيل والتعقيدات التي واجهت تنفيذ مشروع الإمتياز الفلاحي في الميدان، لابد من تسليط الضوء على أهم الجوانب الإيجابية والسلبية التي تخللت التشريع الذي يؤطره من الناحية القانونية، بما في ذلك قانون التوجيه الفلاحي وكذا قانون 03/10 وما ورد من تنظيمات لتغطية جميع جوانبه، خاصة بعد أن أسفرت عملية تجسيده في الميدان على عديد الثغرات والنقائص، التي دفعت في كثير من الأحيان الهيئة الوصية إلى إصدار مناشير وتعليمات وغيرها، محاولة تداركها بقدر الإمكان، كما أنه لا تزال عديد الجوانب تطرح مشاكل كبيرة، ولم يصدر بشأنها أي تشريع، خاصة بالنسبة إلى وضعية أراضي العرش التي تستغل دون وثائق.

الفرع الأول

الجوانب الإيجابية للإمتياز الفلاحي

يتخلل قانون الإمتياز الفلاحي جوانب إيجابية، والتي كانت عبارة عن أهداف محددة، أخذت بعين الإعتبار عند وضع مشروع القانون، وتتمثل أهمها في ما يلي:

أولاً: الرقابة على الطابع الفلاحي للأرض

المستثمرون أصحاب حقوق الإنتفاع الدائم المستفيدون في إطار قانون 19/87 والذين قاموا بتحويل الوجهة الفلاحية للأرض، أو إستغلالها في نشاط آخر غير الفلاحة، حيث يعتبر ذلك إخلالاً من المستثمر بالتزاماته، مما يقتضي فسخ العقد، وهذا الإجراء المرتبط بعملية تحويل الحق إلى إمتياز من شأنه أن يكشف على كل التجاوزات من هذا النوع، والتي كانت تحدث كثيراً في ظل قانون 19/87، شريطة تعميمه على جميع المخالفين دون إستثناء.

ثانيا: الحق في تقديم رهون والحصول على قروض

يجيز عقد الإمتياز الفلاحي للمستفيد تقديم رهون للبنوك بهدف تطوير نشاطه الفلاحي ومكنته، وبالتالي إستغلاله بالوسائل الحديثة، الأمر الذي سوف يساهم لا محالة في تحديث وتطوير القطاع الفلاحي، وتفعيل دوره في تحقيق الإكتفاء الذاتي من خلال وفرة الإنتاج وجودته، التي تمثل نتيجة مباشرة للإئتمان البنكي⁽¹⁾.

ثالثا: الحق في إقامة شراكة

إقرار الحق في إقامة شراكة بين أصحاب عقود الإمتياز وشركاء مستثمرين خواص من جنسية جزائرية، الأمر الذي سوف يدعم المستثمرة ماديا، ويسمح لمن يملكون المهارات والإبداع في المساهمة بإمكانياتهم لتطوير أساليب الإستثمار، وبالتالي إدخال العقار الفلاحي في سوق المنافسة، من حيث كمية المنتج وجودته⁽²⁾.

رابعا: إمكانية تجميع المستثمرات الفلاحية

تجميع القطع الأرضية التي تمثل قواما ماديا لها، من شأنه أن يزيد من مردود العقار الفلاحي، ويكثف الجهود، ويخلق التكتل الذي سوف يحقق أفضل النتائج في المجال الفلاحي، بدل الإستغلال المنفرد لمساحات قليلة، الذي يعد هزيلا مقارنة بحالة التجميع.

خامسا: فرض ضريبة على الإستغلال

كما أن تحصيل الإتاوات من قبل الدولة المالكة والمفروضة على المستغلين وفق عقود الإمتياز، من شأنه أن يدعم الخزينة العمومية، التي تهدف في جميع الأحوال إلى تحقيق الصالح العام، كما تلعب عملية تحصيل الجباية العقارية من المستغلين الشرعيين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة⁽³⁾ بما فيها أراضي العرش الفلاحية دورا كبيرا في إثبات الإستغلال الفعلي للمستثمر على الأرض، فما دام يدفع الضريبة المفروضة عليه، فذلك يثبت إلى حد كبير إستغلاله للأرض وتواجهه بها⁽⁴⁾.

1 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 155.

2 - وقد صدرت تعليمة وزارية بتاريخ 14 مارس 2011، تتضمن شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركة ذات أسهم).

3 - المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 17، سنة 2012.

4 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 178.

الفرع الثاني الجوانب السلبية للإمتياز الفلاحي

إعتبر المشرع الجزائري والحكومة الجزائرية قانون الإمتياز الفلاحي بمثابة الحل الجذري والحاسم لمشكلة العقار الفلاحي في الجزائر، لكنه وبالرغم من ذلك فقد إنطوى على عديد الثغرات والنقائص، التي تجعل منه محل نقد لدى المواطن والإدارة، يمكن ذكر أهمها من خلال العناصر التالية:

أولاً: الأثر الرجعي لقانون 03/10

من بين القواعد الأساسية في تطبيق القانون هي مبدأ عدم رجعية القوانين، حيث لا يجوز أن يغير قانون جديد من المراكز القانونية والحقوق المكتسبة في ظل قانون قديم ألغاه، وهو ما حدث بالنسبة لقانون 03/10 المتعلق بالإمتياز الفلاحي، والذي حدد مدة الإستفادة من الإستغلال وفق عقد الإمتياز بـ 40 سنة قابلة للتجديد، بعد أن كان الحق في ظل قانون 19/87 دائم (حق الإنتفاع الدائم).⁽¹⁾

إن لهذا التغيير أثر سلبي على نفسية الفلاح، الأمر الذي يجعله يبتعد عن الأرض ولا يستغلها بالشكل المطلوب، ويثبط قواه، فسوف يتذكر كلما قام بنشاط فلاحي جديد أنه سوف يفقد هذه الأرض بعد مدة لن تطول، بعد أن كان الإنتفاع الدائم يعزز من إرتباط الفلاح بالأرض رغم أنها ليست ملكا له، لأن ذلك يحدث إرتياحا ويجعل الفلاح يستغل الأرض ويطور نشاطه دون أن يتهدده أي خطر بسحب حق الإستغلال منه، أو أن ينتهي بعد مدة وجيزة، وقد لا يقدر على تجديده، لأن ذلك مرهون بموافقة الإدارة.

ثانياً: إقصاء المستثمر الأجنبي من الشراكة

إذا كان المشرع الجزائري منح الحق للأجنبي في الإستثمار في الجزائر⁽²⁾، وسمح به في القطاع الصناعي والسياحي وغيره، فما هو مبرره بالنسبة لمنعه الإستثمار الأجنبي في القطاع الفلاحي، هل يعني بذلك أنه سيقدر في مرحلة لاحقة التنازل للمستغلين في القطاع الفلاحي عن حق الملكية نهائياً، ومنحهم سندات ملكية بدل عقود الإمتياز؟

إن كان الأمر كذلك وهذا الإجراء يقوم على النية في التملك مستقبلاً، فبإمكانه أن يضبط الأجنبي الراغب في الإستثمار في العقار الفلاحي بقواعد إستثنائية، من أهمها، عدم إمكانية

¹ - زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مقال منشور بمجلة أبحاث إقتصادية وإدارية، مجلة علمية محكمة سداسية تصدرها كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، العدد 13، سنة 2013، ص 151.

² - حكيمة كحيل، المرجع نفسه، 16.

تحويل الإستغلال إلى حق ملكية، وبالتالي الراغب في الإستثمار الفلاحي في الجزائر عليه أن يقبل بالشروط ، وإنتهى الأمر.

إن العلة ليست في جنسية المستثمر إن كان جزائري أو أجنبي، فالجزائر دولة كبيرة المساحة، يمكن أن تستوعب الوطني والأجنبي، وإنما العلة تكمن في أمرين أساسيين، الأول كون المستثمر الأجنبي سوف يؤثر في ميزان المنتوجات الفلاحية بشكل معتبر، لإستعماله الأدوات والتقنيات الحديثة، وسوف يجلب ثقافة فلاحية تفيد في تطويرها بشكل معتبر، كما أنه سوف يفتح مجال المنافسة بين المستثمر الجزائري والأجنبي، الأمر الذي سوف يدفع بالمستثمر الجزائري لتطوير أسلوبه، ثم أنه لا طالما أثبت الجزائريون عزوفهم عن النشاط الفلاحي، ومن أقبل عليه فتجده يمارس الفلاحة بوسائل تقليدية، لا تعدوا أن تكون زراعة معاشية، بإستثناء المشاريع الإستثمارية كبيرة الحجم، التي يقوم بها البعض، أما الثانية فتكمن في التركيز على هدف الإستثمار الفلاحي وليس على القائمين به، والمتمثل أساسا في تحقيق الإكتفاء الذاتي.

ثالثا: سلطة الإدارة في الإلغاء دون رقابة قضائية

قاعدة حق الإدارة في إلغاء عقد الإمتياز مباشرة دون المرور على القضاء، وبالتالي إستئثارها بهذا الحق، هو إجراء غير عادل، حيث أنه من حق المستغل أن يلجأ إلى القضاء للدفاع عن حقه في الإستغلال المكرس بموجب عقد الإمتياز في مواجهة الإدارة المانحة له، منعا لأي تعسف قد يحدث من جهتها.

رابعا: جاء مشروع تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز محدد المدة من أجل القضاء على الصراعات الداخلية بين أعضاء المستثمرات الجماعية وعدم إنسجامهم، لكنه أبقى على الوضع كما هو، ولم يأتي بحل للمشكلة، بل كرسه⁽¹⁾، من خلال منح عقود إمتياز مستقلة لأعضاء المستثمرة الواحدة، خاصة وأن هذا السبب من بين أهم الأسباب التي أدت إلى فشل أسلوب المستثمرات الفلاحية.

المطلب الثاني

الإشكالات الناجمة عن تنفيذ مشروع الإمتياز الفلاحي

هناك العديد من العراقيل الميدانية التي تؤخر من عمليات تحويل العقود الإدارية الخاصة بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش، وتجعل

¹ - زهير عماري، المقال السابق، ص 152.

مشروع الإمتياز الفلاحي مشروعاً مهدداً بالفشل، خاصة في ظل الإنتقاد الشعبي الموجه له، بخصوص تقليص مدة الإمتياز إلى 40 سنة⁽¹⁾، بعد أن كانت 90 سنة وفق قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

الفرع الأول

إشكالية التأخر في منح عقود الإمتياز الفلاحي

تأخر عمليات التحويل يعد من أهم التحديات التي واجهت مشروع الإمتياز الفلاحي، وتسليم عقود الإمتياز على إثره، والذي يرجع دون شك إلى أسباب كثيرة، وقد نجم عن ذلك العديد من النتائج السلبية التي تهدد القطاع الفلاحي وتجعله عرضة للأزمات في كثير من الأحيان، لذلك حاول المشرع والهيئة الوصية تدارك هذا الوضع، من خلال إستحداث حلول تشريعية وأخرى إدارية.

أولاً: الأسباب

يرجع بطء هذه العملية إلى عديد الأسباب أهمها:

✓ طبيعة عمل إدارة أملاك الدولة المكلفة بإعداد العقود الإدارية، حيث تأخذ كل الإحتياجات التي تراها ضرورية قبل إعداد هذه العقود، وذلك لتفادي الوقوع في الأخطاء، التي من الممكن أن تسبب مشاكل للمستثمرين مستقبلاً.

✓ المخططات غير الدقيقة للأراضي الفلاحية التي يحوزها الفلاحون، والتي كثيراً ما تتعارض مع مخططات المحافظة العقارية وأملاك الدولة.

✓ وعلى صعيد آخر أرجعت بعض الجهات المحلية أن التأخر الكبير لعملية تطبيق قانون الإمتياز في بعض المناطق والذي دخل حيز التطبيق خلال سنة 2010 مرتبط بكون أن أغلب الأراضي الزراعية لا تزال منحصرة في إطار الشيوخ، وهو الأمر الذي أخرج عملية تسوية ملفات تحويلها من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، إلى جانب تأخر الدولة في إسترجاع العقارات الفلاحية والتي كانت بين أيدي المضاربين ومافيا العقار، حيث تم إسترجاع بعض الهكتارات، في إنتظار تسوية قضية العقارات الأخرى الخاصة بالمؤسسات العمومية المنحلة.

النزاعات بين ورثة أراضي العرش

لقد سجلت كثير من الحالات، حيث أن المستفيدين لم يتقدموا لتسوية ملفاتهم، الأمر الذي سوف يؤدي في حال عدم الإستجابة للإعذارين الموجهين لكل مستفيد معني بالقضية، إلى فسخ

1 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 174.

عقودهم وسحب الأراضي منهم طبقا لقانون الإمتياز الفلاحي، ويدخل ضمن هذه الحالة حائزي أراضي العرش المستغلة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية، ويعود سبب الإمتناع عن تسوية الملفات رغم الإعدارين المتتالين إلى الصراعات الداخلية بين الورثة، خاصة وأن مسألة التحويل تقتضي تعيين أحد الورثة لتولي العملية بموجب وكالة، ففي كثير من الأحيان يرفض بقية الورثة إجراء وكالة، تخوفا منهم من فقدان حقهم، وإستئثار الوريث الموكل بمفرده بهذا الحق.

ثانيا: النتائج

✓ يشتكى الكثير من الفلاحين من الإجراءات الإدارية المعقدة، والتي تفرضها وزارة الفلاحة خلال عملية الإستفادة من عقود الإمتياز الفلاحي، الأمر الذي ساهم في تعطيل الكثير من نشاط بعض المستثمرات الزراعية، بسبب آلية تطبيق مثل هذه الإجراءات، كل هذا إنجر عنه تدني مستوى المنتج الفلاحي المقدم خلال فترات التحويل، كما أن القوانين الجديدة التي تتعلق بعقد الإمتياز، تسببت أكثر من مرة في تأجيل عملية الإستثمار وإستغلال مئات من الهكتارات، الأمر الذي سيساعد على تقليص هكتارات من المساحات المزروعة والموجهة إلى الزراعة التحويلية.

✓ كل هذه العوامل أدت إلى التأخر في عملية الحصول على القرض الرفيق، خاصة أن البنوك تشترط على الفلاح العديد من الوثائق، أهمها وثيقة عقد الإمتياز وإستمارة تحدد مساحة الأرض ونوعية المنتج، بالإضافة إلى فتح حسابات بنكية لكل من مالكي هذه التعاونيات الفلاحية، مما يشكل صعوبة كبيرة ويطيل من عملية الحصول على هذه الوثائق في ظرف وجيز، الأمر الذي يجعل الإستفادة من القرض غير مجدية، إذا مر موسم البذر والزرع.

✓ عملية تحويل عقد الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز يقوم على مجموعة إجراءات مطولة كما تم بيانه سابقا، الأمر الذي يؤثر على مشاريع الفلاحة والإستثمار القائمة، وقد تخسر الدولة والأفراد نسبة كبيرة من الإنتاج السنوي الذي يؤثر بشكل مباشر على الإقتصاد والإكتفاء الذاتي، وقد دعت الهيئة الوصية إلى تعزيز الإستثمار الخاص في إنجاز وحدات تخزين إضافية، لطمأنة الفلاحين والمحافظة على الإنتاج الفلاحي من التلف.

ثالثا: الحلول

بعد أن حدد القانون مهلة 18 شهرا كأقصى حد لتحويل عقود الإنتفاع الدائم إلى عقود إمتياز، تحت طائلة فقدان الحق نهائيا، ونظرا لتأخر عمليات التحويل وإستحالة إتمام العملية في

المدة المحددة، فقد مددت الهيئة الوصية هذه المدة، دون تحديد حد أقصى، وذلك تماشياً والواقع الذي يقتضي ذلك، حيث مع تفاقم المشاكل ووجود بعض الأوضاع التي لا تزال معلقة، تنتظر حلاً تشريعياً، كحال أراضي العرش المستغلة دون عقود، فإنه يعتبر قراراً صائباً إلى حد كبير.

✓ إجراء الخبرة العقارية

قامت بعض السلطات المحلية على مستوى بعض الولايات بتوكيل مجموعة خبراء في المجال العقاري لإعداد بطاقات تقنية عن أراضي العرش والبلديات الداخلة في إقليمها، وتحديد هوية مستغليها، في إنتظار صدور تنظيم وزارى بشأن وضعية هذا النوع من العقارات، ومن ثمة تمكين مستغلي الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، بعد الإنتهاء من جميع الإجراءات من عقود إمتياز لصالحهم، وفق قانون خاص لهذه الفئة من المستغلين.

وتراهن السلطات على هذه المخططات التي يعدها الخبراء العقاريون، لمعرفة الحجم الحقيقي لكل نوع من هذه الأراضي وعدد مستغليها ونوعية الإنتاج الفلاحي في كل مساحة، وبهذا التشخيص الأولي سيتم إعداد ملف وتحويله إلى مصالح أملاك الدولة، لمنح المعنيين عقود الإمتياز، وبهذا تكون السلطات قد تفهمت وضعية هذا النوع من العقار الفلاحي التابع للعرش أو البلدية، والذي يمثل حسب تقديرات المسؤولين السواد الأعظم من المساحات الفلاحية والزراعية لعدد الولايات خاصة الشرقية والداخلية وحتى الغربية، خاصة وأن هذه الوضعية الإستثنائية لهذا النوع من الأراضي هي التي أخرجت الإستفادة من دعم السلطات ومن الإستفادة من القروض⁽¹⁾.

الفرع الثاني

¹ - أنظر في ما يخص جهود الدولة من خلال التدخل التشريعي للتصدي للصعوبات التي تواجه تنفيذ مشروع الإمتياز الفلاحي في بعض مناطق الوطن: التعليم الوزارية المشتركة، الموجهة للسادة ولاة ولايات: أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنراست، ورقلة، إيليزي، تندوف، الوادي، غرداية، المؤرخة في 2013/02/13، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالقطاع الفلاحي في الولايات الصحراوية، وتخص تدبيرين:

الأول: الحياة على الملكية العقارية الفلاحية.

الثاني: جهاز إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

الإشكالات المتعلقة بإستغلال أراضي العرش وفق أسلوب الإمتياز الفلاحي

مسألة إستغلال أراضي العرش وفق أسلوب الإمتياز الفلاحي، سواء بتحويل حق الإنتفاع الدائم بالنسبة للأراضي المستغلة كمستثمرات فلاحية، أو أراضي العرش غير المستغلة والتي وجهت لإنشاء مستثمرات جديدة، أثارت العديد من الإشكالات والتعقيدات، يمكن تلخيص أهمها في ما يلي:

أولاً: إشكالية تطبيق المنشور الوزاري المشترك رقم 108

هناك العديد من المحاولات التي قامت بها الدولة بهدف توسيع دائرة تطبيق أسلوب الإمتياز الفلاحي، وأبرز هذه المحاولات إصدار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وقبل تحديد المشكلة التي واجهت تطبيق مضمون المنشور خاصة بالنسبة لأراضي العرش، لابد أولاً من تلخيص مضمونه.

يتلخص مضمون المنشور الوزاري المشترك رقم 108 في العبارة التي وردت ضمنه وهي كالتالي: « يشكل إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية، كلما توفرت الظروف أحد الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي.

ضمن هذا المنظور يجب الإنطلاق في أقرب الآجال في إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على أراضي غير مستغلة وتابعة للخواسب أو الأملاك الخاصة للدولة» .

حسب ما ورد في النص أعلاه فإن الأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش وغير المستغلة تعد إحدى موضوعات هذا المنشور، حيث يعتبر خاصية عدم الإستغلال (أن تكون الأرض غير مستغلة) شرطاً جوهرياً في تطبيق مضمون هذا الأخير.

قامت الهيئات المختصة بإجراء تحقيقات لحصر المحيطات الغير مستغلة بهدف توجيهها للأغراض المنصوص عليها في هذا المنشور، إلا أن التحقيقات أسفرت على عدم تسجيل مساحات غير مستغلة، حتى الأراضي الرعوية ثبت ميدانياً أن العروش تستغلها وتقوم بحرثها، رغم الحظر القانوني لهذا التصرف.

ما حدث أنه في بعض المناطق تم إعتبار أراضي العرش بشكل عام موضوعاً لهذا المنشور، وفسر مصطلح عدم الإستغلال من الناحية القانونية وليس من الناحية الفعلية، أي يقصد بها حسب هذا الطرح أراضي العرش غير المستغلة في شكل مستثمرات فلاحية بموجب

قانون 19/87، ما دونها حتى وإن كانت تمارس عليها حيازة فعلية فإعتبرت غير مستغلة، ومنحت بذلك عقود إمتياز لهؤلاء الحائزين، لكن ذلك في النهاية عرض كل من المسؤولين عن تحديد هذه المحيطات كمناطق غير مستغلة ومانحي عقود الإمتياز إلى المساواة القانونية.

لكن ذلك لم يمنع من تطبيق هذا المنشور في مناطق الجنوب، أين تتوفر مساحات كبيرة جدا دون إستغلال، وقد نجح الأمر ومنحت عقود إمتياز لإنشاء مستثمرات جديدة، وكانت موجهة خاصة لفئة الشباب.

ثانيا: إشكالية موروثه عن تطبيق قانون الثورة الزراعية

يمكن شرح أبعاد هذه الإشكالية من خلال سرد موجز للتطور التشريعي لإستغلال العقار الفلاحي، وبالتحديد أراضي العرش، حيث تم دمجها ضمن صندوق الثورة الزراعية بموجب قانون 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، ورغم أن الأولوية في الإستفادة مقررة قانونا لشاغليها الأصليين والفعالين، إلا أن هناك حالات كثيرة منحت فيها هذه الأراضي أو جزء منها لأشخاص آخرين خارجين عن العرش، في شكل تعاونيات فلاحية تستغل وفق حق الإنتفاع المؤبد.

بصدور قانون 19/87 والذي حول نمط الإستغلال من الأسلوب التعاوني إلى أسلوب المستثمرات الفلاحية التي تستغل وفق حق الإنتفاع الدائم، وبذلك تحولت هذه التعاونيات إلى مستثمرات فلاحية جماعية وفردية، ولم تمض فترة قصيرة حتى ألغي نهائيا قانون الثورة الزراعية سنة 1990 بموجب قانون التوجيه العقاري، وأقر بالمقابل حق المؤممة أراضيهم ضمن صندوق الثورة الزراعية في إسترجاعها، وإستثناء أراضي العرش من ذلك⁽¹⁾.

نجم عن ذلك إحساس بالظلم لدى الحائزين الأصليين لأراضي العرش، ولأن لا الإدارة ولا القضاء في تلك الفترة إستجاب لطلباتهم المتكررة في إسترجاع أراضيهم المدمجة ضمن الصندوق، (بإستثناء حالات أقر فيها القضاء بحقهم في الإسترجاع)، فقد قام الكثير منهم بطرد المستغلين الشرعيين في إطار قانون 19/87 وإسترجعوا أراضيهم بالقوة، دون تدخل الجهات المعنية، فأصبح هناك مستغلين لقطعة أرضية واحدة في نفس الوقت، مستغل شرعي يملك سند إداري لكن لا يقيم فيها ولا ينتفع بها، وحائز فعلي للأرض يقيم عليها ويستغلها بشكل غير قانوني ودون سند.

¹ - أنظر: زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، في القانون الأساسي والعلوم السياسية، فرع قانون المنازعات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2014/6/9، ص 40.

عندما أقر المشرع الجزائري عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فلاحي سنة 2010، من خلال القانون رقم 03/10، بعد إلغائه لقانون 19/87، فقد تقدم المستغلون الشرعيون لهذه الأراضي بهدف تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح لهم إلى حق إمتياز، وقد تحصلوا بذلك على عقود جديدة.

هذا الإجراء أحدث صدمة كبيرة في أوساط الحائزين أو المستغلين الفعليين، وأثار حفيظتهم، فنشاطهم الفلاحي بعد أن كان مستقرا لسنوات طويلة، تم فقده بهذا الإجراء، ظاهريا فإنه بتطبيق القانون وتمكين الحائز الشرعي من إستعادة إستغلاله الفعلي للأرض سوف ينهي المشكلة، لكن الحقيقة أخطر من ذلك بكثير، فالحلول التي سلكتها الدولة لتنظيم العقار الفلاحي كان فيها العديد من الإشكالات المتعلقة بالحقوق والتي تراكمت عبر التسلسل التشريعي، وأصبح من الصعب إستدراكها، أو إيجاد حلول جذرية.

لقد لجأ العديد من الحائزين الفعليين لأراضي العرش التي تحول فيها حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لصالح المستغلين الشرعيين، إلى إستعمال القوة ضدهم، وقد سبب ذلك صراعات كبيرة، في حين لجأ البعض الآخر إلى تسوية فيما بينهم، وإقتسموا الإستغلال، دون أي تدخل إداري.

الفصل الثالث

إستغلال أراضي العرش المحددة كمحيطات
إستصلاح

في ظل تناقص وعاء العقار الفلاحي نتيجة توسع المدن والعمران من جهة وإنتشار التصحر من جهة أخرى، اضطرت الدولة إلى فتح قناة جديدة لدعم القطاع الفلاحي، وذلك من خلال إنعاش الإستصلاح الفلاحي وتشجيع الإستثمار، في سبيل ذلك بادرت الحكومة إلى سن المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يحدد كفيات منح الإمتياز الفلاحي في القطع الأرضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، وذلك تماشياً مع المتغيرات السياسية والإجتماعية والإقتصادية التي حصلت في العملية التنموية الشاملة التي تعرفها البلاد⁽¹⁾.

ثم بادرت إلى تعديل بعض بنوده بما يتماشى والحركة التنموية والوضع في القطاع الفلاحي سنة 1998 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23/11/1998⁽²⁾، وقد تم تحديد العديد من المناطق الموجهة للإستصلاح، مثلت أراضي العرش نسبة معتبرة، حيث تم تحديد وتعيين العديد من محيطات الإستصلاح التي تقع في أراضي تابعة لمجموعة عرش والمحددة وفقاً لمخططات سيناتوس كونسيلت، على عكس قانون 18/83 الذي لا يطبق على هذا النوع من الأراضي، وبالرغم من الضبط التشريعي لهذا الأسلوب إلا أنه أثار العديد من الإشكالات الميدانية والمنازعات القضائية.

المبحث الأول: الإطار القانوني لمنح الإمتياز في محيطات الإستصلاح المبحث الثاني: الإشكالات الناجمة عن الإستصلاح الفلاحي

¹- ليلي لبيض، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 483/97، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، أكتوبر سنة 2005، ص 09.

²- الجريدة الرسمية عدد 83، لسنة 1998.

المبحث الأول

الإطار القانوني لمنح الإمتياز في محيطات الإستصلاح

تحتل الجزائر رقعة جغرافية جد معتبرة من حيث المساحة، ويمثل إقليم النل والسهوب نسبة كبيرة من مجموع مساحة الأراضي في الجزائر، إلا أن إحصاءات 2009 أثبتت أن المساحة الصالحة للزراعة لا تتجاوز ثمانية ملايين هكتار، مع تسجيل تناقص مستمر في المساحات الزراعية، نتيجة زحف الإسمنت، وتدهور حالة الأرض المخصصة للزراعة، أو تلك المخصصة للرعي، كما أن تشتت ونفتت القطع الفلاحية جعل الزراعة في الجزائر لا تؤدي دورها في تحقيق التنمية الفلاحية، وضمان الإكتفاء الذاتي وتحقيق الموارد المرجوة منها، بما في ذلك الثروة الحيوانية.

لذلك تبنت الدولة الجزائرية سياسة الإستصلاح الزراعي الرامية إلى توسيع دائرة العقار الفلاحي وتحسين مردوده، والتشجيع على الإستثمار في القطاع الفلاحي، حيث لم تكن بتبني نظام إستصلاح الأراضي الصحراوية بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية⁽¹⁾، بل أوجدت أسلوب جديد للإستصلاح، يضمن بقاء الأرض في يد الدولة وفي الوقت ذاته يقضي على نفتت القطع الأرضية المخصصة للزراعة، من خلال نمط محيطات إستصلاح ذات المساحات المعتبرة .

يتمثل هذا النوع من الإستغلال في منح عقود إمتياز في محيطات الإستصلاح المحددة من طرف السلطة، تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998⁽²⁾.

وأراضي العرش تعتبر بطبيعة الحال أحد أنواع الأراضي التي يمكن أن تصنف ضمن محيطات الإستصلاح، وتمنح وفق عقود إمتياز، خاصة وأن معظمها تحتاج إلى إعادة تهيئة وإستصلاح، نظرا لكونها تتركز في مناطق تقل فيها المياه، وتستغل غالبيتها وفق الطرق التقليدية للإستغلال، بما فيها الرعي المرافق لبعض الزراعات المعاشية البسيطة، على خلاف

¹ - الجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 34.

² - الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 83.

قانون 18/83 الذي يستثني من تطبيقه أراضي العرش، ما عدا تلك المساحات المصنفة ضمن حدود المراعي الطبيعية⁽¹⁾.

المطلب الأول

مفهوم حق الإمتياز في محيطات الإستصلاح

جاء في برنامج القطاع الفلاحي لفائدة سكان الريف ومن أجل تحقيق تنمية مستدامة⁽²⁾، ما يلي: « إن التنمية الدائمة تنحصر في عنصرين: إستصلاح أراضي جديدة، حماية إستغلال أفضل وتثمين القدرات الموجودة، إنطلاقاً من هذه الأسباب وكذلك تحليل التجارب المطبقة في عمليات إستصلاح الأراضي الفلاحية خاصة في الجنوب،

برامج مكافحة التصحر وبرامج الأشغال الكبرى قد مكنت من إقتراح منهجية جديدة تسمح بـ: تنشيط عمليات إستصلاح الأراضي الفلاحية.....

إن المنهجية الجديدة توصي بمنح حق الإمتياز للتسيير إستغلال الموارد الطبيعية، المنشآت والتجهيزات لفائدة سكان الريف بصفة أولوية من أجل إشراكهم في التنمية، ومكافحة النزوح الريفي عبر تحسين مداخيلهم وحالتهم المعيشية » .

إذن فقد جاء المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بسياسة جديدة لترقية الريف وتحسين مردوده الزراعي وتحقيق نزوح عكسي، أو على الأقل منع النزوح نحو المدن، وذلك من خلال تفعيل منهجية الإستصلاح الفلاحي، لكن في إطار عقود إمتياز، حتى يتحقق هدف تثبيت السكان في الأرياف، والمحافظة في الوقت ذاته على الثروة العقارية التابعة للدولة، حتى تكون في خدمة الأجيال القادمة.

¹ - يشابه مع أسلوب إستصلاح الأراضي وفق قانون 18/83 في أن: كلاهما يهدف إلى إستصلاح الأرض وجعلها منتجة- كلاهما يخضع لرقابة ومتابعة الدولة- كلاهما ينصبّ على الأملاك الوطنية الخاصة- كلاهما قد يؤدي إلى تنازل الدولة عن القطعة الأرضية محل الإستصلاح.....ولكن يختلفان من حيث: أن- الإستصلاح وفق قانون 18/83 يطبق على الأراضي الصحراوية أو شبه الصحراوية، أما الإستصلاح وفق عقود الإمتياز فيشمل الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية، وبالتالي فقانون 18/83 لا يطبق على أراضي العرش، أما مرسوم 483/97 فيشمل أراضي العرش باعتبارها أراضي سهبية- الإستصلاح وفق قانون 18/83 لا تساهم فيه الدولة مادياً، أما الإمتياز فتساهم فيه بنسبة 70 % (أما نسبة 30 % المتبقية فيتحملها المستصلح)- الإستصلاح وفق قانون 18/83 يكون مجاناً دون دفع إتاوة، وينتهي بالتملك بعد مدة 5 سنوات اعتماداً على تقرير نجاح مشروع الإستصلاح من عدمه، أما الإمتياز فهو محدد المدة إذ ينتهي بانتهائها، ويتم بمقابل دفع ضريبة سنوية للدولة، ونادراً ما يتحول إلى تنازل.

² - مجلس الحكومة، جانفي 1998.

الفرع الأول

تعريف الإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 483/97

يجمع نظام منح عقود الإمتياز في محيطات الإستصلاح مصطلحين قانونيين، يشكل كل منهما منظومة قانونية قائمة بحد ذاتها، وهو نظام إبتكره المشرع الجزائري لإحياء الأراضي الموات من خلال إستصلاحها، لكن بشكل مقنن ومضبوط إداريا، ينضوي هذا الإستصلاح ضمن عقد إداري بين الإدارة والفرد المستصلح، يعرف بعقد الإمتياز، الذي يستمد أسسه القانونية من عقد الإمتياز الإداري.

ويقتضي الضبط الدقيق لمفهوم هذا الحق ضرورة تعريف كل جزء يتركب منه: حق الإمتياز، الإستصلاح، محيطات الإستصلاح.

بالنسبة لحق الإمتياز لم يورد المرسوم التنفيذي رقم 483/97 أي تعريف، لكن ورد له تعريف في المادة الثانية من دفتر الشروط، حيث جاء نصها على النحو التالي: « الإمتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الإنتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار إستصلاح المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية » ، من خلال التعريف القانوني الوارد يمكن إستخلاص أهم الخصائص التي تضبط حق الإمتياز، وذلك على النحو التالي:

أولا: عقد إداري

الإمتياز تمنحه الدولة للمستفيد في شكل عقد إداري يخضع في شروطه وظروفه لدفتر شروط، قد حدد المشرع بنوده مسبقا، ماعدا مدة الإمتياز التي يبقى للإدارة السلطة التقديرية، وبالتالي فطرفا العقد هما المستفيد أو المستصلح من جهة، والذي قد يكون هذا الأخير شخصا طبيعيا أو معنويا جزائري الجنسية أو أجنبي، بشرط إستثناء الأجنبي في حالة التنازل، حيث يمكن التنازل عند إنجاز الإستصلاح والدولة المانحة لحق الإمتياز من جهة ثانية ممثلة في مديرية أملاك الدولة⁽¹⁾.

ثانيا: عقد مؤقت

عقد الإمتياز عقد مؤقت، حيث يبرم مع الإدارة لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر شروط، تعده الدولة مانحة الإمتياز، وتحديد المدة يرجع للدولة، حيث تحدد المدة بناء على

¹- الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 274.

طبيعة عملية الإستصلاح ونوع الأرض المستصلحة وظروف الإستصلاح، فهي مدة متغيرة من عقد إلى آخر.

ثالثاً: محل العقد أراضي صحراوية، جبلية، سهبية

حدد المشرع الجزائري محل الإستصلاح والمتمثل في الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التي تنتمي إلى أحد الأصناف التالية: صحراوية، جبلية، سهبية بما فيها أراضي العرش، حيث يغلب عليها الطابع السهبي.

أما بالنسبة للإستصلاح فقد ورد تعريفه من خلال نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 483/97 حيث: « كل عمليات الإستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك منتجة وإلى تميمها » .

أما بالنسبة لمحيطات الإستصلاح فهي مساحات محددة بموجب مرسوم وزاري مشترك، حيث يتم تعيين هذه الأخيرة وفق مقاييس وطرق محددة تخضع لأحكام تعليمة وزارية⁽¹⁾، ويتم تحديد تمركز المشاريع على أساس الدراسات والرسوم البيانية التوجيهية لكل ولاية وكذلك التجارب والملاحظات الميدانية، ويشتمل كل مشروع على مكونين رئيسيين:

أولاً: جوانب الإستصلاح في أراضي العرش الواقعة في مناطق سهبية، رعوية
منح إمتياز في أراضي العرش السهبية أو الرعوية يخص الجوانب التالية⁽²⁾:

- إستغلال وتسيير الموارد العلفية الموجودة المتنازل عليها لفائدة الموالين المحليين (إمتياز إستغلال).

- تحسين وتهيئة المراعي السهبية (إمتياز إستغلال).
- حماية الصحة الحيوانية والنباتية في المراعي (إمتياز خدمات).
- إستغلال وتسيير طبقة الحلفاء (إمتياز إستغلال).

الفرع الثاني

شروط منح الإمتياز في محيطات الإستصلاح

لكي يتم منح حق الإمتياز في محيطات الإستصلاح لابد من توفر مجموعة من الشروط، تتعلق بالمستفيد من جهة والأرض محل العقد من جهة أخرى.

أولاً: الشروط المتعلقة بالمستفيد

¹ - La note n°100 du 4 mars 2001, relative à la réalisation des projets de mise en valeur des terres.

² - أنظر: وزارة الفلاحة، المخطط الوطني للتنمية، برنامج القطاع الفلاحي لفائدة سكان الريف ومن أجل تنمية دائمة (إستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق حق الامتياز)، سنة 1998، ص 09.

يجب أن يتوفر في المستفيد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ما يلي:

* أن يكون ذا جنسية جزائرية في حالة التنازل، حيث أنه يجوز منح الإمتياز لمستثمر أجنبي لكن لا يجوز التنازل له عن ملكية الأرض المستصلحة إذا إنتهت مدة الإمتياز وتوفرت شروط التنازل، فالإمتياز محدد المدة إذ ينتهي بإنتهائها، ويتم مقابل دفع ضريبة سنوية للدولة⁽¹⁾، ونادرا ما يتحول إلى تنازل⁽²⁾.

* أن يكون المستفيد من السكان المحليين كأصل عام، حيث يمكن إستفادة أشخاص خارج الولاية إذا إقتضت الضرورة ذلك، فمحيطات الإستصلاح الواقعة في ولاية باتنة لا يجوز منحها وفق حق الإمتياز لصالح السكان المحليين للولاية، مع حفظ الإستثناء طبعاً.

ثانياً: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح

لكي تصلح أرض العرش أن تكون محيطاً للإستصلاح يجب أن تتوفر فيها المواصفات البيئية الملائمة من حيث نوعية التربة، المياه، نسبة الملوحة... الخ، كما يجب أن تكون محددة مسبقاً بموجب قرار وزاري مشترك كمحيط أو جزء من محيط إستصلاح.

المطلب الثاني

إجراءات منح الإمتياز في محيطات الإستصلاح

هناك نوعان من الإجراءات منها ما يتم على المستوى الوطني ومنها ما يتم على المستوى المحلي.

الفرع الأول

تحديد محيطات الإستصلاح وبرمجتها

على المستوى الوطني يتم تحديد محيطات الإستصلاح بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة والري والمالية، بناءً على مقاييس تقنية وتنموية (إقتصادية)، مع مراعاة قواعد حماية المحيط طبقاً لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97، أما بقية الإجراءات فتتم على المستوى المحلي (على مستوى كل ولاية)، حيث تتولى المصالح الفلاحية على مستوى

¹- إن أهم التزام يقع على عاتق صاحب الامتياز هو دفع إتاوة سنوية، لأن الاستصلاح يتم بمقابل على خلاف قانون 18/83، ويتم دفع الإتاوة كل سنة ومسبقاً لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، كما يتم تحصيل الإتاوات بجميع الطرق القانونية في حالة التأخير عن الدفع وفقاً لنص المادة 09 من دفتر الشروط.

²- أحمد دغنيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مداخلة ملقاة بمناسبة الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي - رهانات وتحديات -، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أيام 25 و26 أفريل سنة 2007، ص 30.

الولاية إعداد برنامج الإستصلاح حسب المحيطات الداخلة في إقليمها، كما تحدد عدد المستفيدين، حسب درجة الإستيعاب التي تختلف حسب حجم المحيطات والإمكانات الأخرى. إذا وقعت قطعة أرضية تابعة لأحد الأشخاص عن طريق الحيازة أو التملك ضمن محيط الإستصلاح فله الأولوية للإستفادة من المشروع، وينطبق الأمر على حائزي أراضي العرش الواقعة ضمن محيطات الإستصلاح، أما أراضي العرش الغير مستغلة فهي تخضع لتقدير اللجنة المكلفة بدراسة الملفات.

الفرع الثاني

مراحل إبرام عقد الامتياز

على المترشح الراغب في الإستفادة من الإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 483/97 أن يقدم طلب مرفق بملف لدى رئيس قسم الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة التابع لها، ويتضمن الملف الوثائق التالية:

- *1 طلب خطي يحدد موقع الأراضي ومساحتها.
- *2 إستمارة دفتر الشروط المستكمل للمعلومات
- *3 كشف وصفي وتقديري لأشغال الإستصلاح
- *4 خطة إنجاز أشغال الإستصلاح
- *5 مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص مساهمته الشخصية ومبلغ القروض التي يمكنه الحصول عليها.

إذا لم يقدم الملف التقني والإقتصادي الذي يظم خاصة الوثائق رقم 3-4-5 فيجب عليه أن يكتب إلتزاما يتعهد فيه بقبول الإستصلاح.

ثم يتم تحويل الملفات إلى لجنة ولائية⁽¹⁾ على مستوى المصالح الفلاحية، مشكلة من ممثلين عن المصالح الريفية، مديرية التخطيط، الري، صندوق الضمان الفلاحي، وبعد قبول الملفات تحول إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليصادق عليها، بإعتباره الممول الرئيسي لمشاريع الإستصلاح⁽²⁾، والأولوية في الإستفادة تكون بالنسبة لحائزي القطع الأرضية الموجودة ضمن محيطات الإستصلاح.

¹- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29 الذي يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

²- يخضع إنشاء هذه اللجنة وتحديد مهامها وتشكيلتها إلى العديد من التشريعات أهمها:

✓ تحرير عقود الإمتياز

بالنسبة للمترشحين الذين قبلت ملفاتهم، تتولى مديرية الأملاك الوطنية على المستوى الولائي تحرير عقود الإمتياز، وتسجل وتشتهر في المحافظة العقارية، ويبدأ سريانها من تاريخ إجراء الشهر⁽¹⁾.

✓ إنطلاق وسير أشغال الإستصلاح

بعد إنشمار العقد مباشرة تنطلق أشغال الإستصلاح، وتتدخل خلال فترة الإستصلاح عديد الهيئات المراقبة والممولة وغيرها⁽²⁾، حيث يؤدي المستصلح العديد من الإلتزامات وكذا الدولة مانحة الإمتياز، حيث تبدأ أشغال الإستصلاح بعد صدور عقد الإمتياز مباشرة، ويثبت سريان الإنقاع بمحضر يشكل نقطة إنطلاق الإستصلاح، وتلتزم الدولة تسليم الأرض على حالتها دون أن يقع على عاتقها ضمان أو حق الإحتجاج، حيث يفترض في صاحب الإمتياز معرفته التامة بالمساحة محل الإمتياز، ويتحمل صاحب الإمتياز الإتفاقات السلبية التي تنقل القطع الأرضية، وبالمقابل ينتفع بكافة الإتفاقات الإيجابية.

الفرع الثالث

مصير عقود الإمتياز

* القرار الوزاري رقم 78 المؤرخ في 08 مارس سنة 2000 المتعلق بإنشاء لجنة مختصة تتولى إبداء الرأي حول تأهيل المشاريع لتمويل في إطار برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح حق الامتياز.

* L'Arrête interministériel du 29 octobre 1998, fixant la composition et le fonctionnement de la commission de wilaya, chargée d'étudier les dossiers des postulants a la concession de parcelles de terre du domaine privé de l'état, dans les périmètres de mise en valeur.

¹⁻ مع الإشارة إلى أن عقود الامتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 483/97 هي عقود إدارية تنطبق عليها القواعد نفسها بالنسبة للعقود الإدارية المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، أو عقود الامتياز الفلاحي التي حلت محلها إثر إلغاء قانون 19/87، بموجب القانون رقم 03/10.

²⁻ تساهم في تمويل مشاريع الاستصلاح هيئات دولية وأخرى وطنية، أهمها: الهيئات الدولية: وتتمثل في منظمة الأغذية والزراعة FAO: والتي تساهم في تدعيم برنامج استصلاح الأراضي عن طريق حق الامتياز بمقدار 352.000 دولارا أمريكيا، انطلاقا من سنة 2000م، بناء على اتفاقية مبرمة بين وزارة الفلاحة وهذه المنظمة (Le projet FAO portant appui au programme de mise en valeur des terre par la concession)، أما الهيئات الوطنية: تتمثل في: وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، إضافة إلى الهيئات المصرفية على رأسها بنك الفلاحة والتنمية الريفية، إضافة إلى إنشاء هيئة خصيصا بهدف دعم مشاريع الاستصلاح عن طريق عقود الامتياز على المستوى الوطني تتمثل في مؤسسة الامتيازات الفلاحية، وهي عبارة عن شركة مساهمة تخضع للقانون التجاري، وقد نشأت بناء على اجتماع مجلس مساهمات الدولة بتاريخ 23 ديسمبر 1997، يتمحور دورها حول منح المساعدات المالية لإنجاز المشاريع.

لا يخرج مصير عقود الإمتياز عن إحتمالين:

الإحتمال الأول يكون في حالة إنتهاء مدة عقد الإمتياز، وينطوي بدوره على حالتين نصت عليهما المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 هما إما تجديد عقد الإمتياز، وذلك بناء على طلب صاحب الإمتياز، يقدمه إلى الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة خلال سنة على الأقل قبل إنتهاء مدة الإمتياز، أو تحول الإمتياز إلى تنازل: وذلك بعد إنجاز برنامج الإستصلاح، وهذا بعد معاينة ممثلي الهيئات المعنية، ويؤكد بموجب شهادة تثبت إنجاز المشروع⁽¹⁾.

عملية تحول عقد الإمتياز إلى تنازل لصالح صاحب الإمتياز عن القطعة الأرضية موضوع إنجاز برنامج الإستصلاح هي التي تضي على عقد الإمتياز ذاتية تميزه عن باقي العقود، فإذا كان عقد الإمتياز في القانون الإداري لا يخول صاحبه إلا الإنتفاع بالشيء مدة معينة ومقابل إتاوة سنوية فإن المرسوم أضاف إمكانية تحوله إلى تنازل، من أجل تشجيع المواطنين على مثل هذه المشاريع، ويكون التنازل حافزا لهم لإستصلاح الأرض⁽²⁾، وتكون الدولة متأكدة من حسن نية المستفيد التي تتجلى من خلال إتمامه لبرنامج الإستصلاح الموكل له، وهذا تجنبا لما آلت إليه وضعية الأراضي المتنازل عنها بموجب قانون 18/83 والتي يكون التنازل منذ البداية معلق على شرط واقف، فبمجرد تنازل الدولة على ملكية الأرض للمستصلح بناء على تحقق الشرط الواقف، يعمد إلى التصرف فيها للغير، مخالفا بذلك الهدف الأساسي من الإستصلاح.

الإحتمال الثاني ويتمثل في حالة وفاة صاحب الإمتياز، وقد نصت على هذه الحالة المادة 17 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97، حيث يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك ببقاء الإمتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الإمتياز.

إن أهم إلتزام يقع على عاتق صاحب الإمتياز هو دفع إتاوة سنوية، لأن الإستصلاح يتم بمقابل على خلاف قانون 18/83، ويتم دفع الإتاوة كل سنة ومسبقا لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، كما يتم تحصيل الإتاوات بجميع الطرق القانونية في حالة التأخر عن الدفع وفقا لنص المادة 09 من دفتر الشروط.

كما قد ينشأ سبب ما أثناء إنجاز الإستصلاح ويرتب حالة فسخ عقد الإمتياز، وقد تم النصّ على هذه الحالة من خلال المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97، كما تناولتها

¹- ليلي ليبي، مذكرة الماجستير السابقة، ص 55.

²- مذكرة الماجستير نفسها، ص 55.

المادة 18 من الملحق الخاص بدفتر الشروط، إذ يمكن فسخ عقد الإمتياز بالتراضي في كل وقت بإتفاق الطرفين، أو بمبادرة من صاحب الإمتياز، على أن يقوم بإشعار مسبق مدته ستة أشهر، أو بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم صاحب الإمتياز الإلتزامات المفروضة عليه، خاصة تلك المتعلقة بإنجاز مشروع الإستصلاح أو دفع الضريبة (الإتاوة) المفروضة عليه.

المبحث الثاني

الإشكالات الناجمة عن الإستصلاح الفلاحي

تنشأ إثر إستغلال أراضي العرش التي صنفت كمحيطات إستصلاح ومنحت في إطار عقود إمتياز للمستثمرين الوطنيين والأجانب وفق المرسوم التنفيذي رقم 483/97 عديد المنازعات القضائية، وكذلك الإشكالات الميدانية، خاصة فيما يتعلق بإبرام عقد الإمتياز وتنفيذه، وتختلف هذه الأخيرة حسب أطراف النزاع وأسبابه، وبالتالي فإنه قد تنشأ منازعات بين الدولة باعتبارها الهيئة المانحة وصاحب الإمتياز أو المستفيد من الإمتياز، سواء كان جزائريا أو أجنبيا، كما قد تنشأ بين أصحاب الإمتياز في محيط الإستصلاح الواحد، كما أن فسخ عقد الإمتياز يثير في بعض الحالات إشكالات مما يقتضي تدخل القضاء⁽¹⁾.

المطلب الأول

منازعات القضاء العادي

غالبا ما يسبب عقد الإمتياز الممنوح في إطار محيطات الإستصلاح العديد من المنازعات، التي يختص بها القضاء العادي، حيث تتنوع هذه الأخيرة حسب الأطراف المدنية، دون تدخل الدولة بصفتها مالكة للقاعدة العقارية المتمثلة في الأرض، إذ قد تنشأ بين المستثمرين الجزائريين، أو بين مستثمرين من جنسيتين مختلفتين أي بين مستثمر جزائري وأجنبي، ثم أنه قد تحدث بينه وبين الغير الخارج عن علاقة التعاقد، خاصة وأن إستغلال الأرض وفق النمط الإستصلاحى يقتضي إشراك العديد من الجهات، إذ ليس بالضرورة أن يكون طرفا فيه، ولكن يؤثر أو يتأثر بهذه العملية المتشعبة، فيدخل في النزاع القضائي وفق مبرر حتمي.

الفرع الأول

المنازعات بين المستثمرين

قد تنثور منازعات بين أصحاب الإمتياز حول كيفية إستغلال الأجزاء المشتركة أو بشأن الإستفادة من التجهيزات والمنشآت المقامة من طرف الدولة في القطعة الأرضية محل الإستصلاح (محيط الإستصلاح)⁽²⁾، ويعود إختصاص الفصل في مثل هذه المنازعات للقاضي العادي، وذلك للأسباب التالية:

¹- ليلي ليبي، مذكرة الماجستير السابقة، ص 139.

²- مذكرة الماجستير نفسها، ص 147.

حيث أن نص المادة 12 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 ورد صريح بخصوص هذا الشأن، حيث تضمن ما يلي: « لا تتدخل الدولة في أي محضر أو أية دعوى تكون مقامة من صاحب الإمتياز أو ضده لإستعماله قطعة الأرض موضوع الإمتياز، وفي كل الأحوال ولأي سبب كان لا تكون الدولة مقحمة في الخصام ولا تكون مطالبة بأي ضمان، إلا في حالة ما إذا إعتدي على مضمون حقها » ، وبالتالي فالدولة لا تكون طرفا في المنازعات التي لا تنطوي على إعتداء على مضمون حقها.

مضمون الحق هو ملكية الأرض الفلاحية المتمثلة في محيط الإستصلاح، إضافة إلى الإتاوات التي يلتزم المستثمر تسديدها وكل ما يتضمنه عقد الإمتياز من حقوق للدولة، وما دون ذلك لا تتدخل فيه الدولة ولا تُقحم في النزاعات القضائية المتعلقة به، ومن ثم فإن مثل هذه المنازعات تعود إلى إختصاص القضاء العادي بالنظر إلى أطراف النزاع⁽¹⁾، بحيث لا تعتبر الدولة أحد أطرافه، وبالتالي لا مبرر لدخولها في النزاع.

المنازعة التي تنشأ بين المستثمرين في محيطات الإستصلاح هي منازعة بين شخصين أو أكثر من أشخاص القانون الخاص، ولأن الدولة ليست طرفا في هذا النزاع فلا مجال لتطبيق المعيار العضوي، الذي يقتضي إختصاص القضاء الإداري، كما أن النزاع لا يتعلق ببند من بنود عقد الإمتياز الذي تمثل فيه الدولة أحد أطرافه بإعتبارها الجهة المانحة، وبالتالي فالنزاع لا يتعلق بمضمون العقد، وبالتالي لا مجال لتطبيق المعيار المادي أو الموضوعي، لأنه لو كان كذلك لكان فيه مساس بحق الدولة، وعلى هذا الأساس يرجع الإختصاص إلى القضاء العادي، وذلك حتى يضمن المشرع تفرغ السلطات التابعة للدولة للجوانب المهمة في العمليات الإستثمارية، فتتدخل إلا في حالة الضرورة الملحة أين يكون حضورها كطرف في النزاع لا مفر منه، أضف إلى ذلك أن المشرع توقع حدوث كثير من النزاعات بسبب نشاط المستصلح، وهو أمر طبيعي، الأمر الذي يخوله كل الصلاحية لحسم نزاعاته دون إشراك الدولة المانحة لهذا الحق.

الفرع الثاني

المنازعات مع المستثمر الأجنبي

ينفرد أسلوب الإمتياز الممنوح وفق المرسوم التنفيذي 483/97 في محيطات الإستصلاح بإمكانية منحه لمستثمرين أجنب، وذلك بهدف تشجيع وترقية وتوسيع مجال

¹- ولا مجال لتطبيق المعيار المادي أو الموضوعي، إذ أن النزاع لا يتعلق بإبطال أو فسخ أو تعديل بند من بنود عقد الامتياز الفلاحي.

الإستثمار الفلاحي⁽¹⁾، وفي حالة وجود نزاع بخصوص عقد الإمتياز الممنوح للمستثمر الأجنبي فإن الإختصاص القضائي وكذا القانون المطبق يخضعان للقواعد العامة كأصل عام، وإستثناءا فإنه يستوجب إعمال قواعد خاصة، تتناسب مع طبيعة طرف النزاع الأجنبي، ويتحقق ذلك في حالة وجود إتفاق خاص.

وطبقا لنص المادة 17 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بترقية الإستثمار المؤرخ في 2001/08/20⁽²⁾ الذي جاء فيه: « أي نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية إما بفعل المستثمر وإما نتيجة لإجراء إتخذته الدولة الجزائرية ضده يعرض على الهيئات القضائية المختصة، إلا إذا كانت هناك إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف، أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالصلح والتحكيم أو إتفاق خاص ينص على شرط التحكيم أو يسمح للأطراف الإتفاق على إجراء الصلح باللجوء إلى تحكيم خاص » ، وبالتالي فالأصل العام يقتضي تفعيل قواعد الإختصاص النوعي والمحلي المعمول بهما في القانون الجزائري الذي يخضع لطبيعة وأطراف النزاع بالرغم من وجود طرف أجنبي في النزاع، أما إستثناءا فإنه يتوجب تحديد جهة خاصة أو إجراءات خاصة حسب إتفاق الجزائر مع الدولة التي ينتمي إليها المستثمر الأجنبي طرف النزاع والمتمثلة في الصلح والتحكيم⁽³⁾.

ففي حالة عدم وجود إتفاقية فيمكن تحديد الإختصاص القضائي بناء على معياري الإختصاص النوعي سواء العضوي أو المادي، مع مراعاة حالات وجود الدولة كطرف في النزاع في الوضع الذي يتوفر فيه شرط المساس بحقها، المكرس من خلال هذا المادة 12 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي، وما يقتضيه من إختصاص قضائي، أما إذا كانت هناك إتفاقية تحدد طريقة الفصل في النزاع عن طريق التحكيم أو الصلح بين الجزائر ودولة المستثمر

¹- ليلي ليبي، مذكرة الماجستير السابقة، ص 147.

²- الجريدة الرسمية، عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، ص 4.

³- التحكيم هو طريق خاص لحل المنازعات، قوامه الخروج عن طرق التقاضي العادية، ويعتمد أساسا على أن أطراف النزاع هم الذين يختارون قضاءهم بدلا من الاعتماد على التنظيم القضائي للبلد الذي يقيمون فيه.

الأجنبي طرف النزاع فإنه يجب تطبيق بنود الإتفاقية⁽¹⁾، وفي هذه الحالة يقف أطراف النزاع من بينهم المستثمر الأجنبي أمام هيئة التحكيم⁽²⁾.

أما بخصوص القانون المطبق خلال الفصل في النزاع فإن المادة 17 أعلاه لم تنص على القانون الواجب التطبيق، وبالتالي فإن القضاء سوف يطبق القانون الجزائري، أما في حالة اللجوء إلى التحكيم فهئية التحكيم تكون ملزمة بتطبيق القانون الذي يحدده الأطراف⁽³⁾.

الفرع الثالث

المنازعات مع الغير

تطبيقاً لنص المادة 12 من دفتر الشروط المشار إليها سابقاً، والتي لا تقم الدولة في أي نزاع، ما عدا ذلك المتعلق بمضمون حقها، وبالتالي فإنه في حالة نشوب نزاع قضائي بين المستثمر والغير، فالقضاء المختص في هذه الحالة هو القضاء العادي، ويقصد بالغير هنا كل شخص خارج عن عقد الإمتياز كالمؤجر - البنك الذي منح قرض للمستثمر - المقاول الذي أشرف على إنشاء بنايات لصالح المستثمر في أرض العرش محيط الإستصلاح... الخ،

وبالتالي ووفقاً لهذه المبادئ فإن المستصلح أو المستفيد من عقد الإمتياز الفلاحي في محيطات الإستصلاح يتحمل جميع الآثار والتبعات الناجمة عن صدور أحكام فاصلة في المنازعات التي لا تتدخل فيها الدولة، سواء كانت لصالحه أو ضده، والدولة في هذه الحالة ليس لها أي علاقة، وبالتالي لا تتأثر بالأحكام الصادرة في هذا الصدد.

والملاحظ أن الدولة أخذت منحى جديد من حيث درجة تدخلها في شؤون الإستثمار الفلاحي، وهو ما إقتضاه التوجه الإقتصادي الحر الذي تبنته سنة 1989، بعد أن كانت في ظل النظام الإشتراكي الأمر الناهي، تتولى بذلك كل عمليات الإنتاج، التوزيع، التسويق وغيرها، الأمر الذي أثر بشكل سلبي وجعل الفلاح يقف موقف القاصر غير المسؤول، فكان ذلك سبباً مباشراً لفشل نظام الثورة الزراعية، وبالتالي فتحريير الفلاح المستثمر وجعله يستأثر بجميع

¹ عبد الحميد المنشاوي، التحكيم الدولي والداخلي في المواد المدنية والتجارية والإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1995، ص 75.

² تتشكل هيئة التحكيم باتفاق الطرفين من محكم واحد أو أكثر، فإذا لم يتفقا على عدد المحكمين كان العدد ثلاثة، وإذا تعدد المحكمون وجب أن يكون عددهم وترا في القانون المصري، إذ رتب المشرع المصري على غياب هذا الشرط بطلان حكم التحكيم، أما القانون الفرنسي فلا يشترط أن يكون العدد وترا.

³ عبد الحميد المنشاوي، المرجع السابق، ص 36.

عمليات الإنتاج ويتولى تسيير جميع مراحل العملية الإستثمارية، من شأنه أن يجعله مسؤولاً، ويولد لديه الإحساس بدوره الفعال في العملية التنموية، كما أن ذلك يؤدي دون شك إلى توثيق علاقته بالأرض، وبالتالي ضمان إستقراره وتثبيته في الريف، رغم تبعية الأرض لملكية الدولة، حيث يعد ذلك مطلباً أساسياً وشرطاً جوهرياً لتحقيق أو دفع عجلة التنمية في القطاع الفلاحي بشكل عام، بعد أن أنتجت الأنظمة السابقة ظاهرة ضعف علاقة الفلاح بالأرض.

المطلب الثاني

منازعات القضاء الإداري

الأصل العام أنه ينتهي عقد الإمتياز بالطرق العادية بسبب إنتهاء مدته أو بسبب وفاة المستثمر، لكن هناك حالات إستثنائية يتوجب فيها فسخ عقد الإمتياز قبل إنتهاء المدة، وهناك ثلاثة أنواع من الفسخ: فسخ إتفاقي وفسخ بالإرادة المنفردة وكذا فسخ قضائي، وما يهم في هذا الصدد النوع الأخير أي الفسخ القضائي، إذ ينتهي عقد الإمتياز في هذه الحالة بموجب حكم قضائي، بناءً على طلب الإدارة المانحة لحق الإمتياز في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته⁽¹⁾.

الفرع الأول

أوجه النزاع

أشار المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 483/97 وكذا الملحق الخاص به على الحالات التي تستوجب الفسخ القضائي، حيث أن هناك مجموعة من الأسباب التي تقتضي هذا الإجراء، وتتمثل فيما يلي:

♦ إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية

كل مخالفة لمضمون العقد سواء من حيث عدم إحترامها وتجاوزها أو عدم تنفيذها أساساً يترتب عليها الفسخ القضائي بموجب حكم قضائي صادر عن الجهة القضائية المختصة، وذلك تطبيقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97، حيث ورد على النحو التالي: «يفسخ عقد الإمتياز بالطرق القضائية إذا لم يف صاحب الإمتياز بالتزاماته، كعدم إحترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها» .

¹- عبد الحميد المنشاوي، المرجع السابق، ص 142.

♦ التأجير من الباطن والتنازل

تنص المادة 15 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 على هذا الشرط المؤدي لفسخ عقد الإمتياز، حيث أنه: « لا يمكن صاحب الإمتياز خلال مدة إنجازه برنامج التآجير من الباطن أو التنازل عن حقه في الإمتياز تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية. غير أن هذا المنع يمكن رفعه في حالة القوة القاهرة أو عندما يكون صاحب الإمتياز في حالة إستحالة قصوى لمتابعة أشغال الإستصلاح، وتوَهّل السلطة المانحة للإمتياز وحدها تقدير مثل هذه الحالة » .

حيث لا يجوز لصاحب الإمتياز تأجير أرض العرش التي يستصلحها من الباطن⁽¹⁾، كما لا يجوز له التنازل عنها للغير بمقابل أو دون مقابل تحت طائلة الفسخ القضائي، ثم أن منع التآجير من الباطن وكذا التنازل لا يرتب في جميع الحالات الفسخ القضائي لعقد الإمتياز، إذ يجوز في حالات إستثنائية إقراره من قبل السلطة المؤهلة والمتمثلة في مديرية أملاك الدولة، إذا قدرت حالة القوة القاهرة أو إستحالة متابعة الأشغال.

وبالتالي فإنه في هذه الحالات الإستثنائية منح المشرع الجزائري للإدارة المانحة السلطة التقديرية في تقدير حالة القوة القاهرة أو إستحالة متابعة الأشغال، وبذلك يكون قد منحها سلطات واسعة في تقدير هذه الموانع، مما يفتح مجالاً لإمكانية تعسفها في إستعمال الحق، خاصة وأنها غير خاضعة لرقابة القضاء.

وحسب مضمون المادة فإنه في حالة ما إذا طرح أمام القاضي المختص النزاع الهادف إلى الفسخ القضائي بسبب التأجير من الباطن⁽²⁾ أو التنازل، فلا يحق له (القضاء) التحقق من إمكانية توفر سبب القوة القاهرة أو إستحالة متابعة الأشغال، لأن الإدارة قد قدرت ذلك مسبقاً ولها كامل الصلاحية في ذلك، دون أن يكون له الحق في مراقبتها أو التصدي لها.

♦ إستعمال أرض العرش محل الإمتياز لأغراض غير التي أعدت لها

إذا خصصت الأرض المصنفة كمحيط إستصلاح لغرض غير الذي تم النص عليه في عقد الإمتياز، فإن الإدارة المانحة ترفع دعوى أمام القضاء لفسخ هذا العقد، كإستعمالها للزراعي وتربية المواشي بدل غرس الأشجار المثمرة، أو أنها خصصت لبناء منشآت صناعية أو مباني سكنية وغيرها من صور التجاوز، لا سيما تلك التي تؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض،

¹- يجوز عقد الإيجار للمستأجر حقا شخصيا، وفي حالة تأجيله لهذا الحق يطلق عليه الإيجار من الباطن.

²- أنظر فيما يخص معنى ومفهوم التأجير من الباطن:

* رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1996، ص 137.

والتي تمثل ظاهرة متفشية في الجزائر، الأمر الذي ساهم في تقليص أوعية العقار الفلاحي ، حيث نصت المادة 3/15 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 على ما يلي:

«... ويمنع عليه صراحة تحت طائلة الفسخ إستعمال قطعة الأرض موضوع الإمتياز أو جزءا منها لأغراض غير التي منح الإمتياز من أجلها » .

الفرع الثاني

الإختصاص القضائي

الدولة ممثلة في مديرية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا هي التي تباشر رفع دعوى فسخ عقد الإمتياز أمام الجهات القضائية المختصة، والمتمثلة في القضاء الإداري، طبقا للمعيارين العضوي والموضوعي (المادي)، فبالنسبة للمعيار العضوي فإن الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا تعد طرفا في النزاع، حيث أنها تتولى رفع الدعوى وبالتالي فإن القضاء الإداري هو المختص، وذلك تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه ضمن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما المعيار الموضوعي فيما أن الدعوى تهدف إلى فسخ عقد إداري هو عقد الإمتياز وتطبيقا للمعيار الموضوعي فإن الإختصاص يعود إلى القاضي الإداري.

وقد نصت المادة 18 فقرة 4 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 على أنه: « يجري الفسخ بالطرق القضائية بعناية مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا، وذلك بعد إعدارين يتم إرسالهما لصاحب الإمتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ويبقيان دون جدوى » .

وطبقا لمقتضيات المادة أعلاه فقد أوجب على مديرية أملاك الدولة قبل مباشرتها دعوى الفسخ إرسال إعدارين لصاحب الإمتياز في شكل رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، وفي حالة عدم إستجابة صاحب الإمتياز للإعذار الثاني تباشر مديرية أملاك الدولة رفع دعوى الفسخ أمام الجهات القضائية المختصة والمتمثلة في القضاء الإداري، حيث تعد مسألة إرسال الإعدارين إلى المستصلح ضرورية، حيث تفتح المجال لهذا الأخير ليبرر تصرفه الغير قانوني، الذي دفع بالإدارة إلى مثل هذا الإجراء.

وتقتضي الدعوى الرامية إلى فسخ عقد الإمتياز ضرورة شهرها تحت طائلة الرفض شكلاً، وذلك طبقاً لنص المادة 17 من القانون رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، وكذا حسب ما جاءت به المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، لأنها تهدف إلى فسخ حق ناتج عن وثيقة تم إشهارها⁽²⁾، والمتمثلة في عقد الإمتياز.

¹ - الجريدة الرسمية لسنة 1976، عدد 30.

² - أنظر فيما يخص شهر الدعوى العقارية:

* حمزة قتال، مذكرة الماجستير السابقة، ص 16 وما بعدها.

* محمد كنازة، شهر الدعوى القضائية، المقال السابق، ص 51.

الفصل الرابع

إشكالية إستغلال أراضي العرش ذات الطبيعة
الخاصة

(أراضي البلديات)

إن كانت أراضي العرش في غالبيتها تستغل وفق حق الإنتفاع التقليدي، أو وفق الأطر الأربعة السابقة، إلا أن هناك أراضي عرش تغيرت طبيعتها القانونية، فرغم إحتفاظها بخصوصيتها التاريخية كونها كانت أراضي تابعة للعرش قبل أن تسندها الحكومة الفرنسية إلى ملكية البلديات، بعد تأسيسها للإدارة المحلية المتمثلة في البلديات ضمن أقاليم مستعمرتها الجزائر، إلا أنها تحولت إلى أراضي تابعة للبلديات، بإعتراف صريح من المشرع الجزائري، من خلال إعتبارها كصنف مستقل للعقارات، وتتطوي على مساحات مستغلة من طرف العروش، وأخرى ذات طابع رعوي، تستغلها في الرعي، والتركيز عليها كعنصر في هذه الدراسة إستوجبه وضعها القانوني الذي شكل العديد من الإشكالات الميدانية والقضائية، ويستثنى من الدراسة بقية الأراضي الرعوية الأخرى التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ويمكن تقسيم هذه الدراسة الوجيهة لإشكالية أراضي البلديات وفق مبحثين:

المبحث الأول: إشكالية أراضي العرش التابعة للبلديات (أراضي البلديات)

المبحث الثاني: إشكالية إستغلال أراضي العرش الرعوية التابعة للبلديات

المبحث الأول

إشكالية أراضي العرش التابعة للبلديات (أراضي البلديات)

تعرف هذه الأراضي بأراضي الكومينال les terres communales، وهي أراضي عرش من حيث الأصل، آلت إلى ملكية البلدية بموجب قانون سيناتوس كونسولت (sénatus-consulte) سنة 1863، ثم قانون 1873 المعروف بمشروع وارني Warnier، وذلك عندما شرعت حكومة الإستيطان الفرنسي في تحديد أراضي القبائل أو العروش، بحيث أن المساحات الزائدة عن حاجة كل عرش تؤول إلى ملكية الدولة في صورة أراضي كومينال.

بعد الإستقلال بقيت تسير من طرف البلديات، وبذلك حافظت على طبيعتها القانونية كأراضي كومينال، ثم أدمجت أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة ضمن صندوق الثورة الزراعية بموجب قانون الثورة الزراعية⁽¹⁾، وألحقت بها أراضي البلديات الرعوية بموجب قانون 43/75 المتعلق بالرعي.

المطلب الأول

تشكل أراضي البلديات

إن تشكل أراضي البلديات يرتبط بطبيعة الحال بقيام نظام إداري محلي، تجسده البلدية التي يتقرر لها إحتياطي وأملاك، حتى يمكنها القيام بوظائفها على المستوى المحلي، من بينها الرصيد العقاري المتمثل أساسا في أراضي البلديات، حيث أن إستبدال النظام المحلي التقليدي المتمثل في العرش أو القبيلة بنظام جديد أكثر حداثة هو البلدية يعني أن تؤول بعض الأملاك المستغلة في العرش بشكل جماعي إلى أملاك البلدية، لكن ذلك يخضع إلى مبادئ وضوابط قانونية وإجرائية من صنع الحكومة الفرنسية والمشرع الفرنسي آنذاك، مسطرة وفق أهدافها الإستيطانية.

الفرع الأول

الخلفية التاريخية

لقد مر تنظيم الإدارة المحلية بعدة مراحل، ففي الفترة الممتدة بين 1830 و 1833 قامت الحكومة الفرنسية في الجزائر بإنشاء لجان بلدية (commissions municipales)، لإدارة كل من مدينة الجزائر والمدن الكبرى، لكن في عام 1833 تغيرت الأمور بعد الإقتراحات التي قدمتها

¹- رضا بوعافية، مذكرة الماجستير السابقة، ص 72.

لجنة التحقيق البرلمانية الخاصة بإقامة نظام جديد للبلديات بالجزائر، وبناءا عليه عمدت الحكومة الفرنسية إلى إنشاء بلديات في المناطق التي تقرر فيها تطبيق نظام مدني⁽¹⁾، أما بالنسبة إلى بقية المناطق الأخرى فبقيت خاضعة للنظام العسكري الذي تجسد من خلال "المكاتب العربية"⁽²⁾، حيث كانت تتولى إدارة شؤون الأقاليم المشرفة عليها بما فيها الشؤون العقارية⁽³⁾، حيث أن القيادة العسكرية تعتمد على هذه المكاتب في التحكم في الأهالي وممتلكاتهم، وتقرر ما تراه مناسباً للمعمرين الموالين لها، ثم عمدت الإجراء على كامل التراب الوطني، وتشكلت البلديات في كل الأقاليم⁽⁴⁾.

وقد كانت الحكومة الفرنسية تصدر أراضي العرش الزائدة عن حاجة العروش الخاضعة لها، يقول الأستاذ عمار بوحوش في هذا الصدد: « فالقيادة العسكرية التي تعتمد على المكاتب العربية للتحكم في الناس وفي ممتلكاتهم ... حيث كانت قيادة الجيش تصدر بكل سهولة جميع الأراضي التي هي ملك للعرش بدعوى أنها تفوق إحتياجات السكان ... »⁽⁵⁾.

أما بالنسبة إلى تشكل أملاك البلديات فإنها تتبع من نظرية الإحتواء التي تخول السلطة الفرنسية الحل محل الحكومة العثمانية في ملكية أراضي العرش، على أساس أن أفراد العرش لا يتمتعون سوى بحق الإنتفاع، أما الملكية فتؤول إلى السلطة الحاكمة، وبالتالي كلها تعد من بين أملاك الدولة الفرنسية الحالية، والواقعة منها في محيط البلديات تعد أملاك البلديات وتخضع للتحديد.

¹ - عمار بوحوش، المرجع السابق، ص 134.

² - المرجع نفسه، ص 135.

³ - أنظر في ما يخص المكاتب العربية، دورها تأثيرها، علاقتها بالمعمرين والأهالي:

- D.August WARNIER - Jules DUVAL, Bureaux Arabes. Et colons (Réponse au constitutionnel pour faire suit aux terres) , Paris, 1869, p 63 .

- Les Arabes et les bureaux Arabes , Paris, 1864, p 3_9 .

⁴ - للاطلاع على التقسيم الإقليمي للجزائر ضمن بلديات، وتحديد الدواوير التابعة لكل بلدية، والتي قسمت وحددت حسب الإجراءات التي جاء بها قانون سيناتوس كونسيلت، أنظر ذلك من خلال الجداول التي جمعت في كتاب :-

- Gouvernement général de l'Algérie, Direction générale des affaires civiles et financières ; Tableau général des communes de l Algérie de plein exercice, mixtes et indigènes des trois provinces (territoire civil et territoire militaire) (COLONISATION ENTRES DE PEUPEMENT ET IERMES) (sénatus-consulte: DOUARS-COMMUNES, Tribus) (JUSTICE: CANTONS Judiciaires ET MAHAKAMAS) , avec indication du chiffre de la population et de la superficie. Situation au 1^{er} novembre, 1902 .

⁵ - عمار بوحوش، المرجع نفسه، ص 135.

جاء في التقرير المقدم إلى مجلس الشيوخ من طرف آلار Allard يوم 1863/3/9 والذي من خلاله قدم عرضاً لأهم أسباب تبني مشروع قانون سيناتوس كونسيلت⁽¹⁾، أن القبائل التي تشغل أراضي العرش ليس لها عليها سوى حق الإنتفاع، وتعود ملكيتها في البلدان التي فتحها المسلمون إلى العاهل، وفي ظل غياب الوثائق المثبتة، إعتقدت الإدارة أنها تستطيع أن تدخل في مفاوضات شرعية مع القبائل، لفصل جزء من تراب هذه الأخيرة لصالح الدولة، ووضعها تحت تصرف الإستيطان⁽²⁾.

وقد حافظت البلديات على ممتلكاتها العقارية التي تشكلت لها من مجموع أراضي القبائل أو العروش التي تتبعها إقليمياً بموجب جميع القوانين التي مست الملكية العقارية في الجزائر، والتي جاءت لتكريس الملكية الفردية، خاصة قانون 1851، 1863 وغيرها.

كما جاء في الرسالة التي بعث بها الإمبراطور نابليون الثالث إلى المارشال بيليسيبي⁽³⁾ "Pélissier" بعد معاينته للوضع المزري الذي آل إليه حال الأهالي، من جراء حملات مصادرة الأراضي التي نص عليها قانون 1851، توصية منه لتكريس الملكية الفردية مع المحافظة على وضع الحقوق العقارية المكتسبة للدولة والبلديات، حيث حاول بذلك توفير حماية شكلية للجزائريين وممتلكاتهم مع إقرار ملكية الدولة والبلديات، وذلك بالإعتراف بـ:

- 1- ملكية أراضي البايليك،
- 2- الأراضي المملوكة لفرد أو جماعة،
- 3- الملكية الجماعية التابعة للبلديات⁽⁴⁾.

¹ - أنظر:

- M . Eug Robe, La Propriété immobilière en Algérie, commentaire de la loi du 26 juillet 1873, JUILLET SAINT LAGER, IMPRIMEUR DE LA VILLE, 1875, p12.

² - « tribus qui les occupent semblaient n'avoir sur le sol que les droits de jouissance, et, en l'absence des titres contraires, l'administration française crut pouvoir conclure que la nu-propiété du sol de ces territoires appartenait à l'État, se fondant subsidiairement sur l'opinion de certains jurisconsultes dont le nom faisait autorité, et qui soutenaient, conformément aux principes du Coran, que, dans les pays conquis par les musulmans, le sol appartient tout entier au souverain, et que les individus n'ont que des droits de jouissance. L'administration crut donc qu'elle pouvait entrer légitimement en transaction avec les tribus pour détacher une partie de leur territoire au profit de l'Etat, et la rendre disponible pour les besoins de la colonisation. » .

³ - maréchal Pélissier, duc de Malakoff, gouverneur général de l'Algérie.

⁴ - Statistique et documents relatifs au Sénatus -consulte sur la propriété arabe. 1863. 1863, p 7.

الفرع الثاني

الأساس القانوني لتشكل أراضي البلديات

تنص المادة 09 من القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 المتعلق بالملكية في الجزائر على طرق تكوين أملاك البلديات حيث نصت على ما يلي:

« le domaine communal se compose :

- 1- Des édifices et bâtiments domaniaux qui sont ou seront affecté aux services de l'administration communale,
- 2- Des biens déclarés biens communaux et des droits conférés aux communes par la législation générale de France,
- 3- Des biens et des dotations qui sont ou qui pourront être attribués aux communes par la législation spéciale de l'Algérie».

الفقرتين الثانية والثالثة من المادة أعلاه تتعلق بتكوين أراضي البلديات والحقوق العقارية التابعة للبلدية، من بينها أراضي العرش التابعة للعرش، الخاضعين للإدارة المحلية المتمثلة في البلديات وفقا للتشريعين الفرنسي والجزائري.

الفقرة الثانية من المادة 09: تشكل أراضي البلديات وفق القانون الفرنسي

ينص كل من: مرسوم 28 أوت 1792⁽¹⁾ من خلال المادة التاسعة وقانون 10 جوان 1793⁽²⁾ القسم IV، المادة الأولى⁽³⁾، على الأنواع التالية من الأراضي:
- الأراضي البور وغير الصالحة للزراعة، الأراضي الرعوية أو المخصصة للرعي، السبخات أو المستنقعات المالحة.

¹ - Décret de 28 août 1792 relatif au rétablissement des communes et des citoyens dans les propriétés et droits dont ils ont été dépouillés par l'effet de la puissance féodale, (Codes et lois pour la France, l'Algérie et les colonies . Ouvrage contenant, Seizième édition), p 28.

² -Loi de 10 juin 1793, concernant le mode de partage des biens communaux , (Bulletin des lois. 3^{eme} série, n° 3641).

³ - ART 1^{er} : « Tous les biens communaux en général, connus dans toute la République sous les divers noms de terres vaines et vagues, gastes, garrigues, landes, pacages, pâtis, ajoncs, bruyères, bois communs, hermes, vacants, palus, marais, marécages, montagnes, et sous toute autre dénomination quelconque, sont et appartiennent, de leur nature, à la généralité des habitants ou membres des communes ou des sections de communes dans le territoire desquelles ces communaux sont situés; et comme tels, lesdites commune sou sections de communes sont fondées et autorisées à les revendiquer, sous les restrictions et modifications portées par les articles suivants ».

- كل الأراضي التي دخلت في ملكية البلدية أو تمت الموافقة على دمجها في أملاك البلدية سواء بمقابل أو مجاناً⁽¹⁾.

الفقرة الثالثة من المادة 09: بموجب التشريعات الفرنسية في مستعمرة الجزائر: تنطوي على:

- كل الحقوق الموزعة على البلديات بموجب القانون المؤرخ في 18 جويلية 1837.
- كل الأراضي التي آلت إلى ملكية البلدية بموجب القرار المؤرخ في 4 نوفمبر 1848⁽²⁾.

وقبل قانون سيناتوس كونسيلت فقد كان ممنوعاً على أي كان إمتلاك أراضي العرش بإستثناء الدولة، وذلك ما جاء به نص المادة 14 من قانون 16 جوان 1851⁽³⁾، حيث بعد إقرار مبدأ تكريس الملكية الخاصة من خلال قانون سيناتوس كونسيلت سنة 1863، إلا أنه نص على مبدأ المحافظة على ملكية البلديات، وذلك من خلال المادة 2 منه⁽⁴⁾.

لقد كان الهدف من إنشاء بلديات بإنشطار الأقاليم التي تقيم عليها القبائل، وتحديد مساحات تابعة إلى ملكية البلدية، من شأنه الحد من إنتشار القبائل والعروش على مساحات كبيرة، مما يسهل عملية السيطرة عليها والحد من عصيانها، كما أن ذلك من شأنه التخفيف من حدة التعاطف والتكتل العشائري، والإنطلاق إلى نظام مجتمعي أكثر تحضراً هو "البلدية"، التي تمثل نموذجاً للحكم الذاتي المحلي، وهي أحسن طريقة للحصول على أفضل النتائج في ترقية

1- Rodolphe DARESTE, op. cit, p 69.

2- op ,cit, p 69 .

3- Article 14: «Chacun ale droit de jouir et de disposer de sa propriété de la manière la plus absolue en se conformant à la loi.

Néanmoins aucun droit de propriété ou de jouissance portant sur le sol du territoire d'une tribune pourra être aliéné au profit de personnes étrangère à la tribu.

A 'état seul est réservées publics ou de la colonisation, et de les rendre en tout ou en partie susceptibles de libre transmission » .

4- Article 02: « Il sera procédé administrativement et dans le plus bref délai.

1^e A la délimitation des territoires des tribus.

2^e A leur répartition entre les différents douars de chaque tribu du Tell et des autres pays de culture, avec réserve des terres qui devront conserver le caractère de biens communaux.....».

المجتمعات، كما يدعي الإستعمار الفرنسي، والحفاظ على منطقة مشتركة لا يكون لها نفس إتساع العرش⁽¹⁾ :

وقد كانت تستغل أراضي العرش التابعة للبلدية في الإيجار الزراعي وكذا إستخدامها كمراعي للرعي، حيث تخضع في تنظيم جوانب الإستغلال إلى القانون الفرنسي، وتسير من قبل المجالس البلدية⁽²⁾.

✓ الوضعية القانونية لأراضي البلديات بعد الإستقلال 1962

لقد حافظت البلديات على رصيدها العقاري المتشكل من مزيج الأصناف المختلفة للعقارات من بينها ذات الطابع العروشي (أراضي العرش)، حيث أنه لم يسجل أي تدخل تشريعي يحرم هذه الهيئات المحلية من أملاكها ويحولها إلى جهة أخرى، وقد تم الإعتراف بها بالتلازم مع مصطلح أراضي العرش سواء بموجب قانون الثورة الزراعية المكرسة للنظام الإشتراكي أو قانون التوجيه العقاري كما تم بيانه سابقا.

المطلب الثاني

منازعات أراضي العرش التابعة للبلديات

تثير أراضي العرش التابعة للبلديات عديد الإشكالات القانونية والمنازعات القضائية، بين الأفراد حول الحيازة خاصة، أو بينهم وبين البلدية بإعتبارها المالكة وهم المنتفعون، أو حتى بين البلدية وهيئات إدارية أخرى، خاصة في ظل قلة أو حتى عدم دقة الوثائق التي تثبت الأملاك العقارية البلدية، خصوصا تلك التي إكتسبتها أو أدمجت ضمن حقيبتها العقارية خلال فترة الإحتلال، فنجد من يستغل أرضا ويقوم فيها أو يستثمرها لكنها في حقيقة الأمر هي تابعة للبلدية، وقد تدخل القضاء الجزائي في عديد القضايا وفصل فيها، يمكن إيراد بعض النماذج عنها من خلال بعض القرارات القضائية المتوفرة، حيث:

الفرع الأول

منازعة الملكية في أراضي العرش التابعة للبلديات

ويتجلى ذلك من خلال القرار الصادر عن مجلس الدولة⁽¹⁾، والذي من خلاله رفض هذا الأخير النظر في دليل الإثبات المتمثل في العقد الرسمي الناقل للملكية إضافة إلى الشهادة

¹ - Charles GILLOTTE, constitution de la propriété individuelle , établissement des communes Arabes, Constantine, 1863, p 18 .

² -Charles GILLOTTE, op , cit , p 20 .

التوثيقية التي تثبت إنتقال أرض العرش محل النزاع إلى الورثة، والذي من خلاله أيد مجلس الدولة القرار المستأنف الصادر عن مجلس قضاء بسكرة إبتدائياً، "يتمحور موضوع النزاع حول دعوى إستحقاق للملكية، رفعها ورثة مستحق أرض عرش تم شراؤها من طرف مورثهم سنة 1931م بموجب عقد بيع رسمي، وقد إنتقلت إليهم بموجب شهادة توثيقية محررة في 1996/10/14، حيث أن البلدية قامت بالإستيلاء على جزء منها وحولته إلى سوق أسبوعي وجزء آخر وزّع على المواطنين، ولم يبق لهم سوى الجزء المشجر بالنخيل.

ولم يستجب المجلس القضائي لطلب الورثة بملكية هذه الأرض، وقد إستند في قراره على الطبيعة القانونية للأرض التي أثبتت الخبرة أنها من نوع عرش تابعة للبلدية، وبالتالي فإنها تابعة للأموال الوطنية ولا يجوز الإحتجاج على بناء السوق الأسبوعي ما دامت الأرض المقام عليها ملك للدولة، مع رفضه للإستجابة لطلب التعويض عن الضرر الذي طالب به الورثة إتجاه البلدية المطعون ضدها، وبتأييد مجلس الدولة لهذا القرار في مجمله أعطى الحق للورثة بالرجوع على البائع لرد الثمن".

◆ يستخلص من منطوق القرار النتائج التالية:

- مجلس الدولة سلك نفس مسلك المجلس القضائي بحيث لم ينظر في أدلة الإثبات، وأسس قضاءه بناء على الطبيعة القانونية للأرض، رغم أن أدلة الإثبات المقدمة التي تحمل طابع الرسمية بما فيها عقد البيع المحرر أثناء الإحتلال الفرنسي (سنة 1931م)، إضافة إلى الشهادة التوثيقية المحررة من قبل الموثق والتي تثبت إنتقال الملكية إلى الورثة بشكل رسمي، بحيث لم يعتد بها مجلس الدولة ولم ينظر أصلا في مدى حجيتها في الإثبات⁽²⁾.

¹- القرار رقم 8062 المؤرخ في 2003/01/07 ، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 11.

²- تنص المادة 1/91 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: « كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية، بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99، يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية»، بمفهوم هذه الفقرة من المادة 91 تعد الشهادة التوثيقية الوسيلة التي يمكن بها إثبات كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة الوفاة، أي أنها السند المصرح للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، وبالتالي فكل شخص يدعي أنه وارث في تركة يريد قسمتها قضائيا أو يدعي أي حقوق عليها يجب أن يقدم إضافة إلى الفريضة التي تثبت صفته كوارث الشهادة التوثيقية التي من شأنها إثبات انتقال التركة من ذمة مورثه إليه، وفي هذا الصدد يجب الإشارة إلى أن تقديم الشهادة التوثيقية يعني عن تقديم الفريضة، نظرا لأن الأولى أشمل مضمونا وأوسع مجالا من الثانية، لذلك يطلق عليها بالفريضة الموسعة، ويقوم بتحريرها الموثق وتخضع لإجراءات التسجيل والشهر.

- إعطاء الحق للورثة في الرجوع على البائع لرد الثمن هو أمر من الصعب تحققه، خاصة وأن عقد بيع أرض العرش محل النزاع قد تم سنة 1931م، وفيه مشقة كبيرة للورثة وقد يكون مستحيلا.

وبالتالي فإن مثل هذا القرار قد فرضته حقيقة الوضعية القانونية لأراضي العرش التي إكتفى المشرع بتصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة دون تنظيم بقية جوانبها المتشعبة، بحيث بقيت غامضة حتى بالنسبة للقضاء، وفي هذا السياق يجب إضفاء حماية قانونية على الأشخاص الذين يحوزون سندات رسمية تثبت حقوق الملكية بموجب أحكام خاصة وإستثنائية.

الفرع الثاني

دعوى حماية الحيازة في أراضي العرش التابعة للبلديات

في قرار صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا⁽¹⁾ أقرت من خلاله حق حائزي أراضي العرش التابعة للبلديات في رفع دعوى الحيازة للدفاع عنها، "حيث أنه بالرجوع لقرار المجلس القضائي المطعون فيه بالنقض أمام المحكمة العليا، الذي أسس حكمه على أساس أن الأرض محل النزاع ملك للبلدية وتابعة لأملاك الدولة بموجب المخطط المنجز سنة 1863، وأنها كانت في حيازة أجداد الطرفين، والنزاع ثائر بين الورثة من الجهتين حول تلك الحيازة، وعلى هذا الأساس رفض دعوى الطاعنين.

حيث أنه في قضية الحال كان على قضاة المجلس التحقق من الحيازة والبحث عن الحائز الحقيقي، طبقا لقواعد الحيازة المقررة في القانون المدني، خاصة وأن الدولة ليست طرفا في النزاع ولا تعارض حيازة أي طرف".

وبالتالي فقد أسس القضاء من خلال هذا القرار موقفه على أساس أن الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق بإعتبارها واقعة مادية، دون إشتراط أي سند إداري أو ترخيص من البلدية بإعتبارها المالكة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فقد أقر حق الحائز في الدفاع عن الحيازة، مادام النزاع حولها بين طرفين مدنيين، والدولة ممثلة في البلدية بإعتبارها مالكة لهذه القطعة ليست طرفا في النزاع.

كما أقر القضاء أيضا في قرار له سنة 1998 صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا⁽²⁾: بأن الحيازة تجوز في أملاك البلدية (أملاك وطنية خاصة)، على أساس الشهادة

¹ - القرار رقم 483406 الصادر بتاريخ: 2008/11/12، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2009، ص 219.

² - القرار رقم 181645 المؤرخ في 1998/06/24، قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 1999، العدد الأول، ص 72.

الإدارية المرخصة للإستغلال، حيث ورد في منطوقه أنه: " من المقرر قانوناً أنه يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت إنكشاف ذلك، ولما تبين في قضية الحال أن الحيازة ثابتة منذ عهد الإستعمار، وأن ما بني فوقها كان برخصة من المصالح البلدية، دون أي منازعة في حيازتها وفي إستصلاحها وعرسها.

ولما قرر قضاة المجلس بأن الحيازة لا تجوز في الأملاك التابعة للدولة فإن هذا التأسيس خاطئ، لأنه لا يوجد أي نص قانوني يتحدث عن منع الحيازة في الأملاك العقارية التابعة للدولة، التي تمنح للأشخاص بموجب شهادة إدارية من أجل إستغلالها والإنتفاع بها، مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه".

✓ الدعاوى الناجمة عن إجراء عقود شهرة على أراضي عرش تابعة للبلدية

كثيراً ما تم تحرير عقود شهرة على أراضي تابعة للدولة سواء كان ذلك عن طريق الخطأ، أو نتيجة إتباع أساليب إحتيالية، وكذلك الأمر بالنسبة إلى الأراضي التابعة للبلديات، وفي هذا الإطار يمكن إدراج أحد قرارات القضاء التي أقرت حق البلدية في حماية الأملاك التابعة لها من خلال الدخول في منازعات محلها عقود شهرة للدفاع عن العقار التابع لها، حتى لو لم تعترض سابقاً خلال إجراءات عقد الشهرة أمام الموثق، بعد إخطاره إياها لإبداء رأيها والإعتراض على إتمام الإجراءات إن كان العقار محل طلب عقد الشهرة تابعاً لها.

ففي قرار للمحكمة العليا سنة 2000 في غرفتها العقارية⁽¹⁾ تضمن ما يلي: "إن القرار المطعون فيه الذي قضى برفض دعوى الطاعن الرامية إلى إثبات ملكيته على الأرض المتنازع عليها بحجة أن ملكيتها تعود إلى البلدية، ولعدم ثبوت حيازته لها، مستبعداً بذلك عقد الشهرة المتمسك به من طرف الطاعن، فإنه أصاب فيما قضى، لأن عقد الشهرة حجيته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها بإعتبارها عقداً تقريرياً.

إن عدم الإعتراض على إجراءات الشهرة أمام الموثق لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع والمطالبة بإبطال عقد الشهرة، كما أن تقدير قيمة ووزن الأدلة من المسائل الموضوعية التي يعود تقديرها إلى قضاة الموضوع، ومن هنا فإن القرار المنتقد قد طبق القانون تطبيقاً سليماً".

¹ - القرار رقم 190541 المؤرخ في 2000/03/29، المنشور بالجملة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص 151.

المبحث الثاني

إشكالية إستغلال أراضي العرش الرعوية التابعة للبلديات

تشكل أراضي العرش التابعة للبلديات ذات الطابع الرعوي نسبة معتبرة من المساحة التي تحتلها هذه الأراضي في الجزائر، وتستغل في الرعي وتربية المواشي، بإعتبارها تتموقع خاصة في المناطق السهلية والحلفائية، وبالتالي فالتطرق لهذا النوع من الإستغلال لا يقل أهمية عن أسلوب إستغلال أراضي العرش ذات الطابع الزراعي، خاصة وأنه يثير العديد من الإشكالات القانونية والميدانية، حيث:

المطلب الأول

تشكل الأراضي الرعوية

يمارس أفراد العرش حرفتي الزراعة والرعي، وأحيانا حرفة الرعي فقط، ويعرف النوع الثاني بالبدو الرحل الذين لا يستقرون في مكان محدد، يجوبون الأراضي الرعوية والحلفائية للحصول على الكأ الذي تتغذى به قطعانهم، في حين نوع آخر من العروش يمارسون الرعي والزراعة التي توفر لهم إنتاجا ضئيلا جدا، فتجدهم ربيعا وصيفا هم في أراضيهم ومساكنهم المبنية بالحجر والطين والأخشاب والديس، أما شتاءا ينتقلون إلى مناطق الرعي الأكثر دفئا أين تتوفر الأعشاب الرعوية ليتركوا أراضيهم التي زرعوها تنتج الزرع⁽¹⁾.

الفرع الأول

أسباب تتعلق بالعروش

لقد ترسخت مظاهر الحياة البدوية كقواعد عرفية تضبط النشاط الرعوي للعروش، ويمكن حصر أهم الأسباب ذات البعد الأنثروبولوجي والإقتصادي وحتى السياسي التي جعلت هذا النوع من النشاط يغلب على حياة القبائل والعروش⁽²⁾، حيث يرتبط أعضاء القبيلة أو العرش فيما بينهم بروابط القرابة الدموية أكثر مما تربطهم علاقتهم بالأرض، لكن ذلك لا يعني أنهم مستقلون تماما عن السلطة، بل كانت تتدخل في المنازعات التي تنشأ بينهم في بعض الأحيان، خاصة

¹ - M. Worms, Recherches sur la constitution de la propriété territoriale dans les pays musulmans, et subsidiairement en Algérie, Paris, 1846, p 40.

² - op,cit, p 93.

في عهد الدولة العثمانية، وتفرض عليهم الضرائب المتعلقة بإستغلال الأراضي والمراعي، كما تم بيانه سابقاً⁽¹⁾.

♦ غالباً ما كانت العروش تعلن العصيان على أنظمة الحكم التي توالت على الجزائر منذ عصور ما قبل التاريخ، إلى غاية العهد العثماني وحتى الوجود الفرنسي، وقد كان ذلك يجعلها تشن ثورات متوالية لتفر بعدها إلى المناطق المتاخمة للصحراء وتمارس أنشطتها، خاصة منها الرعي وبعض أنواع الزراعات المعاشية كزراعة الحبوب والعلف.

كما أن العداء المتواصل ضدها من السلطة جعلها في حالة تأهب دائم لمواجهة العدو، وقد ساهم ذلك بشكل كبير في عدم إستقرارها، فكانت أغلب العروش ترحل من مرعى إلى آخر بحثاً عن الكأ والماء لقطعانها، بعيدة عن سيطرة الحكام، وهو ما جعلها تبتعد عن الشمال وتتوغل في السهوب أين يتوفر المرعى، وفي الوقت ذاته الهروب من الإنتقام وتجنب بطش الحملات العسكرية.

♦ عزوف الفلاح الجزائري في المناطق المنتشرة فيها أراضي العرش عن العمل الزراعي وفقدان الرغبة في الإنتاج الزراعي، فقد كان الفلاح البعيد عن السلطة يعيش الفقر في حين عمال البايليك والملاك المقيمين بالمدن يستحوذون على أربعة أخماس (5/4) الإنتاج الزراعي دون جهد، وفي هذه الظروف إنكشمت الأراضي الزراعية وتقلصت الأراضي الفلاحية المستغلة فعلياً حتى أصبحت عشية الإحتلال (سنة 1830) لا تتجاوز 359049 هكتار، حسب الإحصائيات الفرنسية آنذاك، في الوقت الذي بلغت فيه قطعان الماشية سبعة ملايين رأس على أقل تقدير⁽²⁾، وبالتالي فقد إنحصرت زراعة البقول والحبوب بالمناطق الساحلية (السهول الساحلية) وزراعة الأشجار المثمرة بالجبال، في حين تركز الرعي في الهضاب العليا والسهول الداخلية والتلال والمناطق الشبه صحراوية والحفائية، مع ممارسة زراعة معاشية بسيطة متزامنة مع نشاط الرعي⁽³⁾.

♦ النظام العرفي العقاري ناتج عن متطلبات الإقامة في مواضع الكأ، مما يعني ضعف علاقة الإنسان بالأرض، ولعل ذلك الذي أدى إلى متانة روابط القرابة الخاضعة لسيطرة عنصر

1- M. Worms, op, cit, p 52.

2- عبد النور سليمان، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 18

3- أطروحة الدكتوراه نفسها ص 19.

الرجال، الذي يحتل أهمية بالغة في النظام العرفي لأراضي العرش، كما أن صعوبة الحياة وكثرة التنقلات والتحديات التي تصادف الجماعة في مسيرة بحثها عن الكلاً زادت من تعزيز الطابع الذكوري، وقد طبع ذلك مسألة الميراث في أراضي العرش⁽¹⁾.

الفرع الثاني

أسباب طبيعية

♦ الطابع الجغرافي والمناخي هو الذي فرض على القبائل إتباع نشاط الرعي، حيث أطلق على المجتمع الجزائري تسمية (مجتمع الرعي)⁽²⁾، نظرا لإهتمامه بتربية المواشي، وتغيير تربية المواشي وممارسة الرعي بشكل عام، حيث تتغير نسبة ممارستهما كلما إتجهنا شمالا أو جنوبا، أما في السهول الداخلية فقد كان نشاطا الزراعة والرعي ينتشبان، بحيث تحرث الأرض مرة كل سنتين ثم بعد الحصاد تصبح مرعى للقطعان، حيث تعتبر فضلاتها سمادا لهذه الأرض، والسنة التي لا تحرث فيها تترك لترتاح وتسترد قوامها العضوي.

وقد كان هذا النظام العرفي مطبقا بشكل عادي دون وجود نزاعات، لأن المساحات التي ترتادها القبائل والعروش واسعة جدا وغير محددة، وغالبا ما تتخذ العائلات الموسعة داخل العرش الواحد الخيمة التي يسهل طيها كمسكن مؤقت يتناسب وطابع الترحال والإقامة المؤقتة في المراعي المترامية عبر ملايين الهكتارات، ولا يعني ذلك الحرية المطلقة في التوسع، بل كان كل عرش له منطقته الخاصة به، وبعض المناطق المشتركة التي ترحل إليها كل القبائل تقريبا في فصل الشتاء، لذلك لم تكن هناك نزاعات كثيرة بشأن التمتع بهذه الأراضي الرعوية، ولكن إذا أصبح إقليم قبيلة لا يتسع لنشاطها أو أصبح ضيقا فتحاول القبيلة الأكثر نفوذا وقوة وإتساعا أن تمتص القبائل المجاورة.

♦ يحتاج الرعاة إلى أراضي واسعة للتجوال بقطعانهم والبحث عن مواطن الكلاً، لكن من الصعب على راعي الدفاع عن الأرض - لو فرضنا أنه تملكها بمفرده ملكية خاصة وفردية-، ومن هنا فرضت ضرورة الدفاع والذود عن الأراضي التي تستأثر بها العروش وتبسط من خلالها سلطانها أن تنشأ الملكية الجماعية أو ما تعرف بأراضي العرش، وتعد ملكا واسعا للتجوال والرعي والإقامة الدائمة وأحيانا المؤقتة حسب ظروف كل قبيلة أو عرش⁽³⁾، ولا يمكن

¹ - عبد النور سليمان، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 94.

² - أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 89.

³ - أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 100.

تصور دفع ضرائب على هذا الإستغلال لأنه متاح لجميع أفراد العرش، فقد يستعملها أي عضو من أعضاء العرش لغاية التنقل والرعي، كما يمكن لأي عضو زراعة الحبوب دون أن يتوجب عليه أي إلتزام، ماعدا ما تعارف عليه من تقسيم الإنتاج على الأعضاء الغير فاعلين كالمسنين والأطفال والنساء⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن أفراد العرش يتوجهون دوريا نحو مراعي محددة ومياه يعرفونها، ويقول الباحث (أي ماسكيري) في هذا الصدد وكخلاصة لممارسة العروش لنشاط الرعي في الجزائر: « لا ينتقل البدويون بشكل عشوائي، بل يتبعون خطوط تجوال محددة بوضوح... ربما لأن توفر المراعي مرتبط بالفصول والأحوال الجوية، فإن تنقلاتهم تشبه تنقلات بقر الوحش واللقلاق والسنونو » .

وقد ورد في التوضيح الذي قدمه الأار (Allard)⁽²⁾ لأعضاء مجلس الشيوخ بمناسبة عرض مشروع قانون سيناتوس كونسيلت كلاما بالغ الدلالة حول أراضي الرعي التابعة للعروش، يمكن من خلاله فهم الأسباب التي أدت إلى تحويلها إلى ملكية الدولة والبلدية، خاصة فيما يتعلق بالمساحة الشاسعة التي يحتلها التل في إقليم مستعمرة الجزائر حيث:

« التل هو الناحية من الجزائر التي تتطلب التعجيل بإقامة الملكية فيها، إنها منطقة تمتد ابتداء من المغرب غربا إلى تونس شرقا، تتكئ في الشمال إلى ساحل البحر وتنتهي في الجنوب في الخط الذي تبدأ منه الصحراء، تشكل هذه المنطقة عمقا وسيطا من 120 كيلومتر في مقاطعتي وهران والجزائر، و240 كيلومتر في مقاطعة قسنطينة، المعالم الرئيسية التي يمكن ربط الحدود بها في الجنوب هي النقاط المنيعه لسبدو، الضاية، سعيدة، تيارت، بوغار، بوسعادة، بسكرة وتبسة، التي يرفرف عليها العلم الفرنسي، _ في هذا المجال المحصور والمحدد بهذا الوضوح، الذي تبلغ مساحته الإجمالية 14100000 هكتار تقيم بصفة دائمة الـ 1200 قبيلة تقريبا التي تقسم السطح... »⁽³⁾.

¹ - عبد النور سليمان، أطروحة الدكتوراه السابقة، ص 100.

² - ALLARD : Général de division, Président de section, rapporteur.

⁽³⁾ - « Le Tell est la région de l'Algérie où il est réellement urgent de fonder la propriété. C'est une zone qui s'étend, de l'ouest à l'est, depuis le Maroc jusqu'à la Tunisie; s'appuie, au nord, sur le littoral de la mer, et se termine, dans le sud, à la ligne où commence le Sahara. Cette zone présente, en moyenne, une profondeur de 120 kilomètres environ dans les provinces d'Oran et d'Alger, et de 240 kilomètres dans la province de

وواصل توضيحه لمجلس الشيوخ قائلا في ما يخص وصف الأعراش:

« ... قبائل التل هذه تستغل الأرض في هذا المجال اعتمادا على بيوت الحجر، من الطوب أو الأغصان، بالنسبة للبعض، البعض الآخر يعيش تحت الخيمة كي يستطيع القيام بزراعة الحبوب وتربية الماشية وينجو من وخاصة السهول أثناء فصل الحرارة . - في حركات النزوح الصغيرة هذه لا يخرجون أبدا من إقليم القبيلة، ويتحركون سنويا على مجالات محددة حسب قاعدة منتظمة، إلى حد أنه لا كلام إلا عن تخيمات الصيف وتخيمات الشتاء... »⁽¹⁾.

ثم تكلم مباشرة على كيفية إقتسام الإستغلال بين الأعراش في الزراعة والرعي، فجاء في توضيحه ما يلي:

« تقسيم السكان الأهالي إلى قبائل له بصماته على السطح، حيث يسيطر بحدود ثابتة مثل السيول، سلاسل الجبال، العوارض السطحية، المقابر، الآبار، الينابيع، الأشجار العتيقة، أكوام الحجر، التي تستعمل كمعالم يعرفها وجهاء القبيلة بطريقة جيدة ويعترف عليها كل جيل بالتقليد، هكذا فإن أعضاء قبيلة سواء كانوا حضرا أو يعيشون تحت الخيمة لإستغلالهم، يعلمون أنه لا يمكنهم تمديد ثلم محراث مزروعاتهم بعيدا عن حدود القبيلة أو تجاوزها وهم يسوقون قطعانهم إلى المراعي دون أن يحدثوا خلفا، غالبا ما يكون سوى بالأسلحة... »⁽²⁾.

Constantine. Les principaux jalons auxquels on peut rattacher ses limites au Sud sont les points fortifiés de Seb dou, Daia, Saida, Tiaret, Boghar, Bouçada, Biskra et Tebessa, sur lesquels flotte le drapeau français.

C'est dans cet espace ainsi circonscrit et nettement déterminé, d'une superficie totale de 14,100,000 hectares, que se trouvent établies d'une manière permanente les douze cents tribus environ qui se partagent le sol... »

(¹) - « Ces tribus du Tell y exploitent la terre, les unes à l'aide de fermes bâties en pierre, en pisé ou en branchages; les autres en vivant sous la tente, pour conduire de front la culture des céréales et l'élevé du bétail, et pour se soustraire à l'insalubrité des plaines pendant la saison des chaleurs. Dans ces petits mouvements d'émigration elles ne sortent jamais du territoire de la tribu, et se meuvent annuellement sur des espaces restreints, d'après une loi uniforme, tellement uniforme, qu'elles n'ont, à proprement parler, que des campements d'été et des campements d'hiver».

² _ « ... Les populations kabyles ou arabes se distinguent tout d'abord les unes des autres par des nominations génériques, correspondant à des groupes qui sont de véritables petits états, appelés tribus, ayant chacune à part leur origine, leur histoire, leurs intérêts politiques. Cette division de la population indigène en tribus a son empreinte sur le sol, où elle est tracée par des limites fixes, telles que cours d'eau, chaînes de

المطلب الثاني

الإشكالات الناجمة عن تحديد أراضي البلديات الرعوية

خلال العهد العثماني كان العرش يتحكم في الأراضي التابعة له، ويقوم بتقسيم حق الإنتفاع حسب الإحتياجات والقدرة على الإستغلال بين أعضائه، سواء تعلق الأمر بالزراعة أو الرعي، فكانت المراعي التابعة له محددة وتدخل في الملكية الجماعية للمجموعة، مثلها مثل الأراضي المستغلة في الزراعة، ولا تتدخل الحكومة العثمانية إلا لجمع الضرائب المختلفة.

أما التقسيم القانوني الذي ميز بين الأراضي الرعوية وأسند ملكيتها للدولة، وترك الأراضي المستغلة في الحراثة والزراعة كأراضي تابعة للعرش، فقد جاء به الإستعمار الفرنسي، حيث أدت سياسة الإستيطان إلى تكريس التثائية السابقة، ضمن العرش الواحد وكذا تدعيمها، فمن ناحية، تم حشد الإستيطان الزراعي للأهالي في المناطق الجبلية ومنعهم من الإستفادة من الأراضي، وحال دون تحديث وسائلهم الإنتاجية وأساليب عملهم، ومن ناحية أخرى، أحدث إضطرابا في المجتمعات الرعوية الزراعية حين أقبل على إنتزاع قسم هام من أراضيها وعمل على تفكيك قوانينها العقارية وتجريدها من " الصبغة الفلاحية " التي كانت تطبعها سابقا بشكل ضعيف⁽¹⁾.

وقد إعتمدت في ذلك سياسة مقننة، كما تم بيانه سابقا، لكن ذلك لا يمنع من ذكر أهم الأسس القانونية التي بموجبها فصلت الأراضي الرعوية عن محيط إستغلال أراضي العرش وأدمجتها تحت عنوان أراضي دولة ، بلدية (biens domaniaux ; biens communaux).

حيث صدر القرار المؤرخ في 1830/09/08 للماريشال كلوزال الذي ضم لأمالك الدولة كل أملاك البايليك، الأراضي المسيرة في الإطار العام، الأملاك الشاغرة، الغابات، الأراضي

montagnes, accidents de terrains, cimetières, puits, sources, arbres séculaires, amas de pierres en. Guise de bornes, que les notables de la tribu connaissent d'une manière parfaite, et que chaque génération se transmet par la tradition. Ainsi les membres d'une tribu, qu'ils soient sédentaires ou qu'ils usent de la tente pour leur exploitation, savent qu'ils e peuvent étendre les sillons de leur culture au de la des limites de la tribu, ni les franchir en conduisant leurs troupeaux au pacage, sans donner lieu à un conflit qui, autrefois, était réglé le plus souvent par les armes, et que vide aujourd'hui l'administration locale, en se basant sur le droit établi par la notoriété publique..... ».

¹ - مارك كوت، تعريب محمد غالم، هل يوجد فلاح جزائري، مقال منشور بمجلة إنسانيات، العدد السابع، جانفي - أفريل، سنة

الرعوية، العقارات المشغولة سابقا من طرف الداي، الأراضي التابعة للموظفين الأتراك ، أملاك الحبوس...؛

جاء قانون 16 جوان 1851 ليحصر أراضي العرش المستغلة من طرف العروش في كانتونات، تخضع في ذلك إلى إحتياجات العرش من هذه الأراضي، أما ما تبقى منها فيتحول إلى ملكية الدولة الفرنسية، كما أدخلت الأراضي الرعوية ضمن أملاك البلدية كما سبق بيانه بموجب نص المادة 09 منه.

أما بعد الإستقلال، فلم يرد أي نص يلغي ملكية الدولة والبلديات للأراضي الرعوية، وقد جاء قانون 43/75 المتعلق بالرعي تتويجا لميثاق الثورة الزراعية وتطبيقا لمبادئها في تعميم التنظيم ليطل الأراضي الرعوية في الإطار الإشتراكي بطبيعة الحال، وقد نصت المادة الأولى منه على أنه: «تعد ملكا للدولة أراضي البور الواقعة في المناطق السهبية والمحددة في المادتين 09 و10 أدناه، ولهذا الغرض تلتحق هذه الأراضي بالصندوق الوطني للثورة الزراعية» ، وبالتالي فما يمكن إستنتاجه من المادة أعلاه أن الأراضي السهبية أو الرعوية بشكل عام بما فيها أراضي العرش الرعوية التي تشكل الأغلبية من هذه الأراضي هي ما يلي:

♦ الأراضي الرعوية ملك للدولة أي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وقد أدمجها المشرع الجزائري ضمن صندوق الثورة الزراعية، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري مصطلح أراضي بور لأنها لا تنتج زراعيًا إلا بعد الإستصلاح والري، وتتمركز في المناطق السهبية، وقد ورد في ملحق ميثاق الثورة الزراعية الخاص بالسهب⁽¹⁾ أنه: "تقوم الثورة الزراعية بشكل جذري على تحويل أوضاع المعيشة والعمل للفلاحين في المناطق الزراعية وقد آن لها أن تتجه نحو سكان المناطق السهبية، أجل نحو الذين يعيشون أساسا من التربية الرعوية للماشية، حيث يتعذر وجود زراعات نظامية، وذلك لكي تقدم لهم نفس الإنفراج".

أما في ظل السياسة العقارية التي جاء بها قانون التوجيه العقاري، فقد توجت بصدور قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، وقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الرعوية ضمن أملاك الدولة وذلك من خلال المادة 18 منه، وهي الطبيعة القانونية التي تكتسبها في الوقت الراهن، بحيث تبقى تلك التي تصنف كأراضي بلدية تابعة لملكية هذه الأخيرة.

الفرع الأول

معايير تحديد الأراضي الرعوية

¹ - الجريدة الرسمية عدد 54، لسنة 1975.

أطلق المشرع الجزائري على مناطق الرعي مصطلح السهوب، وقد ورد في ملحق ميثاق الثورة الزراعية المتعلق بالسهوب تعريفا لها، وذلك على النحو التالي:

« إن السهب هو المنطقة الشاسعة التي لا يمكن نظرا لجفاف مناخها إجراء أي زراعة فيها دون ري، غير أن نباتها الدائم يسمح بتربية الغنم، لذلك فإن منطقة الخرفان تمتد من جنوب خط التماطر المتوسط 400 مم سنويا إلى خط التماطر 100 مم... حيث بجنوبه تبدأ مباشرة الصحراء الكبرى، وبهذا التعريف فإن السهب يغطي قرابة 20 مليون هكتار منها 15 صالحا فعلا لتربية الماشية أو الجزء الشمالي الواقع بين خطي التماطر 400 و300 مم، وهو غالبا ما يستعمل لزراعة الحبوب القليلة الإنتاج » .

كما أورد قانون الرعي من خلال مادته التاسعة تعريفا منفصلا للأراضي الرعوية من خلال تحديد نطاقها الجغرافي قياسا بمستوى الأمطار، على إعتبار أن توفر الماء هو الذي يعد الدعامة الأساسية لقيام الزراعة، وبالتالي فالمناطق الرعوية أو الأراضي الرعوية تتمركز في السهوب أين تقل نسبة الأمطار، والتي تتراوح حسب التعريف السابق بين 400 مم و100مم، ويمكن تحديد هذه الأراضي الرعوية حسب نص المادة 09 من قانون الرعي كالتالي:

أولا: المنطقة السفلى شبه القاحلة: وهي المنطقة الداخلة بين خطوط التماطر 300 و400 مم .
ثانيا: المنطقة القاحلة العليا: وهي الواقعة في السهوب الشمالية والداخلة بين خطوط التماطر 200 و300 مم.

ثالثا: المنطقة القاحلة السفلى ذات التأثير الصحراوي: وتقع في السهوب الجنوبية وتقع بالتحديد بين خطوط التماطر 200 و300 مم.

رابعا: منطقة الضايات القاحلة والسفلى: وهي منطقة بور قرب الصحراء وتقع تحت خط التماطر 200 مم.

الإستثناء:

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد إستثنى بعض هذه الأراضي والواقعة في المناطق الأربعة سالفة الذكر والتي بطبيعة الحال تنطبق عليها المقاييس السابقة، إلا أنها كانت محلا للإستثمار أو الإستصلاح (الإحياء) والري، سواء بتدخل الإنسان أو أن الظروف البيئية هي التي شجعت على الإستثمار، حيث نصت المادة 10 من قانون الرعي على أنه:

« تعد أراضي بور مجموع المراعي الواقعة في المناطق السهبية والمحددة في المادة 09 أعلاه، بإستثناء الأراضي التي كانت لتاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية موضوع إستثمار مستقر، سواء كان ذلك بفعل

الأوضاع البيئية الطبيعية المناسبة، أو من جراء الإنشاءات التي تمكن من الري الموسمي أو الدائم » .

♦ أهم المبادئ التي جاء بها قانون الرعي

أنهى قانون الرعي على فكرة "العزال" الذي يتولى رعاية الغنم وتربية الماشية المملوكة لغيره مقابل الحصول على أجر من جراء ذلك⁽¹⁾، فلا بد أن يكون المالك هو نفسه الراعي حسب مفهوم المادة 11 السابقة، وتتص المادة 05 من نفس القانون على أنه "يلغى نظام العزالة في جميع أشكاله...".

ومن أولويات أهداف الثورة الزراعية القضاء على إستغلال الإنسان لأخيه الإنسان⁽²⁾، وذلك بوضع حد لإستغلال الرعاة وصغار الفلاحين من طرف كبار الملاك، وذلك من خلال تطبيق مبدأ "المراعي والمواشي للذين يجعلونها منتجة بعملهم ويكسبون رزقهم مباشرة منها"⁽³⁾، ويمكن تعريف "العزال" حسب ما ورد في المادة 06 من نفس القانون على أنه: "يعد "عزالا" بمفهوم هذا الأمر كل راع يسوق ماشية لحساب الغير سواء كان مع المساهمة في نفقات الإستغلال أو بدونها، وذلك في إطار عقد مبرم بأية صورة كانت، ويستوفي أجره تحت شكل إتاوة نقدية أو عينية، وبنسبة إنتاج الماشية أو الأرباح الناتجة عن ذلك".

وتكريسا لمبدأ إنهاء مهنة العزال نهائيا وتحسبا لبقاء أي إلتزامات مالية أو ديون تنقل كاهل العزال إتجاه مالك الماشية فقد أنهت الفقرة الثانية من المادة 05 من قانون الرعي علاقة المديونية بشكل كامل وقطعي بحكم القانون، حيث ورد فيها: "وتنقضي بحكم القانون كامل الديون المبرمة تحت أي شكل من طرف العزال تجاه مالك الماشية في إطار العقد الذي بينهما".

¹ - تنص المادة 29 على أنه:

"الاستغلال المباشر والشخصي للأرض يتشكل بالنسبة للمالك في أن يخدمها بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة، وأن يعيش أساسا على الإيراد من هذا النشاط".

² - أهداف الثورة الزراعية من خلال تطبيق أحكام الرعي حسب ما يتناسب والأراضي التي ينظمها ملحق السهوب هي:

-القضاء على شبكات استغلال المنتجين الرعويين

-القضاء على الاستغلال المفرط للمراعي مما يقتضي تنظيم المراعي

- القضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان.

³ - ملحق الثورة الزراعية المتعلق بالسهوب.

يتم تنظيم إستغلال الأراضي الرعوية وفق قانون الرعي المجسد لمبادئ الثورة الزراعية ضمن النطاق الإقليمي لكل بلدية، حيث ورد في المادة 38 من قانون الرعي: «إن البلدية الواقعة في مناطق الرعي تكون القاعدة الإقليمية لتنفيذ أحكام هذا الأمر»، ويعتبر المجلس الشعبي البلدي هو المشرف الأول على تنفيذ مشروع الثورة الزراعية في المناطق الرعوية، طبقا لما جاء به نص المادة 1/40 حيث: «يسهر المجلس الشعبي البلدي بمعونة التعاونية الزراعية المتعددة الخدمات للبلدية على تنظيم وشروط إستعمال أراضي البور الداخلة في دائرة إختصاصها» .

يترتب على منح الأراضي الرعوية وإستغلالها في شكل مراعي للقطعان دفع إتاوة لفائدة البلدية، وهو ما ورد في المادة 40 فقرة 2 من قانون الرعي والتي وردت كالتالي: «إن إستعمال المراعي من طرف تعاونيات تربية الماشية وكذلك من طرف المربي يترتب عليه أداء إتاوة لفائدة البلدية» .

كما خصص المشرع الجزائري الباب الرابع من قانون الرعي تحت عنوان "حماية المناطق السهبية"، وحضر كل الأعمال التي من شأنها أن تضر بالطابع الرعوي لهذه المناطق وتتلف النباتات التي تغطيها، تحت طائلة التجريم وسحب الحق في الإستغلال، وتحمل نفقة الإصلاح من طرف المتسبب في الضرر، كما قلص من عملية حرث هذه الأراضي وضبطها بترخيص إستثنائي يمنح من طرف الوالي، وفي حالات إستثنائية فقط، تخص الأراضي الزراعية الرعوية المذكورة ضمن المادة 09 من نفس القانون، والأراضي التي يمكن أن تستفيد من الري المدعم⁽¹⁾.

كما حظر عمليات قلع أو إتلاف النباتات المشكلة للمراعي، وأي عمل من شأنه تسهيل إتلاف المراعي، كما جرم كل الأفعال الماسة بأحكام الباب الرابع من القانون الخاص بحماية المناطق السهبية، وجعلها على سبيل الجنحة، وتطبق عليها نفس الأحكام المتعلقة بالجنح الواقعة في المناطق الغابية، حيث نصت المادة 79 من قانون الرعي على: «الأفعال المرتكبة والماسة بأحكام هذا الباب تضبط وتلاحق كجنح واقعة على المساحات الخاضعة لنظام الغابة» .

الفرع الثاني

إشكالية منح حق التمتع الدائم في الأراضي الرعوية

¹ - المادة 77 فقرة 2 من قانون الرعي.

أساس هذه الإشكالية ينبع أساسا من منطوق المادة 65 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، والذي نص على تحويل حق التمتع الدائم المنصوص عليه في المادة 64 من نفس القانون إلى حق الملكية عن طريق الإستصلاح وفق قانون 18/83 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية⁽²⁾، وتنص المادة 64 فقرة 2 على منح حق التمتع الدائم فرديا أو جماعيا في الأراضي الرعوية والحلفائية بموجب قانون خاص.

تبرز إشكالية واضحة من خلال هذا الطرح في زاويتين:

الأولى: القانون الخاص الذي بشرت به المادة 64 أعلاه لم يصدر إلى حد الآن، منذ 1990 أي بعد مرور 25 سنة تقريبا، فهل يمكن إعتبار أن نشاط الرعي الممارس في مثل هذه الأراضي هو حق تمتع دائم؟

الثانية: لم يرد أي نص قانوني يلغي العمل بالقانون رقم 43/75 المتعلق بالرعي، فهل يمكن الحكم بإلغائه من خلال حقيقة إلغاء الثورة الزراعية، والذي جاء أساسا بهدف تكريس مبادئها؟⁽³⁾

الفرع الثالث

المنازعات القضائية المتعلقة بإستغلال أراضي البلديات الرعوية

قضى مجلس الدولة من خلال قرار صادر عنه⁽⁴⁾ تمحور منطوقه حول: "إبطال القرار المستأنف الصادر عن مجلس قضاء بسكرة، الذي رفض الدعوى التي رفعتها البلدية ضد حائز أرض عرش قد صنفت ضمن الأراضي المخصصة للرعي بموجب قرار من الوالي بتاريخ 1991/02/16، بهدف إخرجه من الأرض والمطالبة بالتعويض عن الضرر.

¹ - حيث ورد فيه أنه: "يجوز حق التمتع الدائم إلى حق ملكية طبقا لأحكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت سنة 1883، المذكور أعلاه، كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرث كما نصت عليها المادة 64 أعلاه".

- وتنص المادة 64 من نفس القانون على ما يلي: "يجوز المعينون جماعيا حسب الكيفيات التي يحددها قانون خاص حقوق التمتع التقليدية التي تمارس على الأراضي الرعوية والحلفائية وكذلك حقوق ملكية الاستثمارات المحفقة.

- ويحدد القانون في الإطار المذكور نفسه كيفيات منح حقوق التمتع الدائم فرديا أو جماعيا في الأراضي الرعوية والحلفائية".

² - الجريدة الرسمية عدد 34.

³ - أنظر أكثر في ما يخص إشكالية حق التمتع الدائم في الأراضي الرعوية:

- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، سنة 2004، دار هومة، الجزائر، ص 141.

⁴ - القرار رقم 10843 بتاريخ 2003/09/16، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 12.

وقد علل مجلس الدولة قراره على أساس أن الحائز لم يقدم أي وثيقة أو سند يثبت حيازته القانونية لقطعة الأرض المتنازع من أجلها أو سند يثبت تملكه لها عن طريق الحيازة، وبالتالي فإنعدام السند القانوني الذي يضي مشروعية إستغلاله للأرض لا يخول له التمسك بالمادة 827 من القانون المدني.

وأنه لا يجوز له التجريح في مقرّر تخصيص الأرض للرعي الصادر عن الوالي، مما يخول للبلدية القيام بما تراه مناسباً دون اللجوء إلى القضاء الإستعجالي وإلزام الحائز بالخروج من القطعة الأرضية وإعادتها كما كانت عليه وإزالة البناية والمغروسات وردم الحفر".

وبتحليل منطوق القرار فإنه ينطوي على العديد من التناقضات لا تخص إثبات الحيازة فحسب وإنما تتعدى إلى إعتبرات أخرى كان من الضروري الإشارة إليها ما دمنا بصدد القرار، تتلخص فيما يلي:

1- ركز مجلس الدولة في قراره على إنعدام السند القانوني المثبت للحيازة، مما يفهم منه أن المجلس أقر ضمناً بحيازة مستغل أرض العرش، لكنه يرفض طلبه في حماية الحيازة لإنعدام السند المثبت لها.

2- لم يحدّد مجلس الدولة نوع السند الذي يفترض أن يتوفر لدى الحائز، وإكتفى بإشترط سند فحسب.

3- إشتراط مجلس الدولة على الحائز تقديم سند يثبت الحيازة أو سند يثبت تملكه لأرض العرش الرعوية محل الدعوى، عن طريق الحيازة (التقادم المكسب)، فإذا كان السند الحيازي جائزاً في أرض العرش، فإن سند الملكية المثبت لإكتساب أرض العرش عن طريق التقادم المكسب غير جائز قانوناً، لأنها ملك للدولة ولا يجوز إكتسابها بالتقادم.

4- ثم أن الحائز قام بنوع من الإستصلاح والإحياء للأرض، خاصة بقيامه بغرس الأشجار والمزروعات وحفر البئر، قد يكون إستصلاحه لا يخضع إلى سند قانوني، لكن مساحات الرعي كثيرة جداً ومهملة، فإستصلاح جزء منها من الناحية الموضوعية هو أمر إيجابي وتشجيعه يساهم في دفع عجلة التنمية، فيفترض إيجاد صيغ قانونية للتكفل بمثل هذه الحالات، خاصة بالنسبة لمن إتخذ من هذه الأرض مورداً لرزقه، ثم أن المشرع الجزائري بشر بموجب قانون 25/90 بتشريع قانون يجيز تحويل حق التمتع الدائم في الأراضي الرعوية إلى حق ملكية، بعد إخضاعها للإستصلاح وفق قواعد ونصوص القانون رقم 18/83، فالمشكلة تكمن في عدم صدور مثل هذا التشريع.

خلاصة الباب الثاني

تستغل غالبية مساحات أراضي العرش وفق الأعراف، ودون أن يحوز شاغلوها أي سند رسمي، يثبت حقهم في الإنتفاع عليها، وبالتالي فهم يمارسون حق إنتفاع فعلي على أراضي تابعة للدولة، دون أن تبيح لهم ذلك أو تمنعهم، وبالتالي فهي تقف الموقف السلبي، لكنها إن إحتاجتها في إحدى مشاريعها التنموية، فسوف تفتكها منهم، دون أن يكون لهم أي مبرر للدفاع عنها والتمسك بها، في ظل غياب السند الذي يكرس الحماية لهم.

في حين مساحات أخرى وهي ليست بالكثيرة إذا ما قارناها بتلك التي يشغلها حائزوها دون سند، تستغل في إطار منظم، بإعتبارها أراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وفق حق الإنتفاع المؤبد الذي أتى به قانون الثورة الزراعية في شكل تعاونيات فلاحية، والذي تحول إلى حق إنتفاع دائم، وتحولت بذلك التعاونيات الفلاحية إلى مستثمرات فلاحية تستغل وفق قانون 19/87، وقد تم هجره أيضا وتحويله إلى حق إمتياز فلاحي بموجب قانون 03/10، وقد كان هذا التغيير في نمط الإستغلال نتيجة تغير السياسة الإقتصادية لدولة الجزائر، كما تستغل بعض من أراضي العرش والتي حددت بموجب منشور وزاري مشترك كمحيطات إستصلاح، وفق حق الإمتياز الفلاحي المؤطر بموجب المرسوم التنفيذي 483/97.

لكن الوضعية القانونية المعقدة لهذه الأراضي إضافة إلى خصوصيتها الإجتماعية تعيق كل محاولة للإستغلال وفق الأنماط السابقة، خاصة وأن كل تشريع يصدر ليؤطر مسألة إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والتي تمثل جزءا منها، يولد إشكالات ووضعيات قانونية عالقة دون حل، لتتراكم تدريجيا وتتنوع بتنوع الأنظمة المطبقة عليها، وتشكل بذلك أزمة أراضي العرش الحالية، آخرها قانون 03/10 المتعلق بالإمتياز الفلاحي، ولا تزال الدواوين الوطنية للأراضي الفلاحية على مستوى ولايات الوطن التي تنتشر فيها أراضي العرش، تتلقى يوميا عشرات الشكاوى بخصوص الإستفادة من أسلوب الإمتياز الفلاحي، كما سجل الميدان عديد المعارك والإحتجاجات التي يقوم بها أعضاء العروش التي منحت أراضيهم وفق نمط الإمتياز لمستفيدين خارجين عن العرش.

وبالتالي فإن كانت الأساليب السابقة لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة تصلح بالنسبة لبقية أنواع الأراضي الفلاحية الأخرى، فإن تطبيقها على أراضي العرش أثبت فشله، إضافة إلى توريثها لوضعيات قانونية معقدة كمسألة الإسترجاع التي أقرها قانون التوجيه العقاري سنة 1990، بعد حل صندوق الثورة الزراعية.

كما تثير أراضي البلديات، والتي هي في الأصل أراضي عرش عديد الإشكالات، خاصة تلك التي يطغى عليها الطابع السهبي أو التلي والمخصصة للرعي، فالمشرع الجزائري على عكس المشرعين التونسي والمغربي الذين لم يفصلا بين أراضي العرش الزراعية أو الرعوية، بل عمما عليها نفس الطبيعة القانونية وأبقى ملكيتها أو الإنتفاع بها للعرش، ونظمها في إطار قانوني موحد هو قانون الأراضي الإشتراكية في تونس، والظهير المتعلق بالأراضي التابعة للجماعات السلالية في المغرب، في حين المشرع الجزائري فصل بين أراضي كلها ذات منشأ عرشي، وصنفها حسب طابعها الجغرافي إلى زراعية ورعوية، وشكل ذلك نزاعات عديدة وتناقضات ميدانية، صعبت من عملية تمييز هذه الأراضي عن بعضها البعض، وصعبت من مهمة تمييز حدودها وإمكانية الإنتفاع بها أو إستصلاحها.

خاتمة

تمثل أراضي العرش أقدم أنواع الأراضي في دول شمال إفريقيا بما في ذلك الجزائر، على أساس النمط القبلي الذي شكل أول صور التجمعات البشرية في هذه المنطقة، فكانت القبائل تتوسع على هذه الأراضي وتنتقل بين الحين والآخر تتبعاً لمواطن الكلاً والماء، وخضع تنظيمها للقواعد العرفية التي تشكلت حسب إحتياجات القبائل والعروش، مع إفرادها بخاصية أساسية تضيف عليها طابعاً خاصاً هي خاصية الشيوخ، والذي كان المحرك الرئيسي للعرف المنظم لها.

وبتوالي الأحداث التاريخية وتعاقب المستعمرات بدايةً بالفينيقيين وصولاً إلى قيام الدولة الإسلامية التي كانت الدولة العثمانية آخر آثارها، ثم في الأخير الإستيطان الفرنسي فقد تشكلت أنماط كثيرة للأنظمة العقارية التي ساهمت في وضعها الدول المستعمرة، فتشكلت الملكيات الخاصة والأخرى التابعة للدولة، وبذلك إحصرت أراضي العرش في مناطق معينة وحافظت على نظام إستغلالها من طرف العروش، ليكون التدخل التشريعي لآخر دولة مستعمرة هي فرنسا الأثر الكبير، حيث ركزت عليها كأداة لتوسيع إستيطانها وفق سياسة تشريعية مرحلية.

بعد الإستقلال شكلت هذه الأخيرة علة في المنظومة العقارية الجزائرية وعائقاً أمام سياسة التطهير العقاري، الذي كفلته العديد من التشريعات، وقد حاولت الحكومة دمجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة حتى تتفادى الإشكالات الناجمة عنها، لكن هذه الخطوة جعلت هذه المشاكل تتفاقم أكثر فأكثر، وكلما حاولت الحكومة أن تطبق عليها بعض الأنظمة العقارية، يثبت الميدان أنها من أكثر العقارات التي يواجه إستغلالها وفق هذه الأنظمة مشاكل وتعقيدات تحيط بها من كل جانب، آخرها قانون 03/10 الذي أضحت أراضي العرش أكبر معضلة تتهدد مصيره كنظام للإستغلال في الحاضر وربما مستقبلاً.

وقد خلصت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج، يمكن إيجازها في ما يلي:

◆ النتائج المتوصل إليها

أولاً: الخلاصة العامة من هذه الدراسة أن موقف المشرع الجزائري بالنسبة لأراضي العرش خاصة من حيث نص المادة 13 من قانون 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري شبيهه بموقف الطبيب الذي أعطى مسكناً لمصاب بمرض عضال وينتظر شفاؤه نهائياً.

ثانياً: تشعب المنازعات المتعلقة بأراضي العرش ناجم عن الشرخ الموجود بين الحقيقة الإجتماعية لهذه الأراضي والأطر القانونية التي تضبطها، حيث تمثل حقا خالصاً لأفراد العرش، والتي إنتقلت إليهم بالميراث منذ قرون، وإن كان دور الدولة رعاية مصالح شعبها، فأولى بها أن تكرر وتحمي حقوقهم، لا أن تسلبهم إياها، وإن كان هناك مبرر وراء دمج أراضي العرش

ضمن أملاك الدولة، فعلى الأقل كان عليها أن تضبط حق الإنتفاع عليها، وتكرس حماية خاصة لهذا الحق في مواجهة الجميع، لكن الدولة الجزائرية إضافة إلى إسناد الملكية لصالحها، تدخلت في ظل النظام الإشتراكي وأدمجتها ضمن صندوق الثورة الزراعية ووزعت الكثير منها على مستغلين آخرين، وعندما أقرت الإسترجاع في إطار التوجه الإقتصادي الحر حرمتهم من ذلك.

ثالثا: مشكلة أراضي العرش تتمحور حول حقي الملكية والإنتفاع، وإن كان أمر الملكية قد فصل فيه نهائيا، فإن الإنتفاع بقي مهددا دون تنظيم أو تدخل تشريعي بالنسبة لغالبية هذه الأراضي.

رابعا: أراضي العرش التي تحولت إلى ملكية خاصة في ظل التحقيقات الجزئية والإجمالية التي قامت بها الحكومة الفرنسية خلال فترة الإحتلال هي الأخرى تتهددها التدخلات الإدارية التي لا تعترف بها أحيانا، وتحرم مالكيها منها رغم توفر السند الرسمي المثبت للملكية، والمشكلة أن القضاء في مثل هذه الحالات وعندما يتحول الصدام بين المالك والدولة إلى نزاع قضائي فإنه في غالب الأحيان يقر حق الدولة في ملكيتها، ويحض بذلك كل سند إثبات، مهما كانت حجيته.

خامسا: أراضي العرش التابعة للبلديات كثيرة جدا منازعاتها، خاصة بين البلدية كمالكة والمنافع بها، سواء كانت ذات طابع فلاحي أو رعوي، ففي ظل الإحتياج المتزايد لهذه الهيئات المحلية، خاصة في ظل سياسة الإسكان الجديدة التي تقتضي توفير أوعية عقارية، وأحيانا بداعي أهداف وبرامج تنموية فإنها كثيرا ما تلجأ لسلبهم إياها، مبررها الوحيد أنها تدخل ضمن رصيدها العقاري.

سادسا: أبرز وأحدث مشكلة في الوقت الراهن هي مشكلة إستغلال أراضي العرش وفق قانون 03/10 المتعلق بالإمتياز، والذي فتح الباب على العديد من العطل التي ورثت عن الأنظمة السابقة، والتي كانت مخفية في ظل الصمت التشريعي أو التدخل الإداري الذي إستمر طويلا منذ صدور قانون التوجيه العقاري، أبرزها وجود مستغل شرعي ومستغل فعلي للمستثمرات الفلاحية المقامة على أراضي العرش، إضافة إلى أراضي العرش التي تستغل دون سند، والتي لا يمكن أن يحول حق الإنتفاع فيها إلى حق إمتياز في ظل غياب السند القانوني للإنتفاع.

سابعا: ميراث أراضي العرش ينافي قواعد الشريعة الإسلامية ومبادئ حقوق الإنسان فيما يخص عنصر المرأة.

وإن كانت هذه الدراسة طرحت على الأقل أهم جوانب الموضوع، إلا أنه لا يزال المجال مفتوحا لإجراء دراسات أخرى، حتى تتكاثف كل الجهود العلمية وتشكل سندا متينا لإصلاح عقاري، قد يساهم بشكل كبير في حل مشكلة أراضي العرش، وبناء على ما تضمنته هذه الدراسة يمكن إقتراح مجموعة من التوصيات كالتالي:

✓ من حيث الإطار القانوني العام

يقتضي الإقرار التشريعي بحق الإنتفاع في أراضي العرش لجميع الشاغلين الفعليين، ومنحهم سند إداري يثبت ويضمن هذا الحق في مواجهة الإدارة والأفراد، ويكون حجة كافية لحمايته أمام القضاء، قد يكون هو نفسه حق الإمتياز وفق قانون 03/10، مع التحفظ على مدة الإمتياز المقدرة بـ 40 سنة قابلة للتجديد، فأراضي العرش تحتاج إلى نظام لحق الإنتفاع يكون بديلا عن حق الملكية، ويمارس بشكل دائم، وإن تم الإحتفاظ به كمبدأ في بقية الأراضي الأخرى، فإن أراضي العرش تستدعي أحكاما إستثنائية بخصوص هذه النقطة.

لأن فكرة تملكها لشاغلها أمر صعب جدا، خاصة في ظل صعوبة تحديد الحائز والمستغل الحقيقي، إضافة إلى تعدد الورثة في القطعة الواحدة، مما يصعب عملية توزيع حقوق الملكية عليهم، من خلال القسمة المادية للأرض، وإن أجريت فقد لا يتعدى نصيب أحدهم بضع أمتار مربعة، الأمر الذي سوف يفقد الأرض قيمتها الفلاحية، على أساس العلاقة الطردية بين المساحة والوظيفة الإقتصادية والتنموية للأرض الفلاحية.

✓ من حيث قواعد الإستغلال بشكل عام

وضع تشريع خاص بأراضي العرش في شكل قانون بعنوان: القانون المتعلق بتنظيم أراضي العرش، يعالج من خلال أحكامه الجوانب القانونية المتعددة لهذا النوع من الأراضي سواء فيما يخص حق الإنتفاع، الحيازة، الإستغلال، القروض، الميراث، التنازل، ممارسة الرقابة... الخ، بحيث يكون مرجعا موحد يستند إليه القضاء في الفصل في المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الأراضي، تأسيا بالمشرعين التونسي والمغربي.

وتفصيل ذلك يكون كما يلي:

1. من حيث حقوق وإلتزامات المنتفع والدولة

تحديد حقوق المستغل وإلتزاماته من جهة وكذا حقوق الدولة كمالكة من جهة أخرى، كحق إقتطاعها لضريبة مقابل الإستغلال بهدف تدعيم خزينة الدولة، وكذا إلتزاماتها وحدود سلطاتها في مواجهة المنتفعين بهذه الأراضي من جهة أخرى.

2. من حيث قسمة حق الإنتفاع

مراعاة لتحقيق التوازن بين مبدأ عدم تجزئة الأراضي الفلاحية عامة وأراضي العرش خاصة حفاظا على قيمتها الإقتصادية من جهة وتجنب مضار الشيوع من جهة أخرى، يسمح لمستغلي أراضي العرش على الشيوع قسمة حق الإنتفاع إتفاقيا أو قضائيا، مع مراعاة المساحة الدنيا المرجعية التي يجب أن تحدد بموجب نص قانوني، دون قسمة الأرض في حد ذاتها، وإذا تعدد حائزوا قطعة أرض من نوع عرش مساحتها أقل من الحد الأدنى المرجعي فيقسم حق الإنتفاع

بالتناوب حسب المواسم الفلاحية المتعاقبة، فمثلاً ورثة يستغلون نفس القطعة، فكل موسم فلاحى يستغلها واحد منهم بمفرده، ويثبت ذلك في محضر لدى هيئة مختصة كالمصالح الفلاحية أو الغرف الفلاحية، وطبعاً يحق لهم إستغلالها على الشيوخ، فالقسمة تكون بناءً على رغبتهم .

3. من حيث الحق في الميراث

تطبيق القواعد العامة في إنتقال حق الإنتفاع الدائم إلى الورثة، حيث يصبح من حق الإناث الحصول على نصيبهم من الميراث موازاة مع الذكور .

4. قواعد التنازل وتأجير أرض العرش

تمكين المنتفعين من التنازل عن الأرض وكذا الحق في تأجيرها بناءً على رغبتهم، لأن الهدف في النهاية هو ضمان إستثمار الأرض بأفضل الطرق وفي أحسن الظروف، فمن لا يقدر على إستغلالها يحق له التنازل عنها أو تأجيرها لمن يكون مقتدراً، بشرط ضبط الإيجار أو التنازل بموجب وثيقة رسمية مشهرة.

5. من حيث تجريد المنتفع من حقه في الإنتفاع

إذا رأت الدولة أن المصلحة العامة تقتضي حرمان الحائز من حقه في الإنتفاع بأرض العرش فلا بد من ضبط ذلك بنصوص قانونية تحدد شروط وإجراءات مشابهة لتلك المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، خاصة فيما يتعلق بالإخطار والتعويض العيني (يكون بأرض فلاحية مماثلة من حيث الجودة وكذا المساحة، تمنح على سبيل الإنتفاع وليس الملكية طبعاً، وتعويض المنشآت نقدًا)، والتعويض النقدي كإستثناء.

6. من حيث التمويل المالي

تكريس حق شاغلي أراضي العرش في الحصول على قروض، بهدف تطوير إستثمارهم، وتحقيق المردود الفلاحى الذي يعول عليه في دفع عجلة التنمية الفلاحية.

7. من حيث الأحكام الإستثنائية

الإعتراف قانوناً بحق الملكية للأفراد الذين يملكون سندات قانونية مثبتة لمليكتهم على أراضي العرش، والتي تحصلوا عليها قبل الإستقلال كشرط أساسى، كإستثناء على القاعدة العامة المتمثلة في الإعتراف لجميع الشاغلين بحق الإنتفاع.

الملاحق (*)

(*) - لقد تم إلحاق بعض الوثائق المتعلقة بأراضي العرش، سواء تعلق بال النظام القانوني الذي يوطرها، خاصة الملحق رقم 01 المتعلق بالأسباب التي دفعت إلى سن قانون سيناتوس كونسيلت، والذي يعد أهم قانون نظم أراضي العرش وقسم العروش، وهو التقسيم الذي لا يزال ساري المفعول إلى اليوم، ثم نموذج عن الوثائق التي تصور الممارسة الميدانية، تمثل في الملحق رقم 02 المتعلق بإنجاز مشروع سيناتوس كونسيلت في الميدان، ثم نماذج من قرارات قضائية تعكس الإجتهد القضائي بخصوص منازعات أراضي العرش، سواء في عهد الإستعمار الفرنسي أو بعد الإستقلال، وقد تم تجنب إلحاق القوانين التي تنظم أراضي العرش، خاصة تلك التي سنت من قبل الحكومة الفرنسية خلال فترة الإحتلال، لأنها أصبحت متوفرة، ويسهل الحصول عليها.

LETTRE
DE SA MAJESTÉ L'EMPEREUR

À SON EXCELLENCE

LE MARÉCHAL DUC DE MALAKOFF,

GOUVERNEUR GÉNÉRAL DE L'ALGÉRIE.

Paris, le 6 février 1863.

Monsieur le Maréchal,

Le Sénat doit être saisi bientôt de l'examen des bases générales de la constitution de l'Algérie; mais, sans attendre sa délibération, je crois de la plus haute importance de mettre un terme aux inquiétudes excitées par tant de discussions sur la propriété arabe. La bonne foi comme notre intérêt bien compris nous en fait un devoir.

Lorsque la restauration fit la conquête d'Alger, elle promit aux Arabes de respecter leur religion et leurs propriétés. Cet engagement solennel existe toujours

pour nous, et je tiens à honneur d'exécuter, comme je l'ai fait pour Abd-el-Kader, ce qu'il y avait de grand et de noble dans les promesses des gouvernements qui m'ont précédé.

D'un autre côté, quand même la justice ne le commanderait pas, il me semble indispensable, pour le repos et la prospérité de l'Algérie, de consolider la propriété entre les mains de ceux qui la détiennent. Comment en effet, compter sur la pacification d'un pays lorsque la presque totalité de la population est sans cesse inquiétée sur ce qu'elle possède? Comment développer sa prospérité lorsque la plus grande partie de son territoire est frappée de discrédit par l'impossibilité de vendre et d'emprunter? Comment, enfin, augmenter les revenus de l'État lorsqu'on diminue sans cesse la valeur du fonds arable qui seul paye l'impôt?

Établissons les faits : On compte, en Algérie, trois millions d'Arabes et deux cent mille Européens, dont cent vingt mille Français. Sur une superficie d'environ 14 millions d'hectares, dont se compose le *Tell*, 2 millions sont cultivés par les indigènes. Le domaine exploitable de l'État est de 2 millions 690 mille hectares, dont 890 mille de terres propres à la culture, et 1 million 800 mille de forêts; enfin 420 mille hectares ont été livrés à la colonisation européenne; le reste consiste en marais, lacs, rivières, terres de parcours et landes. Sur les 420 mille hectares concédés aux colons, une grande partie a été, soit revendue, soit louée aux Arabes par les concessionnaires, et le reste

est loin d'être entièrement mis en rapport. Quoique ces chiffres ne soient qu'approximatifs, il faut reconnaître que, malgré la louable énergie des colons et les progrès accomplis, le travail des Européens s'exerce encore sur une faible étendue, et que ce n'est certes pas le terrain qui manquera de longtemps à leur activité.

En présence de ces résultats, on ne peut admettre qu'il y ait utilité à cantonner les indigènes, c'est-à-dire prendre une certaine portion de leurs terres pour accroître la part de la colonisation.

Aussi est-ce d'un consentement unanime que le projet de cantonnement soumis au Conseil d'État a été retiré. Aujourd'hui il faut faire d'avantage : convaincre les Arabes que nous ne sommes pas venus en Algérie pour les opprimer et les spolier, mais pour leur apporter les bienfaits de la civilisation. Or la première condition d'une société civilisée, c'est le respect du droit de chacun.

Le droit m'objectera-t-on, n'est pas du côté des Arabes; le sultan était autrefois propriétaire de tout le territoire, et la conquête nous l'aurait transmis au même titre ! Eh quoi ! l'État s'armerait des principes surannés du mahométisme pour dépouiller les anciens possesseurs du sol, et, sur une terre devenue française, il invoquerait les droits despotiques du Grand Turc ! Pareille prétention est exorbitante, et, voulût-on s'en prévaloir, il faudrait refouler toute la population arabe dans le désert, et lui infliger le sort des Indiens de

l'Amérique du Nord, chose impossible et inhumaine.

Cherchons donc par tous les moyens à nous concilier cette race intelligente, fière, guerrière et agricole. La loi de 1851 avait consacré les droits de propriété et de jouissance existant au temps de la conquête; mais la jouissance, mal définie, était demeurée incertaine. Le moment est venu de sortir de cette situation précaire. Le territoire des tribus une fois reconnu, on le divisera par douairs, ce qui permettra plus tard à l'initiative prudente de l'administration d'arriver à la propriété individuelle. Maîtres incommutables de leur sol, les indigènes pourront en disposer à leur gré, et de la multiplicité des transactions naîtront entre eux et les colons des rapports journaliers, plus efficaces, pour les amener à notre civilisation, que toutes les mesures coercitives.

La terre d'Afrique est assez vaste, les ressources à y développer sont assez nombreuses pour que chacun puisse y trouver place et donner un libre essor à son activité, suivant sa nature, ses mœurs et ses besoins.

Aux indigènes, l'élevage des chevaux et du bétail, les cultures naturelles au sol.

A l'activité et à l'intelligence européennes, l'exploitation des forêts et des mines, les dessèchements, les irrigations, l'introduction des cultures perfectionnées, l'importation de ces industries qui précèdent ou accompagnent toujours les progrès de l'agriculture.

Au gouvernement local, le soin des intérêts géné-

raux, le développement du bien-être moral par l'éducation, du bien-être matériel par les travaux publics. A lui, le devoir de supprimer les réglementations inutiles et de laisser aux transactions la plus entière liberté. En outre, il favorisera les grandes associations de capitaux européens, en évitant désormais de se faire entrepreneur d'émigration et de colonisation, comme de soutenir péniblement des individus sans ressources, attirés par des concessions gratuites.

Voilà, Monsieur le Maréchal, la voie à suivre résolument; car, je le répète, l'Algérie n'est pas une colonie proprement dite, mais un royaume arabe. Les indigènes ont, comme les colons, un droit égal à ma protection, et je suis aussi bien l'Empereur des Arabes que l'Empereur des Français.

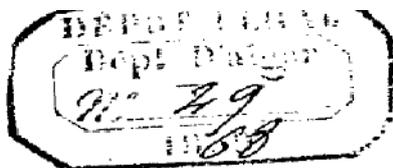
Ces idées sont les vôtres : elles sont aussi celles du Ministre de la guerre et de tous ceux qui, après avoir combattu dans ce pays, allient à une pleine confiance dans son avenir une vive sympathie pour les Arabes. J'ai chargé le Maréchal Randon de préparer un projet de sénatus-consulte dont l'article principal sera de *rendre les tribus, ou fractions de tribu, propriétaires incommutables des territoires qu'elles occupent à demeure fixe et dont elles ont la jouissance traditionnelle, à quelque titre que ce soit.*

Cette mesure, qui n'aura aucun effet rétroactif, n'empêchera aucun des travaux d'intérêt général, puis-

qu'elle n'infirmes en rien l'application de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique; je vous prie donc de m'envoyer tous les documents statistiques qui peuvent éclairer la discussion du Sénat.

Sur ce, Monsieur le Maréchal, je prie Dieu qu'il vous ait en sa sainte garde.

NAPOLÉON.



Comment s'exécute le Sénatus-consulte

SUR



LA PROPRIÉTÉ EN ALGÉRIE

Monsieur le Rédacteur,

Le 23 avril dernier un rapport de M. le Maréchal de Mac-Mahon plaçait sous les yeux de l'Empereur « quelques détails qui n'ont pas été donnés au Sénat sur la situation de la propriété territoriale en Algérie et sur les mesures prises, en exécution du Sénatus-consulte, pour modifier cette situation. »

Il est utile d'examiner quel degré d'importance il convient d'attacher à ces mesures et quels résultats on en peut espérer ou redouter. Si vous le voulez bien, je vais faire cette recherche en contrôlant les idées et les faits qui se rapportent à ces mesures.

Vous vous rappelez encore les vives préoccupations qu'a fait naître en Algérie le Sénatus-consulte de 1863. Le gouvernement le présentait comme un acte de justice et de réparation envers les populations arabes, et, « comme une mesure indispensable pour assurer le repos et la prospérité de l'Algérie. » C'est pour atteindre ces résultats, que le Sénatus-consulte a prescrit qu'il serait procédé, *dans le plus bref délai* :

- 1° A la délimitation des territoires des tribus ;
- 2° A leur répartition entre les différents douars de chaque tribu ;
- 3° Et à l'établissement de la propriété individuelle entre les membres de ces douars, partout où cette mesure sera reconnue possible et opportune.

Voilà ce qui est ordonné par le Sénatus-consulte. Voyons ce qui a été fait et quelles pensées ont présidé à la direction des travaux. Sur tous ces points nous pouvons parler avec des documents officiels en mains : ce sera plus sûr.

(1) Ce travail était destiné à paraître dans un journal, sous forme d'article. Tout bien considéré l'auteur a changé d'avis, pour avoir seul la responsabilité de ce qu'il écrit.

I.

GOUVERNEMENT DU MARÉCHAL PELISSIER.

Dès le 3 juillet 1863, le maréchal Pelissier avait nommé les commissions et sous-commissions administratives chargées des travaux prescrits par le Sénatus consulte. Les opérations devaient marcher de front en territoire militaire et en territoire civil. Leur direction et leur haute surveillance demeuraient tout entières dans les mains du Gouverneur général : c'était une précieuse garantie pour la colonie qui connaissait le caractère indépendant et la haute intelligence du maréchal Pelissier.

Pour constater ici l'esprit et la pensée qui présidaient alors à l'impulsion des travaux, il suffira de rappeler ces quelques lignes de l'admirable discours que le maréchal Pelissier prononçait dans la première session du Conseil supérieur :

« Tout nous commande de fixer en Algérie une population
» européenne nombreuse et forte ; d'abord, pour transformer
» le sol, ensuite, pour le conserver. Et comme il y a place pour
» tout le monde, sans sacrifier absolument aucun intérêt à un
» autre, il faut, de toutes les exigences qui se produisent, faire
» une cote mal taillée ; donner la terre à celui qui est à même
» d'en tirer parti ; en assurer la propriété incommutable à celui
» qui a su la mettre en valeur. . . .

» Enfin, il importe d'atteindre ces résultats par les moyens
» les plus simples, les plus expéditifs et les plus économiques :
» ceux-là seront toujours les plus justes. »

C'est ainsi que le maréchal Pelissier comprenait la colonisation en 1864, et il n'est pas permis de croire qu'un caractère aussi ferme aurait changé sa manière de voir sous l'influence d'une volonté ou d'un sentiment opposé. D'ailleurs, dans les premiers temps qui ont suivi le Sénatus-consulte du 22 avril 1863, en France aussi bien qu'en Algérie, le Gouvernement se préoccupait sérieusement de favoriser la colonisation par la constitution de la propriété individuelle en pays arabe. Nous n'en voulons pour preuve que ces quelques lignes de la circulaire du maréchal Pelissier en date du 6 novembre 1863 :

« Les intentions de S. M. l'Empereur sont de hâter la consti-
» tution de la propriété individuelle dans les zones où les inté-
» rêts indigènes sont en contact avec ceux des européens. »

Tels sont les principes et les intentions qui ont servi de règle à l'administration algérienne dans les premiers temps de l'application du Sénatus-consulte, et jusqu'au 20 juin 1865, date de la LETTRE SUR LA POLITIQUE DE LA FRANCE EN ALGÉRIE,

écrite à M. le Maréchal de Mac-Mahon par S. M. l'Empereur.

Si nous ne nous trompons pas, l'histoire a déjà commencé pour cette première période du Sénatus-consulte. Aussi, le discours prononcé au Sénat, le 24 mars dernier, par S. Exc. le maréchal de Mac-Mahon, contient-il déjà une revue rétrospective qui donne à penser qu'on entendait fort peu de choses à la constitution de la propriété indigène, il y quelques années. Les déclarations de M. le Gouverneur général à cet égard, ont sans doute paru peu flatteuses pour certains officiers supérieurs des bureaux arabes, dont les théories ont été publiées, en avril 1861, dans la CIRCULAIRE du général YUSUF SUR L'ADMINISTRATION DES INDIGÈNES ; mais, quelle que soit la valeur de l'opinion qui a été émise, nous devons la reproduire ici : « Il y a trois ans, dit M. le maréchal de Mac-Mahon, on ne se rendait pas bien compte de la manière dont la propriété indigène était constituée ; aussi, a-t-on d'abord agi avec lenteur ; mais, quand on a été mieux éclairé, on a fait une circulaire indiquant la règle à suivre et, depuis, les travaux ont été plus rapides. » (Discours du 24 mars 1868, compte rendu analytique.)

Tel est le sentiment de M. le Gouverneur général de l'Algérie, sur les travaux antérieurs à sa circulaire du 1^{er} mars 1866 qui, soit dit en passant, fait table rase de toutes celles de son illustre prédécesseur sur la même matière. On pourrait discuter un jugement aussi sévère et se demander si les bureaux arabes qui tiennent le pays dans leurs mains, depuis 28 ans au moins, pouvaient encore ignorer la constitution de la propriété indigène, il y a trois ans ; mais il nous importe beaucoup plus d'envisager actuellement les faits et les principes qui, en ce qui concerne l'exécution du Sénatus-consulte, constituent une différence très marquée entre l'administration du Maréchal Pelissier et celle de son successeur.

II.

GOUVERNEMENT DE M. LE MARÉCHAL DE MAC-MAHON.

Dans la période qui s'est ouverte le 20 juin 1865, un premier fait nous apparaît tout d'abord : la direction des travaux pour l'application du Sénatus-consulte est centralisée à Alger, au bureau politique des affaires arabes. Elle est dans les mains de M. le colonel Gresley : c'est M. le Gouverneur général de l'Algérie qui le déclare au Sénat dans les termes suivants : « Si le Sénat me le permet, je vais indiquer rapidement les travaux accomplis sous la direction de ce chef plein d'énergie et d'expérience. » (Discours du 24 mars 1868.)

En rappelant cet aveu (qui n'était pas nécessaire en Algérie) nous ne pèserons pas les avantages ou les inconvénients qui ont pu ou qui peuvent résulter de cette délégation de pouvoirs ; mais, ce que nous devons constater, c'est le revirement d'opinion qui s'est manifesté, il y a trois ans, touchant l'opportunité de constituer la propriété individuelle en Algérie.

Si nous ne nous abusons, depuis cette époque, les agents chargés de l'exécution du Sénatus-consulte se sont moins attachés à satisfaire aux prescriptions de cet acte législatif, qu'à obéir à une pensée de S. M. l'Empereur, dont l'expression se retrouve dans la *lettre sur la politique de la France en Algérie*. En voici les termes :

INDIGÈNES. — MESURES PROPOSÉES.

« 4^o Respecter l'organisation des tribus et ne procéder à la création de la propriété individuelle *que par exception*, là où elle est réclamée par les intéressés (1). »

Faisons un rapprochement :

Dans l'exposé des motifs du Sénatus-consulte de 1863, nous trouvons deux déclarations qui sont opposées à ces idées :

« Le gouvernement ne perdra pas de vue que la tendance de sa politique doit, en général, être l'amoindrissement de l'influence des chefs et la désagrégation de la tribu. »

« Le partage définitif du sol entre les membres des douars, constituera la propriété individuelle, qui est le but final et INDISPENSABLE de la mesure (création des douars). »

Ainsi, à deux années d'intervalle, les vues du gouvernement impérial ne sont plus en harmonie avec l'esprit et le but du Sénatus-consulte, et on peut reconnaître aussi qu'une nouvelle pensée inspire l'administration algérienne. Ce qui le prouve, c'est la circulaire de M. le maréchal de Mac-Mahon, en date du 1^{er} mars 1866, contenant des *instructions nouvelles* pour l'exécution du Sénatus-consulte. Voici, en effet, ce qu'on lit dans le préambule :

« Ce n'est que dans les tribus ou fractions de tribus chez lesquelles la terre est *arch*, que le Sénatus-consulte doit recevoir toute son application, telle que la définit l'article 2 de cette loi.

» Dans les tribus *melk*, les opérations se borneront simplement à la délimitation de la tribu et à la répartition de son territoire entre les douars.

(1) Ceci est copié sur la 1^{re} édition. Les mêmes idées sont développées dans la 2^e édition, page 30.

» *La pensée de l'Empereur bien comprise et le but du Sénatus-consulte bien établi, voici les dispositions auxquelles on se conformera.* »

Il est à remarquer que parmi ces dispositions, il n'en est aucune qui trace des règles pour la constitution de la propriété individuelle. Ce que l'on a surtout en vue de régler, c'est la délimitation des tribus et la création des douars. Ce n'est pas que l'auteur de cet acte, dont les dispositions sont d'ailleurs très-bien étudiées, ait oublié de parler de la constitution de la propriété individuelle; seulement, on reconnaît qu'elle n'est pas dans ses préoccupations du moment. Ainsi, pour les territoires *arch*, la circulaire rappelle qu'il appartient à l'Empereur de déterminer le moment où il sera opportun de répartir les terres entre les membres des douars constitués; quant aux territoires *melk*, les transactions y étant libres, une fois le douar délimité et créé, la situation ne sera pas changée. « Plus tard, dit la circulaire, le cadastre viendra mettre la dernière main à un état de choses dont nous n'avons pas, pour le moment du moins, à nous occuper. »

Voilà, en résumé, tout ce que la circulaire contient relativement à la constitution de la propriété privée. N'est-on pas autorisé à dire, d'après cela, que l'auteur de cet acte s'est inspiré des vues et des pensées développées dans la lettre du 20 juin 1865, pour les mettre en pratique dans l'exécution du Sénatus-consulte? Et s'il en a été ainsi, n'était-ce pas oublier que cette lettre, simple document historique, n'oblige, au point de vue constitutionnel, à aucune soumission et qu'elle n'a pu abroger les prescriptions du Sénatus-consulte?

Voyons maintenant l'application qui a faite été des idées nouvelles.

III.

ERREMENTS SUIVIS DANS L'EXÉCUTION DU SÉNATUS-CONSULTE.

§ 1^{er}. — COUP-D'ŒIL SUR LES OPÉRATIONS ACCOMPLIES.

Ici encore, il faut chercher dans les documents officiels les éléments de la réalité, car elle n'y apparaît pas souvent avec une grande évidence.

Le plus important de ces documents touchant la question qui nous occupe, est le rapport de M. le Gouverneur général de l'Algérie en date du 23 avril 1868; il constate :

1^o Que dans les cinq années écoulées, depuis la mise à exécution du Sénatus-consulte, il n'a été procédé qu'à deux des opé-

rations prescrites par cet acte législatif, savoir : la *délimitation* des territoires de 153 tribus et la *répartition* de ces territoires entre les douars créés ;

2° Que ces opérations ont porté sur 402 tribus où la terre est *melk*, c'est-à-dire possédée par des particuliers ou des chefs de famille arabes, et sur 51 tribus où la terre est *arch*, c'est-à-dire possédée collectivement par les membres de la tribu ;

3° Qu'enfin, ces opérations n'ont abouti qu'à la création de 286 douars (soit 57 par année) qui occupent une superficie de 2,256,960 hectares.

C'est là tout ce qui a été fait pour la délimitation des tribus et la création des douars dans les trois provinces d'Alger, jusqu'au 1^{er} janvier 1868, et cela sans distinction de la part qui revient à l'administration du maréchal Pelissier et de celle qui appartient à son successeur.

§ 2. — FORMATION DES DOUARS.

Veut-on savoir en quoi consiste ce premier travail de délimitation et de répartition des territoires de tribus ?

C'est une opération sommaire et purement graphique, accomplie sur le terrain et sur le papier. Un officier du bureau arabe, président d'une sous-commission, monte à cheval en compagnie d'un géomètre, de quatre soldats (copistes, porte-chaine, borneurs) et au besoin d'un interprète pour conférer avec les délégués officiels de la tribu et des douars.

On fait à petites journées le tour de la tribu dont on décrit les limites de point en point ; on reconnaît et on classe les biens qui composent son territoire, puis on fixe la superficie de chacun *des groupes* reconnus et enfin on répartit le territoire de cette tribu entre les douars ou fractions qui la composent. Deux décrets impériaux approuvent ce qui a été fait, et le douar ainsi créé devient un être moral, un germe de commune arabe, avec sa *djemâa* ou conseil indigène.

S'agit-il d'un douar à créer en tribu *melk* ? Voici la relation officielle de sa formation :

« Un groupe *melk* étant donné, la sous-commission se borne à en reconnaître le périmètre ; mais elle ne pénètre jamais dans l'intérieur du groupe ; c'est dire, en un mot, qu'elle n'a d'autre mission que celle de reconnaître et classer les divers groupes qui constituent le douar, suivant leur nature *melk*, communale ou domaniale. » (Lettre du président de la sous-commission des Issers Drce, 24 avril 1866, conforme à la circulaire du 1^{er} mars 1866).

S'agit-il d'un douar à créer en territoire *arch*? l'opération est moins complexe, car la tribu ne comprend, le plus souvent, qu'une même nature de biens, c'est-à-dire, une superficie *possédée collectivement* par les membres de cette tribu.

Mais, qu'il s'agisse d'une terre *melk* ou d'une terre *arch*, la constitution du douar, *telle qu'elle a été faite*, suivant le rapport de M. le Maréchal de Mac-Mahon, a toujours pour résultat de laisser le territoire du douar créé à l'état *indivis* entre les familles qui y sont établies. C'est toujours la propriété ou *indivise* ou *collective* qui persiste avec tous ses désavantages.

La constitution de la propriété *individuelle*, la seule utile, est donc étrangère aux deux opérations qui amènent la création d'un douar, et c'est à ces deux opérations que le travail accompli depuis cinq ans s'est borné.

§ 3. — LES OPÉRATIONS ACCOMPLIES SATISFONT-ELLES AU VŒU DE LA LOI?

Plusieurs griefs ont été relevés contre l'administration algérienne au sujet de la marche actuellement suivie pour l'exécution du Sénatus-consulte. Passons-les en revue.

Le premier s'attaque à l'ajournement indéfini de la constitution de la propriété individuelle en territoire *arch*, ajournement fondé sur ce que *le morcellement détruirait la famille arabe et priverait l'indigène des vastes espaces dont il a besoin pour son bétail* (rapport du 23 avril 1868); le deuxième s'élève contre le parti pris (réfléchi et basé sur une interprétation du Sénatus-consulte) de ne procéder actuellement dans les tribus *melk* qu'aux seules opérations de délimitation et de création des nouveaux douars.

« Il faut, dit le Gouverneur général, conserver l'organisation actuelle de la famille arabe; maintenir aux indigènes les vastes espaces nécessaires à leur bétail. » Mais, il y a longtemps qu'on ne discute plus ces considérations en Algérie! Tout au plus, peuvent-elles encore figurer dans un discours stéréotypé comme ceux que les commissaires du gouvernement produisent devant les chambres. Mais, s'en appuyer pour justifier un temps d'arrêt après la constitution des douars en territoire *arch*, c'est se montrer trop partisan du *statu quo*.

On doit le reconnaître, le Gouvernement général paraît plus fondé, *en droit*, quand il considère le Sénatus-consulte comme entièrement exécuté dans les territoires *melk*, après les opérations qui amènent la délimitation et la formation des douars. Les

transactions y étant libres et la terre possédée à titre privé, on peut dire, jusqu'à un certain point, que la propriété individuelle est constituée dans ces territoires, et que, dès lors, il n'y a pas lieu de procéder à la troisième opération prévue par le Sénatus-consulte. C'est là une interprétation très plausible du texte de cet acte public.

Mais, quiconque veut y réfléchir, reconnaîtra facilement l'identité des résultats obtenus en territoire arch et en territoire melk, si on se borne aux deux seules opérations que nous avons indiquées :

En effet, pour le territoire arch, la délimitation et la constitution des douars ne changent pas la condition antérieure de la possession du sol. C'est toujours *la propriété collective*, reposant nominalement sur la tête du chef de famille, bien qu'en fait tous les membres qui la composent y aient des droits, mais *sans détermination de leurs parts*. Après comme avant la création du douar la terre y demeure inaliénable jusqu'au moment où il sera procédé à un allotissement général et à la délivrance des titres individuels.

Pour le territoire melk, bien qu'en droit les transactions y soient libres et que la terre y soit possédée à titre privé, il est certain, en fait, que la délimitation des territoires de la tribu et la création des douars n'améliorent pas la situation de la propriété et ne lui donnent pas d'avantages sur celle des douars arch. Voyons les faits :

La terre melk est possédée tantôt privativement par une personne (c'est le cas le plus rare), tantôt indivisément par plusieurs personnes *avec détermination de leurs parts* ou possibilité de les déterminer mathématiquement : c'est l'état plus général. Mais, cette situation est tellement pleine de difficultés et de risques à courir, qu'on peut considérer les terres des douars melk sinon comme inaliénables, (1) du moins comme inachetables. Or, ce que le Sénatus-consulte a voulu, ce n'est pas que la propriété soit reconnue aliénable légalement ou d'une manière idéale, mais plutôt que l'aliénation soit possible en fait : c'est ce qui n'existe pas aujourd'hui. En voici les raisons principales. C'est d'abord parce que les acquisitions de propriétés faites par

(1) « Si sur le sol melk, les droits de propriété étaient établis par des titres offrant des garanties nécessaires pour la validité des transactions, rien ne s'opposerait à leur transmissibilité. Mais, en général, ces titres n'existent pas; ou s'ils existent, ils sont tellement obscurs qu'ils ne peuvent inspirer aucune confiance. » Rapport de M. de Martimprey, sous-secrétaire, au maréchal Pélissier, 20 mai 1864.

les Européens sur les Indigènes donnent lieu à plus de procès que celles qui se réalisent entre Européens : cela est si vrai, que les notaires ne passent plus aucun contrats d'acquisition en territoire melk en dehors des zones où la constitution de la propriété individuelle est faite. C'est, ensuite, parce qu'on n'ignore pas que l'art. 37 de l'ordonnance de 1842 est toujours debout et qu'il donne aux tribunaux algériens la faculté d'appliquer la loi indigène ou la loi française aux contestations qui peuvent s'élever entre Européens et Indigènes, relativement aux questions de propriété ; c'est qu'enfin, on sait toutes les difficultés administratives que rencontrent les colons qui s'aventurent à faire des acquisitions de propriétés melk situées en territoire militaire.

Terminons sur ce point par un dernier rapprochement entre les propriétés melk et les propriétés arch.

Il est certain que dans l'un et l'autre territoire, *la terre est dans la famille* ; mais qu'est-ce qu'une famille qui n'a point d'actes de l'état civil, que l'on compose et recompose à volonté avec des certificats de notoriété dressés par les cadis et dont les membres ont des droits tellement indéterminés ou fractionnés, qu'il est presque impossible d'en faire l'application au sol ?

Dans une pareille situation, on peut donc dire qu'en se bornant à la délimitation et à la création des douars en territoire arch et melk, le gouvernement fait une besogne coûteuse qui ne change pas la condition de la propriété indigène, et qui, par cela seul qu'elle ne réalise pas la constitution de la propriété individuelle, ne satisfait point aux prescriptions du Sénatus-consulte.

§ 4. — PRATIQUES ADMINISTRATIVES. — PUBLICATION DES OPÉRATIONS. — ABRÉGATION DU RÈGLEMENT D'ADMINISTRATION PUBLIQUE. — REVENDICATION. — REFUS DE L'ADMINISTRATION.

Voici un point où les pratiques de l'administration violent ouvertement les dispositions du Sénatus-consulte. On sait qu'aux termes du règlement d'administration publique du 22 mai 1863, des décrets impériaux désignent les tribus dans lesquelles il doit être procédé aux opérations de délimitation et de répartition prescrites par la loi ; que ces décrets doivent être insérés au *Bulletin officiel des actes du gouvernement* et au *Mobacher*, puis publiés dans les tribus intéressées, et que, dans les deux mois de la date des procès-verbaux constatant cette publication, les propriétaires de biens melk et le service des do-

maines sont obligés, à *peine de d'chéance*, de former leurs demandes en revendication des terrains auxquels ils peuvent avoir droit dans les territoires à délimiter.

Or, voici l'innovation apportée à ces dispositions par M. le Maréchal de Mac-Mahon. La circulaire du 1^{er} mars 1866 déclare que la publication des décrets indiquant les territoires soumis aux opérations du Sénatus-consulte *ne devra être considérée que comme un simple avertissement pour les intéressés* ; que lorsque la délimitation sera terminée, *une nouvelle publication sera faite*, avec ordre de recevoir les revendications et que c'est seulement à partir des procès-verbaux constatant cette deuxième publication, que courra, pour les intéressés, la mise en demeure de prendre toutes les mesures conservatoires de leurs droits.

La circulaire abroge ainsi, partiellement et sans droit, un acte législatif émanant d'une autorité supérieure et jette le trouble, dans les démarches nécessitées par les opérations du Sénatus-consulte.

Au nombre des modifications qu'elle introduit, il faut remarquer que la deuxième publication (qui doit produire des conséquences très grave pour les intéressés), n'est obligatoire que dans le *Mobacher*, tandis que le règlement d'administration publique exige, en outre, l'insertion au *Bulletin officiel*. C'est là, diminuer toutes les garanties de publicité qui sont dues aux intéressés et les exposer à perdre leurs droits de propriété, parce qu'ils ne sont pas abonnés au *Mobacher*. Nous savons bien que l'administration, sans y être obligée, publie le deuxième avertissement dans le *Moniteur de l'Algérie* ; mais cette publication est quelquefois perdue dans la partie non officielle (3 novembre 1865) et presque toujours, elle arrive plus d'une année après la publication des décrets désignant les territoires à délimiter. Il s'ensuit que la mise en demeure *qui devrait résulter de la publication de ces décrets, seulement*, peut passer inaperçue des européens qui ont acquis des terres melk et qui ne résident pas dans les territoires à délimiter.

Outre ce défaut de publicité, les prescriptions de la circulaire ont encore des conséquences fâcheuses. Par l'effet d'une publication unique, le législateur mettait les intéressés en demeure de faire leurs diligences ; leurs adversaires étaient appelés à former opposition contre leurs revendications et les tribunaux étaient saisis du litige. On arrivait ainsi à faire vider toutes les difficultés pendant que les sous-commissions procédaient à la délimitation des tribus. L'innovation qui fait courir le droit de revendication au moment où la délimitation est finie et quand on commence à répartir le territoire de la tribu entre les douars,

retarde la solution des difficultés qui importent beaucoup à la conduite et à la bonne marche des opérations.

Pour terminer cet examen des pratiques administratives dans l'exécution du Sénatus consulte, citons un dernier fait qui a son importance.

Lorsqu'une revendication de propriété a été formée et ensuite contestée dans les délais de droit, l'article 11 du règlement d'administration publique veut, à peine de nullité, que le revendiquant introduise en justice sa demande en nullité de l'opposition formée contre ses prétentions, et cela, dans le mois qui suit la communication qui lui a été faite de cette opposition. Or, cette communication qui doit être faite par les commissions administratives, les intéressés européens ne l'obtiennent pas facilement et même pas du tout, quand leur revendication porte sur des terres melk acquises par eux dans des territoires où les vues et les combinaisons de l'autorité peuvent être dérangées par l'intrusion d'européens (1).

(1) Exemple : Le 3 novembre 1865, l'autorité militaire annonce qu'il va être procédé dans le territoire de la tribu des Issers Drœ, aux deux premières opérations prescrites par le Sénatus-consulte. Le 18 décembre 1865, une revendication est formée par des Européens sur deux haouchs (fermes), situés dans le douar des Beni Athman, fraction de ladite tribu, et il est donné acte de cette revendication le 25 décembre 1865. Après les délais de la loi, les revendiquants demandent à la Commission administrative si leur revendication a été contestée, et sur la réponse affirmative, portant que « les immeubles dont s'agit ont été revendiqués par des Indigènes dans la première quinzaine du mois de novembre, » ils demandent de nouveau que la Commission leur fasse connaître leurs adversaires, afin de soumettre leurs contestations aux tribunaux, ainsi qu'il est prescrit par le règlement d'administration publique.

Le général, président de la Commission, répond le 3 juillet 1866, « qu'il ne lui appartient pas de communiquer, à qui que ce soit, un extrait quelconque des travaux préparatoires effectués par la Sous-commission administrative dans la tribu Issers Drœ, et qu'en conséquence, il ne peut répondre d'une manière favorable à la demande formulée le 29 juin ; » que le réclamant « est libre de s'adresser au général commandant la province ; » mais le général commandant la subdivision de Dellys, croit devoir faire observer que la 2^e opération du Sénatus-consulte n'a pas encore été mise à exécution, et qu'en conséquence, le contenu des groupes melk n'a été l'objet d'aucune étude.

A ce déni de justice, il aurait dû suffire d'opposer l'art. 11 du règlement d'administration publique et l'instruction générale approuvée par l'Empereur, en date du 11 juin 1863. Mais la loi n'est rien pour ceux qui placent au-dessus d'elle la *pensée impériale*. Que de choses se sont faites ici et se font encore sous le couvert de ce mot : c'est dans la *pensée impériale* !

Avec des procédés administratifs tels que ceux-là, on peut se demander quels cas on a fait des intérêts de la colonisation européenne qui ont pu être en jeu dans l'application du Sénatus-consulte. C'est ce que nous allons voir.

§ 5. — LARGESSES EN FAVEUR DES INDIGÈNES. — FAIBLES RÉSERVES POUR LA COLONISATION.

La notoriété publique et les documents officiels témoignent hautement des largesses du Gouvernement en faveur des indigènes. Non seulement on leur a abandonné beaucoup de terres, mais encore on les a dotés de droits très importants dans les forêts de l'Etat. Ainsi, d'après le rapport de M. le maréchal de Mac-Mahon, en date du 23 avril 1868, on leur avait donné, au 1^{er} janvier dernier, 60,395 hectares provenant des terres beylik, plus 293,530 hectares en forêt de diverses essences, lacs et marais compris dans les 286 douars constitués. Enfin, il a été reconnu en faveur de ces douars des droits de propriété sur 2,256,960 hectares de terre propres à la culture.

Quant au domaine de l'Etat, destiné, peut-être, à former les réserves de la colonisation, déduction faite de la part attribuée aux Arabes et des cent mille hectares affectés à la *Compagnie algérienne*, les opérations accomplies jusqu'au premier janvier 1868 lui ont fourni un contingent qui ne s'élève qu'à 124.000 hectares, et ce ne sont certainement pas les meilleures terres.

§ 6. — DURÉE PRÉSUMÉE DES OPÉRATIONS DU SÉNATUS-CONSULTE.

Après avoir constaté les résultats, maintenant connus, de l'exécution partielle et incomplète du Sénatus-consulte, nous devons encore faire remarquer que le rapport de M. le maréchal de Mac-Mahon formule et résoud en ces termes une question très importante.

« Quel sera le temps nécessaire à l'accomplissement de l'œuvre ?

» Il est assez difficile de le préciser. Cependant, je puis dire qu'il n'est pas douteux que *la constitution des douars* ne soit terminée au commencement de l'année 1869, dans la province d'Oran ; elle l'est déjà dans la subdivision de Sidi Bel-Abbès. Je ne saurais, en ce moment, être aussi précis au sujet de la situation des travaux dans les provinces d'Alger et de Constantine. »

La question posée dans le rapport avait cependant assez d'importance pour que l'autorité dont elle émane se renseignât près de M. le colonel Gresley qui dirige ces travaux et en centralise les documents à Alger, mais quelles que soient les causes qui nous privent de ces renseignements, il est difficile d'accepter l'optimisme des prévisions indiquées dans le rapport de M. le Gouverneur général. En effet, on n'a créé que 286 douars dans cinq années, soit en moyenne 57 douars par an. Or, le Tell compris dans les trois provinces de l'Algérie a une superficie de 14 millions d'hectares où se trouvent établies, d'une manière permanente, douze cents tribus, environ, qui se partagent le sol. On estime que ces douze cents tribus comprennent dans leur ensemble dix mille douars (Exposé des motifs du Sénatus-consulte). Si donc, on a mis cinq ans à tailler 286 douars dans 153 tribus, on peut calculer qu'il faudra environ cent soixante-quinze ans pour délimiter et constituer les dix mille douars disséminés dans le territoire tellien des trois provinces. Comment se fait-il qu'on assigne un terme si prochain à l'achèvement de la constitution des douars dans la province d'Oran, alors que l'expérience du passé fournit des inductions contraires et que l'administration algérienne ne peut rien préciser pour les provinces d'Alger et de Constantine ?

Une autre question bien plus importante s'impose à l'esprit : s'il faut 175 années (prenons par hypothèse le tiers de ce délai seulement), pour délimiter et créer les douars, combien ne faudra-t-il pas plus de temps pour délimiter la propriété, la reconnaître et la constituer ? Voilà ce qui préoccupe surtout ceux qui aiment l'Algérie et l'on peut s'étonner de ne trouver dans le rapport du 23 avril dernier qu'une mention vague et tout-à-fait incidente, du moment présumé « où l'activité des commissions pourra se reporter sur la création de la propriété privée en terre arch. »

Faut-il chercher les causes de l'ajournement indéfini de cette œuvre si utile, et proclamée urgente par l'exposé des motifs du Sénatus-consulte, dans le besoin qu'éprouve « le gouvernement général de l'Algérie de s'inspirer de ce qui s'est fait à l'époque où Louis le Gros organisait, en France, les communes et réunissait en un même faisceau les intérêts des paysans, » AFIN DE LES METTRE EN PRÉSENCE DE CEUX DES SEIGNEURS ? » (Rapport du 23 avril 1868).

Qu'il soit possible de tenter avec succès une pareille assimilation et de favoriser ainsi, « dans leur résistance contre les grands chefs, » les Indigènes qu'on a appelés les vrais paysans de l'Algérie ; qu'il soit utile, aussi, de neutraliser la puissance de ces

deux éléments, en profitant des luttes politiques, morales ou autres, pour lesquelles on semble fortifier et préparer le plus faible, nous n'avons pas à le rechercher quant à présent ; mais toutes ces tentatives, tous ces essais nous intéressent beaucoup moins que la création de la propriété individuelle.

Celle là seule, favorisera l'assimilation que l'on poursuit par les moyens les plus contradictoires ; celle-là seule, fortifiera, contre les chefs puissants et envahisseurs, les prolétaires malheureux, les khrammès, les fellahs ; car, ils cultiveront pour eux et n'auront plus la perspective d'être abandonnés par leurs maîtres et seigneurs, lorsque la disette se fera sentir.

Mais, pour atteindre ces résultats, *il faut décréter l'assimilation légale de tout le sol algérien*, et dire, comme l'Assemblée constituante : LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE EST UNE ; il faut décider, en conséquence, que, pour les Indigènes (israélites et arabes) comme pour les Européens, les transmissions de propriété se feront d'une manière uniforme, soit par succession, donation, vente ou autres actes ; il faut, en un mot CRÉER UN MÊME ORDRE DE PROPRIÉTÉS, POUR ARRIVER PLUS TARD A UN MÊME ORDRE DE PROPRIÉTAIRES OU CITOYENS. Voilà les enseignements et les traditions que nous a légués la grande Révolution.

Mais, Messieurs les théoriciens des bureaux n'entendent pas les choses ainsi. Avant d'émanciper le sol et de le tirer d'un état digne des temps barbares, ils préfèrent transformer l'Indigène d'une façon toute nominale. Aussi, ont-ils réussi à en faire un Français postiche et opprimé par la loi, parce que sa condition civile est inférieure à celle des véritables Français. Et cependant, ils ont des tendresses et une affection paternelle pour le peuple dont la rédemption et la civilisation leur sont confiées. Écoutez-les !

« *Le chef de l'État a consacré tous nos vœux, en faisant connaître solennellement sa pensée. Nous pouvons, rassurés par cette haute et suprême approbation, accomplir l'œuvre de civilisation qu'il a confiée à notre intelligence et à notre sollicitude bien connue pour les intérêts indigènes.*

» Après avoir fait la conquête du peuple arabe, l'armée est encore aujourd'hui le tuteur de ce peuple. *Elle doit faire son éducation jusqu'au jour où elle pourra demander son émancipation, en le déclarant majeur et capable de gouverner lui-même ses intérêts. C'est un enfant dont l'avenir lui est confié*
ET DONT ELLE RÉPONDRA DEVANT L'HISTOIRE.

» Nous acceptons cette responsabilité et nous allons faire tous nos efforts pour atteindre le but qui nous a été indiqué.

» Les travaux de nos devanciers, les travaux de ceux qui

composent aujourd'hui l'administration militaire, ont déjà fait surmonter bien des difficultés. Le présent et le passé nous répondent de l'avenir. Ayons donc foi dans le succès et regardons en face le problème si compliqué, dont la solution nous est confiée : la rédemption et la civilisation du peuple arabe. »

(*Circulaire sur l'administration des affaires arabes*, avril 1861, division d'Alger.)

Cet engagement est solennel et d'une immense portée ; il a été pris en 1861 par des hommes d'intelligence, travailleurs infatigables, ambitieux et pleins d'énergie : nous le savons. Mais, relever de l'état barbare où nous les avons trouvées des populations nombreuses, vivant au jour le jour, sans liens civils et sans but commun d'activité, n'était-ce pas une entreprise au-dessus des aptitudes ordinaires et de l'instruction spéciale de Messieurs les officiers des bureaux arabes ? L'expérience, aujourd'hui, semble ne point témoigner en leur faveur et, sans vouloir diminuer en rien les services qu'ils ont rendus, il serait facile de prouver leur insuffisance. Mais ce qu'il ne faut pas perdre de vue et qui est plus fâcheux pour les intérêts de l'Algérie, c'est que les hommes de cette institution constituent depuis plusieurs années *un parti* tout puissant, « qui a sa politique particulière, sa police, son budget peut-être, en Algérie ses chefs et en France ses agents près de l'Empereur (1). » Ils ne se considèrent plus comme des employés salariés de l'administration, et ils entendent exercer une maîtrise absolue, non seulement sur les indigènes, mais sur toutes les populations qui sont répandues sur le sol algérien (2). Les généraux, les Gouverneurs même ne jurent plus que par les chefs de ce parti et couvrent toutes ses fautes de leur propre responsabilité. L'armée, qui sait se contenter de son rôle naturel de préposée à la défense de la société, n'est pas avec eux, elle s'en distingue par sa répugnance à se mêler des questions d'intérêt civil ou politique. Les visées des bureaux arabes, au contraire, sont très ambitieuses. On peut en juger par la circulaire de 1861, conçue et rédigée par les chefs du parti. On y voit qu'ils aiment à exercer le pouvoir sous toutes ses formes et la gloire de mettre au

(1) Voir sur ce point dans la *Revue moderne* du 1^{er} janvier 1866, un article très-remarquable de M. Ch. du Bouzet, un des plus éclairés et dévoués défenseurs de la colonisation en Algérie par les Européens.

(2) L'arrêté tout récent sur l'organisation des communes mixtes et subdivisionnaires en Algérie, semble devoir contribuer à réaliser cette domination.

monde un peuple nouveau, de le constituer en société à l'image de la France, figure dans leur programme comme un droit personnel. Mais comme il n'y a point de droits sans devoirs corrélatifs, l'histoire qu'ils ont prise à témoin de leurs prouesses saura bien leur en rendre compte.



A. POIVRE.

COUR D'APPEL D'ALGER (1^{re} Ch.).

Présidence de M. BAZOT, Premier Président.

2 février 1880.

- I. Algérie. — Acte sous seing-privé entre Européen et Indigène. — Forme. — Preuve par témoin. — Commencement de preuve par écrit.**
- II. Algérie. — Loi du 26 juillet 1873. — Publicité de l'art. 19. — Nullité de la vente non transcrite.**
- III. Bail à long terme. — Vente simulée. — Acte fictif. — Nullité.**
- IV. Algérie. — Terres *areh* ou *sabega*. — Propriété collective. — Interdiction de vente. — Loi du 26 juillet 1873. — Législation actuelle.**

I. L'arrêté du gouverneur général de l'Algérie, en date du 9 juin 1831, relatif à la forme des conventions passées entre Européens et Indigènes, est toujours en vigueur.

En conséquence, l'acte de vente passé entre un Européen et un Indigène qui ne contient, au lieu d'une version alternative dans les deux langues, qu'une version française, est absolument nul et, vu le caractère substantiel des formes prévues par l'arrêté, dont l'omission laisse planer une incertitude sur la sincérité ou la liberté de la convention, cet acte n'a même pas la valeur d'un commencement de preuve par écrit (1).

A défaut de cet instrument de preuve, on ne saurait, même en Algérie, malgré l'art. 37 de l'ordonnance de 1842, admettre la preuve testimoniale en une matière que la loi du 16 juin 1851 a ramenée sous l'empire du droit commun.

II. Une vente passée par un Indigène au profit d'un Européen, antérieurement à la délivrance des titres définitifs, ne peut, à défaut de la transcription spéciale prévue par l'art. 19 de la loi du 26 juillet 1873, être opposée à l'acquéreur postérieur qui s'est rendu propriétaire après la délivrance des titres définitifs et a fait régulièrement transcrire son titre d'acquisition conformément à la loi du 23 mars 1855.

III. Un acte de bail passé dans des conditions anormales de du

(1) Voir Alger, 20 déc. 1878 (*Bull. jud.* 1879), p. 149 et la note.

rée (dans l'espèce quinze années) et avec la stipulation anormale d'un paiement fait à l'avance et en bloc de l'intégralité des loyers pour les quinze années de la location, doit être considéré comme un acte fictif lorsqu'il porte sur des immeubles dont la vente est prohibée par la loi, et que les agissements des parties, et notamment les actes qu'ils auraient postérieurement passés ensemble, prouvent qu'ils entendaient conclure une vente sous une forme simulée (1).

En conséquence, les juges n'ont point à se demander si l'immeuble qui est l'objet de ce prétendu bail est aussi peu susceptible de location que d'aliénation, la solution de cette question n'étant pas indispensable pour la décision du litige.

IV. La loi du 26 juillet 1873 n'a rien modifié à la situation des terres arch et sabega dont l'aliénation avant la délivrance des titres individuels, était interdite par l'art. 6 du sénatus-consulte du 22 avril 1863 ; en effet, aucune abrogation expresse de cette prohibition ne se trouve contenue dans la loi du 26 juillet 1873 ; tout au contraire, la même prohibition est comme sous-entendue dans plusieurs de ses dispositions, notamment dans l'art. 3 de la dite loi, qui porte que le titre délivré par l'administration formera, après sa transcription, le point de départ unique de la propriété, à l'exclusion de tous autres.

En conséquence, depuis la loi de 1873 comme antérieurement, les terres de propriété collective qui sont, sous un autre nom, les terres précédemment appelées terres arch, ne peuvent être l'objet d'aliénation d'Indigènes à Européens avant la délivrance du titre individuel de propriété (2).

(1) Voir, dans l'arrêt précité du 20 décembre 1878, une situation à peu près identique, avec cette différence essentielle cependant qu'il s'agissait d'un bail de 37 ans et non de 15 ans.

Le motif invoqué par cet arrêt pour décider que le bail était une quasi-aliénation était tiré de la loi du 23 mars 1855, qui soumet à la transcription les baux de plus de 18 années. Ce motif fait défaut dans notre espèce, et nous ne pouvons nous défendre de trouver bien contestable cette annulation d'un bail de 15 ans comme constituant un acte d'aliénation fictif. Ce bail conférait, en effet, au preneur, la jouissance de l'immeuble à titre de locataire pendant 15 ans, et l'acte ne pouvait, quelle que fût, en le passant, l'intention véritable des parties, porter aux droits du propriétaire une atteinte plus sérieuse. Or, il est impossible, assurément, de prétendre qu'un bail de 15 ans soit autre chose qu'un acte d'administration au vrai sens du mot.

(2) Une note fort substantielle de M. Robe, dans le *Journal de jurisprudence* (1880, p. 67), combat l'opinion adoptée par la Cour sur cette importante question; en dehors des arguments de texte par lesquels elle répond à ceux qui sont invoqués par l'arrêt, elle s'appuie essentiellement et avec raison, à notre avis, sur l'esprit de

ANDRÉ C. ROMAN.

Attendu qu'il importe, tout d'abord, de constater, en fait, que les immeubles litigieux faisaient, à l'origine, partie de ce qu'on appelait, sous l'empire du sénatus-consulte, *propriété de tribu*, terres *arch* ou *sabega*, suivant les provinces et qu'on désigne actuellement, depuis la loi du 26 juillet 1873, du nom de *propriété collective*; — Que ces immeubles, situés dans un territoire soumis aux opérations du sénatus-consulte, ont été ensuite l'objet de l'application de la loi du 26 juillet 1873; — Qu'après le travail de constitution de la propriété dans le douar-commune des *Mehadid*, un titre individuel a été délivré aux Indigènes, qui sont parties dans ce procès; — Que ce titre, délivré à la date du 31 décembre 1876, a été transcrit le 19 janvier 1877;

Attendu que le sieur André a, par actes authentiques des 24 et 28 mai 1877, dûment transcrits, successivement acquis : 1° des conjoints Tabbal, un immeuble désigné sous le nom de *Zekkat-ed-Diab*; 2° des conjoints Bou Nouala, un immeuble connu sous le nom de *Krouers-Nouba*;

Attendu qu'au moment de se mettre en possession de ces immeubles, le sieur André, acquéreur, s'est heurté à la résistance du sieur Roman, qui s'en est prétendu légitime propriétaire; — Qu'après une instance au possessoire, terminée en faveur de Roman, le sieur André a dû exercer l'action en revendication; — Qu'alors, aux actes de vente des 24 et 28 mai 1877 invoqués par André, le sieur Roman a opposé, comme des titres préférables puisqu'ils étaient antérieurs, deux actes de vente sous seing-privé enregistrés et transcrits en 1874, émanés des vendeurs mêmes du sieur André et ayant les mêmes immeubles pour objet; — Que ces derniers actes ont été argués de nullité, tant à la forme qu'au fond;

Attendu que, parmi les moyens soulevés en 1^{re} instance, deux ont été accueillis par le tribunal comme décisifs et rendant inutile l'examen des autres, savoir : 1° l'inobservation des formes prescrites par l'arrêté du 9 juin 1831 à l'égard des actes sous seing-privé intervenus entre Européens et Indigènes; 2° le défaut de transcription dans les conditions prévues par la loi du 26 juillet 1873;

Attendu que l'appel incident du sieur Roman pose à nouveau les questions tranchées par le jugement et que, d'autre part, l'appel interjeté par André élargit le débat circonscrit par le tribunal d'Oran;

Attendu que les premiers juges ont sagement décidé, en principe, que l'arrêté du 9 juin 1831 était toujours en vigueur en Algérie, et,

la loi de 1873, qui est diamétralement l'opposé de celui du sénatus-consulte de 1863, et qui consiste, non plus « à redouter l'acquéreur européen; mais à le protéger et à le rechercher comme un instrument propre à briser le faisceau de la collectivité que le législateur de 1873 abhorre. »

en fait, que les deux actes de vente de 1874 avaient formellement contrevenu aux dispositions de cet arrêté puisqu'ils ne contiennent, au lieu d'une version alternative dans les deux langues, qu'une version française; — Qu'il faut ajouter après eux, sur ce point, en présence des conclusions d'appel, que les formes de l'arrêté du 9 juin 1831 sont substantielles et que leur omission, laissant planer une incertitude sur la sincérité ou la liberté de la convention, constitue un vice qui atteint l'essence du contrat et ne permet pas même d'attacher à l'acte défectueux et incomplet la valeur d'un commencement de preuve par écrit; — Qu'à défaut de cet instrument de preuve, on ne saurait, même en Algérie, malgré l'art. 37 de l'ordonnance de 1842, admettre la preuve testimoniale en une matière que la loi du 16 juin 1851 a ramenée sous l'empire du droit commun;

Attendu, enfin, que c'est avec non moins de raison que le tribunal a jugé ensuite que ces ventes, fussent-elles prouvées par des actes réguliers, ne seraient pas opposables au sieur André, puisqu'elles n'ont pas été révélées aux tiers par la publicité spéciale formellement exigée par l'art. 19 de la loi du 26 juillet 1873;

Attendu que le sieur Roman, ayant sans doute conscience de la fragilité des deux actes de vente précités, s'est, au cours du procès, armé de deux baux du 14 février 1872, ayant acquis date certaine, réguliers en la forme, et qu'il s'est, en dernière analyse, retranché dans la position de locataire;

Attendu que cette position a été respectée par les premiers juges et que c'est pour l'en évincer que, dans son appel, le sieur André soulève une difficulté délicate entre toutes; — Qu'il n'y a pas à s'arrêter à une exception de forme opposée autrement que pour faire remarquer que l'invocation du titre de locataire constituait encore une défense à l'action principale, notamment à la demande d'expulsion, et qu'ainsi le tribunal n'a pas statué *ultra petita*;

Attendu que l'appelant soutient qu'au moment où les baux sont intervenus, on était sous l'empire du sénatus-consulte du 22 avril 1863 et que, s'agissant d'une terre *sabega*, le bail, aussi bien que la vente, en étaient absolument interdits entre Indigènes et Européens; — Qu'à cet égard, les prohibitions portées par l'art. 14 de la loi du 16 juin 1851 ont été maintenues les mêmes, sans aucune distinction, jusqu'à la délivrance du titre, par l'art. 6 du sénatus-consulte; — Que la loi du 26 juillet 1873 ne contient heureusement, sur ce point, d'abrogation ni expresse ni implicite; — Qu'à l'inverse, l'intimé prétend que les prohibitions de la loi du 16 juin 1851 ont reçu, par le sénatus-consulte, une première atteinte, résultat nécessaire du changement de système dans le régime de la propriété indigène; — Que le bail, en admettant qu'il ait été autrefois interdit, a été permis par l'art. 6 du sénatus-consulte, tenant justement compte des progrès accomplis avec le temps; — Qu'enfin la loi du 26 juillet 1873, réalisant une innovation plus radicale, a emporté elle-même l'interdiction de la vente, dernier vestige d'une législation surannée;

Attendu que la Cour ne croit pas devoir aujourd'hui entrer dans l'examen de ce grave débat et qu'imitant la prudence dont la Cour suprême lui donne l'exemple, elle évitera de statuer en thèse sur une question dont la solution n'est pas indispensable pour la décision du litige pendant devant elle ; — Qu'en effet, dans la cause actuelle, le point de droit est dominé par un point de fait qu'il convient de mettre en lumière ;

Attendu que les actes du 15 février 1872, bien qu'ils aient reçu la qualification de baux, n'ont en réalité que l'apparence de ce dernier contrat ; — Qu'on y rencontre des stipulations complètement anormales, non-seulement une durée exceptionnelle, mais le paiement fait à l'avance et en bloc de l'intégralité des loyers pour les quinze années de la location ; — Que c'est là déjà une particularité décisive, mais que l'intention des parties se révèle plus claire encore par les deux actes de vente intervenus peu après entre les mêmes personnes, à l'occasion des mêmes immeubles ; — Que les agissements du sieur Roman ont démontré que, dès l'origine, il s'était uniquement proposé d'acquérir et non de louer les immeubles litigieux, accomplissant en cela une spéculation dont il a l'habitude ; — Qu'aussi bien, lorsqu'il s'est trouvé en face du sieur André, c'est son titre d'acquéreur qu'il a invoqué, c'est de sa possession à titre de propriétaire qu'il s'est prévalu, et plus tard, dans l'instance au pétitoire, ce sont les deux actes de vente de 1874 qu'il a produits, en gardant le silence sur les baux de 1872 ; — Qu'il n'a mis au jour ces derniers actes et qu'il n'a cherché à les utiliser que comme un expédient, alors qu'il voyait la propriété sur le point de lui échapper ;

Attendu qu'il ressort de tous les documents du procès la preuve que les baux de 1872 n'étaient que des actes fictifs destinés à préparer d'abord et à masquer, au besoin, des ventes prohibées par la loi ; — Qu'il est impossible, dès lors, comme l'ont fait les premiers juges, de détacher les baux de 1872 des ventes de 1874 avec lesquelles ils se confondent ; — Qu'en effet, en isolant ces baux et en leur reconnaissant une valeur propre, ce serait permettre la réalisation d'une fraude qui est la pire de toutes, puisqu'elle est une fraude à la loi ;

Mais attendu que ce point de vue, pour avoir toute sa force, nécessite l'examen d'une dernière question : l'aliénation d'une terre ayant eu originairement le caractère de terre *arch* ou *sabega*, faisant partie intégrante d'une *propriété collective* de tribu, est-elle permise, depuis la loi du 26 juillet 1873, entre Indigènes et Européens, avant la délivrance du titre individuel de propriété ?

Attendu que c'est là vraiment une question de droit algérien, pour l'exacte solution de laquelle il faut se garder d'invoquer, hors de propos, les principes du droit commun, qu'on ne saurait résoudre, au contraire, qu'en étudiant attentivement les textes d'une législation spéciale, l'esprit dans lequel ils ont été édictés, pour ainsi dire, le milieu dans lequel ils ont pris naissance ;

Attendu que, dans cette œuvre de la constitution de la propriété indigène, trois actes législatifs considérables marquent comme les phases de ce laborieux enfantement : la loi du 16 juin 1851, le sénatus-consulte du 22 avril 1863, la loi du 26 juillet 1873 ; — Que la loi de 1851 reconnaît la propriété indigène, mais hésite devant sa définition, lui laissant encore, par les expressions qu'elle emploie, cette vague empreinte d'un droit éminent qui permettra plus tard l'application de la théorie du cantonnement ; — Que le sénatus-consulte, promulgué sous l'inspiration générale de l'idée du Royaume arabe que l'on sait, proclame l'existence d'une propriété de tribu et promet la constitution de la propriété individuelle ; — Qu'il convient de s'arrêter un instant à ces deux périodes, car c'est là qu'on rencontre, formulées un peu différemment dans l'art. 6 du sénatus-consulte de 1863, les interdictions dont nous nous occupons ;

Attendu qu'à cette double époque, l'existence de la prohibition, au moins quant à l'aliénation d'une terre *arch*, n'a jamais été mise en doute par personne et qu'elle était placée sous la sanction d'une nullité absolue, bien autrement énergique que celle qui a été consacrée par notre Code civil à l'égard de la vente de la chose d'autrui ; — Qu'en présence de cette certitude, ce qui importe, c'est de s'attacher aux motifs de l'interdiction, pour apprécier ensuite si les considérations qui l'ont déterminée ont persisté sous la législation postérieure ;

Attendu que les travaux préparatoires du sénatus-consulte fournissent, à cet égard, des renseignements aussi nets que précis et qu'en même temps ils donnent la raison des nuances qui existent entre la loi de 1851 et le sénatus-consulte ; — Qu'en 1851, dans la situation où se trouvaient alors l'Algérie et la colonisation, l'interdiction de la loi du 19 juin est une mesure de protection pour les Européens, qu'on veut empêcher de s'aventurer « au milieu des tribus encore frémissantes » et qu'alors la prohibition d'aliéner est absolue ; — Qu'en 1863, le législateur n'a plus les mêmes inquiétudes, mais qu'il se préoccupe de mettre obstacle *au trafic prématuré d'avidés spéculateurs*, achetant à de vils prix des droits éventuels, et qu'alors la vente demeure interdite jusqu'à ce que la propriété soit régulièrement constituée par la délivrance de titres individuels ;

Attendu que, s'il est vrai que, pas plus que le législateur du sénatus-consulte, les auteurs de la loi du 26 juillet 1873 n'avaient désormais le souci de voir les Européens s'engager imprudemment au milieu de tribus insoumises, ils avaient, comme lui et autant que lui, juste sujet de craindre des spéculations dont le nombre pouvait s'accroître en raison de la sécurité plus grande, et qui n'auraient pas moins troublé leur œuvre que celle du sénatus-consulte ; — Que dans une situation si semblable de tous points à la précédente, il faudrait, pour lever une interdiction portée par un texte antérieur, une abrogation expresse ; — Que cette abrogation

n'est écrite nulle part dans la loi du 26 juillet 1873, et que, tout au contraire, la prohibition est comme sous-entendue dans plusieurs de ses dispositions ; — Qu'en effet, l'art. 3, en cela plus net que l'art. 6 du sénatus-consulte, pose cependant un principe identique en déclarant que le titre délivré par l'administration formera, après sa transcription, le *point de départ unique de la propriété à l'exclusion de tous autres* ; — Que c'est, sous la loi de 1873 aussi bien que sous l'empire du sénatus-consulte, la délivrance du titre qui marque la fin de la *propriété collective* et le commencement de la *propriété privée* ; — Que le sénatus-consulte a ajouté, comme une conséquence nécessaire, que jusque-là la vente serait interdite entre Indigène et Européen ; — Qu'il serait plus qu'étrange que la loi de 1873, en empruntant au sénatus-consulte un principe qui emportait avec lui sa conséquence, eût, sans exprimer la restriction, retenu le principe en le séparant de la conséquence qui en découlait si naturellement ; — Qu'il faudrait, pour accepter une telle contradiction, qu'elle fût imposée par un texte formel ; — Que l'art. 25 de la loi de 1873 fait une allusion plus manifeste encore à l'impossibilité d'une transmission de terre *arch* entre Indigène et Européen, avant la délivrance du titre, puisqu'il n'organise cette sorte de purge extraordinaire que pour les ventes portant sur les biens *melk* ;

Attendu que ces inductions tirées de la loi du 26 juillet 1873 sont corroborées par les déclarations officielles du rapporteur et de la Commission elle-même ; — Qu'en effet, l'honorable M. Warnier, au cours de la discussion, a prononcé ces paroles : « Nous maintenons toute la législation antérieure dans celles de ses dispositions qui ne sont pas contraires à la présente loi ; » — Que le rapport constate l'avis suivant émis en termes si nets par la Commission : « Le sénatus-consulte du 22 avril 1863 est confirmé dans *toutes* ses dispositions par le titre 1^{er} de la loi actuelle ; — Qu'il faut conclure de cet historique que la loi du 26 juillet 1873, délaissant assurément certaines inspirations générales du sénatus-consulte, mais reprenant son œuvre à peine ébauchée, poursuivant, à l'aide d'autres moyens d'exécution, un but qui était toujours la constitution de la propriété privée, opérant sur les mêmes choses, dans les mêmes conditions, en présence de l'anarchie d'une possession qui, pour s'appeler désormais la *propriété collective*, n'en était pas moins la terre *arch* d'autrefois, ayant à refréner les mêmes spéculations, à protéger l'ordre et la régularité de ses opérations contre les mêmes trafics prématurés, a laissé subsister l'interdiction de l'aliénation entre Indigènes et Européens, de terres de propriété collective avant la délivrance du titre individuel de propriété ; — Que de nombreux exemples ont montré toute la sagesse de cette interprétation ;

Attendu, dès lors, que les actes combinés, baux de 1872 et ventes de 1874, constituaient une fraude concertée pour éluder une prohibition formelle et que les uns et les autres doivent être également annulés ;

Attendu qu'après avoir montré ce caractère dans les actes provoqués par le sieur Roman, il convient de remarquer, au contraire, que le sieur André a agi au grand jour, dans des conditions absolument régulières et qu'il n'y a pas à s'arrêter au grief de dol et de fraude si témérairement invoqué par le sieur Roman ;

Par ces motifs et ceux des premiers juges, qui sont adoptés en tout ce qu'ils n'ont pas de contraire au présent ; — LA COUR : — En donnant en tant que de besoin itératif défaut contre les intimés non comparants bien que réassignés ; — Faisant droit à l'appel du sieur André, infirmant quant à ce le jugement déferé ; — Dit que les deux baux du 14 février 1872 sont des actes fictifs et simulés ; qui ont eu pour but et pour objet de masquer une aliénation prohibée et d'éluder une interdiction portée par la loi ; — Les annule, en conséquence, pour cause de fraude à la loi ; — Statuant sur l'appel incident du sieur Roman : — Le déclare mal fondé et le rejette, en confirmant sur ce point la décision des premiers juges ; — Ordonne, en conséquence, que, dans les huit jours qui suivront la signification de l'arrêt, le sieur Roman sera tenu de délaisser les immeubles qu'il détient et qui ont fait l'objet des ventes des 24 et 28 mai 1877, sinon qu'il y sera contraint avec emploi de la force publique, au besoin ; — Condamne Roman à l'amende de son appel, à 1,000 francs de dommages-intérêts envers le sieur André et en tous les dépens de première instance et d'appel ; — Moyennant ce, dit n'y avoir lieu de statuer sur les plus amples conclusions des parties.

M. PIETTE, *av. gén.* (concl. contr.) ; — M^{es} CHÉRONNET et F. HURÉ, *av.*

COUR D'APPEL D'ALGER (1^{re} Ch.).

Présidence de M. SAUTAYRA, Premier Président.

16 janvier 1883.

Vente d'immeubles. — Terres arch. — Nullité. — Arrêté du 30 décembre 1842. — Irrégularité. — Recours de l'acheteur.

L'annulation d'une vente comme portant sur des terrains situés en territoire arch ne donne droit au profit de l'acheteur ni au remboursement des frais de vente et de procédure, ni au paiement d'une indemnité de plus-value, lorsque l'acheteur lui-même a pris l'initiative du contrat et que, par suite d'une faute qui lui est imputable, l'acte de vente ne contenait pas les indications prescrites par les articles 19 et 21 de l'arrêté du 30 décembre 1842 relativement à l'existence, à la nature et à la situation du bien vendu ; — Mais, dans ces circonstances, l'acheteur a droit néanmoins à la restitution du prix qu'il a payé et aux intérêts de ce prix depuis sa dépossession, si son acte d'acquisition contient une clause formelle de garantie de telle sorte qu'on ne puisse prétendre qu'il ait traité à forfait.

MAILLEFAUD c. BRAHIM BELKASSEM et autres.

Attendu que Maillefaud a régulièrement interjeté appel du jugement rendu le 27 juin 1882 par le tribunal civil de Bône ;

Attendu que les intimés n'ont point constitué défenseurs; qu'il y a lieu de prononcer défaut contre eux;

Au fond: — Attendu que Maillefaud a acquis des indigènes intimés, suivant plusieurs actes au rapport de M^e Pasquier, notaire à Bône, en 1871, et de M^e Diehl, notaire en la même ville, le 6 septembre 1873, de prétendus droits dans le domaine d'Ard Mencouia, situé à l'oued Aneb; — Que cette acquisition a été annulée par arrêt de cette Cour du 12 mai 1879 comme portant sur des terrains qui n'étaient point susceptibles de propriété privée; — Que, se fondant sur cet arrêt et sur les dispositions de l'article 1630 du Code civil, Maillefaud a assigné les intimés en restitution du prix qu'il leur avait payé, avec intérêts, en payement d'une indemnité de plus-value et en remboursement des frais tant des contrats annulés que de l'instance terminée par l'arrêt du 12 mai 1879;

Attendu que le tribunal de Bône a, par jugement du 27 juin 1882, repoussé cette demande en se fondant sur ce que Maillefaud aurait traité à forfait avec les indigènes;

Attendu qu'appel ayant été relevé, il y a lieu par la Cour de statuer;

Attendu que tous les actes d'acquisition produits contiennent la clause formelle de garantie des vendeurs au profit de l'acquéreur; — Que dès lors Maillefaud ne peut pas être considéré comme ayant traité à forfait avec ses vendeurs et par suite que le jugement attaqué doit, de ce chef, être infirmé; — Que l'appelant, ayant été évincé des terrains vendus, a droit au remboursement de diverses sommes par lui payées, telles qu'elles sont rappelées dans les conclusions prises à l'audience; — Que ce remboursement s'impose non seulement par application de l'article 1630 du Code civil, mais encore par cette considération que les terrains en litige, ayant été placés par l'arrêt du 12 mai 1879 dans l'état où ils se trouvaient avant les ventes de 1871, sont rentrés en la possession des intimés; — Que ces derniers ne peuvent ainsi conserver entre leurs mains la chose et le prix;

Attendu que Maillefaud a perçu les fruits des terrains en litige jusqu'à sa dépossession; — Qu'il ne peut dès lors réclamer les intérêts du prix par lui payé que de cette époque, c'est-à-dire du 12 mai 1879;

Sur les autres chefs de la demande de Maillefaud: — Attendu qu'il résulte des actes produits, de leur date rapprochée et des énonciations qu'ils contiennent, ainsi que des faits de la cause, que Maillefaud n'a été guidé dans ses acquisitions que par un sentiment de spéculation, que c'est lui qui s'est adressé aux indigènes, qu'il leur a fait des offres, les a conduits chez le notaire et a fait établir les actes d'acquisition; — Que ces actes ne sont pas dressés avec toutes les garanties prescrites par la loi; — Qu'ils ne constatent pas, comme l'exige l'article 19 de l'arrêté réglementaire du 30 décembre 1842, que les immeubles vendus étaient connus du notaire et, à défaut, que leur existence lui était attestée par des témoins instrumentaires; — Qu'ils ne portent pas non plus les indications imposées par l'article 21 du même arrêté relativement à la situation des biens vendus et à leur contenance et à leurs tenants et aboutissants; qu'ils n'établissent pas enfin l'origine de la propriété; — Que ces irrégularités sont d'autant plus graves qu'elles ont eu pour but, dans l'espèce, de laisser ignorer que les immeubles vendus étaient situés en territoire arch, qu'ils n'étaient point susceptibles de propriété privée, et que les indigènes intimés n'avaient sur eux qu'un simple droit de jouissance essentiellement précaire; — Attendu que

les irrégularités relevées ont été connues de Maillefaud, qu'il a même déclaré dans les actes intervenus relever le notaire de la responsabilité qu'il pouvait encourir; — Que c'est donc par un fait qui lui est personnel, par une faute lourde de sa part que les actes qu'il invoque ont été établis et qu'il doit par suite supporter seul les conséquences qu'ils ont entraînées, payer les frais et ceux de l'instance qui a suivi; — Que par les mêmes motifs Maillefaud ne saurait être admis à réclamer une indemnité pour la plus-value que les terrains peuvent avoir acquise depuis la vente à lui irrégulièrement consentie;

Adoptant pour le surplus, en ce qu'ils ne sont pas contraires à ceux qui précèdent, les motifs des premiers juges :

Par ces motifs: — Déclare l'appel de Maillefaud régulier en la forme; — Donne défaut contre les intimés non comparants ni personne pour eux; — Réforme le jugement attaqué en ce qu'il a débouté Maillefaud de sa demande; — Déclare au contraire cette demande fondée en ce qui touche la restitution du prix; — Condamne en conséquence les intimés à payer à Maillefaud, savoir...; — Dit que ces sommes porteront intérêt à partir du 12 mai 1879; — Déclare Maillefaud mal fondé dans le surplus de sa demande, l'en déboute; — Confirme pour le surplus le jugement attaqué; — Ordonne la restitution de l'amende; — Condamne les intimés aux dépens, ceux d'appel distraits, etc.

M. GARIEL, *av. gén.* — M^e CHÉRONNET, *av.*

الملحق رقم 05

TRIBUNAL DE MOSTAGANEM

—
7 avril 1909
—

Propriété, Algérie, terres arch ou sabega, litiges, enquête partielle, homologation, compétence ; transactions immobilières, biens hors du commerce, baux, inexistence, nullité, caractère.

A partir de la publication de l'arrêté du gouverneur général homologuant le plan de l'enquête à laquelle ont été soumis

des terrains arch ou sabega, les tribunaux judiciaires sont exclusivement compétents pour statuer sur les questions de propriété ou de jouissance concernant ces terrains, même si les conventions qu'il s'agit d'apprécier sont antérieures à cette homologation (1).

Est inexistant, en tant que transaction immobilière portant sur un bien hors du commerce, le bail d'une terre arch ; et, la nullité, édictée pour des raisons d'ordre politique ou de sécurité sociale, est absolue (2).

(1) Sur la question de compétence, ce jugement a très exactement statué. La disposition de l'art. 13 de la loi du 16 février 1887 ne laisse aucun doute : « A partir de la publication de l'arrêté d'homologation du gouverneur général dans le journal officiel de l'Algérie » — en droit, ce devrait être le *Bulletin officiel* ; mais en fait, c'est le *Mobacher* — « les contestations relatives à la propriété de ces territoires seront de la compétence des tribunaux judiciaires ». Ce serait introduire dans le texte une distinction qu'il ne comporte pas que de maintenir à l'autorité administrative compétence pour les litiges dont la cause serait antérieure à l'homologation de l'enquête partielle.

Remarquons toutefois qu'en l'espèce il n'y avait même pas lieu de faire application de cette disposition. Il s'agissait, non d'un litige portant sur la propriété ou la possession de l'immeuble, mais d'un procès relatif à l'exécution d'un bail. Si bien que, la terre fût-elle demeurée arch, les tribunaux judiciaires étaient encore seuls compétents, à l'exclusion de l'administration, pour apprécier la valeur et la portée d'une convention entre européen et indigène.

(2) La seconde question mérite un attentif examen. Elle met en jeu l'un des problèmes les moins bien élucidés de la législation algérienne : quels sont les droits de l'occupant de la terre arch ? Disons immédiatement que, pour être conforme aux prétentions de l'administration, la solution admise par le tribunal de Mostaganem est absolument inexacte. Les motifs du jugement ne sont pas autre chose que d'évidentes erreurs de raisonnement.

Il est tout à fait faux de voir dans le possesseur de la terre arch un détenteur précaire, n'ayant d'autre droit que d'être le jouet de l'arbitraire administratif, ne cultivant et ne récoltant ce qu'il a cultivé que s'il plaît au *beylik*, représenté par le *caïd* ou le *hakem*. La terre au titre arch a, en droit tout au moins, un tout autre caractère de sécurité ; c'est une véritable propriété, limitée seulement par certaines particularités dont les plus saillantes sont, ou mieux étaient : la compétence administrative en cas de litige, l'inaliénabilité, le paiement d'un impôt spécial (*kharadj* ou *hokkor*), la transmission héréditaire aux mâles à l'exclusion

(Consorts Kaïd c. Doyard)

JUGEMENT

LE TRIBUNAL, — Attendu que, comme premier moyen à l'appui de leur appel, les consorts Kaïd soutiennent que s'étant agi d'une question de jouissance relative à des terrains

des femmes, la perte de la terre et son attribution à un autre membre de la tribu au cas d'inculture ou de déshérence. Mais de ce que l'autorité administrative est compétente au cas de litige, il ne s'ensuit, en aucune façon, que l'occupant peut à tout moment être dépossédé au gré du bon plaisir de l'administration ; de ce que la tribu reprend la terre pour l'attribuer à un autre de ses membres en cas de déshérence ou d'inculture, il ne résulte pas que le faire-valoir direct est le seul mode d'exploitation licite ; et l'inaliénabilité n'est pas exclusive de toute espèce d'acte juridique relatif à la terre arch. Est-il nécessaire de faire remarquer que les immeubles inaliénables, comme les biens dotaux, peuvent parfaitement faire l'objet de baux ; que des choses qui sont absolument hors de commerce, celles qui composent le domaine public notamment, font l'objet de véritables locations, sous le nom de concessions ?

La question, en l'espèce — et le jugement l'a fort bien posée — était celle-ci : des terrains arch (ou sabega) peuvent-ils faire l'objet d'un bail de la part des occupants avant que l'enquête partielle, dûment homologuée, en ait fait des terres françaises ? — Mais cette question se simplifie et se ramène à celle autre — ce qui a induit le tribunal en erreur, c'est qu'il n'a pas aperçu cette simplification : — le bail est-il un acte d'aliénation, prohibé à raison de l'inaliénabilité des terrains ?

Or, précisément, — et ici éclate toute l'erreur du jugement —, si les ventes, donations, échanges, constitutions de servitudes ou d'hypothèque, sont essentiellement des actes d'aliénation, et comme tels certainement interdits au possesseur du sol arch, en revanche, l'exemple classique de l'acte d'administration est le bail, qui peut être consenti par des personnes n'ayant sur l'immeuble que des droits restreints, comme l'usufruitier, le tuteur et même le locataire (Planiol, *Tr. élém. de dr. cit.*, t. 1, n° 2338).

A la lumière de ce principe élémentaire, les textes ne laissent aucun doute. L'inaliénabilité de la terre arch interdit les actes d'aliénation ; mais le possesseur — et encore ce terme n'est-il pas suffisant pour exprimer les pouvoirs très étendus, notamment le droit de dévolution successorale, qui lui appartient — a, de toute évidence, l'administration de cette terre : c'est dire qu'il peut parfaitement passer un bail. Tous les

sabega, l'autorité judiciaire était incompétente pour en connaître et que le juge de paix de Tiaret aurait dû se déclarer d'office incompétent pour statuer sur le litige qui lui était

textes s'opposent à l'aliénation ; mais aucun ne fait et ne peut, sans une monstruosité juridique, faire obstacle à la location.

Il est très vrai que déjà l'art. 14, al. 2. de la loi du 15 juin 1851 disposait que « aucun droit de propriété ou de jouissance portant sur le sol du territoire d'une tribu ne pourra être *aliéné* au profit de personnes étrangères à la tribu ». De toute évidence ce texte n'avait d'autre but que de maintenir l'inaliénabilité des terres arch ; et le mot même *aliéné* indique parfaitement la catégorie d'actes qu'il prohibe.

Ce texte a été abrogé par l'art. 6 du sénatus-consulte du 22 avril 1863. Et si le sénatus-consulte formule la même règle, c'est pour en préciser mieux encore la portée : « Néanmoins la propriété individuelle qui sera établie au profit des membres des douars ne pourra être aliénée que du jour où elle aura été régulièrement constituée par la délivrance des titres ». Cette règle exceptionnelle n'interdit que les aliénations de propriété. Les déclarations du rapporteur de la commission du Sénat, que le jugement reproduit, le marquent aussi d'une façon non douteuse : ce qu'il s'agit d'empêcher, c'est « le *trafic* prématuré des droits éventuels afférents aux arabes » possesseurs de terre arch. Cette expression ne peut viser que les ventes, non les baux : louer n'est pas trafiquer ; céder temporairement la jouissance d'une chose qu'on possède, ce n'est pas spéculer sur un droit éventuel.

Or, voilà les seuls textes. Et on les a toujours entendus comme nous les entendons.

Le passage de l'arrêt de la cour de cassation (civ. cass. 24 novembre 1896, *Rev. Alg.* 1897. 2, 277), que le jugement reproduit, n'y contredit en rien. Il a trait exclusivement à une vente ; ses motifs, par leur portée, n'excèdent pas la sphère des actes d'aliénation ; ils ne peuvent valoir en ce qui concerne un bail, simple acte d'administration, ne comportant aucun démembrement de la propriété.

La question n'est pas tout à fait neuve en jurisprudence. Il existe des arrêts relatifs à des baux consentis sur des terres arch : nous sommes surpris que le tribunal de Mostaganem les ait ignorés, d'autant qu'à un examen très superficiel ils pourraient paraître dans le même sens que le jugement ci-dessus reproduit, puisqu'ils ont annulé les baux. Mais ces arrêts confirment absolument notre manière de voir. — Dans l'arrêt de la cour d'Alger, du 20 décembre 1878). *Bull. jud. de l'Alg.* 1879, p. 149), il s'agissait d'un bail de *trente-sept* ans ; et c'est à raison de ce long, très long terme que la cour s'est refusée à y voir un simple acte d'administration qui eût été licite ; elle y a vu — le terme mérite d'être remarqué : s'agissant d'un bail, elle a estimé incorrect de parler d'aliénation —, elle y a vu une *quasi-aliénation*. — De même, dans l'arrêt du 22 juin 1881 (*Bull. jud. de l'Alg.* 1882, p. 121), si la cour annule le bail, c'est que ce nom lui avait été donné à tort, que c'était un véritable acte d'aliénation, consenti pour une durée anormale de *soixante* années

soumis ; — Attendu que ce moyen n'est pas fondé ; qu'en effet, aux termes de l'art. 13 de la loi du 16 février 1907, à dater de la publication dans le *Journal officiel de l'Algérie*,

moyennant un prix fixé en bloc pour toute la durée du contrat et stipulé payé comptant et d'avance.

Or, cette jurisprudence ne peut qu'être approuvée. Elle fait parfaitement la distinction nécessaire entre l'acte d'aliénation et l'acte d'administration. Pourquoi le possesseur d'une terre arch qui peut en vendre la récolte, ne pourrait-il louer le terrain ? C'est un mode d'exploitation comme un autre, commode pour ceux qui ne peuvent ou ne veulent cultiver eux-mêmes. Et à cela, rien ne s'oppose, ni texte, ni principe. Si deux fois la cour d'Alger a dû annuler des baux de ce genre, c'est qu'elle estimait, en vertu de pouvoirs qui ne peuvent lui être contestés et dans des circonstances qui ne rendent pas son appréciation critiquable, qu'il s'agissait, non pas de véritables baux, mais bien d'actes d'aliénation.

Le jugement que nous rapportons a donc méconnu également les textes et la jurisprudence qui les avait judicieusement appliqués. Il a été conduit à l'erreur par l'impropriété de sa terminologie qui lui fait appeler une simple location une transaction immobilière : faut-il rappeler que le bail d'un immeuble ne confère au locataire qu'un droit mobilier ? De même, en anéantissant le bail, il précise bien insuffisamment le caractère du vice qui l'entachait : inexistence ou nullité ?

De ce jugement la seule explication, c'est que le tribunal a cru devoir se conformer à une circulaire du gouverneur général, qui, sans en fournir la moindre démonstration, lance, comme des aphorismes, les invraisemblables affirmations que voici : « Dans la terre collective de culture aucun des membres de la tribu arch ou sabega n'a un véritable droit privé et défini d'usufruit au sens propre du mot. Jusqu'à la constitution de la propriété individuelle il n'existe dans ces territoires que des occupations de fait, des droits éventuels et des compétitions. Une telle situation ne comporte légalement aucune transaction privée. Il suit de là qu'un indigène, simple occupant, n'a point le droit de donner à bail à un européen ou à un autre indigène étranger à la tribu une terre collective de culture. » (Circ. g. g., 23 janvier 1873, Est. et Lef., sous l'art. 6 du sénatus-consulte du 22 avril 1863, note 6, j., p. 277). A exprimer crûment notre pensée, nous dirons que cette circulaire contient autant d'âneries que de phrases. Pour n'être pas usufruitier, l'indigène a sur la terre arch un droit parfaitement déterminé, tout-à-fait défini, mais indéterminé et indéfini dans l'esprit d'un rédacteur ignorant. Quelle anarchie que le régime de la terre arch, qui ne comporterait qu'occupations de fait, droits éventuels et compétitions ! Cette circulaire est œuvre d'imagination ; elle est dénuée de toute valeur juridique.

Cette circulaire, toutefois, mérite retenir l'attention. Elle exprime, sous le principat d'un gouverneur général qui, qualifié civil, entendait commander en Algérie comme à son bord, la tendance de l'administration à confisquer toutes les terres de l'Algérie en les déclarant arch, pour exercer sur elles un pouvoir arbitraire. Nous y trouvons la manifestation

de l'arrêté pris par le gouverneur général en conseil de gouvernement, homologuant le plan de l'enquête à laquelle avaient été soumis des terrains sabegas, les contestations relatives à la propriété de ces terrains sont de la compétence des tribunaux judiciaires ; qu'aux termes du même article, à dater de l'arrêté lui-même, les occupants maintenus en possession sont considérés comme propriétaires à titre privé des terres dont ils ont été reconnus possesseurs ; que ce fut à bon droit que Doyard a soumis à un tribunal de l'ordre judiciaire sa contestation, puisque la citation donnée à sa requête l'ayant été le 9 décembre 1907, alors que l'arrêté d'homologation avait été rendu le 2 août précédent et publié au *Mobacher* du 24 du même mois, cette citation a été donnée à une époque où, conformément aux dispositions sus-relatées, les tribunaux judiciaires étaient exclusivement compétents pour statuer sur la question de propriété et *a fortiori* de jouissance, concernant les terrains qui avaient fait l'objet des enquêtes dont les plans avaient été homologués ;

Attendu que Doyard ayant basé sa demande de dommages-intérêts sur l'atteinte portée par ses bailleurs à la jouissance qu'il prétendait avoir le droit d'exercer en vertu d'un bail qu'ils lui avaient consenti, cette demande trouvait sa cause, non pas dans un trouble de possession, mais dans l'inexécution des obligations engendrées par une convention ; d'où il suit que, pour apprécier le fondement de la demande, il y a

de désirs qui se traduiraient facilement et fidèlement en cette double formule : « En Algérie toutes les terres sont arch, et sur la terre arch l'administration est omnipotente ». Cette tendance n'est que trop certaine, et elle a déjà fait beaucoup de mal. Quantité de terres ont été déclarées arch qui n'en ont jamais eu les caractères : ce n'est que comme cela que les opérations du sénatus-consulte ont classé arch plus de 5 millions d'hectares. Et l'administration, dans la pratique, fait des détenteurs de terres arch les jouets du bon plaisir administratif.

Ceci est déplorable ; mais nous trouvons plus déplorable encore de voir les tribunaux seconder l'administration dans cette œuvre néfaste : le régime arch, tel que le pratique l'administration algérienne, est un obstacle à tout progrès, progrès de la culture indigène aussi bien que progrès de la colonisation. Nous regrettons vivement aussi que les magistrats d'un tribunal, sages et indépendants, acceptent aussi facilement, comme vérité juridique, les élucubrations de quelque « rond-de-cuir » ignorant et ignoré.

Le jugement que nous rapportons n'a pas de précédent ; nous avons le ferme espoir qu'il demeurera isolé, monument erratique en même temps qu'erroné.

Émile LARCHER.

lieu de rechercher si Doyard était fondé à réclamer l'exécution non pas d'un bail verbal de l'existence duquel aucune preuve n'a été rapportée, mais bien du bail du 6 octobre 1905, le seul dont l'existence soit établie et, par suite, si ce bail, eu égard à la nature des terrains qui en ont fait l'objet, appréciée au moment où il a été passé, avait pu engendrer à la charge des parties contractantes des obligations sanctionnées par la loi ; qu'en d'autres termes, il y a lieu de rechercher si des terrains sabegas peuvent faire l'objet d'un bail de la part des occupants avant qu'ils puissent être considérés comme propriétaires de ces terrains à titre privé et, en cas de négative, quel est le caractère de la nullité du bail qui aurait été néanmoins consenti ; — Attendu qu'aux termes de l'art. 14, al. 2, de la loi du 18 juin 1851, aucun droit de propriété ou de jouissance portant sur le sol du territoire d'une tribu ne pouvait être aliéné au profit de personnes étrangères à la tribu ; que ce paragraphe a été abrogé, il est vrai, par l'art. 6 du sénatus-consulte du 22 avril 1863, mais sous la réserve que la propriété individuelle qui serait établie au profit des membres des douars ne pourrait être aliénée que du jour où elle aurait été régulièrement constituée par la délivrance des titres ; qu'en réalité l'interdiction d'aliéner tout droit de propriété ou de jouissance portant sur une terre de tribu a donc été maintenue jusqu'au moment de la délivrance des titres de propriété et même aggravée par le sénatus-consulte de 1863, puisque cette interdiction, d'après la loi de 1851, ne visait que les aliénations au profit de personnes étrangères à la tribu alors que la prohibition d'aliénation jusqu'au moment de la délivrance de titres, a été faite en termes absolus par l'art. 6 *in fine* du sénatus-consulte de 1863 ; que si un doute pouvait subsister sur le point de savoir si l'interdiction d'aliénation a été maintenue par le sénatus-consulte de 1863 aussi bien en ce qui concerne le droit de jouissance qu'en ce qui concerne le droit de propriété, il suffirait pour le lever de se reporter aux déclarations du rapporteur de la commission du Sénat qui, au sujet de l'art. 6, s'exprimait en ces termes : « Désormais rien ne s'opposera à la vente des biens melk, même au profit de personnes étrangères à la tribu, mais nous avons cru devoir interdire le trafic prématuré des droits éventuels afférents aux arabes sur les territoires à répartir jusqu'à ce que la propriété nouvelle soit régulièrement constituée par la délivrance de titres ; ce trafic aurait fait passer entre les mains d'avidés spéculateurs ces terrains même avant leur partage définitif et il faut autant que possible que leur possession reste à celui qui doit les mettre en valeur » ; —

— Attendu qu'aucune des lois postérieures à 1863, relatives à la propriété en Algérie, n'a levé la prohibition d'aliéner soit la propriété, soit la jouissance des terrains sabegas ; que la cause de cette prohibition a été parfaitement définie dans une circulaire du gouverneur général de l'Algérie, en date du 25 janvier 1873, dans laquelle on relève les considérations suivantes : « Dans les terres collectives de culture aucun membre de la tribu arch et sabega n'a un véritable droit privé et défini d'usufruit au sens propre du mot ; jusqu'à la constitution de la propriété privée individuelle, il n'existe dans ces territoires que des occupations de fait, des droits éventuels et des compétitions ; une telle situation ne comporte légalement aucune transaction privée ; d'où il suit qu'un indigène, simple occupant, n'a point le droit de donner à bail à un européen ou à un autre indigène, étranger à la tribu, une terre collective de culture, et une semblable location ne pourrait être valablement autorisée par les djemaas qui, pas plus que les particuliers, n'ont le droit de traiter pour les terres de culture qu'il ne faut pas confondre avec les biens communaux » ; — Attendu que les causes de l'interdiction des aliénations consenties au mépris de cette interdiction ont encore été précisées par la cour de cassation dans un arrêt du 24 novembre 1896, rendu dans une espèce où il s'agissait d'une aliénation de propriété, mais dont les motifs trouvent également leur application en cas d'aliénation de jouissance ; — « Attendu, dit l'arrêt, que les transactions immobilières entre les européens et indigènes, en Algérie, ont toujours été soumises à une législation spéciale qui ne les permettait que dans certains territoires et à certaines conditions, tant pour garantir la sécurité des colons que pour mettre les indigènes à l'abri de toute extorsion ; que l'interdiction restreinte au territoire des tribus par la loi du 16 juin 1851 a été maintenue par l'art. 6 du sénatus-consulte du 22 avril 1863 à l'égard des terres pour lesquelles la propriété des indigènes n'aurait pas encore été établie administrativement et constituée par la délivrance des titres ; que loin de supprimer cette interdiction, la loi du 26 juillet 1873 l'a au contraire confirmée en disposant que la loi française serait applicable aux terres où la propriété individuelle aurait été constituée mais seulement à partir de la délivrance des titres, que la nullité des ventes consenties au mépris de l'interdiction prononcée par ces lois est d'ordre public comme tenant essentiellement à l'ordre politique » ; — Attendu enfin que si l'on se reporte aux exposés des motifs qui ont précédé le vote des lois sur la propriété foncière en Algérie, on constate qu'en effet les terrains situés

en territoire arch ou sabega ont bien, jusqu'à la constitution de la propriété privée, le caractère de biens étant hors du commerce pour des raisons d'ordre politique ou de sécurité sociale, d'où il suit que les transactions immobilières qui ont eu ces terrains pour objet sont nulles, de nullité absolue, et que, par conséquent, cette nullité peut être opposée par l'une des parties contractantes à l'autre partie, et sans même avoir dû la faire prononcer au préalable ; — Attendu qu'en faisant application de ces principes à l'espèce, il en résulte que lorsque Kaïd Mostefa ben Mohammed, l'un des attributaires pour partie de la terre Hadjera Touïba, s'est opposé, aidé par Kaïd M'hammed et par Kaïd Mokhtar au commencement de l'année agricole 1907-1908, à ce que Doyard continue à labourer ladite parcelle en vertu du bail du 6 octobre 1905 qui avait jusqu'alors reçu son exécution, il a usé d'un droit que lui donnait sa qualité de propriétaire et que Doyard ne pouvait prétendre paralyser en vertu d'un bail qui devait être tenu pour inexistant ; d'où il suit que la condamnation à des dommages-intérêts prononcée par le premier juge contre les appelants manque de base ;

Par ces motifs : — Statuant contradictoirement, reçoit l'appel comme régulier en la forme ; — Dit que les tribunaux de l'ordre judiciaire étaient et sont compétents pour connaître de la demande ; — Dit que l'action intentée par Doyard a été et n'a pu être qu'une instance au pétitoire, une action possessoire ne pouvant être exercée quand les faits qui portent atteinte à la possession se rattachent à l'exécution d'une convention intervenue entre les parties ; — Dit que les terrains sabega étant hors du commerce, Doyard n'était pas fondé à se prévaloir du bail de terrains de cette nature qui lui avait été consenti le 6 octobre 1906 notamment par l'auteur de Kaïd Mostefa ben Mohammed pour jouir de la terre Hadjera Touïba au mépris de la défense qui lui en avait été faite par ledit Kaïd Mostefa déclaré depuis propriétaire pour ladite terre, aidé dans les actes par lesquels s'est manifestée son opposition par les consorts Kaïd M'hammed et Mokhtar ; — En conséquence, infirme et met à néant le jugement entrepris, décharge les appelants de toutes les condamnations prononcées contre eux et statuant à nouveau, déclare Doyard mal fondé en sa demande, l'en déboute et le condamne en tous les dépens de première instance et d'appel.

M. THIODET, *prés.* — M^e MATHIS, *av.*

COUR D'APPEL D'ALGER
(Chambre de révision musulmane)
Audience du 12 avril 1930
Présidence de M. ROUDOLPHI, Président.

Propriété immobilière. — Mode de preuve.

En droit musulman, la preuve de la propriété immobilière peut être faite non seulement par titre, mais aussi par témoignage, aveu, serment ou prescription.

Bouzekri Nacer C/ consorts Kerbalou.

LA COUR,

Attendu que devant le Cadi de Djebel Chechar, les consorts Kerbabou avaient actionné en 1928 les consorts Bouzekri en délaissement de quatre parcelles de terrain désignées en commun sous la dénomination El Fouanis ou El Ajan et dont ils se prétendaient propriétaires ;

Attendu qu'à l'appui de leur demande ils faisaient valoir que les dites parcelles étaient situées dans leur douar à eux, le douar Tabergda, et de nature melk, tandis que les consorts Bouzekri habitaient le douar Mezada où les terres étaient de nature arch ;

Attendu que les consorts Bouzekri prétendaient de leur côté que les quatre parcelles en cause faisaient partie de leur patrimoine et invoquaient en ce sens les dispositions de deux jugements de défaut rendus à la mahakma du Djebel Chechar en 1924 ;

Attendu que le Cadi, après examen des faits du procès portant notamment sur la nature melk ou arch des terrains dépendant des douars respectifs des parties, motifs pris du défaut de production par les consorts Bouzekri d'un titre leur conférant la propriété des terres litigieuses, du caractère de leur possession estimée par lui précaire, donc non susceptible de faire jouer la prescription acquisitive, déclara, par jugement du 1^{er} décembre 1928, les consorts Kerhabou propriétaires des quatre parcelles El Fouanis et ordonna le délaissement de ces parcelles par les consorts Bouzekri.

Attendu que sur appel de ces derniers, le tribunal de Batna, à la date du 4 décembre 1929, confirma cette décision, motif pris uniquement de ce que les terres litigieuses sont de nature melk et situées au douar Tabergda, douar des consorts Kerhabou, alors que les consorts Bouzekri habitent le douar Megada, où ils sont du reste propriétaires, et où les terrains sont de nature arch, conditions obligeant en droit les dits Bouzekri à produire un titre pour pouvoir se déclarer propriétaire des parcelles El Fouanis, ce qu'ils ne font pas ;

Attendu que M. le Procureur Général s'est pourvu en révision à l'encontre de ce jugement en dernier ressort, le 3 février 1930, que ce pourvoi est régulier en la forme ;

Au fond :

Attendu que le jugement entrepris pose en règle que la propriété immobilière en l'espèce ne peut être prouvée que par titre ;

Attendu que cette prétendue règle est contraire aux principes du Droit musulman d'après lesquels la propriété d'un terrain dans tous les cas peut être établie également par témoignage, aveu, serment, prescription ;

Attendu que précisément devant le Cadi, le mode et la durée de la possession des terres litigieuses par Bouzekri avaient fait l'objet d'un examen juridique, sur quoi le tribunal de Batna s'est dispensé de statuer ;

Attendu que le jugement déferé a donc violé un principe de droit musulman ; que d'autre part l'affaire n'est pas en état de recevoir solution définitive ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit le pourvoi comme régulier en la forme ;

Au fond :

Annule le jugement entrepris, renvoie les parties devant le même tribunal autrement composé ;

Condamne les consorts Kerbabou aux dépens du pourvoi ;
(MM. DUCHÊNE, rapporteur ; NORÈS, avocat général ; Mes LE DENTU et
KLEIN, avocats).

COUR D'ALGER (3^e ch.)

31 mars 1909

Propriété, Algérie, séquestre collectif, mainlevée, terres arch ou sabega, maintien de leur caractère antérieur; sénatus-consulte, application, opérations non homologuées, défaut d'effet juridique; terres arch ou sabega, litige, enquête en cours, arrêté d'homologation non encore publié, compétence administrative.

En matière de séquestre collectif, la condition de la terre ne saurait être modifiée par les décisions administratives qui, après avoir mis en bloc sous séquestre toutes les terres d'une tribu, donnent ensuite purement et simplement mainlevée de

cette mesure sans spécifier davantage les immeubles restitués, ni dénommer les individus auxquels ils sont rendus. Seules les décisions concédant à des personnes désignées nominale-ment des immeubles suffisamment déterminés et individualisés sont attributives de propriété par nouveau titre et ont pour effet de transformer la nature de la propriété et de rendre melk des terres qui étaient sabega avant l'apposition du séquestre (1).

Les opérations d'application du sénatus-consulte, tant qu'elles n'ont pas été homologuées, ne constituent qu'un simple projet dépourvu d'effet juridique, alors surtout que postérieurement la terre dont s'agit a fait l'objet d'une nouvelle application du sénatus-consulte régulièrement homologuée, qui l'a classée comme terre sabega.

Aux termes de l'art. 13 de la loi du 16 février 1897, les contestations relatives aux terres sabega transformées en melk en vertu de la dite loi ne sont de la compétence des tribunaux judiciaires qu'à partir de la publicité de l'arrêté d'homologation du gouverneur général (2).

(1) La règle rappelée et la distinction faite entre les divers actes administratifs auxquels peut donner lieu un séquestre collectif sont exactes. C'est en ce sens que la jurisprudence paraît fixée : Alger, 3 décembre 1884, *Rev. Alg.* 1885. 2. 103 ; 20 mars 1889, *Rev. Alg.* 1890. 2. 216 ; 11 mars 1902, *Rev. Alg.* 1903. 2. 261 ; 23 mai 1906, *Rev. Alg.* 1908. 2. 119. V. aussi Pouyanne, *La propriété foncière en Algérie*, p. 590 ; Larcher, *Tr. élém. de législ. alg.*, t. II, n° 851.

Mais la formule employée par cet arrêt appelle une observation. La décision administrative qui opère restitution d'immeubles déterminés à des personnes nominativement désignées française ces immeubles. Il n'est donc pas parfaitement exact de dire qu'ainsi des terres *arch* ou *sabega* peuvent devenir *melk*. S'agissant d'une terre française, il est de mauvaise terminologie de lui appliquer un terme propre au droit musulman. Au surplus, nous n'exagérons pas la portée pratique de cette observation : la propriété *melk* ressemble beaucoup à la propriété française, et c'est ce qui explique la légère erreur commise par l'arrêt ci-dessus rapporté.

(2) Règle certaine également. La terre *arch* demeure telle jusqu'à publication de l'arrêté homologuant les résultats de l'enquête ; jusque là tous les litiges qui lui sont relatifs sont de la compétence administrative. V. Alger, 8 novembre 1906, *Rev. Alg.* 1907. 2. 170, et notre note. V. aussi Larcher, *Tr. élém. de législ. alg.*, t. II, n° 919 et s.

Mais même observation que ci-dessus. Au moment de la publication de l'arrêté du gouverneur général homologuant le procès-verbal d'enquête, la terre cesse d'être *arch* et devient, non plus *melk*, mais française.

E. L.

(Cons. Vilumbralès c. cons. Bou Alam et préfet d'Oran)

ARRÊT

LA COUR. — Attendu que l'appel principal et les appels incidents sont réguliers en la forme ; — Qu'il est à tort soutenu par les consorts Bou Alam que l'appel principal des consorts Vilumbralès serait nul par le motif qu'un des indigènes partie au jugement de première instance, Khalfi Mohamed ben Mohamed, n'avait pas été intimé ; qu'aucune personne de ce nom ne figure au jugement, qu'au surplus, après avoir présenté ce moyen dans les motifs des conclusions, les intimés ne concluent pas dans le dispositif à la non recevabilité de l'appel ;

Sur le moyen nouveau proposé en appel et tiré de l'application du séquestre aux immeubles litigieux : — Attendu que la tribu des Ouled Balagh ayant émigré au Maroc à la suite de l'émir Abdelkader, ses terres dont faisaient partie le Bled Boudjemâa, objet du présent litige, ont été mises sous séquestre par arrêté du 18 avril 1846 ; — Que dès 1847, cette tribu ayant fait sa soumission a été réinstallée sur ses terres dont la jouissance lui a été laissée gratuitement jusqu'au 21 avril 1866, date à laquelle le séquestre a été levé par une décision impériale ; — Attendu que les consorts Vilumbralès prétendent que par la restitution ainsi faite à la suite de l'application du séquestre, les terres ont perdu leur caractère « sabega » pour devenir « melk » ; — Attendu qu'en matière de séquestre collectif, les conditions de la terre ne sauraient être modifiées par les décisions administratives qui, après avoir mis en bloc sous séquestre toutes les terres d'une tribu, donnent ensuite purement et simplement mainlevée de cette mesure sans spécifier davantage les immeubles restitués, ni dénommer les individus auxquels ils sont rendus ; — Que seules les décisions concédant à des personnes désignées nominalement des immeubles suffisamment déterminés et individualisés, sont attributives de propriété, par nouveau titre, et ont pour effet de transformer la nature de la propriété et de rendre « melk » des terres qui étaient « sabega » avant l'apposition du séquestre ; — Attendu que, dans l'espèce, le séquestre apposé par l'arrêté du 18 avril 1846 sur les propriétés communes ou particulières des tribus émigrées au Maroc parmi lesquelles figuraient les Ouled Balagh, a été levé purement et simplement par la décision impériale du 21 avril 1866, sans aucune détermination de terres, ni désignation nominative de personnes, tant au bénéfice des tribus ayant

fait l'objet de l'arrêté de 1846, sus visé, que d'autres tribus dont les biens avaient été séquestrés par neuf arrêtés pris du 30 mars 1841, au 1^{er} décembre 1862 ; — Que la décision impériale qui a mis fin au séquestre résulte d'une simple approbation donnée par le chef de l'État à un rapport du ministre de la guerre, qui, sur la demande du gouverneur général de l'Algérie, proposait la levée du séquestre ; — Que ce rapport porte notamment que : le sénatus-consulte « du 22 avril 1863, qui a déclaré les tribus de l'Algérie, propriétaires des terres dont elles ont la jouissance permanente et traditionnelle, doit avoir pour conséquence d'annuler les effets du séquestre à l'égard des territoires dont la jouissance a été laissée aux indigènes atteint par cette mesure rigoureuse » ; — Qu'il y est dit enfin : « Toutefois pour empêcher les complications et les erreurs que des revendications prématurées pourraient entraîner, le gouverneur général propose de réserver pour l'époque où les commissions administratives chargées de l'exécution du sénatus-consulte opèreront sur les territoires favorisés de la mainlevée, la présentation par les intéressés des titres qu'ils pourront avoir à faire valoir sur les biens melk compris dans ces territoires » ; — Attendu qu'il résulte du rapport que la décision du 21 avril 1866 a pour effet d'annuler le séquestre, d'en donner purement et simplement mainlevée, et par suite de remettre les indigènes, au regard de leurs biens, dans la situation où ils étaient avant son application ; — Que des termes de son dernier paragraphe, il ressort qu'on a entendu expressément laisser aux terres la nature « sabega » ou « melk » qu'elles avaient auparavant ;

Sur l'effet des opérations du sénatus-consulte du 22 avril 1863, commencées antérieurement à l'année 1870 qui auraient classé la terre litigieuse comme « melk » : — Attendu, en fait, que les procès-verbaux de ces opérations qui auraient classé comme « melk » le Bled Boudjemâa, ne sont pas produits, mais, qu'alors même que leur existence serait établie, les consorts Vilumbralès reconnaissant que ces opérations n'avaient pas été homologuées, c'est avec raison que les premiers juges n'en ont pas tenu compte ; que ces opérations ne pourraient constituer qu'un projet non susceptible de produire un effet juridique ; — Qu'il en a été jugé ainsi par l'administration, qui les a elle-même considérées comme incomplètes et sans effet, puisque, par un arrêté du 15 mars 1889, la tribu des Ouled Balagh a été de nouveau soumise à l'application du sénatus-consulte, dont les opérations, cette fois régulièrement homologuées par arrêté du 15 avril 1899, ont classé comme terre « sabega » le Bled Boudjemâa ; —

Qu'on ne saurait faire état d'un simple projet, pour faire échec à un acte administratif complet et régulier ; — Attendu que la terre dont s'agit étant « sabega » ne pouvait faire l'objet d'une transaction immobilière, et que par suite, la vente consentie à Brimoud et celles qui l'ont suivie ont porté sur un objet hors du commerce ;

Sur l'appel incident des consorts Bou Alam : — Attendu qu'ils ne justifient d'aucun préjudice subi avant ou postérieurement à l'appel ; que leur demande en trois mille francs de dommages et intérêts n'est pas fondée ;

Sur l'appel incident de M. le préfet d'Oran : — Attendu qu'aux termes de l'art. 13 de la loi du 16 février 1897, les contestations relatives aux terres « sabega » transformées en « melk » en vertu de ladite loi ne sont de la compétence des tribunaux judiciaires, qu'à partir de la publicité de l'arrêté d'homologation de M. le gouverneur général ; — Que cette formalité n'ayant pas encore été remplie, les premiers juges, après avoir constaté que le Bled Boudjemâa, était terre « sabega », étaient incompétents pour déclarer les consorts Bou Alam propriétaires de cette terre et en faire l'attribution ; — Que le jugement doit être infirmé de ce chef ; — Attendu que l'appel incident démontre l'utilité du maintien en cause de M. le préfet d'Oran ; — Adoptant au surplus, les motifs non contraires des premiers juges ;

Par ces motifs : — Reçoit en la forme l'appel principal et les appels incidents ; — Au fond : Dit que l'application et la mainlevée de séquestre n'ont pas modifié la condition du bled Boudjemâa et ne l'ont pas transformé de terre « sabega » en terre « melk » ; — Dit qu'il n'est point justifié en fait que cette terre ait été classée comme « melk » par la commission instituée pour l'application du sénatus-consulte du 22 avril 1863, par le décret du 13 mars 1867 ; — Dit que les appelants reconnaissant que les opérations de cette commission n'avaient point été homologuées, elles ne constituent qu'un simple projet dépourvu d'effet juridique, alors surtout que postérieurement la terre dont s'agit a fait l'objet d'une nouvelle application du sénatus-consulte régulièrement homologuée qui l'a classée comme terre « sabega » ; — Dit que le bled Boudjemâa est terre « sabega » et n'a pu faire l'objet d'actes, de transmission de propriété ; — Confirme le jugement dont est appel en ce qu'il a : 1^o débouté les consorts Vilumbralès, de leur demande ; 2^o ordonné la mainlevée pure et simple de leur opposition à la délivrance des titres faite les 26 décembre 1898 et 29 mars 1899 ; 3^o dit n'y avoir lieu à dommages-intérêts ; 4^o condamné les consorts Vilumbralès aux dépens ; — Infirme

le jugement pour le surplus ; — Dit que le tribunal civil de Sidi-Bel-Abbès était incompétent pour déclarer les consorts Bou Alam, propriétaires de la terre litigieuse et en faire l'attribution ; — Déclare les consorts Bou Alam, mal fondés en leur demande en dommages-intérêts, les en déboute ; — Condamne les consorts Vilumbralès à l'amende et aux dépens d'appel ; — Condamne les consorts Bou Alam à l'amende de leur appel incident.

MM. VERNER, *prés.* ; LECLERC, *subst. du proc. gén.* —
M^{es} MEUNIER, GOUTTEBARRON, OTTEN, *av.*

TRIBUNAL DE SÉTIF

1^{er} juillet 1924.

Algérie, terres arch, aliénabilité, promesse de vente, nature, vente sous condition suspensive, lésion, action en rescision, délais, point de départ.

Les terres « arch » peuvent faire l'objet d'une aliénation parfaite (1).

Dans les contrats relatifs aux ventes de terre arch, improprement appelées, dans la pratique, « promesses de vente », le vendeur et l'acquéreur font un contrat ferme par lequel le vendeur aliène ses droits et l'acheteur les acquiert au jour du contrat, sous la seule condition de la délivrance d'un titre (2).

Le point de départ du délai de deux ans pour introduire l'action en rescision pour cause de lésion de plus des 7/12 est le jour où le contrat a été passé (3).

(Veuve Cullet c/ consorts Bennour.)

LE TRIBUNAL, — Attendu que la dame Ballésio, veuve Cullet (Joachim), expose que, suivant actes reçus par M^e Gui-

(1-2-3) L'inaliénabilité de la terre « arch » ou « sabega » a été consacrée par de nombreuses décisions judiciaires.

Le principe a été posé par : C. Alger (1^{re} ch.), 23 décembre 1889, R. A., 1890-2-106; Oran (1^{re} ch.), 21 avril 1890, R. A., 1890-2-503; C. Alger (2^e ch.), 22 octobre 1896, R. A., 1897-2-379; Guelma, 11 nov. 1897,

chard, notaire à Bordj-Bou-Arréidj, les 25 septembre, 20 novembre 1907, 3 mars et 22 avril 1909, enregistrés, Jean-Bap-

R. A., 1897-2-438; *C. Alger*, 1^{er} mai 1899, *R. A.*, 1899-2-273. — Il est inclus dans les décisions suivantes, lesquelles, pour la plupart, visent l'insaisissabilité des terres « arch » (ou *sabega* «), conséquence naturelle de l'inaliénabilité : *C. Alger* (2^e ch.), 22 novembre 1887, *R. A.*, 1888-2-1; 23 décembre 1889, *R. A.*, 1890-2-115; *Oran* (1^{er} ch.), 10 mars 1890, *R. A.*, 1890-2-509; *C. Alger* 1^{re} ch.), 11 novembre 1890, *R. A.*, 1891-2-129; (2^e ch.), 30 mai 1891, *R. A.*, 1891-2-540; 22 octobre 1896, *R. A.*, 1897-2-379; *Cass. civ.*, 24 novembre 1896, *R. A.*, 1897-2-377; *Alger* (2^e ch.), 19 janvier 1899, *R. A.*, 1899-2-186; *Cass. req.*, 9 mai 1900, *R. A.*, 1900-2-201. — Des décisions plus anciennes proclamaient cette inaliénabilité. On les trouvera au *Bulletin judiciaire de l'Algérie* : *C. Alger*, 20 décembre 1878, *B. J. A.*, 1879, 49; 2 février 1880, *B. J. A.*, 1880, 275; 22 juin 1881, *B. J. A.*, 1882, 121. — La doctrine confirmait la jurisprudence : toutefois, certains auteurs estimaient que, la loi du 26 juillet 1873 ne faisant plus allusion à la prohibition d'aliéner la terre arch, on pouvait en conclure que cette prohibition avait cessé d'exister. (En ce sens, *M. Robe, La Propriété immobilière en Algérie, commentaire de la loi du 26 juillet 1873*, n^{os} 62 et 109; — *Dain, Rapport sur les modifications apportées à la loi du 26 juillet 1873*; — *Charpentier, Précis de législation algérienne*, p. 364). D'autres, au contraire, maintenaient le principe : la terre « arch » ou (*sabega*) demeure inaliénable jusqu'à la délivrance des titres individuels prévus par les lois de 1873, 1887 et 1893. (En ce sens : *Pouyanne, La Propriété foncière en Algérie*, pp. 428-439 et 478-479; — *Gucit, Du régime de la terre arch en Algérie*, thèse Paris, 1900, p. 106; — *E. Larcher, Traité de législation algérienne*, 1^{re} édition, les lois de 1873 et de 1887, n^{os} 768 et s.). L'Administration était également pour l'inaliénabilité des terres arch ou *sabega*. Dans une instruction du 7 mars 1898 [*Estoublon et Lefebure, Code de l'Algérie, supp^l 1898*, p. 14 et notamment p. 16, 1^{re} colonne, *in fine*], le Gouverneur Général disait : « Sous le régime de la loi nouvelle (1897), le possesseur ou le prétendant-droit à la possession d'une terre arch a seul qualité pour provoquer l'ouverture d'une enquête partielle, et cette enquête constitue le préliminaire indispensable de l'aliénation qu'il voudrait faire de son immeuble ». Et l'Administration écartait toute requête en délivrance de titre, présentée par une personne se disant cessionnaire des droits des indigènes occupants. Le Gouverneur général demandait, dans sa dépêche du 26 avril 1898, au procureur général, de « vouloir bien interdire à MM. les notaires de prêter leur concours aux parties par la passation d'actes » d'aliénation de terres arch, « aliénations qui sont complètement illégales ». (*Est. et Lef., Code de l'Algérie, supp^l 1898*, pp. 56-57). Le procureur général, déférait au désir du Gouverneur Général par sa circulaire du 23 mai 1898. — Le Conseil de gouvernement, appelé à donner son avis avant homologation d'enquêtes partielles, déclarait *illicites* les aliénations de terre « arch ». (*Avis du Cons. de gouv.*, 14 février 1901, 10 janvier 1902, *Est. et Lef., supp^l 1902-03*, p. 6). C'est parce que ces aliénations étaient illicites, que l'Administration refusait au cessionnaire des droits des possesseurs de terres arch, le droit de réclamer de leur propre chef l'ouverture d'une enquête, comme le pouvaient les béné-

tiste Cullet aurait acquis de Bennour Larbi ben Othmane, aujourd'hui décédé et représenté par les sieurs : Bennour Ahmed, Ben-

ficiaires d'une promesse de vente sous l'empire de l'article 7 de la loi de 1887. — Cette pratique, conforme à la légalité, fut contestée assez vivement, et, à la demande des Délégations Financières (séance plénière du 22 juin 1901), soumise au Conseil d'Etat qui, dans un avis longuement motivé, en date du 13 mars 1902 (Est. et Lef., *suppl.*, 1902-03, p. 42), déclara « que rien ne s'oppose à ce que les personnes qui ont traité avec des indigènes pour l'achat d'immeubles situés dans les territoires de propriété collective, prennent l'initiative des procédures d'enquêtes partielles organisées par la loi du 16 février 1897 ». Le Conseil de gouvernement ne s'inclina pas tout de suite devant cet avis, puisque, le 25 avril 1902, il maintenait sa jurisprudence antérieure (Est. et Lef., *suppl.* 1902-03, p. 6). Mais, le 17 mai 1902, le Gouverneur général modifiait son instruction générale du 7 mars 1898 et le Procureur général revenait sur sa circulaire du 13 mai 1898 par une nouvelle circulaire, en date du 9 mai 1902 (v. ces instruction et circulaire in Est. et Lef., *suppl.* 1902-03, pp. 73 et 75) L'Administration s'inclinait devant l'avis du Conseil d'Etat. Admet-elle l'aliénabilité des terres arch ou sabega? Il serait osé de le soutenir, à la lecture de la circulaire du procureur général en date du 9 mai 1902 [Est. et Lef., *suppl.* 1902-03, p. 75]. « On ne peut plus contester aux notaires et aux greffiers-notaires le droit de rédiger des promesses de vente de terrains arch ou sabega. Mais il convient de leur faire remarquer que l'avis du Conseil d'Etat spécifie nettement que ces conventions ne doivent produire effet qu'à la délivrance du titre administratif qui suit l'enquête partielle et son homologation par M. le Gouverneur général. » Plus osé encore, en présence de l'instruction du Gouverneur général, du 17 mai 1902 (Est. et Lef., *suppl.* 1902-03, p. 78). En émettant l'avis que des enquêtes partielles peuvent être ouvertes, en territoire arch ou sabega, à la requête d'acquéreurs, le Conseil d'Etat n'a pas voulu dire que la loi du 16 février 1897 a porté atteinte au principe de l'inaliénabilité de la propriété collective. Il a affirmé au contraire le maintien de ce principe, en spécifiant que les acquéreurs ainsi autorisés à requérir des enquêtes ne sont que des acquéreurs présomptifs ou sous condition suspensive, dont l'acquisition ne doit sortir effet qu'après l'accomplissement des formalités qui, suivant l'article 13 de la loi, ont pour conséquence de transformer la propriété collective en propriété privée. » C'est la possession des vendeurs et non celle des acquéreurs que l'enquête a pour but de contrôler. Le principe de l'inaliénabilité est donc bien reconnu, quoique l'instruction du Gouverneur parle « d'acquéreurs présomptifs » ou « sous condition suspensive ». Il n'y a pas d'acquéreur, en effet, là où il y a inaliénabilité. Et cependant, un arrêté du Gouverneur général de l'Algérie, du 10 mars 1916 (*R. A.* 1917-2-90) reconnaît implicitement que la terre arch (ou terre collective de culture) est susceptible d'acquisition; il reconnaît la validité des actes d'aliénation directe. — Les juridictions judiciaires ont admis la solution donnée par l'avis du Conseil d'Etat de 1902, touchant les réquisitions d'enquête partielle. Mais elles ont maintenu le principe de l'inaliénabilité de la terre arch [cprz. Mostaganem, 12 février 1908, *R. A.*, 1908-2-311 (cette décision vise l'inaliénabilité) 7 avril

neur Saïd et Bennour Mohamed, ainsi que du sieur Bennour Chérif ben Othmane, diverses parcelles de terre « arch », sise au

1909, *R. A.*, 1910-2-312]. Un arrêt d'Alger (4^e ch.), du 22 décembre 1911, le proclame sans ambage : « Les actes d'aliénation sont seuls interdits aux possesseurs de terre arch » (*R. A.*, 1912-2-364). Et la Cour de Cassation (ch. des req.) déclarait, le 4 août 1913, que « la loi du 15 février 1897, relative à la propriété foncière en Algérie, a maintenu le principe que les terres de nature « arch » sont inaliénables jusqu'au jour où la propriété individuelle aura été régulièrement constituée au profit des membres des douars par la délivrance des titres la soumettant, au regard de tous, aux prescriptions de la loi française » (*R. A.*, 1913-2-316.)

Il est vrai, toutefois, que la Chambre civile de la Cour de Cassation, dans son arrêt du 28 octobre 1915, (*R. A.*, 1916-2-349), paraît admettre la régularité d'une acquisition de terres « arch » entre indigènes. Allant plus loin, le juge de paix de Freneda (4 avril 1924, *P. A.*, 1925-2-165 et notre note) estime que la terre « arch » est aliénable, même entre indigènes et européens et il s'appuie sur ce fait que les terres « sabega » (ou « arch ») font l'objet d'actes d'aliénations. C'est à cette opinion que se range le jugement du tribunal civil de Sétif et, pour ce faire, il doit reconnaître cependant que la législation en vigueur n'a pas formellement reconnu le principe de l'aliénabilité et s'applique sur ce qu'elle aurait permis l'aliénation des terres « arch » puisque celles-ci peuvent faire l'objet d'actes appelés promesses de vente, susceptibles de devenir parfaites sous la condition d'être suivies de délivrance de titres administratifs ». Mais on oublie que seule la délivrance de ces titres modifie le caractère de la terre « arch », l'individualise, la francise, la rend aliénable. Tant que n'a pas été délivré le titre de propriété, elle demeure inaliénable. Si, pour faciliter les progrès de la colonisation, le Conseil d'Etat et la Cour de Cassation admettent le concessionnaire ce droit à requérir une enquête partielle, ils n'ont jamais admis le principe de l'aliénabilité de la terre arch. « La terre « arch » ne devient aliénable qu'après l'enquête, c'est-à-dire quand elle cesse d'être arch. » (Cf. E. Larcher, *Traité de Mg. alg.*, 3^e édition, t. III, n^{os} 915 et 820; — dans le même sens, A. Girault, *Principes de législation coloniale*, t. III; *l'Afrique du Nord*, 1921, p. 377).

Le tribunal de Sétif admettant l'aliénabilité de la terre « arch » est naturellement porté à considérer l'acte passé par les parties, acquéreur et vendeur, non comme une promesse de vente, mais comme une vente sous condition suspensive.

En effet, souligne-t-il, « dans les contrats relatifs aux ventes de terre arch, le vendeur et l'acquéreur (font) un contrat ferme, par lequel le vendeur aliène ses droits et l'acheteur les acquiert au jour du contrat, sous la seule condition de la délivrance d'un titre qui peut être demandé par n'importe quelle des deux parties ». Il est évident que si la promesse de vente est bilatérale, il y a vente. Mais, en présence des termes de la législation en vigueur, nous ne pouvons pas plus admettre une promesse de vente bilatérale, qu'une vente directe. Et si nous suivions l'opinion de la Cour de Cassation et du Conseil d'Etat, nous ne pourrions admettre qu'une promesse de vente sous condition suspensive, laquelle ne produirait effet qu'au jour où la propriété individuelle est constituée par

douar Cédrata, savoir : 1° de Bennour Larbi et Chérif, une parcelle, dite « Zoubra », de 4 ha. 50 ares (acte du 25 septembre 1907); 2° de Bennour Larbi et Chérif, une parcelle dite « Hanachia », de 2 hectares (acte du 20 novembre 1907); 3° de Bennour Larbi seul, une parcelle, dite « Beyad Abad », de 50 ares (acte du 3 mars 1907); 4° de Bennour Chérif seul, une parcelle, dite « El Hamari », de 1 ha. 50 ares (acte du 3 mars 1909); 5° enfin, de Bennour Chérif seul, une parcelle, dite « Haoud el Bel », de 1 hectare (acte du 2 avril 1909; — Attendu que la dame Ballésio rappelle qu'aux termes desdits actes, les vendeurs s'engageaient, pour le cas où les actes administratifs seraient délivrés à leur nom personnel, à ratifier et confirmer les dites ventes, à première réquisition, sous peine de dommages et intérêts; — Attendu que les droits résultant de ces différentes acquisitions lui ayant été cédés par le sieur Jean-Baptiste Cullet, suivant acte au rapport de M^e Thierry, notaire à Bordj-Bou-Arréridj, en date du 6 juin 1914, la dame Ballésio, faisant observer que les actes administratifs ont été établis au nom de Bennour Chérif ben Othmane et des héritiers de Bennour Larbi ben Othmane, et prétendant que, malgré ses nombreuses démarches, ces derniers n'ont

l'accomplissement de cette condition (cf. arrêt de Cassation, 4 avril 1913, *R. A.*, 1913-2-316, avec le rapport de M. le conseiller Feuilloley et la note de E. Larcher sur la théorie et la pratique en matière de terres arch., v. E. Larcher, *Traité de législation alg.*, 3^e édition, en collaboration avec G. Rectenwald, t. III, n^{os} 910 et s.; *id.*, n^{os} 818 et s).

Le jugement rapporté, rapproché des deux décisions de paix de Frenda, du 4 avril 1922 et du 22 février 1924 [*R. A.*, 1925-2, pp. 163 et 171] nous montre un mouvement prononcé des tribunaux contre l'inaliénabilité de la terre arch. Il y a là sans doute une juste observation des faits. Dans la pratique, les indigènes aliènent la terre arch. C'est ce que déclarait, avec chiffres à l'appui, M. J. Curtoli aux Délégations financières, section des non-colons, session de mai 1913, séance du 11 juin (P. V., p. 765). Les promesses de vente autorisées par la loi de 1897 sont, en réalité, des ventes indirectes, puisque, depuis l'avis du Conseil d'Etat de 1902, le bénéficiaire de la promesse (qu'elle soit unilatérale ou bilatérale) peut requérir l'enquête partielle et aboutir ainsi à la propriété. L'enquête partielle même est un moyen d'arriver à l'aliénation. Il serait donc temps de mettre le droit en harmonie avec les faits. Si la coutume, en droit français, pouvait aller à l'encontre de textes précis, nul doute que les solutions de Sétif et de Frenda (sinon leurs motifs) fussent à approuver. Mais il n'en est point ainsi. Nos tribunaux ne peuvent, en cette matière, faire l'office du préteur. Il appartient au seul législateur d'apporter les modifications nécessaires à la législation foncière en Algérie.

Georges RECTENWALD.

pas réalisé les ventes consenties par eux ou par leur auteur, demande au tribunal à ce que les défendeurs soient condamnés à faire opérer le dit transfert par acte authentique et à lui payer une indemnité de 500 francs, à titre de dommages et intérêts, faute de quoi, le jugement, exécutoire par provision, devrait tenir lieu d'acte de vente; — Attendu qu'en présence de cette demande, les défendeurs, sans contester les allégations de la dame Ballésio, ont simplement soutenu que la vente devait être rescindée pour lésion de plus des 7/12, lésion dont ils offrent de faire la preuve; — Attendu que, prévoyant, dès leurs premières conclusions, une objection possible, ils prétendent que, pour apprécier la dite lésion, il faut se placer, non pas à la date du contrat, à laquelle les immeubles valaient sensiblement le prix versé, mais au moment de l'attribution de propriété par l'Administration, c'est-à-dire les 28 janvier et 28 mai 1922, dates auxquelles la valeur des terres dépassait de beaucoup le prix payé en 1907-1909; — Attendu qu'à ces prétentions, la dame Ballésio répond, qu'aux termes mêmes des actes de vente, les aliénations étaient parfaites dès le jour du contrat, date à laquelle le prix a été payé, et, qu'en conséquence, le délai de deux ans, accordé pour l'exercice de la rescision, par l'article 1676 du Code civil, est écoulé et les consorts Bennour forclos du droit de se prévaloir d'une lésion quelconque, en admettant qu'elle existât; — Attendu que, dans leurs conclusions du 9 janvier 1924, les consorts Bennour ont alors nettement prétendu que les terres de nature « arch » étant hors du commerce et inaliénables, leur vente ne pouvait être parfaite et le transport de propriété réalisé, qu'au moment où le titre administratif, constituant la propriété divise, était délivré et que ce serait donc seulement à ce moment qu'il fallait se placer, pour apprécier l'existence de la lésion; — Attendu, de même que, dans leurs conclusions du 16 février 1924, tirant argument d'une phrase contenue dans les conclusions de la dame Ballésio, ils prétendent que cette dernière ayant dit qu'en matière de terres « arch » on ne pouvait céder qu'un droit éventuel, il ne pouvait donc y avoir de vente ferme avant la délivrance des titres administratifs; — Attendu qu'en présence de ces prétentions, la dame Ballésio prétend que la vente des terres « arch » est licite, depuis que la loi du 16 février 1897, article 4, permet des promesses de vente qui deviennent rétroactivement définitives, au moment

de la délivrance des titres administratifs; qu'en fait, il y aurait eu vente sous condition suspensive, réalisée rétroactivement par la délivrance de ces titres; — Attendu que les consorts Bennour, dans leurs conclusions du 15 mars 1924, tout en continuant à prétendre que les terres « arch » ne sont pas aliénables, soutiennent qu'en tous cas on ne saurait voir une condition suspensive que dans un événement actuellement arrivé, mais inconnu des parties, ce qui ne serait pas le cas dans l'espèce; — Attendu que, répliquant à ces dernières conclusions, la dame Ballésio fait remarquer que l'augmentation de valeur des terres litigieuses est due à la guerre, événement fortuit, et qu'elle ne doit pas lui être préjudiciable; — Qu'en tous cas, il n'y aurait pas, dans l'espèce, de condition suspensive incertaine, puisque, le prix ayant été payé, les parties s'étaient engagées à obtenir le titre administratif, puis à ratifier la vente; que l'arrivée de la condition a toujours, en tous cas, un effet rétroactif, et, qu'enfin, la lésion étant un vice du consentement, elle est, par conséquent, contemporaine de l'accord des volontés et qu'il faudrait toujours se placer, pour l'apprécier, au moment de la passation de l'acte; — Attendu que la solution du litige actuellement soumis à l'examen du tribunal dépend essentiellement de la question de savoir si les terres « arch » sont aliénables et, dans l'affirmative, si l'acte par lequel un détenteur de terres de cette nature cède ses droits sous la condition qu'une enquête partielle sera faite et des titres administratifs délivrés constitue une vente ferme, à la date de laquelle on devra se placer pour déterminer le point de départ des deux ans, accordés par l'article 1676 du Code civil, pour l'exercice de l'action en rescision, pour cause de lésion; — Attendu, en ce qui concerne l'aliénabilité des terres « arch », que si un manque de précision dans les termes employés par certaines des lois qui régissent la propriété foncière en Algérie, a pu permettre à d'excellents commentateurs et à des instructions ou circulaires de continuer à les considérer comme inaliénables, et même aux défendeurs eux-mêmes de dire dans leurs conclusions qu'elles étaient hors du commerce, une étude, même rapide des diverses lois qui s'y appliquent permet de reconnaître qu'elles peuvent incontestablement faire l'objet d'une aliénation parfaite; — Attendu qu'il n'est pas sans intérêt de remarquer l'évolution des idées à ce sujet, qui, de l'inaliénabilité com-

plète, existant avant la conquête, sont arrivées, peu à peu, à en permettre la libre disposition; — Attendu que c'est ainsi que si la loi du 15 juin 1851, constatant que la propriété des terres « arch » appartenait à l'État, décidait seulement que la tribu n'en avait que la jouissance et que les détenteurs ne pouvaient aliéner que celle-ci et à un des membres de la dite tribu, le sénatus-consulte du 22 avril 1863 reconnaissait le droit de propriété à la tribu, tout en interdisant aux détenteurs l'aliénation de leurs droits avant la constitution de la propriété individuelle; que la loi du 27 juillet 1873, faisant un pas de plus, permettait aux commissaires enquêteurs de déterminer la quote-part des détenteurs pour que ceux-ci pussent ensuite invoquer l'article 815 du Code civil pour sortir de l'indivision; — Attendu que cette évolution se continuant graduellement, la loi du 28 avril 1887, la première, dans son article 7, permettait nettement l'aliénation des terres « arch » au profit de membres étrangers à la tribu, et même d'européens; — Attendu que si cette dernière loi, dont les dispositions ont été encore amplifiées par les lois subséquentes qui ont supprimé le délai fixé pour la procédure d'enquête, et notamment par la loi du 16 février 1897, qui régit actuellement la matière, n'ont pas formulé expressément le principe de l'aliénabilité des terres « arch », elles en ont cependant incontestablement permis l'aliénation, puisque celles-ci peuvent faire l'objet d'actes appelés « promesses de vente » susceptibles de devenir parfaites sous la condition d'être suivies de délivrance de titres administratifs; — Attendu que, si l'on admettait une autre interprétation, ce serait un singulier droit de propriété qui appartiendrait à la collectivité; qu'ainsi la tribu ou douar, propriétaire, ne pourrait transmettre son droit, tandis que ses membres qualifiés de simples détenteurs, pourraient l'aliéner à la personne qui leur agréerait et, bien mieux, en touchant le prix, payé très souvent comptant, comme dans l'espace actuelle et en profiter; — Attendu que cette interprétation, absolument évidente, notamment, celle du Conseil d'État, qui, dans son avis du 11 mars 1902, critiquant une circulaire administrative, en date du 7 mars 1898, disait qu'il fallait bien que les indigènes fussent considérés comme propriétaires et capables de faire une vente régulière, car, sans cela, on ne pourrait trouver « ni acquéreurs, ni propriétaires, au sens de l'article 4 de la loi du 16 février 1897, et que, dès lors, l'application de la loi serait impossible »; — Attendu que,

ceci étant et l'aliénabilité des terres de nature « arch » étant reconnue comme constante, il y a lieu de se demander qu'elle est exactement la nature et quelle est l'efficacité du droit de l'acquéreur. — Attendu que, si l'on recherche l'esprit et si l'on examine le texte des lois de 1887 et 1897, ainsi que les formules que la pratique notariale emploie pour la rédaction des actes de vente des terres arch, on s'aperçoit facilement qu'il s'agit toujours d'une vente ferme, acceptée par les parties, dont le prix est payé, le tout sous la simple réserve que les titres administratifs seront délivrés; — Attendu que tel est bien là le caractère de la vente sous condition suspensive, si nettement définie par Planiol (*Précis de droit civil*, tome I, n^{os} 307 et 310), ainsi que par l'article 1168 du Code civil; la condition suspensive étant une modalité qui recule les effets d'un acte, jusqu'à l'arrivée d'un événement futur incertain, en l'espèce, la délivrance de titres par l'administration; — Attendu que, sur ce point encore, l'impropriété des termes juridiques employés par les lois sur la propriété foncière qui appellent un pareil contrat « une promesse de vente » n'a pas été sans influencer sur l'obscurité qui entoure cette matière; — Attendu, en effet, qu'une promesse de vente (Planiol, *précis*, tome 2, n^o 1398) est, par essence, un contrat par lequel une personne s'engage à vendre une chose à une autre, sans que celle-ci s'engage immédiatement à l'acheter; — Attendu que rien de tel n'existe dans les contrats relatifs aux ventes de terre arch, le vendeur et l'acquéreur faisant un contrat ferme, par lequel le vendeur aliène ses droits et l'acheteur les acquiert, au jour du contrat, sous la seule condition de la délivrance d'un titre qui peut être demandé par n'importe quelle des deux parties; — Attendu que c'est bien ainsi que l'a compris le rédacteur de l'Instruction du Gouverneur général, en date du 17 mai 1902 (Estoublon, 1902, page 78, 2^e colonne) qui, après avoir employé la formule d'usage « les acquéreurs ainsi autorisés à requérir des enquêtes ne sont que des acquéreurs présomptifs » et trouvant qu'elle ne correspondait pas à la réalité juridique, s'empresse d'ajouter « ou sous condition suspensive »; — Attendu que ceci étant posé, il est maintenant facile et très simple, en appliquant les principes généraux du droit qui régissent la matière des obligations, de décider que du moment où la condition se réalise par la délivrance du titre administratif, celle-ci a un caractère rétroactif (Planiol, tome I, n^o 321) et que la vente se trouve par-

faite dès le moment où s'est produit l'accord des volontés, constaté par l'acte de vente, c'est-à-dire, en l'espèce les 25 septembre et 20 novembre 1907 et 3 mars et 22 avril 1909; — Attendu, enfin, que les contrats étant réputés avoir produit à ces dates tous leurs effets, il en résulte que les deux ans, prévus par l'article 1676 du Code civil, courent, aux termes mêmes de cet article, des dates des dits contrats, de telle sorte que les défendeurs sont actuellement forclos du droit de demander la rescision pour lésion de plus des 7/12; — Attendu, d'autre part, que les dits contrats de vente étant parfaits et les titres administratifs n'ayant pas été délivrés au nom de Cullet, il y a lieu de condamner les défendeurs à les réaliser dans le délai de quinzaine; — Attendu, en ce qui concerne les dommages et intérêts, demandés par la dame Ballésio que celle-ci ne justifiant pas d'un préjudice certain, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande de ce chef; — Attendu, en ce qui concerne la demande d'exécution provisoire du présent jugement, que la demande de la dame Ballésio, telle qu'elle est formulée, ne rentrant pas dans le cadre de l'article 135 du Code de procédure civile et le jugement contenant une obligation à faire exécuter par un tiers, en l'espèce, le conservateur des hypothèques, il n'y a pas lieu de l'ordonner;

Par ces motifs: — Statuant en matière civile, contradictoirement et en premier ressort, — Déclare valables les contrats d'aliénation ci-dessus mentionnés, passés par les défendeurs ou leur auteur par actes de M^e Guichard, notaire, en date des 25 septembre, 20 novembre 1907; 3 mars et 22 avril 1909; — Déclare les défendeurs forclos du droit de demander la rescision des dits contrats pour lésion de plus des 7/12; — Dit que, dans la quinzaine de la signification du présent jugement, les héritiers de Bennour Larbi ben Othmane et Bennour Cherif ben Othmane seront tenus, chacun en ce qui les concerne, de réaliser par acte authentique les ventes dont s'agit; — Dit que, faute par eux de le faire dans le dit délai, le présent jugement tiendra lieu à la demanderesse d'acte de réalisation des parcelles ci-dessus désignées et pour les contenances indiquées aux titres administratifs délivrés au nom des défendeurs; — Dit que le Conservateur des hypothèques de Sétif, sur le vu d'une grosse ou d'une expédition dudit jugement devenu définitif, sera tenu d'opérer la mutation au profit de la dame Ballésio, veuve Cullet; —

Dit n'y avoir lieu à l'allocation de dommages et intérêts; — Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement; — Condamne les défendeurs aux dépens.

M. SOUNES, *f. fonct. de prés.*; — MM^{rs} ARMAND et MURACCIOLE, *avoués*; — M^r CUTTOLI, *avocat*.

الملحق رقم 09

المحكمة العليا

المراجع: قرار غير منشور

رقم القرار : 275479

التاريخ : 2004/07/21

أطراف القضية : (س، ع) مدعي ضد (س، ع) مدعى عليه

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المعقدة بها وبعد المداولة القانونية أصدرت القرار التالي نصه:

بمقتضى المواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية.

وبعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم 23 أبريل 2001 وعلى مذكرة الرد التي قدمها محامي المطعون ضده.

وبعد الاستماع إلى السيد / ... مستشار الدولة المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد / ... المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث أن المسمى س ع طعن بطريق النقض بتاريخ 23 أبريل 2001 في القرار الصادر عن مجلس قضاء تبسة بتاريخ 2000/12/02 القاضي بـ :

في الشكل : بقبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع : المصادقة على الحكم المستأنف.

حيث أنه وتدعيما لطعنه أودع بواسطة وكيله ... عريضة تتضمن ثلاثة أوجه للطعن.

الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات :

لعدم ذكر صفات الأطراف والمواد المطبقة وانعدام التعليل فضلا عن أن اعتماد التصريح بالإقامة كدليل على الحيازة غير مقبول، لأن كلا الطرفين يحوزان قطعة أرض تحمل نفس الاسم.

الوجه الثاني: مأخوذ من تناقض الأسباب :

بدعوى أن القرار قد استند على التصريح بالإقامة لتصريح الحيازة للمدعى عليه في الطعن، ولما كان الأمر كذلك فلماذا يقضي عليه بعدم التعرض، مما يعد تناقضا في الأسباب يعرض القرار للنقض.

الوجه الثالث: مأخوذ من مخالفة القانون:

بدعوى عدم مناقشة الخبرة والتأكد من استدعاء الأطراف لقصور الخبرة كما أن الخبر قد قدم تقريراً في المهام المكلف بها، ولم يطلع على الوثائق وتطبيقها في الميراث.

وبموجب عريضة مودعة بتاريخ 2002/02/10 طعن بواسطة محاميه مثيراً خمسة أوجه للطعن.

وبعريضة مؤرخة في 2003/03/05 طعن بواسطة الأستاذ/ ب م في القرار ذاته العريضة جاءت خالية من الأوجه.

وحيث أن المدعى عليه في الطعن لم يجب على عريضة الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل : حيث أن الطعن المقام من الطاعن بواسطة وكيله بتاريخ 23 أبريل 2001 جاء مستوفياً لأوضاعه القانونية لذلك فهو مقبول شكلاً، وحيث لا يعتد بالطعن التالين لهذا الطعن لعدم جواز الطعن على آخر.

في الموضوع : عن الوجهين الثاني والثالث لارتباطهما بالأفضلية:

بالفعل حيث يتبين بالرجوع للقرار المنتقد أن القضاة قد أسسوا قضاءهم بتقرير الحق في حيازة الأرض المتنازع عليها للمدعى عليه في التصريح بالإقامة المحرر في 2001/04/23.

وحيث أنه ولما كان الأمر يتعلق بدعوى الحيازة يتعين على القضاة أن يتحققوا من توافر شروط رفعها وفقاً لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية هذا من جهة؛ ومن جهة أخرى فإن إثبات الحيازة لا يتم إلا بتقديم شهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ومن ثمة فلا يعتد بالتصريح بالإقامة بعد صدور هذا القانون.

وحيث أنه تبعاً لما تقدم ومن دون حاجة لطرق الوجه الأول يتعين التصريح بتأسيس الطعن والقضاء بنقض وإبطال القرار المطعون فيه.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا :

في الشكل : قبول الطعن بالنقض شكلاً.

في الموضوع : نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء تبسة المؤرخ في 2000/12/02 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقاً للقانون.

مع بقاء المصاريف القضائية على عاتق المطعون ضده.

وأمرت بتبليغ هذا النص برمته إلى الجهة القضائية التي أصدرت القرار المطعون فيه بسعي من السيد/ النائب العام ليكتب بهامش الأصل بواسطة كتابة الضبط.

بهذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الواحد والعشرون من شهر جويلية من سنة ألفين وأربعة ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة العقارية القسم الثالث المشكل من السادة المستشارين الآتية أسماؤهم :

رئيسة القسم

المستشار المقرر

المستشار

المستشار

المستشار

بمضور السيد ... المحامي العام وبمساعدة السيد / ... أمين قسم الضبط

الملحق رقم 10

مجلس الدولة

المرجع: قرار غير منشور

رقم القرار : 7048

التاريخ : 2003/07/22

أطراف القضية : (ع.م) ومن معه ضد والي ولاية سوق أهراس ومن معه

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني والعشرين من شهر جويلية من سنة ألفين وثلاثة وبعد المداولة القانونية أصدر القرار التالي :

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 30 ماي 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم.

بمقتضى المواد 07 و 274 إلى 289 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاستماع إلى السيدة /... مستشارة الدولة المقررة بمجلس الدولة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد ... مساعد محافظ الدولة في تقديم طلباته المكتوبة.

الوقائع والإجراءات

بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة بتاريخ 2000/10/31 أرجع السيدان (ع م) و (ع ي) الدعوى بعد الخبرة المقضي بها بموجب القرار الصادر عن مجلس الدولة في يوم 1999/01/11 والذي قضى: في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: قبل الفصل في الموضوع تعيين السيد ... بمهمة الانتقال إلى الأمكنة وفحص ودراسة مستندات الطرفين وسماع الأطراف والقول ما إذا كان مقرر المنح لفائدة (ب م) من طرف والي ولاية سوق أهراس بتاريخ 1991/01/30 يتعلق بالأراضي التي اتخذ بشأنها السيد الوالي القرار المؤرخ في 1998/04/09 لفائدة السيدين (ع م) و(ع ي).

حيث أنه جاء في عريضة الاستئناف أن الخبر أثبت بأن قرار منح (ب م) المؤرخ في 1991/10/30 ينصب على نفس قطع الأرض التي منحت للسيد (ع م) و (ع ي) وأن الخبرة جاءت مستوفية لكافة الإجراءات القانونية وعليه فإنهما يلتمسان قبول استرجاع الدعوى بعد الخبرة شكلا وفي الموضوع القضاء باعتماد خبرة

الخبير ... وبجسبه القضاء بإلغاء القرار الذي أصدره السيد والي ولاية سوق أهراس بتاريخ 1991/10/30 والذي تم بموجبه منح (ب م) قطع أرض (هـ ف) و(ط) و (م) و (هـ ب) وبالتالي إلغاء كل الآثار القانونية المترتبة على ذلك القرار.

حيث رد (ب م):

من حيث الشكل: أن دعوى الرجوع بعد الخبرة غير مقبولة شكلا لمخالفتها المادة 252 من قانون الإجراءات المدنية وذلك لكونها مرفوعة ضد شخص متوفي.

من حيث الموضوع: أن دعوى الرجوع غير مؤسسة وغير مبررة ويتعين رفضها للأسباب التالية:

1— القرار المتخذ من طرف السيد والي ولاية سوق أهراس كانوا على علم به ولم يبادروا بالطعن فيه في الآجال القانونية عملا بنص المادة 170.

2— أن النزاع الحالي سبق عرضه على القاضي المدني وصدرت في هذا الشأن أحكام تقضي بالزام المرجعين بعدم التعرض للمرجع ضده في استغلال الأرض التي استفاد بها بموجب القرار الولائي السالف الذكر.

إن سبق الفصل في النزاع يقضي عملا بالمادة 328 رفض دعواهم لسبق الفصل فيها وعلى ذلك يلتمس المرجع ضده في الشكل رفض الدعوى لمخالفتها نص المادة 252 من قانون الإجراءات المدنية و 281 من نفس القانون.

في الموضوع: ورفض الدعوى لخرقها المواد 170 الفقرة 2 و 328 من القانون المدني، والحكم عليهما بالمصاريف القضائية مع دفع تعويض قدره 20.000 دج .

حيث رد والي ولاية سوق أهراس:

أنه في إطار تطبيق القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري فإن (ع ي) و(ع م) تقدموا بملف استرجاع الأراضي المدججة في صندوق الثورة الزراعية وبعد دراسة ملفهما من طرف اللجنة الولائية اتضح بأن الأراضي من نوع العرش وبالتالي هي ملك للدولة، وأنه إضافة إلى هذا فإن المنشور الوزاري رقم 508/92 المؤرخ في 92/11/02 يؤكد على أن الأراضي الفلاحية المسماة عرش ملك للدولة وتخضع لأحكام القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والقانون 30/90 المتضمن أملاك الدولة وطبقا للمادة 77 من القانون 25/90 فإن الأولوية تعطى إلى مستفيدي الثورة الزراعية، وبالتالي فإن الأرض قد تم توزيعها على المستفيدين ع م بقرار مؤرخ في 1991/10/30.

أما القرار المؤرخ في 1989/04/09 والصادر عن السيد والي ولاية سوق أهراس فهو يخص الأراضي الملك فقط ولا يشمل الأراضي المسماة العرش وقد تحصل عليه كمجاهد وهذا قبل صدور قانون 25/90 .

حيث أنه عندما تقرر التراجع عن سياسة الثورة الزراعية وفي مرحلة أولى وطبقا للقانون 19/87 فإن أراضي الثورة الزراعية أعيدت هيكلتها من جديد ومنحت في إطار استفادات فردية واستفادات جماعية .

حيث أنه في مرحلة ثانية وبعد صدور القانون 25/90 فإنه تقرر إعادة كل الأراضي المؤممة لأصحابها على أن تحتفظ الدولة بأراضي العرش وبأراضي المستعمرين المؤممة التي تبقى ملكا عموميا .

أن الأراضي العمومية أعيدت ملكيتها من جديد ثم منحت في استفادات مع أولوية مطلقة للمستفيدين قداما الثورة الزراعية .

يتضح من خلال الوقائع أن طلب المدعين مخالف لقانون 19/87 والقانون 30/90 و القانون 25/90 .

أن الخبر المعين لم يطلع على الوثائق التي بحوزة ولاية سوق أهراس بل اكتفى بالاتصال بالمدعين فقط مما يجعل الخبرة المنجزة غير جدية مما يستوجب استبعادها وعليه يلتمس والي ولاية سوق أهراس:

أصلا : استبعاد خبرة الخبر ... لعدم جديتها ومن جديد القضاء بتعيين خبر آخر للقيام بنفس المهمة .

احتياطيا : تأييد القرار المستأنف .

حيث أنه تم تصحيح الإجراءات بإدخال ورثة (ب م) .

وعليه :

في الشكل : حيث أن إعادة السير في الدعوى جاء مستوفيا لأوضاعه الشكلية وفي الآجال القانونية مما يستوجب قبوله.

في الموضوع : حيث أنه في الأصل رفع المستأنفان دعوى إبطال القرار الذي أصدره الوالي والذي قضى بمنح للسيد (ب م) قطعة أرض مأخوذة من مجموع أكبر منح لهم سابقا.

حيث أن مجلس قضاء قسنطينة وبموجب قرار صادر بتاريخ 1995/01/14 رفض أوجه طلب العارضين وبناءا على استئناف هؤلاء قام مجلس الدولة بتعيين خبر.

حيث أن الخبر توصل إلى أن الأرض الممنوحة للمرحوم (ب م) بموجب قرار الوالي الصادر بتاريخ 1991/10/30 والمتمم بالقرار الصادر بتاريخ 1995/03/06 هي فعلا مأخوذة من الأرض التي منحها لفريق (ع م) .

حيث أن القرارين المتضمنين المنح لفريق (ع م) لم يتم إبطاهما .

حيث أن الفريق اكتسب حقوقا على قطعة الأرض الممنوحة للسيد (ب م).

حيث أن الوالي استبدل قطعة الأرض بأخرى دون القيام بإبطال مسبق ومسبب.

حيث ومن ثم أن قرار المنح الذي تم إعداده لفائدة المرحوم (ب م) غير قانوني مما يتعين التصريح بإبطاله.

لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة : علنيا حضوريا ونهائيا.

في الشكل : إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة.

في الموضوع : إفراغ القرار التمهيدي الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 1999/01/11 ، المصادقة على خبرة السيد ز بالنتيجة إلغاء القرار المعاد ومن جديد إبطال القرار الصادر عن والي سوق أهراس المؤرخ في 1991/10/30 والمكمل بالقرار الصادر بتاريخ 1995/03/06.

وإبقاء مصاريف الدعوى على ورثة (ب م).

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني والعشرين من شهر جويلية من سنة ألفين وثلاثة من قبل الغرفة الرابعة بمجلس الدولة المتشكلة من السادة :

الرئيس

مستشارة الدولة المقررة

رئيسة قسم

مستشار الدولة

مستشار الدولة

مستشار الدولة

بمضور السيد ... مساعد محافظ الدولة وبمساعدة السيد ... أمين الضبط.

الملحق رقم 11

مجلس الدولة

المرجع: قرار غير منشور

رقم القرار : 8062

التاريخ : 2003/01/07

أطراف القضية : (ب، ع) ومن معه ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

عين ناقة

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع عشر من شهر جانفي من سنة ألفين وثلاثة وبعد المداولة القانونية أصدر القرار التالي :

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 30 ماي 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم.

بمقتضى المواد 07 و289 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاستماع إلى السيد/.... مستشار الدولة المقرر بمجلس الدولة في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد مساعد محافظ الدولة في تقديم طلباته المكتوبة.

الوقائع والإجراءات

بموجب عريضة مقدمة من المستأنفين بواسطة محاميهم الأستاذ ... والمودعة بكتابة ضبط مجلس الدولة في 2001/02/18 والمرسلة تحت رقم 8062 طعنا بالاستئناف ضد القرار الصادر بتاريخ 2000/11/14 تحت رقم 2000/75 عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء بسكرة تضمن منطوقه البيانات التالية :

قبول إعادة السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة، وفي الموضوع إفراغا للقرار التمهيدي الصادر في 1999/05/30 بالمصادقة جزئيا على تقرير الخبرة المعد من طرف الخبر معاشي لعلى المودع في 2000/11/14، فحسبه القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المرجعين بالمصاريف القضائية.

يدعي العارضون أنهم يملكون قطعة أرضية فلاحية تقع ببلدية عين ناقة دائرة سيدي عقبة مساحتها الإجمالية 08 هكتارات و03 آر، جزء مشجر بالنخيل وجزء أرض بيضاء انجزت إليهم بالإرث من جدهم المرحوم (ب، ع) الذي تملكها بعقد رسمي محرر في 1931/12/19 محرر من طرف قاضي محكمة سيدي عقبة، ثم انتقلت إليهم بمقتضى شهادة توثيقية بنقل عقار محررة في 1996/10/14.

ويذكر العارضون أن المستأنف عليها قامت بالاستيلاء على جزء منها وحولته إلى سوق أسبوعي وجزء آخر وزع على المواطنين ولم يبق إلا الجزء المشجر بالنخيل.

إثر دعوى عجل بها العارضون أمام الغرفة الإدارية صدر قرار تمهيدي بتاريخ 1999/05/30 يقضي بتعيين الخبير للقيام بالمهمة المذكورة في منطوقه.

استخلص رجل الفن أن القطعة موضوع النزاع تقدر مساحتها 02 هكتار و 95 آر و 96 سنتيار.

وأما ذات طابع عروشي ولاحظ أن مورث العارضين اشترى القطعة بموجب عقود محررة في 1920 و 1931 وسويت وضعيتها القانونية بمقتضى شهادة توثيقية بنقل عقار بعد الوفاة محررة في 1996/10/14.

وينعى العارضون على قضاة الدرجة الأولى أنهم فضلوا فرضية الطابع القانوني للأرض المتنازع عليها باعتبارها أرض عرش، دون تحليل وسائلهم في الإثبات والمتمثلة في رسمية العقود، وبالنتيجة يتعين على القضاء إلغاء القرار المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على تقرير الخبرة وبموجب الحكم على المستأنف عليها بأدائها مبلغ 1.035.860.00 دج زائد مبلغ قدره 500.000 دج مقابل الضرر علاوة على المصاريف القضائية ومصاريف الخبرة.

وبموجب مذكرة جواب قدم رئيس المجلس الشعبي البلدي دفعه، وترمي جميعها إلى رفض وسائل الاستئناف لأنها ترديدا للوسائل التي تم طرحها أثناء إجراءات سير الدعوى أمام قضاة الدرجة الأولى.

وأشار المستأنف عليه أن القطعة الأرضية موضوع النزاع محل أطماع كثير من المواطنين، وقد سبق لفريق بحري الإدعاء بملكيتهم لها وانتهت قضيتهم برفض الدعوى لعدم التأسيس كون الأرض تابعة للدولة.

وأن العارضين يحاولون من جديد الإدعاء بملكيتهم لها في حين أن الأرض محل النزاع أرض عرش، بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون 25 /90.

وما دام السوق الأسبوعي مبني على أرض تابعة لأملاك الدولة ومؤكدة بوثيقة رسمية صادرة عن مصلحة مسح الأراضي لولاية بسكرة والتي ذكرها الخبير في تقريره.

ومن ثمة فإن قضاة الدرجة الأولى كانوا على صواب لما صادقوا في هذه الجزئية مما يتعين معه تثبيت القرار المطعون فيه بالاستئناف.

وعليه في الشكل: بما أن عريضة الاستئناف المودعة بكتابة ضبط مجلس الدولة بتاريخ 2001/02/18 وترمي للطنع بالاستئناف ضد القرار الصادر بتاريخ 2000 /11/12 تحت رقم 2000 /75 عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء بسكرة.

وبما أن أوراق القضية لا تفيد وجود تبليغ للقرار المذكور أعلاه فإن الاستئناف الحالي مستوفي أوضاعه القانونية الشكلية على معنى المادة 277 من قانون الإجراءات المدنية.

في الموضوع: بما أن المشكلة القانونية تتمحور حول الطبيعة القانونية للأرض موضوع النزاع.

وبما أن رجل الفن المعين قد تحقق من أن الأرض موضوع التزاع تشكل جزءا من فوج أراضي عرش وهذا بعد انتقاله إلى وكالة مسح الأراضي لولاية بسكرة واطلع على مخطط سيناتوس كونسيلت لدوار عين الناقة.

وبما أن قانون التوجيه العقاري فصل في الطبيعة القانونية لأراضي العرش واعتبرها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ومنح المستفيدين حق الانتفاع.

ومن ثم تظل القطعة المتنازع عليها محافظة على طابعها الأصلي بالرغم من التصرفات التي وقعت عليها إثر معاملات بين المواطنين تمت في تاريخ لاحق.

وأنة في هذه الحالة يبقى للعارضين حق الرجوع على البائع فيما يخص رد ثمن المبيع لا غير.

لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة: فصلا في الطعن بالاستئناف علنيا حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد القرار المستأنف لأسباب مجلس الدولة.

وبالحكم على المستأنف عليهما بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع من شهر جانفي من سنة ألفين وثلاثة من قبل الغرفة الرابعة بمجلس الدولة المتشكلة من السادة :

الرئيس

مستشار الدولة المقرر

رئيسة قسم

مستشارة الدولة

مستشار الدولة

مستشارة الدولة

بحضور مساعد محافظ الدولة وبمساعدة أمين الضبط

الملحق رقم 12

مجلس الدولة

المرجع: قرار غير منشور

رقم القرار : 10843

التاريخ : 2003/09/16

أطراف القضية : بلدية لغروس ضد (خ.م)

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر من شهر سبتمبر من سنة ألفين وثلاثة وبعد المداولة القانونية أصدر القرار التالي:

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 30 ماي 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والتمم.

بمقتضى المواد 07 و 274 إلى 289 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاستماع إلى السيدة / ... رئيسة قسم المقررة بمجلس الدولة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد ... مساعد محافظ دولة في تقديم طلباته المكتوبة.

الوقائع والإجراءات

وحيث أنه بناء على عريضة مودعة بكتابة الضبط بمجلس الدولة بتاريخ 30 أكتوبر 2001 استأنف المدعي رئيس بلدية لغروس القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء بسكرة بتاريخ 20 جويلية 2001 قضى :

« بقبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا ».

وذلك في الدعوى التي أقامها المستأنف ضد المستأنف عليه ملتصقا فيها إلزام هذا الأخير بالخروج من الأرض الرعوية التابعة للبلدية المستأنفة والتي شرع المدعى عليه بالبناء عليها أخيرا، وأنه رغم المقررات الصادرة عن البلدية بوقف أشغال البناء وإزالة ما بني فإنه لم يمثل لذلك وعليه فإنها تلتصق بإزالة ما أقامه من بناء وردم الحفر التي حفرها مع تعويض قدره 100.000.00 دج عن الضرر اللاحق بالبلدية.

أجاب المدعى عليه دافعا بأنه حائز لقطعة الأرض محل النزاع منذ عدة سنوات، ويوجد بها مسكنه، وقد غرس بها نخيلا وأشجارا مثمرة، ويقوم بفلاحتها سنويا بعلم المدعية وأن الأرض ذات طابع عرش، ومستغلة من

طرف أشخاص ينتمون إلى العرش التابع لها، وليست أرضا رعوية حسب ما تقتضيه المادة 09 من الأمر رقم 43/75 والتي تم تحديدها على سبيل الحصر، وعليه فإنه يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس.

وحيث أن المدعي الأصلي رئيس بلدية لغروس قد تمسك أثناء استئنافه بكل ما جاء به أمام قضاة أول درجة معييا على القرار المستأنف أنه بني على نص المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 الصادر بتاريخ 1994/05/18 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري في حين أن نص هاته المادة يطبق في حالة وجود رخصة للبناء، ومخططات هندسية في إطار المحيط العمراني يخالفها من يقوم بالأشغال.

وحيث أن المستأنف عليه في قضية الحال قد قام بالاعتداء على منطقة رعوية وقام بالبناء عليها دون رخصة، وكذلك بفلاحتها دون إذن من المستأنفة، وحيث أن تصرفه هذا يعتبر اعتداء على أرض العارضة دون وجه حق، وعليه فإنه يتعين إلغاء القرار المستأنف والقضاء من جديد بإلزام المستأنف عليه بالخروج من أرض المستأنفة، وإلزامه بإزالة البناء وردم الحفر التي أنجزها وقلع المغروسات مع تعويض قدره 100.000.00 دج.

أجاب المستأنف عليه متمسكا أيضا بدفوعه السابقة والمتعلقة بحيازته للأرض مدة عشرين سنة، وكذلك الأمر رقم 43/75 المتضمن قانون الرعي وتحديد المناطق الرعوية مضيفا بأن المناطق الرعوية قد حددت من قبل المشرع على المستوى الوطني، ولا يمكن لرئيس بلدية أن يقرر بمفرده أن هاته أو تلك منطقة رعوية ويحددها كما يشاء .

وحيث أن المادة 827 من القانون المدني تبين عناصر حيازة العقار والتي تطبق على العارضين، وعليه فإنه لا يجوز طرده من أرض يعتبر مالكا شرعيا لها، مما يستوجب تأييد القرار المستأنف.

وعليه :

في الشكل: حيث أن الاستئناف جاء مستوفيا للأوضاع المنصوص عليها قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع: حيث أن النزاع يتعلق بطلب الخروج من قطعة أرضية مستغلة من طرف المستأنف عليه، وحيث أن هذا الأخير (المستأنف عليه) لم يقدم أية وثيقة أو سند يثبت حيازته القانونية لقطعة الأرض المتنازع من أجلها أو سند يثبت تملكه لها عن طريق الحيازة فإن دفعه بأن المادة 827 من القانون المدني جاء في غير محله إذ أن انعدام السند القانوني الذي يضمن مشروعية استغلاله للأرض لا يخول له التمسك بالمادة المذكورة آنفا.

وحيث أنه ليس له التجريح في مقرر تخصيص القطعة الأرضية لمنطقة رعوية طالما وأن المقرر الصادر بتاريخ 1991/02/16 تحت رقم 91/20 مازال ساري المفعول، ولم يكن موضوع أي طعن بالإلغاء.

وحيث أن المقررات البلدية الصادرة في شأن المستأنف عليه فيما يخص وقف أشغال البناء والتوقف عن فلاحة الأرض المتنازع من أجلها، وكذلك ردم الحفر التي قام بانجازها المستأنف عليه قد جاءت شرعية، لأن تصرف هذا الأخير يعتبر استيلاء وتعددي على ملك الغير أي ملك البلدية مما يخول للمستأنف القيام بما يراه مناسباً دون اللجوء إلى القضاء الاستعجالي ما دام الخصم لا يملك أية رخصة تسمح له بالبناء أو الاستغلال لهاته القطعة الأرضية.

وحيث أن قضاة أول درجة قد حادوا عن الصواب لما أصدروا قرارهم المطعون فيه مما يستوجب إلغاؤه والقضاء من جديد بإلزام المستأنف عليه بالخروج من القطعة الأرضية موضوع النزاع وإعادةها إلى ما كانت عليه من إزالة البناية والمغروسات وردم الحفر.

وحيث أن طلب التعويض المطالب به من طرف المستأنفة جاء غير مبرر مما يستوجب رفضه.

وحيث أن من خسر طعنه يتحمل مصاريف التقاضي طبقا لنص المادة 270 من قانون الإجراءات المدنية .

لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة : حضوريا نهائيا وعلنيا.

في الشكل : بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع : إلغاء القرار المستأنف، ومن جديد القضاء بإلزام المستأنف عليه بإخلاء القطعة الأرضية المتنازع من أجلها وإعادةها إلى الحالة التي كانت عليها قبل الاستيلاء عليها .

وبتحميل المستأنف عليه بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر من شهر سبتمبر من سنة ألفين وثلاثة من قبل الغرفة الثالثة بمجلس الدولة المتشكلة من السادة:

الرئيسة

مستشارة الدولة المقررة

رئيسة قسم

مستشارة الدولة

مستشارة الدولة

محمود السيد ... مساعد محافظ الدولة وبمساعدة السيد ... أمين الضبط.

قائمة المصادر والمراجع

{المراجع باللغة العربية}

- 1- القرآن الكريم
- أولاً: النصوص التشريعية
- 2- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1976.
- 3- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1989.
- 4- ميثاق الثورة الزراعية سنة 1971، (الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 1971).
- ✓ القوانين العضوية، القوانين، الأوامر
- 5- الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم. (الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 1966، الصفحة 582).
- 6- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية (الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 1971) الملغى بموجب المادة 75 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.
- 7- الأمر رقم 43/75 المؤرخ في 17 جانفي 1975 المتضمن قانون الرعي (الجريدة الرسمية عدد 4 لسنة 1975).
- 8- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، (الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، الصفحة 990).
- 9- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975).
- 10- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1983).
- 11- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، (الجريدة الرسمية عدد 24 مؤرخة في 12 جوان 1984، الصفحة 910).
- 12- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (الجريدة الرسمية عدد 50 لسنة 1987).
- 13- القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، (الجريدة الرسمية عدد 54 لسنة 1989).

- 14- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990)، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 (الجريدة الرسمية عدد 55 لسنة 1990).
- 15- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية (الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990)، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، (الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008).
- 16- القانون رقم 12/91 المؤرخ في 07 سبتمبر 1991 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1991، (الجريدة الرسمية عدد 42 لسنة 1991).
- 17- الأمر رقم 03/01 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 20/08/2001، (الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001).
- 18- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 2007).
- 19- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008).
- 20- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، (الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2008).
- 21- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، (الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2010).

النصوص التنظيمية

✓ المراسيم التنفيذية، المراسيم

- 22- المرسوم رقم 106/72 المؤرخ في 07 جوان 1972 المتضمن القانون الأساسي للتعاون الفلاحي (الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 1972).
- 23- المرسوم رقم 107/72 المتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الولاية (الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1972).
- 24- المرسوم رقم 108/72 المتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى البلدية (الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1972).
- 25- المرسوم رقم 109/72 المتضمن نماذج عقود المنح الخاصة بالثورة الزراعية، (الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1972).
- 26- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976).

- 27- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976)
- 28- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1983)، الملغى بموجب القانون 02/07.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك (الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1990).
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 10 فيفري 1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم (الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1990).
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جوان 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها (الجريدة الرسمية عدد 36 لسنة 1991).
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ينظم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 1996).
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 249/96 المؤرخ في 16/07/1996 يتضمن إنشاء لجان ولاتية لحماية المجاهدين وذوي الحقوق وترقيتهم والحفاظ على التراث التاريخي والثقافي المرتبط بثورة التحرير الوطني. (الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 17 جويلية 1996).
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية (الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 1997).
- 35- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 (الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 1998).
- 36- المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (الجريدة الرسمية عدد 61 لسنة 2009).
- 37- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، (الجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 2010).

38-المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، (الجريدة الرسمية عدد 17 لسنة 2012).

المناشير والقرارات والتعليمات والمذكرات

✓ المناشير الوزارية

- 39- المنشور الوزاري رقم 508 المؤرخ في 02 نوفمبر 1992 المتعلق بتسوية نزاعات أراضي العرش والبلديات.
- 40-المنشور الوزاري المشترك رقم 404 المؤرخ في ماي 1997 المتضمن حماية وصيانة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.
- 41-المنشور الوزاري المشترك رقم 232 المؤرخ في 29 جوان 1999 المتعلق بكيفيات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح حق الامتياز.
- 42-المنشور الوزاري رقم 99 المؤرخ في 04 مارس 2001 المتعلق بإنعاش عملية استصلاح الأراضي الفلاحية.
- 43-المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

✓ القرارات والقرارات الوزارية

- 44- القرار المؤرخ في 1976/6/23 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطوبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية (الجريدة الرسمية عدد 22 لسنة 1976).
- 45- القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 1978/04/09 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي (الجريدة الرسمية عدد 17 لسنة 1978).
- 46- القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 1989/7/23 يتضمن تحديد كفاءات إنشاء خلفيات المخططات لوضع مسح الأراضي في المناطق الريفية (الجريدة الرسمية عدد 40 لسنة 1989).
- 47- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29 الذي يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.
- 48- القرار الوزاري رقم 78 المؤرخ في 08 مارس سنة 2000 المتعلق بإنشاء لجنة مختصة تتولى إبداء الرأي حول تأهيل المشاريع للتمويل في إطار برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح حق الامتياز.

✓ التعليمات

- 49- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- 50- المقرر رقم 01 المؤرخ في 18/01/2005 الصادر عن رئيس الحكومة والمتضمن تجسيد عمليات التنازل عن الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون 19/87.
- 51- التعليمات الوزارية رقم 10488 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 18/11/2008 تتعلق بإلغاء عقود الاستفادة وإلزام أعضاء المستثمرات الفلاحية على دفع إتاوات الاستغلال.
- 52- التعليمات رقم 09361 المؤرخة في 30/08/2009 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي تنص على الإجراءات المتبعة لاستيفاء مبلغ الإتاوة المترجمة.
- 53- التعليمات الوزارية المؤرخة في 14 مارس 2011، تتضمن شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركة ذات أسهم).
- 54- التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 03085 بتاريخ 11/04/2011 تطالب فيها جميع مديري أملاك الدولة عدم ربط تحرير عقد الامتياز بالمطالبة بالتسديد المسبق لمؤخرات الإتاوات المترتبة عن حق الانتفاع الدائم.
- 55- التعليمات الوزارية المشتركة (بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية)، المؤرخة في 11/09/2012، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.
- 56- التعليمات الوزارية المشتركة، الموجهة للسادة لولاية ولايات: أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنراست، ورقلة، إيليزي، تندوف، الوادي، غرداية، المؤرخة في 13/02/2013، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالقطاع الفلاحي في الولايات الصحراوية.

ثانيا: المؤلفات

- 1- إبراهيم عبد العزيز شيحا، الأموال العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2006.
- 2- إبراهيم فكري، الأملاك الجماعية (مميزاتها الحقوقية وطبيعتها المادية)، مركز الدراسات القانونية والعقارية، المطبعة الوطنية، مراكش، 2005.
- 3- أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، الطبعة الأولى، مكتبة الرسالة الدولية للطباعة والكمبيوتر، دون ذكر بلد الطبع، دون ذكر سنة الطبع.

- 4- أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
- 5- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر سنة الطبع.
- 6- بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004.
- 7- بوزياني الدراجي، العصبية القبلية (ظاهرة إجتماعية وتاريخية على ضوء الفكر الخلدوني)، دار بوزياني للنشر، سنة 2003.
- 8- بوزياني الدراجي، القبائل الأمازيغية (أدوارها-مواطنها-أعيانها)، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار بوزياني للنشر، سنة 2010.
- 9- بوزياني الدراجي، ملامح تاريخية للمجتمعات المغربية، مؤسسة بوزياني للنشر، سنة 2013.
- 10- حكيمة كوحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، سنة 2013.
- 11- حمدان بن عثمان خوجة، تقديم وتعريب وتحقيق د.محمد العربي الزبييري، المرأة، تصدير عبد العزيز بوتفليقة، منشورات ANEP، سنة 2005.
- 12- رضا عبدالحليم عبدالمجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، المستوى الرابع - الفصل الدراسي الأول، كود 411، محاضرات منشورة في إطار التعليم المفتوح، مركز التعليم المفتوح، كلية الحقوق، جامعة بنها.
- 13- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1996.
- 14- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة، الجزائر، سنة 2003.
- 15- سمية لنقار بركاهم، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية في مجال - الملكية والتسيير - ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2004.
- 16- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.

- 17- عبد الحميد المنشاوي، التحكيم الدولي والداخلي في المواد المدنية والتجارية والإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1995.
- 18- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون ذكر سنة الطبع.
- 19- عدي الهواري، الاستعمار الفرنسي في الجزائر {سياسة التفكيك الاقتصادي والاجتماعي (1830-1960)}، ترجمة جوزيف عبد الله، الطبعة الأولى، دار الحدائث للطباعة والنشر والتوزيع، دون ذكر بلد النشر، سنة 1993.
- 20- علي خنوف، السلطة في الأرياف الشمالية لبابلييك الشرق الجزائري في نهاية العهد العثماني وبداية العهد الفرنسي، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، سنة 2002.
- 21- عمار بوحوش، التاريخ السياسي للجزائر (من البداية ولغاية 1962)، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، سنة 1997.
- 22- عمار بوضياف، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون وتطبيقاتها في التشريع الجزائري)، الطبعة الثانية، دار ربحانة، الجزائر، دون ذكر سنة الطبع.
- 23- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 24- قابريال كامبس، تعريب وتحقيق العربي عقون، ماسينييسا، المجلس الأعلى للغة العربية، الجزائر، سنة 1960.
- 25- ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
- 26- مبارك بن محمد الميلي، تقديم وتصحيح محمد الميلي، تاريخ الجزائر في القديم والحديث، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للكتاب، دون ذكر سنة الطبع.
- 27- محمد بلقاسم حسن بهلول، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر (تحديده ونظام دمج في الثورة الزراعية)، الطبعة الثانية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1985.
- 28- محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، سنة 2000.
- 29- محمد عابد الجابري، فكر ابن خلدون: العصبية والدولة، دار الغرب الإسلامي، دون ذكر سنة الطبع.
- 30- محمد عبد الرحمن الضويني، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الفكر الجامعي، دون ذكر بلد النشر، سنة 2001.

31- محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 1993.

32- ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية (الفترة الحديثة)، الطبعة الثانية، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، سنة 2001.

33- ناصر الدين سعيدوني، دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر (العهد العثماني)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1984.

34- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، سنة 2009.

35- ولي الدين عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، حقق نصوصه وخرج أحاديثه وعلق عليه عبد الله محمد الدرويش، مقدمة ابن خلدون، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار يعرب، سنة 2004.

36- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.

✓ القواميس

37- إبراهيم مصطفى - أحمد حسن الزيات - حامد عبد القادر - محمد علي النجار، المجمع الوسيط، المكتبة الإسلامية للطباعة والنشر والتوزيع، الجزء الأول، إسطنبول، تركيا، دون ذكر سنة الطبع.

38- المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الثانية، دار المشرق للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، سنة 2000.

39- أنطوان نعمة - عصام مدور - لويس عجيل - منزي شماس، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار المشرق، بيروت، لبنان، سنة 2000.

40- جرجس جرجس، معجم المصطلحات الفقهية والقانونية، الطبعة الأولى، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، لبنان، سنة 1996.

41- جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، المجلد العاشر، الطبعة الثانية، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، سنة 2004.

42- جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، سنة 1988.

1- لويس معلوف، المنجد في اللغة، دار لويس معلوف للنشر، دون ذكر سنة النشر.

43- مورييس نخلة - روجي البعلبكي - صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2002.

ثانياً: المذكرات والرسائل الجامعية

2- إبراهيم مزعد، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، السنة الجامعية 2001/2000.

3- إدريس فاضلي، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 1994.

4- إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2007.

5- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2006.

6- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، السنة الجامعية 2001/2000.

7- جميلة جبار، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، الجزائر، السنة الجامعية 2002/2001.

8- حسان شرفي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005.

9- حسان كشرود، رواتب الجند وعامة الموظفين وأوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية بالجزائر العثمانية من 1659-1830، مذكرة ماجستير، في التاريخ الاجتماعي لدول المغرب العربي، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم التاريخ، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2007.

10- حمداني مالية، ميراث المرأة القبائلية بين التحدي للأعراف والحاجة المادية، مذكرة ماجستير، تخصص علم الاجتماع الريفي، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010/2009.

11- حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة بومرداس، السنة الجامعية 2005/2004.

12- دليلة شرابي، دعوى الاستحقاق، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، دون ذكر تاريخ المناقشة.

- 13- رابح زبيري، تمويل وتطوير قطاع الفلاحة في الجزائر (1970-1984)، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1987/1988.
- 14- راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000/2001.
- 15- رزيقة غراب، أثر التكامل الصناعي والزراعي على التنمية الزراعية، مذكرة ماجستير، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1988/1989.
- 16- رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.
- 17- رضوان عايلي، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، دون ذكر الفرع، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005/2006.
- 18- زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، في القانون الأساسي والعلوم السياسية، فرع قانون المنازعات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2014/6/9.
- 19- شريف درويش، التغير الاجتماعي في الريف الجزائري (تغير علاقة الإنسان بالأرض وآثارها الاجتماعية (دراسة ميدانية لولاية المدية))، مذكرة ماجستير، فرع علم الاجتماع الريفي والحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1989/1990.
- 20- صبيحة بخوش، السياسات الزراعية في الجزائر ودورها في تحقيق الاستقلال الغذائي، مذكرة ماجستير، فرع علوم التنظيم، معهد العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر، مارس 1991.
- 21- عائشة زمورة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2002/2003.
- 22- عبد النور بن سليمان، إمتلاك الأراضي الفلاحية والرعية في العرف الجزائري (منطقة ترارا نموذجاً دراسة أنثروبولوجية ريفية)، أطروحة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم الثقافة الشعبية، السنة الجامعية 2011/2012،
- 23- علي بن شعبان، إدارة الأموال العامة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1995/1996.
- 24- عمر حططاش، النظام القانوني للأملاك الوطنية العامة في ظل القانون 30/90، مذكرة ماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس سطيف، سنة 2004.

- 25- عيسى شرايطية، الريف الجزائري في السينما الاستعمارية (الصورة والإيديولوجية)، مذكرة ماجستير في علوم الإعلام والاتصال، معهد علوم الإعلام والاتصال، جامعة الجزائر، ديسمبر 1993.
- 26- فوزية غربي، الزراعة الجزائرية بين الاكتفاء والتبعية، أطروحة دكتوراه في الاقتصاد، فرع الاقتصاد، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2008/2007.
- 27- قعر المثرود السعيد، الزراعة في بلاد المغرب القديم (ملاحح النشأة والتطور حتى تدمير قرطاجة سنة 146 ق.م)، مذكرة ماجستير، تخصص تاريخ وحضارات البحر الأبيض المتوسط، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، قسم التاريخ والآثار، السنة الجامعية 2008/2007.
- 28- ليلي بلقاسم، المراكز الاستيطانية وتطورها في منطقة غليزان 1850 - 1900، مذكرة ماجستير في التاريخ الحديث والمعاصر، كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإنسانية، قسم التاريخ وعلم الآثار، جامعة وهران، تاريخ المناقشة 2014/01/15.
- 29- ليلي لبيض، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 483/97، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أكتوبر 2005.
- 30- محفوظ بن حامد لعشب، التحول الاشتراكي في الجزائر ومدى تأثيره على عقود الاستثمار، رسالة دكتوراه دولة في القانون، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، دون ذكر تاريخ المناقشة.
- 31- نزيهة مكاري، الخبرة القضائية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، دون ذكر الفرع، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس - سطيف -، السنة الجامعية 2005/2004.
- 32- وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة ماجستير، في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة -، السنة الجامعية 2008/2007.
- 33- وهيبية بن ناصر، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2001/2000.
- 34- يوسف عيبش، الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية لبلاد المغرب أثناء الاحتلال البيزنطي، أطروحة دكتوراه دولة في تاريخ وآثار المغرب القديم، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم التاريخ والآثار.

ثالثا: الدوريات المتخصصة

- 1- أحمد باشي، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مقال منشور بمجلة الباحث، دورية أكاديمية محكمة نصف سنوية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، العدد الثاني، سنة 2003.

- 2- أحمد دغنيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مداخلة ملقاة بمناسبة الملتقى المغربي حول العقار الفلاحي - رهانات وتحديات -، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أيام 25 و 26 أبريل سنة 2007.
- 3- حافظ ستهم، الهياكل الزراعية والتحويلات التي أدخلت عليها في البلاد التونسية ودورها في التنمية الزراعية بعد الاستقلال، مقال منشور بالمجلة الجغرافية التونسية، عدد 24/23 لسنة 1993.
- 4- زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مقال منشور بمجلة أبحاث إقتصادية وإدارية، مجلة علمية محكمة سداسية تصدرها كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، العدد 13، سنة 2013.
- 5- سعاد مانع، المنازعات الإدارية، مقال منشور بمجلة القسطاس، مجلة فصلية تصدر عن مجلس قضاء تبسة، العدد الأول سنة 1998.
- 6- عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، دورية متخصصة تصدر عن مجلس الدولة، العدد الثامن، سنة 2006.
- 7- عمر حمدي باشا، أراضي العرش، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، مجلة نصف سنوية تصدر عن مجلس الدولة، منشورات الساحل، العدد الثاني، سنة 2002.
- 8- عمر حمدي باشا، قراءة في قانون التوجيه العقاري، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، دورية متخصصة تصدر عن مركز البحوث والدراسات البرلمانية، العدد الثامن، مارس 2005.
- 9- ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الوطنية، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد السابع، جوان - جويلية 2002.
- 10- مارك كوت، تعريب محمد غالم، هل يوجد فلاح جزائري، مقال منشور بمجلة إنسانيات، عدد 7، جانفي - أبريل، سنة 1999 .
- 11- محمد بخنيف، مدى تأثير المصلحة الخاصة والمصلحة العامة على تنمية واستثمار العقار المشاع، مقال منشور بمجلة التنمية والاقتصاد، دورية متخصصة تصدر عن جامعة سيدي محمد عبد الله، فاس، المغرب، عدد مزدوج 21-22، جانفي 2006.
- 12- محمد كنانة، شهر الدعوى القضائية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد رقم 07 لسنة 2005.
- 13- مصطفى لعروس، الضوابط القانونية والشكلية للعقد التوثيقي، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الخامس، فيفري - مارس 2002.

14- ناصر لباد، بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وأثارها على تحسين المحيط، مقال منشور بمجلة حوليات مخبر الدراسات والبحوث حول المغرب والمتوسط، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد السادس، سنة 2005.

15- نسيم مزعاش، دعوى القسمة، مقال منشور بنشرة القضاة، مجلة قانونية تصدرها وزارة العدل، سنة 2000.

16- نعيمة حاجي، جلول زغود، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، مقال منشور بمجلة معارف، مجلة علمية محكمة تصدر عن قسم العلوم القانونية، جامعة البويرة، العدد 14، جوان 2013.

17- نعيمة حاجي، النظر في القانون لأراضي العرش وأراضي الجموع (دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والمغربي)، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلة فصلية دولية تصدرها جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد التاسع عشر، المجلد الثاني، جوان 2014.

رابعاً: الملتقيات والأيام الدراسية والندوات

1- أحمد دغنيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مداخلة ملقاة بمناسبة الملتقى المغربي حول العقار الفلاحي - رهانات وتحديات -، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، أيام 25 و 26 أفريل سنة 2007.

2- الأخضر العقون، الملكية العقارية في التشريع الجزائري، محاضرة ملقاة بمناسبة الملتقى الجهوي لقضاة الشرق الجزائري، بقسنطينة، مديرية الوثائق، وزارة العدل، أيام من 02 إلى 05 جوان 1980.

3- سليم رشيد، المنازعات الناتجة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، محاضرة ملقاة بمناسبة ملتقى قضاة الغرف الإدارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 1992.

4- موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، محاضرة ملقاة بمناسبة الأيام الدراسية بولاية وهران حول المنازعات العقارية، من تنظيم الولاية وإتحاد الحقوقيين الجزائريين، المنعقد يومي 13 و 14 فيفري 2002.

خامساً: وثائق متفرقة

5- الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، العدد 28، السنة رقم 108، الصادر بتاريخ 2-5 جوان 1964.

6- الرائد الرسمي للجمهورية التونسية الصادر في 12-15-19 جانفي 1971.

7- المؤتمر التأسيسي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين المنعقد من 26 إلى 29 نوفمبر 1974 بقصر الأمم، الجزائر، ملف وثائقي للمؤتمرات الثلاث (1974 - 1978 - 1982) للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، نوفمبر 1985.

8- المؤتمر الثاني للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين المنعقد من 24 إلى 28 أبريل 1978، ملف وثائقي للمؤتمرات الثلاث (1974 - 1978 - 1982) للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، نوفمبر 1985.

9- وزارة الفلاحة، المخطط الوطني للتنمية، برنامج القطاع الفلاحي لفائدة سكان الريف ومن أجل تنمية دائمة (استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق حق الامتياز)، سنة 1998.

10- تقرير المؤتمر الجهوي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين لولايات الوسط [بومرداس، تيزي وزو، البويرة، البليدة، بجاية، الجزائر، عين الدفلى، تيبازة، الشلف] المنعقد بولاية بومرداس يوم 12 أبريل 2007.

11- دليل كراء الأراضي الجماعية، مديرية الشؤون القروية، وزارة الداخلية، سبتمبر 2012.

12- دليل نائب الأراضي الجماعية.

13- ظهير 26 رجب 1337 الموافق لـ 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتقويتها المعدل والمتمم بموجب ظهير 19 أكتوبر 1937، ثم بموجب ظهير 28 جويلية 1956، ثم بموجب ظهير 6 فبراير 1963.

14- ملحق الثورة الزراعية المتعلق بالسهب.

سادسا: المجموعات القضائية

1- المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1999.

2- المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2000.

3- المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2000.

4- المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2001.

5- المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2001.

6- المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2002.

7- مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002.

8- المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2003.

9- المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004.

- 10- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004.
- 11- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثاني، سنة 2004.
- 12- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2004.
- 13- مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، سنة 2004.
- 14- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006.
- 15- مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، سنة 2006.
- 16- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2009.
- 17- مجلة مجلس الدولة، العدد التاسع، سنة 2009.
- 18- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، سنة 2010.
- 19- نشرة القضاة، العدد 66، سنة 2011.
- 20- القرار رقم 696304 الصادر بتاريخ 2012/03/15 الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا.

{ المراجع باللغة الفرنسية }

أولاً: القوانين

- 1- Décret de 28 août 1792 relatif au rétablissement des communes et des citoyens dans les propriétés et droits dont ils ont été dépouillés par l'effet de la puissance féodale, (**Codes et lois pour la France, l'Algérie et les colonies, Ouvrage contenant, Seizième édition**).
- 2- -Loi de 10 juin 1793, concernant le mode de partage des biens communaux , (**Bulletin des lois, 3^{ème} série, n° 3641**).
- 3- Ordonnance royale de 01 octobre 1844 relative au droit de propriété en Algérie (**Bulletin des lois, 9^{ème} Série, Bull 1140, n° 11539**)
- 4- Ordonnance du roi de 21 juillet 1846 relative a la propriété en Algérie), (**Bulletin des lois, 9^{ème} Série, Bull 1319, n° 12896**).
- 5- Loi du 16 juin 1851 sur la propriété en Algérie), (**Bulletin des lois, 10^{ème} Série, Bull 404, n° 3010**).
- 6- SÉNATUS-CONSULTE du 12 avril 1863 relatif a la constitution de la propriété en Algérien, (**Bulletin des lois 11^{ème} Série, Bull, 1105, n° 11104**) .
- 7- Loi du 26 juillet 1873 relative a l'établissement et a la conservation de la propriété en Algérie, (**Bulletin des lois, 12^{ème} Série, Bull 147, n° 2251**).
- 8- la loi de 23 mars 1882, relative à la constitution de l'état civil des indigènes, (**Bulletin des lois, 12^{ème} Série, Bull 689, n° 11663**).
- 9- Loi du 28 avril 1887, ayant pour objet de modifier et de compléter la loi du 26 juillet 1873, sur l'établissement et la conservation de la propriété en Algérie, (**Bulletin des lois, 12^{ème} Série, Bull1087, n° 17929**).
- 10- Loi du 16 février 1897 relatif à l'immatriculation de la propriété foncière en Algérie, (**Bulletin des lois, , 13^{ème} Série, Bull 1867, n° 32711**).

11- Loi du 4 août 1926, Modifiant la loi du 16 février 1897 sur la propriété foncière en Algérie, (**Journal Officiel de 5 août 1926, n° 8850**) .

12- Décret du 19 juin 1928 , Pris en exécution de la loi du 4 août 1926, (journal officiel de 22 juin 1928 , p 6926).

13- L'Arrête interministériel du 29 octobre 1998, fixant la composition et le fonctionnement de la commission de wilaya, chargée d'étudier les dossiers des postulants a la concession de parcelles de terre du domaine privé de l'état, dans les périmètres de mise en valeur.

14- La note n°100 du 4 mars 2001, relative a la réalisation des projet de mise en valeur des terres.

ثانيا: المؤلفات

1-Bochard, Arthur , Les impôts arabes en Algérie. Extrait du Journal des Économistes (Numéros de Novembre et de Décembre 1892).PARIS ,1893.

2-Chabane BENAKZOUN , Le droit des réserves foncières , office des publications universitaires. Alger, janvier 1990.

3-Charles GILLOTTE, constitution de la propriété individuelle , établissement des communes Arabes, Constantine, 1863 .

4-Christian LARROUMET , Droit civil (Les biens, droits réels principaux), (tome 2) , 3ème édition, Delta, Paris

5-D.August WARNIER . Jules DUVAL . Bureaux Arabes. Et colons (Réponse au constitutionnel pour faire suit aux terres) , Paris.

6-Ernest Mercier , La question indigène en Algérie au commencement du XXe siècle, Augustin CHALLAMEL EDITEUR. Rue Jacob. 17. PARIS. 1901.

7-Jean-Jules Clamageran, L'Algérie : impressions de voyages (17 mars-4 juin 1873) ; suivies d'une Étude sur les institutions kabyles et la colonisation , LIBRAIRIE GERMER BAILLIÈRE, PARIS , 1874.

8-Ibrahim Najjar - Ahmed Zaki Badaoui - Youssef Chellalah , Dictionnaire juridique (français – Arabe) .

9-L. A. Eyssautier, Le Statut réel français en Algérie, ou Législation et jurisprudence sur la propriété, depuis 1830 jusqu'à la loi du 28 avril 1887, ADOLPHE JOURDAN, LIBRAIRE-ÉDITEUR IMPRIMEUR-LIDRAIRE DE L'ACADÉMIE. Alger 1887 .

10- Léon Donnat, Deux institutions à introduire en Algérie ("Act Torrens" et "Homestead"), conférence faite à Oran devant le Congrès de l'Association française pour l'avancement des sciences , .PUBLICATIONS DE LA FRANCE COMMERCIALE, Paris , 1888.

11- Léon. Rouyer, Lettres algériennes. Notes sur la colonisation et sur la propriété indigène, (Février 1900.) ,Constantine .

12- Louis Vignon, La France en Algérie, Paris, 1893.

13- M. Eug. ROBE, La Propriété immobilière en Algérie, commentaire de la loi du 26 juillet 1873, JUILLET SAINT LAGER, IMPRIMEUR DE LA VILLE,1875..

14- M. Eug. Robe, Les Lois de la propriété immobilière en Algérie, imprimerie de L'AKHBAR, Alger, 1864.

15- M. Worms, Recherches sur la constitution de la propriété territoriale dans les pays musulmans, et subsidiairement en Algérie,Paris, 1846.

- 16-** Nacereddine SAIDOUNI, Feuilles Algériens (études et recherches en histoire algérienne), Dar Al-Gharb Al-Islami, 2000.
- 17-** Patrice JOURDAIN, Les biens, DALLOZ, Delta, 1995
- 18-** Philippe GODFRIN, droit administratif des biens 3ème édition, Masson, Paris .
- 19-** Pierre PACTET, Les institutions françaises, édition OURIDAT, Byrouth ,Paris, 1983.
- 20-** Paul Leroy-Beaulieu, L'Algérie et la Tunisie ,librairie Guillaumin et Gie , Paris , 1887 .
- 21-** P. Piollet, Du Régime de la propriété foncière en Tunisie. Thèse pour le doctorat, Université de Bordeaux. Faculté de droit. soutenue le 16 février 1897.
- 22-** Rodolphe DARESTE , la propriété en Algérie (loi du 16 juin 1851_ SINATUS-CONSULTE du 22 Avril 1863) , deuxième édition, paris 1864 .
- 23-** Tayeb CHENTOUF, l'Algérie en 1954, office des publications universitaires, 3ème édition, 2006.
- 24-** Youcef DJEBARI, la France en Algérie (bilans et controverses), office des publications universitaires, Alger, 1995.

ثالثا: الرسائل الجامعية

- 1-** Abdel Madjid DJENANE, Restructuration du secteur agricole d'état (discours et pratiques), mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, en théorie économique, institut des sciences économiques, université D'Alger, 1985.
- 2-** Paul Lescure, Du Double régime foncier de la Tunisie, droit musulman et loi foncière. Thèse pour le doctorat .Faculté de droit d'Aix, Tunis , 1900 .
- 3-** Zahia SOUDANI, transactions foncières, marché foncier, patrimoine, Thèse de doctorat d'état, Option Sociologie du développement, DÉPARTEMENT DE SOCIOLOGIE ET DE DÉMOGRAPHIE, FACULTE DES SCIENCES HUMAINES et DES SCIENCES SOCIALES, UNIVERSITE MENTOURI, CONSTANTINE, Octobre 2007.

رابعا: وثائق متفرقة

- 4-** Comment s'exécute le sénatus-consulte sur la propriété en Algérie. Signé : Poivre Aimé, 1868.
- 5-** dahir du 27 avril 1919 organisant la tutelle administrative des collectivités indigènes et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs complété par les dahirs des 23 août 1919, 16 mars 1926 et 29 juillet 1927 ; et dahir du 3 janvier 1916, et par le dahir du 18 février 1924 pour les terres collectives.
- 6-** Gouvernement général de l'Algérie. Service de la propriété indigène. Instruction modifiant l'instruction du 7 mars 1898 sur les enquêtes partielles à effectuer en exécution de la loi du 16 février 1897 sur la propriété foncière en Algérie. 17 mai 1902.
- 7-** Gouvernement général de l'Algérie, Direction générale des affaires civiles et financières ; Tableau général des communes de l'Algérie de plein exercice, mixtes et indigènes des trois provinces (territoire civil et territoire militaire) (COLONISATION ENTRES DE PEUPLEMENT ET IERMES) (sénatus-consulte: DOUARS-COMMUNES, Tribus). (JUSTICE : CANTONS Judiciaires ET MAHAKAMAS) , avec indication du chiffre de la population et de la superficie. Situation au 1er novembre, 1902 .

8- Gouvernement général de l'Algérie. Projet de loi relatif à l'immatriculation de la propriété foncière en Algérie. Exposé des motifs. Texte du projet de loi. 1907 , VICTOR HEINTZ, IMPRIMEUR DU GOUVERNEMENT GÉNÉRAL, alger .

9- Le projet FAO portant appui au programme de mise en valeur des terre par la concession.

10- Revue algérienne, tunisienne et marocaine de législation et de jurisprudence / publiée par la Faculté de droit d'Alger , TOME XLIV ANNEE 1928.

11- Statistique et documents relatifs au Sénatus-consulte sur la propriété arabe 1863, IMPRIMERIE IMPERIALE, PARIS. 1863

12- Une question de droit mixte , IMPRIMERIE ADMINISTRATIVE GOJOSSO ET ^{Gie.} JANVIER 1878, Alger .

خامسا: المصادر الرقمية (المواقع الإلكترونية)

http://www.mdeaf.gov.tn	الموقع الرسمي لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، تونس
http://www.domaines.gov.ma	الموقع الرسمي لوزارة الاقتصاد والمالية، المغرب
http://www.unpalgeria.org	الموقع الرسمي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين
http://www.minagri.dz	الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الجزائر
http://www.terrescollectives.ma	موقع الجماعات السلالية والأراضي الجماعية، المغرب

الفهرس

أ	.....	مقدمة
04	الباب الأول: الإطار القانوني العام لأراضي	العرش
06	.....	العرش
09	الفصل الأول: التطور التاريخي لأراضي	العرش
09	.....	العرش
10	المبحث الأول: التطور التاريخي لأراضي العرش [قبل سنة 1830 م	.....
14	.....	المطلب الأول: في العصور
18	.....	القديم
19	.....	الفرع الأول: قبل الإحتلال
21	.....	الروماني
25	.....	الفرع الثاني: بعد الغزو
25	.....	الروماني
26	.....	المطلب الثاني: في العهد
29	.....	العثماني
36	.....	الفرع الأول: النظام القانوني لأراضي
36	.....	العرش
38	.....	الفرع الثاني: الضرائب المفروضة على أراضي
40	.....	العرش
42	.....	المبحث الثاني: التطور التاريخي لأراضي العرش بعد
42	.....	1830
44	.....	المطلب الأول: في عهد الإحتلال الفرنسي [1830م-1962م]
45	.....	الفرع الأول: الفترة بين 1830 إلى
49	.....	1863
50	.....	الفرع الثاني: الفترة بين 1863 إلى
51	.....	1962

53	المطلب الثاني: تطور أراضي العرش بعد الإستقلال [بعد سنة
54	1962م].....
56	الفرع الأول: في ظل نظام الإقتصاد الموجه.....
57	الفرع الثاني: في ظل نظام الإقتصاد الحر.....
58	الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي لأراضي
59	العرش.....
62	المبحث الأول: مفهوم أراضي
62	العرش.....
65	المطلب الأول: تعريف أراضي
67	العرش.....
69	الفرع الأول: التعريف
69	اللغوي.....
69	الفرع الثاني: التعريف
71	السوسيولوجي.....
73	الفرع الثالث: التعريف الاصطلاحي
74	(القانوني).....
75	المطلب الثاني: تمييز أراضي العرش عن أراضي القبائل في المغرب
77	وتونس.....
77	الفرع الأول: من حيث المفهوم.....
79	الفرع الثاني: من حيث الطبيعة القانونية.....
80	الفرع الثالث: من حيث الإستغلال
80	والإنتفاع.....
80	الفرع الرابع: من حيث الحق في
83	الإيجار.....
86	المبحث الثاني: خاصية الشيوخ في أراضي
87	العرش.....
88	المطلب الأول: الإطار العام للشيوخ في أراضي

90	العرش.....
92	الفرع الأول: محل الشيوخ في أراضي
92	العرش.....
92	الفرع الثاني: الآثار القانونية لحالة الشيوخ في أراضي
93	العرش.....
99	المطلب الثاني: الإشكالات الناجمة عن خاصية الشيوخ في أراضي
10	العرش.....
0	الفرع الأول: الدعاوى
10	القضائية.....
1	الفرع الثاني: الإشكالات
10	الميدانية.....
3	الفصل الثالث: الطبيعة القانونية لأراضي
10	العرش.....
3	المبحث الأول: حق الملكية في أراضي العرش.....
10	المطلب الأول: الأسس
3	القانوني.....
10	الفرع الأول: في ظل قانون الثورة
5	الزراعية.....
10	الفرع الثاني: في ظل قانون التوجيه
6	العقاري.....
10	المطلب الثاني: حماية حق الملكية في أراضي
7	العرش.....
10	الفرع الأول: الأساس القانوني
8	للحماية.....
11	الفرع الثاني: إسقاط جوانب الحماية القانونية على أراضي
1	العرش.....
11	المطلب الثالث: الإستثناءات الواردة على الطبيعة القانونية لأراضي

2	العرش.....
11	الفرع الأول: التحقيق الجزئي والإجمالي.....
4	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على عملية التحقيقات الجزئية
11	والإجمالية.....
6	المبحث الثاني: الإشكالات الناجمة عن الطبيعة القانونية.....
11	المطلب الأول: المنازعات
7	القضائية.....
11	الفرع الأول: دعاوى
8	الملكية.....
12	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالتقادم
2	المكسب.....
12	المطلب الثاني: الإشكالات الميدانية الناجمة عن الطبيعة القانونية لأراضي العرش.....
2	الفرع الأول: الاعتراضات بموجب عقود
12	عرفية.....
4	الفرع الثاني: الاعتراضات بموجب سندات التحقيق الجزئي
12	والإجمالي.....
5	الفصل الرابع: حيازة أراضي
12	العرش.....
6	المبحث الأول: حق الحيازة في أراضي
12	العرش.....
9	المطلب الأول: حق الحائز في حماية حيازة أراضي
12	العرش.....
9	الفرع الأول: أساس حماية
12	الحيازة.....
9	الفرع الثاني: الإجتهد القضائي.....
13	المطلب الثاني: الإثبات في دعاوى
1	الحيازة.....

13	واقعة	الحيافة	الأول:	الموقف	الأول:	الفرع
4						مادية.....
13	بموجب	الحيافة	إثبات	الثاني:	الموقف	الفرع الثاني:
5						سند.....
13	بسبب	العشائرية	النزاعات	الثاني:		المبحث الثاني:
8						الحيافة.....
14	النزاعات		أسباب	الأول:		المطلب الأول:
2						العشائرية.....
14	العصبية	لظاهرة	الإجتماعية	الأسباب	الأول:	الفرع الأول:
4						القبليية.....
14	للنزاعات	التاريخية	الأسباب	الثاني:		الفرع الثاني:
5						العشائرية.....
14	أرضي	حيافة	حول	العشائرية	نماذج عن النزاعات	المطلب الثاني:
7						العرش.....
14	أرض	على	الدولة	تدخل	بسبب نزاعات	الفرع الأول:
7						العرش.....
14	بين	الحيافة	على	الإعتداء	بسبب نزاعات	الفرع الثاني:
7						العروش.....
14						خلاصة الباب الأول.....
9	أراضي	إستغلال	أساليب	الثاني:		الباب الثاني:
15						العرش.....
3	الأساليب	وفق	الزراعية	العرش	أراضي إستغلال	الفصل الأول:
15						القديمة.....
8	الثورة	إطار	في	العرش	أراضي إستغلال	المبحث الأول:
15						الزراعية.....
8	الثورة	قانون	وفق	للإستغلال	القانوني الإطار	المطلب الأول:
16						الزراعية.....

0	الفرع الأول: عقد تخصيص أرض العرش
16	الفلاحية.....
3	الفرع الثاني: إسقاط الحق في
16	الإستغلال.....
3	المطلب الثاني: الإشكالات الناجمة عن تطبيق قانون الثورة
16	الزراعية.....
3	الفرع الأول: إشكالات تتعلق بالمستفيدين.....
16	الفرع الثاني: إشكالات تتعلق
5	بالإدارة.....
16	الفرع الثالث: المنازعات القضائية الناجمة عن إلغاء الثورة
6	الزراعية.....
16	المبحث الثاني: إستغلال أراضي العرش وفق قانون
7	19/87.....
16	المطلب الأول: الإطار القانوني العام لأسلوب المستثمرات
9	الفلاحية.....
17	الفرع الأول: حق الإنتفاع
3	الدائم.....
17	الفرع الثاني: المستثمرة الفلاحية في أرض
5	العرش.....
17	المطلب الثاني: الإشكالات الناجمة عن إستغلال أراضي العرش كمستثمرات
6	فلاحية.....
17	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإسقاط الحقوق
7	العقارية.....
17	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بحماية حق الإنتفاع
8	الدائم.....
17	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بإبطال العقد
9	الإداري.....

17	الفرع الرابع: الإشكالات الميدانية الناجمة عن تطبيق قانون
9	19/87
18	الفصل الثاني: إستغلال أراضي العرش وفق قانون الإمتياز
0	الفلاحي.....
18	المبحث الأول: الإطار القانوني لحق الإمتياز الفلاحي في ظل قانون 03/10.....
1	المطلب الأول: مفهوم حق الإمتياز الفلاحي.....
18	الفرع الأول: تعريف حق الإمتياز الفلاحي وفق قانون
4	03/10
18	الفرع الثاني: المستفيد في عقد الإمتياز الفلاحي.....
4	الفرع الثالث: الجهات المساهمة في تحويل حق الإنتفاع إلى حق
18	إمتياز.....
4	المطلب الثاني: آثار حق الإمتياز الفلاحي.....
18	الفرع الأول: حقوق والتزامات
5	الدولة.....
18	الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب
7	الامتياز.....
18	المبحث الثاني: حق الإمتياز الفلاحي من خلال الممارسة الميدانية.....
8	المطلب الأول: تقييم مشروع الإمتياز الفلاحي.....
18	الفرع الأول: الجوانب الإيجابية للإمتياز
8	الفلاحي.....
19	الفرع الثاني: الجوانب السلبية للإمتياز الفلاحي.....
0	المطلب الثاني: الإشكالات الناجمة عن تنفيذ مشروع الإمتياز الفلاحي.....
19	الفرع الأول: إشكالية التأخر في منح عقود الإمتياز
2	الفلاحي.....
19	الفرع الثاني : الإشكالات المتعلقة بإستغلال أراضي العرش وفق أسلوب الإمتياز
4	الفلاحي.....
19	الفصل الثالث: إستغلال أراضي العرش المحددة كمحيطات إستصلاح.....

4	المبحث الأول: الإطار القانوني لمنح الإمتياز في محيطات الإستصلاح.....
19	المطلب الأول: مفهوم حق الإمتياز في محيطات الإستصلاح.....
4	الفرع الأول: تعريف الإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي
19	483/97.....
7	الفرع الثاني: شروط منح الإمتياز في محيطات
19	الإستصلاح.....
9	المطلب الثاني: إجراءات منح الإمتياز في محيطات الإستصلاح.....
19	الفرع الأول: تحديد محيطات الإستصلاح
9	وبرمجتها.....
20	الفرع الثاني: مراحل إبرام عقد
1	الإمتياز.....
20	الفرع الثالث: مصير عقود
3	الإمتياز.....
20	المبحث الثاني: الإشكالات الناجمة عن الإستصلاح الفلاحي.....
3	المطلب الأول: منازعات القضاء
20	العادي.....
3	الفرع الأول: بين المنازعات
20	المستثمرين.....
5	الفرع الثاني: المنازعات مع المستثمر
20	الأجنبي.....
8	الفرع الثالث: المنازعات مع
20	الغير.....
9	المطلب الثاني: منازعات القضاء
21	الإداري.....
2	الفرع الأول: أوجه
21	النزاع.....
3	الفرع الثاني: الإختصاص القضائي.....

21	الفصل الرابع: إشكالية إستغلال أراضي العرش ذات الطبيعة الخاصة (أراضي البلديات).....	5
21	المبحث الأول: إشكالية إستغلال أراضي العرش التابعة للبلديات (أراضي البلديات).....	7
22	المطلب الأول: تشكل أراضي البلديات.....	2
2	الفرع الأول: الخلفية	29
29	التاريخية.....	8
8	الفرع الثاني: الأساس القانوني لتشكل أراضي البلديات.....	31
31	المطلب الثاني: منازعات أراضي العرش التابعة للبلديات.....	6
6	الفرع الأول: منازعة الملكية في أراضي العرش التابعة للبلديات.....	
	الفرع الثاني: دعاوى حماية الحيازة في أراضي العرش التابعة للبلديات.....	
	المبحث الثاني: إشكالية إستغلال أراضي العرش الرعوية التابعة للبلديات.....	
	المطلب الأول: تشكل الأراضي الرعوية.....	
	الفرع الأول: أسباب تتعلق بالعروش.....	
	الفرع الثاني: أسباب طبيعية.....	
	المطلب الثاني: الأساس القانوني لتصنيف الأراضي الرعوية.....	
	الفرع الأول: معايير تحديد الأراضي الرعوية.....	

الفرع الثالث: الإشكالات الناجمة عن تحديد أراضي البلديات الرعية.....	
الفرع الثالث: المنازعات القضائية المتعلقة بإستغلال أراضي البلديات الرعية.....	
الخلاصة	الباب
الثاني.....	
خاتمة	
الملاحق	
.	
قائمة	المصادر
والمراجع.....	
الفهرس	
.	

Résumé

Les terres Arch "**Sabéga**" en Algérie sont des terres collectives, la jouissance aux tribus, la caractéristique essentielle de ces terres est l'inaliénabilité,

la colonisation se heurta au régime coutumier des terres, en vigueur avant 1830, et en particulier à ses deux clés de voûte que sont : l'indivision du Melk et l'inaliénabilité du Arch. Commence alors un travail de bouleversement et de relecture du système foncier dont le but essentiel était d'introduire la propriété privée, ce dont le pays conservera les séquelles jusqu'à nos jours.

Depuis l'année de 1962, la propriété des terres dites "arch" et communales (Terres agricoles et pastorales) appartient à l'Etat, la jouissance reste aux tribus, conformément à l'article 13 de la Ordonnance n° 95-26 du 25 septembre 1995 modifiant et complétant la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

Précédemment, Les attributaires en place disposant d'un acte acquis en vertu de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 et de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisées, régies par les dispositions de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée ,

Actuellement Sont abrogées les dispositions de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs avec Loi n° 10-03 du 15 août 2010 fixant les conditions et les modalités d'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'Etat.

Alors, le droit d'exploiter des terres ARCH est le droit de concession, mais La nature juridique et les règles coutumières qui leur sont applicables du territoire ARCH causent beaucoup des problèmes dans le domaine judiciaire et sur le terrain, particulièrement les conflits entre tribus, et les problèmes des terres communales.

ملخص

أراضي العرش "السابقة" في الجزائر هي أراضي جماعية، يحوزها أفراد العرش ويستأثرون بحق الانتفاع عليها، وقد كانت تخضع للقواعد العرفية في نظام استغلالها، لكن بعد سنة 1830 تاريخ الاحتلال الفرنسي للجزائر، فقد حاول هذا الأخير استخدامها لأغراض استيطانية على غرار الأراضي الفلاحية الأخرى، كالأراضي من نوع 'ملك' من خلال سياسة التجزئة وتشكيل الملكية الخاصة، وقد كانت السياسة الاستعمارية المقننة السبب المباشر لمشكلة أراضي العرش في الوقت الحاضر.

بعد الاستقلال صنفت أراضي العرش والبلديات ذات الطابع الزراعي أو الرعوي كأراضي تابعة لملكية الدولة (الأملك الوطنية الخاصة)، بموجب نص المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، وطبق عليها سابقا قانون 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، ثم قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، لكن بعد إلغاءه سنة 2010، بموجب قانون 03/10، أصبح يطبق عليها أسلوب الامتياز الفلاحي، كما تخضع لاستصلاح، إذا ما صنفت كمحيطات استصلاح.

لكن طبيعتها القانونية وخضوعها للقواعد العرفية سبب الكثير من الإشكالات القضائية والميدانية، خاصة النزاعات العشائرية، وكذا المنازعات المتعلقة بأراضي البلديات.