



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة باتنة 1_

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



النظام القانوني للإسـتغلال العقاري الفلاحي في الجزائر

أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية

تخصص: قانون عقاري.

تحت إشراف:

أ.د/ رزيق عمار

إعداد الطالب:

سحتوت نادية

أعضاء لجنة المناقشة:

الرقم	الإسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة	الجامعة الأصلية
01	أ.د/ زرارة لخضر	أستاذ التعليم العالي	رئيسا	جامعة باتنة -01-
02	أ.د/ رزيق عمار	أستاذ التعليم العالي	مقررا	جامعة باتنة -01-
03	د/ سمار نصر الدين	أستاذ محاضر	عضوا	جامعة جيجل
04	د/ مصور جلييلة	أستاذة محاضرة	عضوا	جامعة باتنة -01-
05	د/ مقلاتي منى	أستاذة محاضرة	عضوا	جامعة قالمة
06	د/ بعناش ليلي	أستاذة محاضرة	عضوا	جامعة قسنطينة

نوقشت بتاريخ: 2019/07/21.

مقدمة :

يعتبر موضوع الأمن الغذائي مسألة حيوية و قضية جوهرية، نظرا لما يوفره من عزة و كرامة لكل الدول، بإلغاء تبعيتهم للخارج وتحقيق إستقلاليتهم الاقتصادية والسياسية.

ولتحقيق هذا المطلب تنصب إهتمامات جميع الشعوب على توفير المصادر التي توفر الغذاء سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. فبعدما كانت المحروقات تحتل الصدارة في ذلك إنقلب الوضع بسبب المتغيرات الإقتصادية الجديدة التي أدت إلى إنخفاض أسعارها فكان لا بد من البحث عن بدائل إقتصادية توفر العملة و الغذاء على حد سواء.

الفلاحة تعتبر الحل الأمثل و البديل الأقوى لدى الدول التي تحتوي على مؤهلات و ثروات هائلة في هذا الجانب. وتعد الجزائر من بين الدول التي تملك مساحات شاسعة صالحة للزراعة، فقد قدره حسب إحصائيات 2010 بما يزيد عن 8,6 مليون هكتار بمعدل 0,5 هكتار للسكان الواحد، و تقسم إلى 5,7 مليون هكتار أراضي تابعة للخواص، و 2,6 مليون هكتار تابعة للملكية الخاصة للدولة. حيث لقيت هذه الأراضي الإهتمام من طرف المشرع من جميع جوانبه وخاصة نظام إستغلاله فتوالت النصوص القانونية التي تنظمها.

بدأ بالمرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 المنشيء للتسيير الذاتي للمؤسسات الفلاحية الشاغرة ، و كذا المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتضمن تنظيم الصلح البيع و الإيجار الفلاحي⁽¹⁾، ثم المرسوم التنفيذي رقم 95/63 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم الإستغلالات الفلاحية الشاغرة⁽²⁾ بموجب أسلوب التسيير الذاتي.

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص73، ص74.

2- الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 17 الصادرة في 1963-03-29

في سنة 1971 تم الإعلان عن الثورة الزراعية. بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 و المتعلق بميثاق و قانون الثورة الزراعية⁽¹⁾. حيث أقرت السلطة عملية التأميم و إعادة التوزيع. فتدخلت على مستوى حجم الإستغلالات الفلاحية. و ذلك بوضع مبادئ جديدة لها تهدف إلى منع إستغلال الإنسان لأخيه الإنسان، و تنظيم إستغلال الأرض و إستعمالها على أساس العمل المباشر و الشخصي، و على أساس توزيع عادل للمداخل الفلاحية.

وما يجب أن نشير إليه أن كل هذه الأنماط ما هي إلا عمل إيديولوجي يتماشى مع السياق العام للنهج الاشتراكي. ويتجسد ذلك بحلول طبقة جديدة محل البرجوازية المنقرضة تتمثل في رجال المكاتب. فألغت هذه القنوات طبقة الفلاحين و إستبدلتها بأشباه أجراء يشتغلون لديها على أساس سيطرتها شبه المطلقة على ملكية الدولة، وبالتالي فمصطلح "الأرض لمن يخدمها" يتجاهل تحليل الطبيعة القانونية لمالك الأرض الذي يمكن أن نصنفه بال خادم لها و ليس بالمالك. وهذا ما جعل الدولة تقرر بفشل أسلوب الثورة الزراعية خلال عملية إثراء الميثاق الوطني سنة 1986، وبدأت في البحث عن الاساليب الكفيلة بالحد من الإختلالات الهيكلية التي يعاني منها القطاع الفلاحي خلال الفترة السابقة، الامر الذي دفع بالدولة إلى إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية و خوصصة الإنتاج الفلاحي بموجب نص تشريعي ثالث وهو القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتعلق بقانون المستثمرات الفلاحية وحقوق المنتجين⁽²⁾. حيث تم بموجبه منح حق إنتفاع دائم للفلاح على مجمل الأراضي التي كانت خاضعة لنظم التسيير الذاتي في الفلاحة وقانون الثورة الزراعية، مقابل دفع أتاوى يحدد قانون المالية وعائها وكيفية تخصيصها. يكون هذا الحق قابلا للإنتقال للورثة ذكورا و إناثا كما يمكن التنازل عنه والحجز عليه.

1- الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 79 لسنة 1971.

2- الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 50 لصادرة في 1987-12-09

في سنة 2001 قامت الدولة بإحصاء عام في مجال الإستثمار الفلاحي، الذي كانت محاوره الأساسية تنصب على مدى نجاعة المنظومة القانونية السابقة في تطوير هذا القطاع الحساس. و قد خلصت العملية إلى عدم نجاح السياسة المنتهجة من طرف الدولة في مجال توفير الإنتاج الفلاحي و الحفاظ على الأمن الغذائي، مما جعلها تلجأ إلى عمليات الإسترداد للمنتوجات ذات الإستهلاك الواسع.

و من أجل إصلاح هذا الوضع الكارثي أعادت الدولة حساباتها في مجال تطوير و تحيين المنظومة القانونية التي تعنى بهذا القطاع، مما أدى إلى صدور كم هائل من النصوص القانونية. فجاء القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي⁽¹⁾، حيث يرمي هذا القانون إلى ضمان مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي و العمل على تطور محكم للتنظيم و لادوات تأطير قطاع الفلاحة و الزيادة في إنتاجيته و تنافسيته، مع ضمان حماية الأراضي و الإستعمال الرشيد للمياه ذات الإستعمال الفلاحي. وقد أقر هذا القانون مجموعة من الآليات لضمان الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وذلك من خلال عملية التجميع، التأطير العلمي و التقني و البحث والتكوين و الإرشاد، أدوات التوجيه الفلاحي، التنظيم المهني الفلاحي، التدابير الهيكلية المطبقة على الإنتاج الفلاحي. كما حدد لنا هذا القانون نمط جديد للإستغلال العقاري الفلاحي التابع للدولة و المتمثل في حق الإمتياز مؤقت يمنح لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد و الذي يعتبر كبديل عن الإنتفاع الدائم الممنوح في ظل القانون رقم 19/87.

أما فيما يخص الملكية الفلاحية الخاصة فقد أخذها القانون 16/08 بعين الإعتبار حيث إستحدث مفهوما جديدا للإستغلال، و إعتد على قيود وضوابط له. فنص في المادة 20 منه على وجوب الإستغلال الفعلي، لكن هذا الإلزام كان مرجعه القانون رقم 25/90

المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم الذي إعتبر عدم الإستغلال تعسفا بإستعمال الحق وذلك بسبب الوظيفة الإجتماعية و الإقتصادية للعقار الفلاحي.

اما الملكية الفلاحية الوقفية فقد لقيت كذلك حضاها ضمن سلسلة الإصلاحات وذلك بالنص على المرسوم رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة⁽¹⁾. وعليه ومن خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

- إلى أي مدى يمكن القول أن المشرع الجزائري قد وفق في ضبط القيود المفروضة على العقار الفلاحي، آليات وأساليب إستغلاله؟ وهل أدى ذلك إلى تحقيق الإستغلال الأمثل له، مما ينعكس أثره على تنمية وإزدهار هذا القطاع ؟

- و هل أساليب الإستغلال المختلفة أدت إلى ضمان توطيد علاقة الفلاح بأرضه؟

- وهل إخراج مفهوم إستغلال من دائرة الحقوق إلى دائرة الواجب و الإلتزام القانوني و إعتبره تعسف بإستعمال الحق أدى إلى التأثير على نفسية و مردود العقار الفلاحي؟

و للإجابة على هذه الإشكالية إنتهجت المنهج المركب بين التاريخي و الوصفي و التحليلي لكونه متناسبا مع طبيعة و خصائص الموضوع المدروس خاصة، و أن الدراسة لها بعدا تاريخيا وذلك من خلال الفصل التمهيدي، الذي تعرض إلى الإستغلال بداية بالعهد العثماني ووصولاً إلى الوقت الحالي.

أما المنهج التحليلي فاستعنت به بسبب أن موضوع الدراسة يجري في ظل أنظمة قانونية تحتاج إلى قراءة نقدية و تحليلية و الكثير من المناقشة، من ذلك قانون التوجيه

العقاري، قانون التوجيه الفلاحي، قانون الإمتياز الفلاحي، قانون الأوقاف.

وتوافقا مع المنهج التحليلي لا بد من الإستعانة بالمنهج الوصفي عند تحديد ماهية الإستغلال بالتعرض لمفهومه انواعه القيود المفروضة عليه، آليات الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي، كذا أنماط و أساليب الإستغلال.

تبرز أهمية الموضوع في:

أهمية إقتصادية سياسية : تتمثل هذه الأهمية في كون:

- الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي يؤدي بالنتيجة إلى زيادة الإنتاج الزراعي، وهذا ما ينعكس على تخفيف من حدة التبعية الغذائية و تحقيق الامن الغذائي و تنويع الصادرات خارج المحروقات، وتحقق الإستقلالية الاقتصادية و السياسية.

أهمية إجتماعية:

- البحث في نظام الإستغلال و إيجاد النمط المناسب الذي يقوي صلة الفلاح بالأرض يؤدي إلى تحقيق الإستقرار و الحد من النزوح الريفي و تحسين الوضعية الإجتماعية للفلاحين بزيادة دافعيتهم في الإستغلال و الإنتاج،

- القوانين المنظمة للإستغلال الفلاحي إذا راعت الأسلوب الأنجع الذي يبعث في نفسية الفلاح روح الإرتباط بالأرض و الإهتمام بها، وبذل كل جهده من أجل زيادة انتاج أرضه الذي ينعكس بالنتيجة على زيادة دخله.

- إعادة الإعتبار للفلاح الفعلي، ذلك أن القيام بالتنمية الشاملة يستلزم مشاركة ومسؤولية الفلاحين و الانتقال من الفلاح المدعوم إلى فلاح كعون إقتصادي مسؤول على التنمية الفلاحية، و هذا يتطلب العمل على تنمين الإستثمار الفلاحي و تطهيره من خلال المنافسة و جعله قطاعا تنمويا قائما على الربح بدلا من قيامه على الربح.

دوافع إختيار للموضوع:

فبسبب هذه الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع كانت لي محفزا لأخذه بالفحص و التحليل إضافة إلى ذلك فإن ما دفعني أيضا لدراسته.

إما دافعي الشخصي لتلبية فضولي العلمي في معرفة تأثير إستغلال العقار الفلاحي على الإنتاج، كذلك من الاسباب التي ادت بي لدراسته كونه من ضمن تخصصي في مجال القانون العقاري.

أما دافعي العلمي فيظهر في كون هذا الموضوع يستحق البحث فيه لأنه لم يحظ بدراسات المعمقة، التي تتناسب مع حجم الإشكالات القانونية الناتجة عن الآثار التي تخلفها أنماط الاستغلال المختلفة، وكذا النظم و المبادئ الجديدة التي تخلق عدم الإستقرار و تزعزع الثقة في نفسية المستغل الذي يفاجئ في كل مرة بأسلوب و مبادي جديدة.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إما إلى هدف علمي أو هدف عملي.

فبالنسبة للأول يتمثل في إعطاء نظرة شاملة على إستغلال العقار الفلاحي. من تشخيص للقيود وآليات و أنماط الوصول إلى أمثل إستغلال، و أثر ذلك على وفرة وترقية الإنتاج.

- كذلك معالجة إستغلال العقار الفلاحي يؤدي بي إلى معرفة أهم الإشكالات و الثغرات القانونية التي يطرحها هذا الموضوع، و البحث عن مواضع التباين و التطابق بين النصوص الرسمية فيما بينها و بينها و بين الواقع للوصول إلى أفضل إستغلال للعقار الفلاحي.

أما هدفي العملي فيتجلى في رغبتني الملحة في تزويد المكتبة الوطنية بهكذا دراسات. إضافة إلى تشخيص الثغرات القانونية للنظام القانوني للإستغلال العقاري الفلاحي و التحكم فيه

يؤدي بي إلى ضمان حسن إستغلاله، وحمايته و من ثم زيادة الإنتاج و السير نحو تحقيق الإكتفاء الذاتي، و الإستقلالية الإقتصادية التي تتبعها إستقلالية سياسية.

الدراسات السابقة:

إستعنت في هذه الدراسة بمجموعة من المذكرات و المراجع وترسنة من القوانين. حيث نجد في جلها إشارات في مواضع مختلفة لجزئية تناقش نظام الإستغلال أذكر على سبيل المثال و ليس الحصر.

- رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتورا علوم في القانون الخاص تحت عنوان " النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر _الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة للطالبة "سوسن بوصبيعات" حيث عالجت هذا الموضوع ضمن بابين، الأول كان بعنوان تطور تصنيف العقار الفلاحي و تنظيم إستغلاله في الجزائر، أما الثاني فخصص للإمتياز كنمط حصري لإستغلال العقار الفلاحي المملوك للدولة و مايلاحظ على هذه الرسالة تخصصها فقط في العقار الفلاحي التابع للدولة دون باقي أصناف العقارات الأخرى.

- رسالة دكتوراه بعنوان " النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر " للطالبة "بوشريط حسناء" حيث قسمت الرسالة إلى بابين، الأول كان بعنوان طرق إكتساب و إستغلال الملكية العقارية الفلاحية، أما الباب الثاني فقد تناولت فيه تنظيم حق الملكية و إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة. وما يلاحظ حول هذه الرسالة إهمالها لصنف قائم بذاته وعدم التعرض لكيفية إستغلاله، وهو العقار الفلاحي الوقفي. كما ان الباحثة أشارت إلى عنصر دخيل في البحث وهو التمويل الفلاحي في ظل إعادة تنظيم إستغلال الأراضي الفلاحية.

- مرجع بعنوان " شرح قانون المستثمرات الفلاحية " لـ " د/ بن رقية بن يوسف " حيث تطرق لدراسة طرق إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة بدءا بأسلوب التسيير الذاتي و وصولا إلى مشروع بيع و تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للدولة،

و أيضا مرجع بعنوان " أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها لـ "الأستاذ عجة الجيلالي" حيث تناول العقار الفلاحي بصفة عامة سواء أكان مملوكا ملكية خاصة أو عامة.

الصعوبات:

وقد إعترض مساري أثناء إعداد هذا البحث عدة صعوبات، و هي قلة المراجع المتخصصة في مجال العقار الفلاحي، إضافة إلى تشعب الموضوع و صعوبة الإلمام به

الخطوة المتبعة:

ولكي أعمل على تغطية شاملة لكافة عناصر البحث إنتهجت خطة متسلسلة منطقيا، مقسمة إلى فصل تمهيدي و بابين. فبالنسبة للفصل التمهيدي فقد حمل عنوان مفهوم العقار الفلاحي أما الباب الأول فكان خاص بماهية الإستغلال الأمتل للعقار الفلاحي، و الذي قسم إلى فصلين الأول خاص بالقيود الواردة على المستغل الفلاحي أما الفصل الثاني فكان خاص بآليات الإستغلال الأمتل للعقار الفلاحي، أما الباب الثاني فكان بعنوان أساليب إستغلال العقار الفلاحي حيث قسم لثلاث فصول، الأول كان مخصص لنمط إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة و الثاني خاص بالعقار الفلاحي ذو الملكية الخاصة، اما الثالث فكان بعنوان إستغلال العقار الفلاحي الوقفي.

الفصل التمهيدي: مفهوم إستغلال العقار الفلاحي.

يعتبر العقار الفلاحي من أهم الثروات التي تتركز عليها الدولة لبناء إقتصادها، و هو من أهم مرتكزات تحقيق التنمية الشامل، فقد حظي بإهتمام المشرع من جميع الأصعدة سواء بتحديد معناه، أو بتعاقب السياسات التشريعية المنظمة لكيفية إستغلاله.

حيث عرف على أنه كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو حيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله⁽¹⁾ و عليه سنحاول خلال هذا الفصل التعرض إلى مساره التاريخي و كذا تعريفه و تحديد معنى الإستغلال. و نلك من خلال المبحثين التاليين حيث يخصص الأول إلى التطور التاريخي له أما في الثاني فنحدد تعريفه.

المبحث الأول: التطور التاريخي لإستغلال العقار الفلاحي.

تعرض العقار الفلاحي عبر مساره الزمني، بدءاً بالعهد العثماني إلى غاية يومنا الحالي إلى ترسانة من القوانين جلها تعالج مسألة إستغلاله. وعليه سنقوم خلال هذا المبحث بمعالجة التطور التاريخي للعقار الفلاحي من خلال المطالب التالية المطلب الأول يخصص لنظام الإستغلال في العهد العثماني، أما الثاني فخاص بالعهد الإستعماري و المطلب الثالث خاص بمرحلة ما بعد الإستقلال.

1- أنظر المادة 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم (ج ر العدد 90/49)

المطلب الأول: نظام الإستغلال الفلاحي في العهد العثماني⁽¹⁾.

تباينت الزراعة أثناء العهد العثماني بين الإزدهار والركود، حيث كثر الإنتاج و إستقرت الملكيات تحت حكم البايات 1518-1588 و أثناء عهد الباشوات 1655-1659. لكن أثناء حكم الأغوات 1659-1671 الذين إنتزعوا الحكم من الباشوات، تضررت و تقهقر الإنتاج الزراعي، إذ تحولت الأراضي الزراعية إلى ملكيات للبايلك أو مزارع مشاعة بين أفراد القبائل الحليفة.

مع مطلع القرن الثامن عشر إستقر الحكم بظهور دايات أقوياء و أكفاء، و إستقرت أوضاع الملكيات المشاعة، و تحول قسم من الملكيات الخاصة بالمدن إلى أوقاف أهلية يعود ربحها بعد إنقراض محبسيها على المؤسسات الدينية و المشاريع الخيرية⁽²⁾.

إلأن الامر تغير على إثر وفات عثمان باشا وإنتهاج الحكام بعده سياسة جديدة تقوم على تصدير المحاصيل الزراعية إلى الخارج، في الوقت الذي كانت فيه البلاد معرضة للمجاعة، و كان الحكام يستحوذون على أربعة أخماس الإنتاج مما أدى إلى فقد الرغبة في العمل لدى الفلاح الجزائري، وقد قسمت الأراضي آن ذاك إلى الأقسام التالية⁽³⁾:

1- أ/ شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر طبع 2004 ، ص 09
2- سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1986، ص 34
3- أ/ زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري و أهم الخيارات الممكنة لتطويره، مقال منشور في مجلة الأبحاث الإقتصادية و الإدارية، جامعة سطيف الجزائر، العدد الثالث عشر، جوان 2013 ، ص 145

أولاً/ أراضي البايلك: وهي الأراضي التابعة للدولة العثمانية ⁽¹⁾ وهي تمثل أخصب

الأراضي ⁽²⁾، تتواجد بالقرب من أهم المناطق الحضرية و على حافة أهم طرق المواصلات وهي تحت سلطة و إدارة الإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الباي. و تعرف حالياً بالأملاك الوطنية، و تشمل هذه الأملاك مجموعة الأراضي التي أستحوذ عليها الحكام من القرن السادس عشر إلى القرن التاسع عشر، عن طريق المصادرة و الشراء، و وضع اليد في حالة الشغور و إنتفاء الورثة، أو عند ترحيل السكان المقيمين عليها عند إمتناعهم عن تقديم المطالب للخرينة و تسديد الضرائب المفروضة عليهم، أو بسبب عصيانهم أوامر القياد و رجال الدولة، أو عند إعلانهم الثورة و التمرد ضد الحكم المركزي. كل هذه العوامل و الأسباب ساعدت على توسيع ملكيات البايلك، ليس هذا فحسب بل إن الحاكم التركي و بموجب التقاليد العثمانية يكون له حق إمتلاك كل ما في حوزة الشعب الخاضع له ⁽³⁾. تستغل هذه الأراضي بأسلوبين:

إما أسلوب مباشر من طرف الحكام وذلك عن طريق إستخدام العمال المستأجرين (الخماس) أو تسخير القبائل الخاضعة للدولة (الرعية) للقيام بأعمال تطوعية أثناء الحرث و الحصاد (التوزيع).

أو بأسلوب غير مباشر إذا تعذر إستغلالها مباشرة، وذلك بمنح حق الإنتفاع بها بصفة مؤبدة لكبار الموظفين و ذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات أو إكتساب تأييدهم، و في بعض الأحيان كانت تسلم للقبائل و العشائر المتعاملة مع موظفي البايلك لتستغلها لفائدته مقابل خدمات و مهام إدارية.

1- فاضلي إدريس، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة مقدمة للحصول على درجة دكتوراه دولة في القانون - معهد الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 1994، ص53

2- تكونت هذه الأراضي عن طريق الإستلاء عليها وذلك بسبب عدم الإعتراف بالسلطة المركزية. على أن تمنحها في الأخير لصالح القبائل الموالية لها و كانت تعرف تلك الأراضي بإسم الأزل. لتفصيل أكثر أنظر

- شامة سماعين: المرجع السابق، ص 10

3- ديرم عايدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التجليد، باتنة، 2013، ص 08

أيضاً: سعيدوني نصر الدين، المرجع السابق، ص 26.

ثانيا/ أراضي الملك: وهي كثيرة الإنتشار داخل المدن الكبرى أو على حواشيتها، و كذا في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، و كانت تستغل وفقا للأعراف على طريقة الشيوخ التي كانت هي المبدأ و هذا لإعتبارات سوسيولوجية كانت تميز المجتمع، و أهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة الأفراد الذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا.

ثالثا/ أراضي الوقف (الحبوس): إكتسبت الأوقاف أهمية خاصة بالجزائر ووضعا متميزا في أواخر العهد ⁽¹⁾ إذ أصبحت تستحوذ على ما يزيد عن نصف الأراضي المستغلة زراعيًا ⁽²⁾

يوجد نوعان من الوقف حبس خيري عام يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية

(جامع، ضريح، الحرم المكي، بيت المقدس) وهذا النوع كان هو الأصل الغالب. غير أن النوع الثاني وهو الحبس الأهلي العثماني (الخاص) ⁽³⁾ طغى على الأول. إذ أصبح يستعمل من طرف الملاك للحفاظ على ملكيتهم وحمايتهم من تسلط الحكام، و هذا بالإظفاء عليها شيء من الروحية على عقاراتهم فيمتنع على الحاكم الإستيلاء عليها. و في بعض الأحيان إستعملها الملاك من أجل حرمان الإناث من الإرث و الحفاظ على املاكهم ضمن عائلتهم.

رابعا/ أراضي العرش: يقصد بأراضي العرش الأراضي التي يملكها مجموعة من السكان تجمعهم تقاليد و عادات مشتركة، يقومون عادة بإستغلال هذه الأراضي بطريقة جماعية. لكل أسرة أو بيت نصيب منها حسب إحتياجاتهم، و في حالة تغيب أحد الأفراد أو إهمالهم لحصته من الأرض المشاعة، فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يقوم بخدمتها.

1- أ/ رمول خالد: الإطار القانوني و التنظيمي لأمالك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2004 ص12.
و أيضا: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة رقم 2000. ص 12
2- سعيديوني ناصر الدين - المرجع السابق، ص17
3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2004 ص17

يعرف هذا النوع من الملكيات الزراعية بعدة تسميات منها: أراضي العرش بالوسط بالشرق الجزائري، بينما تسمى بأراضي السبيقة بالغرب الجزائري⁽¹⁾. تتموقع أراضي العرش في الأراضي الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه صحراوية، وهي خاضعة للإستغلال من طرف القبائل و العائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون. وهي لا تقبل لا القسمة و لا البيع و الإرث.

-
- 1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 58 و 59.
 - أيضا- الشنوفي الأسعد، إثبات الملكية العقارية غير المسجلة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تونس، المنار، سنة 2008-2009، ص 52.
 - يشير الأستاذ الدكتور بن رقية بن يوسف إلى مفهوم العرش: على أنه مجموعة من السكان لهم نفس العادات و التقاليد يتكون من عدة دواوير، و بهذا المعنى فالعرش من الناحية الإجتماعية له نفس مدلول القبيلة أو العشيرة .
 - و بالتالي تتشكل الجماعة المتمثلة في العرش أو العشيرة أو القبيلة عندما تكون الطبيعة غير مستقرة و ظروف المعيشة غير متيسرة، فتتوحد الجماعات البدوية في تجمع قبلي، فتتشكل بداية الأسرة أو العائلة بإعتبارها أصغر الوحدات، ثم يمتد ذلك التجمع أو التنظيم حتى يضم العشيرة ثم القبيلة الأم أو العرش، إعتمادا على روابط و عصبية معينة منها روابط الدم و المصاهرة و روابط التحالف و التجاور. وما إلى ذلك .
 - يتخذ 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 . و مظهر معنوي تتوحد من خلاله قيم العرش و عاداته و تقاليده و أعرافه في تنظيم إجتماعي معين يتبعه و يمثل إليه أفراد العرش طوعا.

المطلب الثاني: نظام الإستغلال الفلاحي في العهد الإستعماري:

عمد المشرع الفرنسي إلى إيجاد سلسلة من النصوص القانونية و التنظيمية تهدف إلى خدمة سياسة الإستيطان و ذلك بإستبدال الملاك الأهالي بملاك من أصل أوروبي نذكر من ذلك:

أولا- الأمر المؤرخ في 1 أكتوبر 1844: و الذي كانت تهدف الإدارة الإستعمارية منه تحقيق هدفين:

- إلغاء قاعدة عدم التصرف في الأملاك الوقفية لفائدة المشتري الأوربي.
- وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب و إلا أدمجت أرضه ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

ثانيا- قانون 22 أبريل 1863 (سيناتو كونسلت): جاء هذا القانون لينظم أراضي العرش وذلك عبر مرحلتين:

أ/ في المرحلة الأولى: الإعتراف بحق الملكية الجماعية للقبائل الجزائرية على أراضي العرش التي تستغلها.

ب/ في المرحلة الثانية: تحويل حق الملكية الجماعية إلى ملكية فردية لكل عائلة أو

فرد. وهكذا يكون الهدف الغير معلن عنه من خلال سن هذا القانون هو إدخال الأراضي العرش، ضمن نظام السوق حيث يلزم المالك ببيع عقاره بواسطة الضغط و التهديد و التفجير و التحايل. الأمر الذي يصعب ممارسته في حالة الملكية الجماعية (1).

1- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و التوزيع، 2004، ص 20

و بعد إستكمال عملية الإستيلاء على أغلبية الأراضي الخصبة قامت الإدارة الإستعمارية بتقسيم الأراضي إلى ثلاث أنواع وهي (1):

أولا- أراضي الملك: تعرف بالأراضي التابعة للملكية الخاصة أو ما يعرف بالعامية "بالتيطر". تستغل إما مباشرة أو عن طريق الخماسة. يجوز التصرف فيها سواء ببيعها أو تركها للورثة، أو إستغلالها عن طريق عقود المزارعة أو المساواة. و لا يستوجب على مالكيها إزاء الدولة سوى فريضة الزكاة و العشور. فالأول يؤخذ عن المواشي و الثاني يؤخذ على المحصول، و هي في العادة تحدد بصاع من القمح و صاع من الشعير.

هذا و تنقسم الملكيات الخاصة إلى ملكيات قريبة من المدن و أخرى واقعة بالمناطق الجبلية، و بعض بالسهول الداخلية. فالأولى عادة ما يمتلكها موظفو الدولة و أعيان المدينة و بعض الميسورين. أما الممتلكات الخاصة بالأقاليم الريفية فأغلبها يتمركز بالمناطق الجبلية، حيث يركز مبدأحياسة الأرض على التنظيم القبلي و يستند إلى العادات المتوارثة في تلك الجهات. و ما يلاحظ على هذه الملكيات أنها كانت في أغلبها صغيرة المساحة تتركز بالجهات كثيفة السكان (2)

ثانيا- أراضي العرش (3):

تمثل أراضي العرش نسبة معتبرة من المساحة. معظمها ذو طابع سهبي تستغل وفق قواعد الفلاحة التقليدية، معتمدة في ذلك على ما تجود به الطبيعة من أمطار، و تزرع

1- حمدي باشا عمر ، معلومات عامة حول العقار في الجزائر ،قسم المنازعات بمديرية أملاك الدولة ،باتنة، 2004 ص 28
2- مزغد إبراهيم ،النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة ،مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي ، جامعة سعد دحلب ، البليلة ،سنة 2000-2001، ص13
3- أ/ عجة الجيلالي : أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2005 ، ص 22

خاصة حبوبا مثل القمح و الشعير⁽¹⁾ كما ان نسبة كبيرة من شاغليها يفضلون تربية المواشي إلى جانب زراعة الحبوب، و بالتالي فإن ما يوفره هؤلاء من إنتاج نباتي أو حيواني يعد ضئيلا جدا مقارنة مع مساحة هذه الأراضي.

وعليه فإن هذه الأراضي خلال فترة الإحتلال الفرنسي إما تعد رعية أو فلاحية

- رعية: ملك للجميع أدمجها المستعمر في أراضي الدومين بعقود إدارية و البعض الآخر في أراضي البلدية و منها ما بقي رعويا.

- فلاحية زراعية: تمنح من الإدارة الفرنسية إلى عائلة معينة و بقية في الشيوع دون تسجيلها بل منحت بعقد إداري فقط.

إعتبر الإحتلال أراضي العرش ملكية جماعية بين أفراد القبيلة الواحدة. فالتدفع بهذا النوع من الملكية يخفي حيلة إبتدعها الإستعمار للإستلاء عليها لاحقا بحجة أنها أرض بدون سيد، ومن ثم يحق للإدارة الإستعمارية دمجها متى شاءت إنطلاقا من كون العرش في حد ذاته شخص مجازي غير مجسد. و بناءا على ذلك تصبح نظرية ملكية العرش حجة لتقسيم الأرض على الأهالي كمرحلة تحضيرية على أساس ثلاث هكتارات لكل فرد من العرش، على ان تتبعها لاحقا مرحلة نهائية يتم من خلالها مصادرة نصيب العرش إذا ما ثار ضد الاحتلال، حيث يدمج تلقائيا ضمن الأملاك العامة دون تعويض، و لم تكتف السلطة بذلك بل أثارت بموجب هذا التصنيف النعرات القبلية بين مختلف الأعراش تطورت في بعض الحالات إلى مصادمات أهلية أستغلها الإستعمار لإكتساب صفة الحكم بين الأعراش المتنازعة⁽²⁾.

1- مهدي ذواوي، معوقات تكثيف الزراعة الجزائرية، (مع بحث ميداني عن القطاع الفلاحي ببلدية العلمة)، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير فرع الإقتصاد الكمي، شعبة التسيير، معهد العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 1990، ص 168.

2- ديرم عابدة، المرجع السابق، ص 14.

يعد هذا الصنف من الأراضي كما قلنا آنفا ملك لجماعة العرش او القبيلة و بدخول الإستعمار الفرنسي أرض الوطن أصبحت ملكية الرقبة للدولة. غير أنه و بخروجهم سار المشرع على نفس النهج إذ ألحق هذا النوع من الأراضي بملكية الدولة وهذا تطبيقا لقانون الثورة الزراعية و التوجيه العقاري. و لحد الآن فهذه الأراضي هي محل مطالبة من طرف المستغلين السابقين لها و الذين يعتبرون أنفسهم كملاك حقيقيين لهذه الأراضي.

ثالثا- الأراضي المفرنسة: تم الإستيلاء على هذه الأراضي بمختلف الوسائل. للحصول على أكبر قدر ممكن من الأراضي الخصبة⁽¹⁾ وكان القانون المدني الفرنسي هو المطبق على كل المعاملات التي تقع عليها.

المطلب الثالث: نظام الإستغلال الفلاحي بعد الإستقلال.

بسبب الهجرة الجماعية للمعمرين و خاصة فئة الإطارات، وجدت الحكومة الجزائرية نفسها أمام فراغ مؤسساتي يهدد كيان الدولة الفتية دون أن تكون مهيأة لذلك، ومحاولة منها لإنجاح الموسم الزراعي 1963/62 أصدرت السلطة المؤقتة أمر رقم 20/62 بتاريخ 24 أوت 1962 و الذي يراه البعض كأول نص قانوني، لسلسلة من النصوص التشريعية و التنظيمية التي جاءت بعد ذلك تطبيقا لبرنامج طرابلس. الذي جعل من الإصلاح الزراعي هدفا أساسيا للثورة التحريرية، فعلى الأمد المتوسط تم تحديد الحد المسموح إمتلاكه بـ 40 هكتار للأراضي ذات الخصوبة المتوسطة، 15 هكتار بالنسبة للأراضي المخصصة لزراعة البقول.

1- عبد الحقيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص20.

هذا ولأسباب تاريخية و إيديولوجية إتسمت جل المحاولات و إلى غاية صدور دستور 1989 بوضع الملكية الخاصة في حالة من الفراغ القانوني. وهذا بتهميش دورها في إقتصاد البلاد و فرض القيود عليها لصالح الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج.

أهم النصوص المنظمة للعقار الفلاحي: خلال هذه المرحلة صدرت مجموعة من النصوص تنظم مسألة إستغلال العقار الفلاحي نذكر منه قانون الثورة الزراعية و قانون الإستصلاح الزراعي وأخيرا قانون المستثمرات الفلاحية.

أولا: قانون الثورة الزراعية: تماشيا مع مبدأ توسعة وحماية الملكية الوطنية على حساب الملكية الخاص. أقرالمشرع بتأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ⁽¹⁾ والتي تم دمجها بطرق متسارعة و غير موضوعية و غير شرعية أحيانا لعدم دفع تعويض عادل و منصف، مما أدى إلى تنمية الشعور بالحرمان و الكبت لدى المواطن المعني بالعملية وترتب على ذلك ظهور نزاع عقاري زادت من حدته الأسباب التالية:

- عدم تنفيذ الولاية لقرارات الصادرة عن لجان الطعن و التي تقر بالإسترجاع الكلي أو الجزئي للأراضي المؤممة.
- عدم تبليغ قرارات التأميم للمعنيين مما تعذر معه تقديم الطعون و المطالبة بالتعويض.
- تأميم أراضي مواطنين لا تعنيهم الثورة الزراعية وهم من يملك أقل من 5,0 هكتار غير مسقية أو 20 نخلة.

-تبليغ الولاية لقرارات التأميم في آجال لا تتماشى مع حالات خاصة (كالمهاجرين و المتواجدين بالخدمة الوطنية و العاجزين قانونا أو مؤقتا و كذا القصر).

1- الجريدة الرسمية، سنة 1971 ، رقم 97.
- أيضا : عجة الجيلالي، المرجع السابق ، ص 41.

- عدم التطابق بين المساحات الحقيقية المصرح بها و المساحات المؤممة.

كانت نتيجة الثورة الزراعية على حالة العقار الفلاحي كالآتي:

1- المرحلة الأولى: منذ صدور الأمر 73/71 بتاريخ 8 نوفمبر 1971 إلى غاية 1973 تأميم 1403778 هكتار.

2- المرحلة الثانية: و التي إنطلقت رسميا بتاريخ 15 سبتمبر 1972 تأميم 557618 هكتار من الأراضي الفلاحية وحوالي 692164 نخلة.

3- المرحلة الثالثة: لم تعرف نجاح المرحلتين السابقتين وهي المرحلة التي كان من المفروض تأميم فيها الأراضي الرعوية أي حوالي 20 مليون هكتار وهذا تطبيقا لأمر رقم 43/75 الصادر في 17 جوان 1975.

ثانيا- قانون الإستصلاح الفلاحي: تطبيقا لقانون 18/83 الصادر في 13 أوت 1983 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ⁽¹⁾ تم برمجة إستصلاح 401013 هكتار و توزيعها على 70593 مستفيد غير أنه لم يتم إستصلاح سوى 119000 هكتار و هذا بعد عشر سنوات من صدور القانون.

ثالثا- قانون المستثمرات الفلاحية: شهدت سنة 1987 صدور قانون 19/87 بتاريخ 08 ديسمبر 1987 و المتضمن ضبط كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. وقد جاء نص القانون ضمن سلسلة الإصلاحات الإقتصادية، وكذا لوضع حد إلى ما آلت إليه وضعية الأراضي ضمن المستثمرات الإشتراكية في 1981. فتم حل 3200 مستثمرة إشتراكية و حولت إلى 30000 مستثمرة جماعية و 15000 مستثمرة فردية، مغطية كلها لمساحة 2,4 مليون هكتار غير أن

1- زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر : المنازعات العقارية ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ،طبعة 2004 ، ص 130

نص قانون 19/87 و بعدما عرفته الجزائر من أحداث في سنة 1988 و تبني دستور 1989 و صدور قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، و الذي كان من شأنهما إخراج الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام من الدومين العام إلى الدومين الخاص، أضف إلى ذلك صدور قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري و الذي فتح المجال أمام الملاك الأصليين لإسترجاع أراضيهم المؤممة في إطار الثورة الزراعية، كل ذلك جعل المستثمرات الفلاحية الجماعية منها و الفردية تتخبط في مشاكل جمة نذكر منها (1):

- عدم الإستقرار داخل المستثمرات الجماعية لكثرة الخلافات بين الشركاء.
- عدم إستغلال الأراضي مباشرة من طرف المستفيدين وفي بعض الأحيان ترك الأرض بورا
- إستفحال ظاهرة الإيجار من الباطن.
- الإستفادة الغير شرعية.
- تحويل بعض الأراضي الزراعية إلى أراضي بناء.
- بيع الأراضي من طرف المستفيدين بتواطئ مع بعض الموثقين في جهات من الوطن.
- حصول بعض المستفيدين على قطع أراضي أكبر من تلك التي بقيت في حوزة المالك الأصلي المؤمم مما زاد في شعور المؤممين بالظلم و عدم المساواة.

المبحث الثاني: تعريف إستغلال العقار الفلاحي.

نظم قانون التوجيه العقاري الصادر سنة 1990 في طياته مسألة العقار بكافة أنواعه، لكنه أولى العقار الفلاحي أهمية بالغة بالمقارنة مع بقية الأصناف، فحدد لنا القوام التقني لهذا الصنف كما أقر مبادئ جديدة للإستغلال، لأجل غاية وحيدة و هي ضمان حسن إستغلال العقار الفلاحي وحمايته من كل إعتداءات، و عليه ومن خلال هذا القانون سنتعرض لما جاء فيه حول معنى العقار الفلاحي ثم نبين أنواعه، و أخيرا نحدد مفهوم الإستغلال و كذا صورته وذلك من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي وبيان أنواعه.

نعني بالعقار الفلاحي الأرض المنتجة إنتاجا يستهلك من طرف البشر او الحيوان، و يختلف حجم و نوعية المنتج باختلاف نوع أو صنف العقار. و عليه سنبين من خلال هذا المطلب تعريف و انواع العقارات الفلاحية من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي.

عرفته المادة 04 من قانون التوجيه العقاري، الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله⁽¹⁾.

1- شامة سماعين ، المرجع السابق ، ص 100

ومثل هذا التعريف منتقد من حيث كونه أهل الجانب القانوني للأراضي الفلاحية و الذي يتمحور أساسا حول حق الملكية، إذ ورد بمصطلحات تميل إلى علم الإقتصاد الزراعي أكثر من تفسير العلاقة القانونية التي تتألف منها الأراضي الفلاحية (1)

كما يلاحظ حول هذا التعريف أن المقصود بالأراضي الفلاحية هي الأراضي القابلة للإنبات بحالتها أي الصالحة للزراعة دون إستصلاح، يستوي في ذلك ان تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك. يخرج أيضا من إطار هذا التعريف الأراضي المخصصة للرعي و الغابات لأنها منتجة تلقائيا دون تدخل الإنسان، كذلك تتعدم فوق هذه الأخيرة الملكية الخاصة وفقا للنظام القانوني الحالي.

مماسبق وبالرجوع لنص المادة 04 من قانون التوجيه العقاري نستنتج الخصائص التالية للأراضي الفلاحية:

- أراضي منتجة: فالأراضي الغير منتجة لا تعد أراضي فلاحية. كما يجب أن تدخل يد الإنسان فيها بالقيام بالأعمال الزراعية من بذر و زرع و سقي و حرث ... حتى تعد ارض فلاحية، و بالتالي يخرج من هذا المفهوم الأراضي المنتجة طبيعيا دون تدخل الإنسان فلا تعد أراضي فلاحية، بل هي عبارة عن أراضي رعوية وغابية (2) بإعتبارها ذات غطاء نباتي نتيجة للطبيعة.

- إنتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات: إذ قد يكون الإنتاج دوريا مثل إنتاج الحبوب و البقول، أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة. حيث يتم جني الثمار بعد عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.

1-Mohamed Bellon ,la loi d'orientation foncière ,Revue IDARA,N1/90.P21.

2-العقار الغابي :تحدد مساحة العقار الغابي في حدود 10 هكتارات تكون مغطاة بنباتات كثافتها تزيد عن 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و شبه الرطبة ،و 100 شجرة في المناطق القاحلة و شبه القاحلة ، التي تتحول إلى عقارات ذات صيغة غابية إذا تعرضت لتدخل الإنسان بالقطع و القلع أو بالحرق أوحتى الرعي بشكل فوضوي مضر .لمزيد من التفصيل حول أحكام النظام الغابي راجع : - بوشكير محمد ، الثروة الغابية في الجزائر ،مجلة الفكر البرلماني،العدد03،مجلس الأمة ، الجزائر ،سنة2003،ص 61.51

- للأراضي الفلاحية دور إقتصادي: يتمثل دورها في إشباع حاجيات الإنسان و

الحيوان، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة كتوفير الخضر و الفواكه وكذا الأعلاف... إلخ أو بطريقة غير مباشرة و ذلك بإستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة، أي بعد تحويله إلى منتج صناعي كتعليب الطماطم و تصبير الخضر و الفواكه... إلخ.

الفرع الثاني: أنواع العقار الفلاحي

عملية تصنيف الأراضي عملية تقنية محضة حيث أقرالمشرع الجزائري تصنيفين أساسيين، الأول محدد في إطار القانون رقم 25/90 والقائم على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة، حيث صنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا ، و أراضي خصبة و متوسطة الخصوبة و ضعيفة الخصوبة ،تبعاً لضوابط علم التربة و الإنحدار و المناخ و السقي⁽¹⁾. أما التصنيف الثاني فيقوم على أساس المناخ السائد و كذا خضوع الأرض من عدمه للنظام السقي وهو التصنيف المعتمد من قبل المشرع في قانون المالية لسنة 1989. وعليه سنتعرض بشيء من التفصيل لهذان التصنيفان:

أولاً/ التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري:

وفقاً للمادة 05 من القانون المذكور تصنف الأراضي الفلاحية إلى أربع أصناف هي :

أ- الأراضي الفلاحية الخصبة جداً: و هي الأرض التي تكون طاقاتها الإنتاجية عالية هي الاراضي العميقة ،الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

1- أنظر المادة 05 من القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم (جريدة رسمية عدد 1990/49 فيه إستدراك ج - ر عدد 1990/55)

ب- الأراضي الخصبة: هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في المناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق طبوغرافي⁽¹⁾.

ج- الأراضي متوسطة الخصوبة: تشمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة على مايلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

- الأراضي الغير مسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق و رسوخها كبيرة و نسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية⁽²⁾.

د- الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة: و هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، و عوائق في نسبة الأمطار و العمق و الملوحة و البنية و الإنجراف. و في الأخير نشير أنه و حسب نص المادة 10 من قانون التوجيه العقاري التي أقرت بأنه سيصدر تنظيم يحدد الأدوات التقنية الملائمة في ترتيب الأراضي ضمن مختلف الأصناف السابق بيانها لكنه لم يصدر لحد الآن، مما يصعب تحديد بدقة كل صنف من الأصناف المذكورة.

1- أنظر 07 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر .

2- أنظر المادة 08 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر .

ثانيا: التصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989 تم التنصيص على تصنيف الأراضي في المادتين 80-81 من القانون رقم 33/88 المؤرخ في 1998/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1989⁽¹⁾ وهذا التصنيف هو مطابق تماما مع ما هو مذكور أعلاه في إطار المادة 05 من قانون التوجيه العقاري، حيث جعل لكل نوع من أنواع الأراضي منطقة قائمة بحد ذاته على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب إستفادتها من نظام الري من عدمه:

نوع التربة	رمز المنطقة	أصناف الأراضي	
		المسقية	الجافة
الأراضي الخصبة جدا	أ	1	2
الأراضي الخصبة	ب	1	2
الأراضي متوسطة الخصب	ج	1	2
الأراضي ضعيفة الخصب	د	1	2

كما يمكن أيضا تصنيف الأراضي الفلاحية حسب نظام الري من عدمه كمايلي:

أ/ الأراضي الخصبة جدا: تضم أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل المسقية من كميات أمطار تفوق 600 ملم ويرمز لها بالرمز "أ"

1- جريدة رسمية لسنة 1989. عدد 54

ب- الأراضي الخصبة: تضم أراضي السهول المسقية بكميات أمطار بين 450-600 ملم و يرمز لها بالرمز "ب"

ج- الأراضي متوسطة الخصوبة: تضم كافة أراضي السهول المستفيدة من كميات امطار بين 350-450 ملم و يرمز لها بالرمز "ج".

د- الأراضي ضعيفة الخصوبة: تضم كافة أنواع الأراضي الأخرى المستفيدة من كميات أمطار أقل من 350 ملم يرمز لها بالرمز "د" (1).

المطلب الثاني تعريف الإستغلال وبيان صورته

إن التحول الطارئ على طبيعة حق الملكية العقارية، و الإنتقال من إقتصاد الإنتفاع بالثمار بكون الأرض منتجة لثمارها بطبيعتها، إلى إقتصاد الإنتاج و رد الإعتبار لمجهود و عمل الإنسان، أديا بإنشاء إلزام على عاتق المالك أو صاحب الحق العيني بإستغلال أرضه الفلاحية في النشاط المخصص لها تحت مسؤوليته القانونية، وعليه و ومن خلال ما سبق، سنحدد تعريف الإستغلال و نبين صورته من خلال الفروع التالية، الفرع الأول و يخصص لتعريفه اما الثاني فخاص ببيان صورته.

الفرع الأول/ تعريف الإستغلال:

إن الشيء الذي طغى على الفكر القانوني المدني الفرنسي و بعده القوانين المدنية التي نحت حدوه هو أن الأرض منتجة للثمار بطبيعتها، فيكتفي المالك بجنيها دون بذل جهد معين، لذلك فتدخل الإنسان عرضي يزيد في الإنتاج لا غير (2). أما حاليا و ما اقره الفكر الإقتصادي المعاصر من رد الإعتبار لمجهود و عمل الإنسان، و بذلك تم الإنتقال من مفهوم سلبي لملكية الأرض المتمثل في الإستنفاع بالثمار، إلى مفهوم إيجابي و المتمثل في

1- تحدد المناطق المشار إليها بالرموز أ،ب،ج،د في المادة 81 من قانون المالية لسنة 1989، فتعتبر أراضي السهول الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5 بالمئة .

2- شامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص 212

إقتصاد الإنتاج أي أن ملكية الأرض الفلاحية تعد مجموعة من وسائل الإنتاج مشكلة بما يسمى المستثمرة الفلاحية و من اهم آثار هذا التصور هو التمييز بين مفهومي الملكية و المستثمرة.

الفرع الثاني/ صور الإستغلال:

يوجد نوعان من الإستغلال هما : الإستغلال المباشر و الإستغلال الغير مباشر

أولاً- الإستغلال المباشر: تستغل الأرض هنا من طرف المالك مباشرة ، فلا يستطيع أن يعهد بها لغيره بحسب ما هو مقرر في الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية .حيث وحد هذا الأخير بين مفهومي الملكية و المستثمرة وهذا بموجب إتحاد المالك و المستثمر في شخص واحد عملاً بمبدأ الأرض لمن يخدمها. و عليه تم إلغاء كل شكل من أشكال الإستغلال الغير مباشر لأراضي الملك، أما الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة فقد تم تنظيمها بموجب عقد الإمتياز.

ثانياً- الإستغلال الغير مباشر: إن من أهم تعديلات التي جاء بها نص القانون 25/90 هو الرجوع إلى الإستغلال الغير مباشر ، حيث أقرت المادة 53 من قانون التوجيه العقاري على أن تكيف الأحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة ،من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحت على الاستثمار لا سيما عن طريق ترقية الإستثمارات المنتجة، و تحسين هيكل المستثمر العقاري و يجب أن تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف السالفة الذكر⁽¹⁾. و يمكن أن تحرر عقود الإيجار

1- المادة 21 من قانون 10-03 مؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 10/46).

الفلاحي في شكل عقود عرفية، كما يجوز أيضا أن يقدم المالك أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير⁽¹⁾.

وما يلاحظ هنا أن قانون التوجيه العقاري لم يتعرض لجميع الحالات، و لم يبين ما هي الطريقة التي يتم تفضيلها، بل إكتفى برد الحال على ما كان عليه قبل عملية فرض إحتكار الدولة على القطاع الفلاحي. و عليه يجب إنتظار النصوص التي يحيل عليها قانون التوجيه العقاري حتى يمكننا التعرف على موقف المشرع من جميع طرق الإستغلال

1-أ/شامة سماعيل ، المرجع السابق ،ص213.

الباب الأول: أهمية الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي

غاية المشرع دائما ضمان حسن إستغلال العقار الفلاحي وحمايته من كل إعتداء. وفي سبيل ذلك قام بإصدار ترسانة من النصوص القانونية، تحمل في مضمونها إما قيودا أو آليات وقائية وردعية، موقعة على هذا المصدر المهم للثروة الذي يعتبر بديلا عن المحروقات. وعليه وأمام الضغط في الطلب عليه من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة، الامر الذي إستوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها قسمتها. وهذا عن طريق إشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمتد بأية صلة بالميدان الفلاحي. كذلك تدخل المشرع كان بوضع مجموعة الآليات الوقائية والمتمثلة في تجميع العقار الفلاحي، التأطير العلمي و التقني، البحث و التكوين و الإرشاد، الإعلام، أدوات التوجيه الفلاحي. إضافة إلى ذلك هناك الآلية الردعية و المتمثلة في جهاز القضاء الرادع لكل المخالفات الماسة بالعقار، وعليه ومن خلال ما سبق ذكره قسم هذا الباب إلى فصلين الأول خاص بالقيود الواردة على العقار الفلاحي و الثاني خاص بآليات إستغلاله.

الفصل الأول: القيود الواردة على العقار الفلاحي

أكد المشرع الجزائري بموجب قانون التوجيه العقاري على ان العقار الفلاحي له وظيفة إجتماعية، وعلى اساس هذه الميزة فرضت على المستغل مجموعة من القيود تحد من سلطاته مراعاة للمصلحة العامة او الخاصة و الوصول إلى الإستغلال الأمثل له.

هذه القيود منها ما هو خاص بالمعاملات العقارية، و منها ما هو خاص بالمحافظة على طابعه الفلاحي، ومنها ما هو خاص بعلاقة الجوار. و عليه سنتعرض إلى هذه الأخيرة بشيء من التفصيل من خلال المباحث التالية:

المبحث الاول: القيود الواردة على معاملات العقار الفلاحي

نص المشرع الجزائري في كل من قانون التوجيه العقاري و كذا قانون التوجيه الفلاحي، على مجموعة من القيود الخاصة بالمعاملات العقارية و إلا كان مصير المعاملة البطلان. فما هي إذن هذه القيود؟

المطلب الأول: القيود المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري

تنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري ⁽¹⁾ على أن: "تتجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية و يجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للإستثمار، و لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجه. ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه و ممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه " من خلال هذه المادة يتبين لنا ان المشرع الجزائري قد حدد لنا نوع المخالفة وطبيعة الجزاء المطبق

1-شامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص 287

الفرع الأول/ صور المخالفة ⁽¹⁾: تتمثل هذه المخالفة في الحالتين التاليتين:

أولاً- الحالة الأولى: الإضرار بالوحدة العضوية للأرض الفلاحية ،حيث تتسبب المعاملة في تكوين أراضي تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجها و تدخل في هذا الإبطار عدم إحترام المساحة المرجعية .

ثانيا- الحالة الثانية: إذا كان من شأن المعاملة أن تلحق ضررا بقابلية الأراضي للإستثمار و تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

الفرع الثاني/ الطبيعة القانونية للجزاء:

تنص المادة 56 من قانون التوجيه العقاري على أن: "كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة و عديمة الأثر . و يمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل" وعليه ومن خلال هذه المادة نتعرض فيمايلي لبيان الجزاء الوارد و كذا تحديد آثاره:

أولاً- الإسترداد: و يتمثل في إلغاء عقد البيع المبرم، وعليه يكون لإجراء الإسترداد وفقا للمادة 56 طبيعة عقابية نتيجة لخرق المتعاقدين لقاعدة الوظيفة الإجتماعية للفلاحية و كذا مبدأ وحدة المستثمرة المقامة عليها.

ثانيا- آثاره: يترتب على إلغاء العقد المبرم ماييلي:

أولاً: الحلول محل المشتري بأثر رجعي: إن المعاملة التي تمت خرقا للقواعد المذكورة في نص المادة 55 من قانون 25/90 تكون باطلة و عديمة الأثر، و يتم نقل الملكية للديوان

1- شامة سماعين ، المرجع السابق ، ص 286

الوطني للأراضي الفلاحية بأثر رجعي. و هذا ما يفرق الاسترداد⁽¹⁾ كإجراء عقابي و حق الشفعة الإدارية التي يتم إستعمالها قبل إنتقال الملكية لذمة المشتري.

و يترتب على الأثر الرجعي لحلول الديوان محل المشتري ما يأتي:

- تنتقل الملكية لذمة الديوان على الحالة التي كانت عليها أثناء إبرام المعاملة محل إجراء الإسترداد.

- تنتضي كل الحقوق العينية التي يكون قد أنشأها المشتري المزاح.

- يستفيد الديوان بجميع التحسينات التي أقامها المشتري المزاح أثناء ملكيته لقطعة الأرض المعنية بإجراء الإسترداد.

ثانيا- دفع ثمن عادل: إن الأصل هو أن يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدفع نفس الثمن الذي دفعه المشتري المزاح كثمن لشرائه للأرض، على أن تضاف إلى ذلك جميع النفقات التي كانت على عاتقه كأتعاب السمسرة تحرير العقد التوثيقي، و كذا الرسوم الجبائية. و في جميع الحالات يحكم تقييم ذلك مبدأ وحيد ألا وهو عدم إثراء المشتري المزاح جراء عملية الإسترداد. هذا وفي حالة ما إذا كان الثمن مؤجلا فيستفيد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من ذلك التأجيل بحلوله محل المشتري المزاح، و لا يمكن لهذا الأخير ولا حتى البائع من طلب الدفع الكلي للثمن.

1- الإسترداد: وهو إلغاء عقد البيع المبرم على أساس الإرادة المنفردة للغير : للتفصيل أكثر :أنظر سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص 287.

المطلب الثاني: الإجراءات المنصوص عليها في قانون التوجيه الفلاحي.

أقر المشرع الجزائري في القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي إجراءات جديدة، لا بد من إتباعها عند التصرف في العقار الفلاحي و إلا كان مصير المعاملة البطلان وتتمثل هذه الإجراءات فيمايلي :

الإجراء الأول: نصت المادة 21 من قانون التوجيه الفلاحي بانه لايمكن تحت طائلة البطلان القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلا بعد إتمام التسجيل في الادوات المؤسسة في المادة 13 من قانون التوجيه الفلاحي و المتمثلة في:

- فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي اوذي الوجهة الفلاحية و يستعمل كأساس لتدخل الدولة (1)

- خريطة تحديد توجيه الاراضي الفلاحية الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

تحدد كفيات و شروط تمييز الأراضي الفلاحية و الاراضي ذات الوجهة الفلاحية و تصنيفها، و كذا كفيات تسييرالفهرس العقاري و القيد فيه. و خريطة تحديد الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و التسجيل فيها عن طريق التنظيم.

1_Instruction théorique relative à la détermination de la valeur dés biens ruraux datésdu juillet 1991in 23 .R .T1991/92P121et s ,v

الإجراء الثاني: نصت المادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي على منع كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية و الاراضي ذات الوجهة الفلاحية، و الذي يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم إعتقادا على مخططات التوجيه الفلاحي⁽¹⁾ و التي تؤسس على مستوى كل ولاية و منطقة و على المستوى الوطني، و تشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية و المحافظة عليها و إستغلالها العقلاني و إستعمالها الافضل ضمن إحترام القدرات الطبيعية.

تحدد كفيات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي و إعدادها و مضمونها و المصادقة عليها عن طريق التنظيم وما دام هذا الأخير لم يصدر فيستمر العمل بنصوص قانون التوجيه العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

- 1- تنص المادة 09 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت سنة 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي (الجريدة الرسمية العدد 46) على انه: "يعد مخطط التوجيه الفلاحي أداة تحدد التوجيهات الأساسية على الأمدين المتوسط و الطويل و تهيئة الفضاءات الفلاحية و إستغلالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة و منسجمة و مستدامة على مستوى الولاية و المنطقة و على المستوى الوطني "

المبحث الثاني: القيود الواردة للمحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي

خروجاً عن القواعد العامة المتعلقة بأركان العقود الواردة على العقارات. إشتراط المشرع بالنسبة للمعاملات التي يكون محلها أرض فلاحية مجموعة من الشروط، الغاية منها المحافظة على طابعها الفلاحي وحمايتها من كل الإعتداءات، حيث أقر أن كل عملية تحويل وتغيير وجهتها الفلاحية، البناء عليها أو قسمتها وتجزئتها بما يتعارض مع المقاييس للمحددة للمساحة المرجعية تقتض على المعني إتخاذ إجراءات خاصة محددة بموجب نصوص أمرة، وعليه نتعرض إلى هذه القيود بشيء من التفصيل

المطلب الأول : تحويل الأراضي

منع المشرع بموجب المادة 14 من القانون رقم 16/08 كل إستعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، وإعتبرت المادة 87 من ذات القانون تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 جريمة في حد ذاتها⁽¹⁾.

لكن ما يلاحظ حول المادة 87 من القانون رقم 16/08 أن الإحالة على المادة 14 خاطئة و الأصح هي المادة 15 من القانون رقم 16/08 التي تحدد لنا طريقة التحويل.

حيث يأخذ المشرع طبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل وعليه يميز بين:

- 1- تنص المادة 87 من القانون رقم 16/08 على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 100000 دج إلى 500000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"

الفرع الأول: تحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة⁽¹⁾

إن تحويل الأراضي الفلاحية المصنفة في فئة الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير، يتطلب إصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية بالعملية، و يحدد القيود التقنية و المالية التي يجب ان ترافق إنجاز عملية التحويل كما حددت المادة 37 من القانون رقم 25/90 على أنه يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة و الجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه. (في الحقيقة هناك زيادة في القيمة التجارية اذ ان العقار الحضري أغلى) و تتكفل النصوص اللاحقة بتحديد كفيات التحويل و اجراءاته.

الفرع الثاني: بالنسبة للأصناف الأخرى

تنص المادة 15 من قانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على أنه: "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا اوالخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المذكور أعلاه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء" ويتضمن إلى جانب ذلك تحديد قيمة تعويض نقص القيمة لفائدة الدولة و الجماعات المحلية.

- 1- أنظر المادتين 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري وكذا - شامة سماعيل ، المرجع السابق، ص 186

المطلب الثاني: رخصة تقسيم الأرض الفلاحية

يخضع تقسيم و تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها. و قد صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490/97 بتاريخ 1997/12/20 و المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية (1)

الفرع الأول - طلب الترخيص:

أولاً- العمليات المعنية (2): إن كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدونه، إذ تدخل في هذا الإطار الأخير عمليات قسمة التركة. فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في نص المادة 3 من المرسوم المذكور فيكون التعامل ممنوعا بقوة القانون غير ان ذلك لا يكفي إذ يجب تصور الفرضيات التالية:

*إذا أنصبت المعاملة على نقل ملكية أرض فلاحية تكون مساحتها أقل من المساحة المرجعية المحددة في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم. فعند الإعلان على رغبة التصرف يجب على الإدارة ان تعترض على المعاملة مستعملة حقها. في الشفعة (المشكل ان حق الشفعة غير إلزامي).

*إذا أنصبت المعاملة على تخصيص جزء من الأرض الفلاحية من اجل تأجير غير ان الجزء المخصص تقل مساحته عن المساحة المرجعية ففي هذه الحالة يكون مجبرا على طلب ترخيص التقسيم. إذ ان مضمون المادة 02 جاء عاما إذ ينص: "...كل معاملة أو

1- الجريدة الرسمية رقم 84.
2- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2010/2009، ص 180.

نقل للملكية بين الأحياء"ففي هذه الحالة يجب رفض الترخيص بالتقسيم لعدم مطابقة مساحة الأرض محل الإيجار مع المساحة المرجعية.

*إذا أنصب موضوع طلب الترخيص من أجل إجراء قسمة تركة، ففي هذه الحالة تكون العبرة بمساحة أصغر حصة فإذا كانت مساحتها دون المساحة المرجعية، وجب رفض الطلب و تأخذ نفس الحكم قسمة الشركاء للأرض المشاعة. هذا و بالنسبة لقسمة بين المستثمرين المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية في إطار قانون 19/87 يجب إضافة إلى شروط المساحة المرجعية شرط ان لا يكون الحد الأدنى للشركاء أقل

من ثلاث (1)

- 1- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 الصادر في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية (جريدة رسمية عدد 84).

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة

يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي أن يقوم بإرسال إلى المصالح الفلاحية بالولاية، التي توجد بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية عن طريق إرسال موصى عليه طلبا يتضمن المعلومات التالية :

- حالة الطالب و طبيعة سند ملكيته.
- تحديد العقار موضوع التقسيم المزمع تنفيذه .
- عدد القطع المزمع إنشاؤها و مساحة كل واحدة منها.
- طبيعة ونوع النشاط الممارس (خضر .حبوب أوأشجار مثمرة) .
- سبب التقسيم (قسمة تركة .خروج من الشيوع .بيع ...إلخ).

أولا- التحقيق في الطلب (1)

يتم التحقيق في الطلب و الرد عليه وفقا لما يلي:

1- إحترام معايير تحديد المساحة المرجعية :

تتضمن المادة 3 من المرسوم جدولا يبين المساحة المرجعية للتقسيم و اساس التقسيم يتمثل في

-المنطقة

-إمكانية الري من عدمه

-طبيعة الزراعة الممارسة.

- 1- شامة سماعين ، المرجع السابق ، ص 189

-2- رد الإدارة على طلب الترخيص بالتقسيم: يتضمن رد الإدارة على طلب الترخيص إحدى الحالتين:

* الحالة الأولى/القبول: إذا إنتهى التحقيق في مطابقة القسمة لأحكام المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم. فإن مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية يقوم بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية⁽¹⁾. ويجب على مدير المصالح الفلاحية بالرد على الطلبات في خلال مدة أربع أشهر من تاريخ إيداعها لدى مصالحه. وسكوت الإدارة على الطلب لمدة تفوق الميعاد المذكور أعلاه يفسر على أنه قبولا.

* الحالة الثانية/الرفض: فإذا كانت المعاملة المزمع إبرامها لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة في الجدول المشار إليه أعلاه، يقوم مدير المصالح الفلاحية بتبليغ الرفض في شكل قرار إداري مسبب.

المطلب الثالث - رخصة البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات⁽²⁾

يشترط قانون التوجيه العقاري، على أن يكون الهدف من كل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية، هو رفع الطاقات الإنتاجية للمستثمرة القائمة عليها. الأمر الذي قيد من حق البناء فوقها و جعل ممارسة هذا الحق خاضعا لاستصدار رخصة مسبقة و صريحة من الإدارة⁽³⁾. على أن يتكفل التنظيم بتحديد شروط و أشكال هذه الرخصة و فعلا

1- سعيداني نورة ، أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الاراضي الفلاحية و العمرانية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص

قانون عقاري و زراعي ،كلية الحقوق .الجزائر ،سنة 2005، ص36 و 37
2- الرخصة الإدارية : هي الأداة التي تجسد أسلوب التدخل الغير مباشر أو ما يعرف بالأسلوب الوقائي حيث يخضع الفعل لمراقبة الإدارة التي تقضي بالموافقة على إتيانه أو رفض القيام به- أنظر بتفصيل أكثر :

- نفس المذكرة السابقة ،ص 12

3- المادة 34 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر.

صدر قرار وزاري مشترك (الفلاحة - السكن) بتاريخ 13 سبتمبر 1992 ⁽¹⁾ يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات .

و عليه سنعرض لدراسة قواعده العامة ثم المقاييس التقنية المعتمدة لذلك،وأخيرا نحدد حالة البناء على الأرض الفلاحية بدون رخصة و الجزاء المقرر لذلك .

الفرع الأول :القواعد العامة

إن القواعد العامة المذكورة في القرار الوزاري المشترك و المشار إليه أعلاه تحدد مجال تطبيق رخصة البناء و كذا شروط تسليمها. و لكن قبل ذلك لا بد من تحديد تعريف للرخصة البناء وتبيان خصائصها و الطبيعة القانونية لها.

أولا - تعريف رخص البناء : بالرجوع إلى كل من القانون رقم 29/90 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ⁽²⁾ نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء ،بل إكتفى فقط بتحديد الأعمال التي تدخل في عملية البناء و التي تستوجب الرخصة و هذا ما جاء في مضمون المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث نصت على أنه : " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الإستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية ،حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 29/90..."

إلا انه بالرجوع إلى الفقه نجد من عرف رخصة البناء كالآتي : " هي عبارة عن قرار تمنح الإدارة بمقتضاه الحق لشخص المالك بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط المطلوبة قانونا وذلك للحفاظ على الطابع الحضري للمدن و منع البناء العشوائي " .

1- الجريدة الرسمية رقم 86.

2- الجريدة الرسمية العدد 07.

وما يؤخذ على هذا التعريف انه منح الحق في البناء إلا للمالك، مع أن المادة 42 أقرت أن هذا الحق مقرر لموكل المالك أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها القطعة.

و عليه نقترح إعطاء تعريف لرخصة البناء على النحو الآتي: "هي عبارة عن قرار تمنح الإدارة بمقتضاه الحق لشخص المالك أو موكله أو المستأجر لديه أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الارض أو البناية بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط المطلوبة قانونا و ذلك للحفاظ على الطابع الحضري للمدن ومنع البناء العشوائي "

ثانيا- الطبيعة القانونية لرخصة البناء: من خلال التعريف السابق نتحدد لنا الطبيعة القانونية لرخصة البناء و المتمثلة في كونها قرار إداري سابق لعملية البناء ،صادر من إحدى الجهات الإدارية المختصة سواء كانت مركزية أو لا مركزية، حسب الحالات المقررة قانونا و ذلك بهدف إحداث أثر قانوني و المتمثل في الترخيص بإنشاء مبنى أو تغيير مبنى قائم (1).

ثالثا- خصائص رخصة البناء: تتجلى اهم الخصائص المتعلقة برخصة البناء في النقاط التالية:

- رخصة البناء عبارة عن قرار مسبق أي أنه إجراء سابق و ضروري لكل عملية بناء.
- قرار إداري إنفرادي يصدر عن جهات إدارية مختصة و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانونا و بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري.

1- دبرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال البناء و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر و التوزيع ، باتنة ، الجزائر ، ص 62-63.

رابعاً- مجال التطبيق: إن أي بناء يراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية يجب أن يخصص لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الإقتصاد العام للنشاط أولسكن المستغل على ان لا يفوق علو البنايات من أية نقطة من الأرض 09 أمتار (1)

هذا و في غياب أدوات التهيئة و التعمير، يتم طلب رخصة البناء بالنسبة لكل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية و الحسنة و المتوسطة الأراضي الرعوية او ذات الطابع الرعوي و على الأراضي الحلقائية و كذا الأراضي الصحراوية المستصلحة في حين تبقى فئة واحدة من الأراضي خاضعة للقواعد العامة للتعمير هي فئة الأراضي الصحراوية غير مذكورة أعلاه.

خامساً- شروط تسليم رخصة البناء: يرتبط أصلاً حق البناء بحق الملكية، و إستثناء يحق لحائزي عقد تخصيص إداري طلب رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية.

فارتباط حق البناء بحق الملكية يجد تطبيقاً صارماً في هذه الحالة، إذ ان نقل الملكية سواء كان ذلك عن طريق الإرث، البيع أو الهبة لا يولد حقوق بناء جديدة، فما يبقى على المالك الجديد و الراغب في البناء أو التوسيع إلا ان يجري تعديلات أو تعليية في الحدود التي يسمح بها التنظيم.

الفرع الثاني: المقاييس المطبقة على البناء

تختلف المقاييس المعتمدة حسب إختلاف موضوع البناء المراد تشييده و الهدف منه .فتميز بين:

1- المادة 3/01 من القرار الوزاري المشترك المحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات السابق الذكر.

أولاً- البناءات المعدة للتجهيز⁽¹⁾: يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة لاستقبال البناءات الضرورية للتجهيز من أجل الإستغلال الزراعي واحد من خمسين من المساحة الإجمالية للملكية، التي تقل عن خمس هكتارات على أن ترتفع بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي.

ثانيا- البناءات المعدة للسكن: هناك ثلاث حالات هي:

الحالة الأولى: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة أقل من خمس هكتارات، تحدد مساحة الوعاء المخصص لإستقبال البناء المعد للسكن، بواحد من مائتين و خمسين من المساحة الإجمالية.

الحالة الثانية: إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمس و عشر هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا للمساحة المخصصة للبناء المذكور أعلاه لكل هكتار إضافي.

الحالة الثالثة: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق العشر هكتارات تحسب المساحة المخصصة للوعاء كما ذكر أعلاه ،على أن يضاف إليها عشر أمتار مربعة لكل هكتار إضافي.

1- أنظر المواد 3 و 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المحدد لمقاييس البناء المطبقة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

الفرع الثالث : البناء دون رخصة و الجزاءات المقررة لها

أولاً: البناء دون رخصة: فرض المشرع الجزائري على كل من يرغب في إقامة بناء على عقاره مهما كانت طبيعته أن يستخرج رخصة بذلك، و الأمر نفسه يطبق على الأراضي الفلاحية في حالة الرغبة في إقامة بناء سواء أكان للإستعمال السكني أو معد للتجهيز⁽¹⁾.

و يعتبر الفرد مرتكباً لمخالفة البناء دون رخصة في الحالات التالية:

- عدم تقديم طلب للجهة الإدارية المختصة للحصول على الرخصة.
- عدم الرد على الطلب من الجهة الإدارية المختصة كون رخصة البناء يجب ان تمنح بقرار صريح.
- رفض الجهة الإدارية المختصة منح الرخصة.
- البناء رغم وقف الأشغال بقرار.

ثانياً: الجزاءات المقررة للبناء دون رخصة: أعتبر المشرع الجزائري كل الأشغال و الأعمال المادية التي تقام على الأراضي ، بشكل مخالف لقانون التهيئة و التعمير أو تسليم الرخص جنحة معاقب عليها و ذلك طبقاً لنص المادة 77 من القانون 29/90 و التي نصت على أنه: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها" فنص المادة جاء بصيغة العموم. وعليه تنطبق أحكامها على كل أصناف الأراضي و من بينهم الأراضي الفلاحية. كما ان هذه المادة لم تقم بحصر المخالفات مما تؤكد ان من بين هذه المخالفات التي تدخل في مفهوم هذا النص هو القيام بأشغال البناء دون حصول المعني على ترخيص بذلك.

1- /أشامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص 197.

المطلب الرابع: دراسة التأثير على البيئة

يمكن أن تسبب بعض المنشآت الكبرى ضررا بالبيئة الطبيعية و خصوصا العقار الفلاحي⁽¹⁾ لذلك تخضع أشغال و أعمال التهيئة المزمع إنشاؤها و الغير محصورة ضمن المعيار السلبي⁽²⁾ و التي أقرتها الإدارة بإعمال معيارها الإيجابي إلى طلب دراسة التأثير على البيئة. و عليه سنتطرق إلى كل من مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة، ثم دراسة الطلب و قرار السلطات العمومية بشأنهما من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة

إعتمد المشرع الجزائري عند تحريره للمرسوم التنفيذي رقم 78/90 الصادر في 1990/02/27 معيارين لتحديد مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة و هما:

أولاً- المعيار السلبي: وقد جاء ذكره في مضمون نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه. و التي تحيل بدورها على الملحق المنشور في آخر المرسوم. حيث حدد المشرع مجموعة من العمليات لا تخضع لطلب تسليم دراسة التأثير في البيئة، من ذلك مثلا جميع عمليات تجزئة الأراضي و عمليات إعادة توزيع (ضم) الاراضي الريفية، لكن لا يعني أن قواعد حماية البيئة تكون مستبعدة التطبيق بل هي خاضعة لتراخيص و تصريحات منظمة في نصوص مختلفة حسب طبيعتها و التي تكون بدورها مهتمة بحماية البيئة وهذا تطبيقا لنص المادة 131 من قانون 03/83 الصادر في 09 جوان 1983 المتضمن حماية البيئة.

1- طه طيار، دراسة التأثير على البيئة في القانون الجزائري ، مجلة الإدارة سنة 1991، رقم 1 ، ص 3 وما يليها .
2- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 الصادر في 1990/02/27 المحدد لمجال طلب دراسة التأثير على البيئة (جريدة رسمية عدد 10).

هذا ونشير إلى أنه يمكن أن تعدل قائمة الأشغال و أعمال التهيئة و المنشآت بقرار يتخذه الوزير المكلف بالبيئة، و حقيقة الأمر أن التعديل يشمل الإضافة دون الإنقاص وهذا إحتراما لقاعدة توازي الأشكال.

ثانيا- المعيار الإيجابي: وهو ما جاء في محتوى نص المادة 02 من المرسوم رقم 78/90 المذكور و عليه تكون خاضعة لإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير كل الأشغال و أعمال تهيئة المنشآت الكبرى، بإستثناء تلك التي جاء ذكرها في ملحق المرسوم. و التي يمكن ان تسبب لأهميتها ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة الطبيعية (الفلاحة - المساحات الطبيعية و الحيوان و النبات) أو بالبيئة البشرية (الصحة العمومية - المحافظة على الاماكن و الآثار وحسن الجوار)⁽¹⁾

الفرع الثاني: دراسة طلب تسليم دراسة التأثير في البيئة

أولا- محتوى الدراسة⁽²⁾

إن محتوى دراسة التأثير في البيئة يكون مرتبطا بأهمية الأشغال و أعمال التهيئة و المنشآت المزمع إنجازها وآثارها المتوقعة على المحيط بصفة إجمالية.

و تشمل الدراسة أربعة محاور على الأقل ،يجب أخذها بعين الإعتبار⁽³⁾ وهي:

* تحليل حالة المكان الاصلية و محيطه مع التركيز خصوصا على الثروات الطبيعية و المساحات الفلاحية و الغابية و البحرية أو الترفيهية التي تمسها الأشغال أعمال التهيئة و المنشآت .

1- طه طيار ،المقال السابق ،صفحة 03 وما يليها

2- سعداني نورة ،المذكرة السابقة ، ص 40

3- المحاور الأربعة المذكورة تمثل الحد الأدنى لمحتوى الدراسة . إذ يمكن إدراج بعض المحاور الإضافية بالنسبة لبعض المشاريع عن طريق إصدار قرارات وزارية مشتركة .

*تحليل الآثار في البيئة و لا سيما الأماكن و المناظر و الحيوان و النبات و الاوساط الطبيعية و التوازنات البيولوجية.

*الاسباب التي تم من أجلها إعتداد المشروع.

*التدابير التي ينوي صاحب المشروع أو مقدم طلب القيام بها لإزالة عوائق المشروع المضرّة بالبيئة أو تخفيضها و تعويضها و تقدير النفقات المناسبة لذلك.

ثانياً- إجراءات إستصدار دراسة التأثير في البيئة:

يقدم طالب إستصدار دراسة التأثير على البيئة، طلبه كتابيا في ثلاث نسخ على الأقل إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يحول بدوره الملف كاملا إلى الوزير المكلف بالبيئة من أجل أخذ الدراسة بعين الإعتبار وكذا الموافقة عليها .

و بمجرد صدور قرار الوزير بأخذ الدراسة بعين الإعتبار و تبليغه للوالي يقوم هذا الأخير بأخذ جميع تدابير اشهار القيام بالدراسة في الأماكن العمومية، وكذا فوق الموقع المخصص للمشروع و أيضا عن طريق النشر في يوميتين وطنيتين على الأقل ،وهذا من أجل إثارة ملاحظات الغير سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا حول المشروع المزمع إنشاؤه ، و التي يقوم بتسجيلها محافظ معين بموجب قرار ولائي في سجل خاص يفتح لذلك وهذا طيلة مدة شهرين. يحرر في نهايتها تقريرا تلخيصيا يرسله إلى الوالي⁽¹⁾ الذي يقوم بدوره بإعلام الوزير المكلف بالبيئة حول الإستشارة العمومية موضحا رأيه حول المشروع⁽²⁾.

1- الوالي : عبارة عن جهة تنشيط . و تنسيق لتدعيم الرقابة حسب المادة 93 من قانون الولاية حيث نصت على مايلي : " ينشط الوالي و ينسق و يراقب نشاط مصالح الدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية ... " فالوالي إذا هو جهة إدارية تراقب نشاط مديرية أملاك الدولة و مديري الحفظ العقاري إذا ما بدى منها تهاون أو تماطل في حماية مصالح الدولة فيحثها على إتباع النصوص الجارية أو يخطر وزير المالية صاحب التفويض

2- سعداني نورة.المذكرة السليقة ،ص 41.

و تعود سلطة إتخاذ القرار النهائي بخصوص طلب إستصدار دراسة التأثير في البيئة إلى الوزير المكلف بالبيئة والذي قد يكون وفق الحالات التالية⁽¹⁾:

الحالة الأولى/ قبول الطلب: فيقوم الوزير المكلف بالبيئة بإصدار قرار وزاريا بهذا الصدد بقبول صريح على نفس الحالة التي جاء عرضه في الطلب المقدم و قد يكون القبول مع تحفظات.

الحالة الثانية/ رفض الطلب: وفي هذه الحالة يشترط المشرع على الوزير ان يقوم مسبقا بطلب دراسات أو معلومات تكميلية حول المشروع يلتزم الطالب بتحقيقها. وفي حالة رفض الطالب صراحة لذلك أو إمتناعه عن تقديم تلك المعلومات أو الدراسات، يكون ذلك سببا كافيا للإدارة لإتخاذ قرار بالرفض. على أن يكون القرار مسببا بما فيه الكفاية حتى يمكن الطعن فيه بإخضاعه للرقابة القضائية.

1- شامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص 149،

المبحث الثالث: القيود المقررة على جارية العقار الفلاحي

وهي القيود المقررة لصالح أحد الأفراد و إن كانت تراعي في نفس الوقت المصلحة العامة. و تتمثل هذه القيود في حق المرور حق الشرب أو السقي ،حق المجرى حق الصرف أو المسيل و عليه سنتعرض إلى هذه القيود بشيء من التفصيل

المطلب الأول: القيد الخاص بالمرور القانوني⁽¹⁾

قرر حق المرور القانوني للأراضي المحبوسة عن الطريق العام لأنه دون هذا الحق فإن ذلك يؤدي إلى تعطيل إستغلال الأرض، إذا لم يتمكن مالکها من الحصول على حق ارتفاق بالمرور من الأراضي المجاورة للوصول إلى الطريق العام ،لذلك قرر المشرع بموجب المادة 693 من القانون المدني لمالك تلك الارض أو أي صاحب حق عيني آخر الحق في المرور في الأراضي المجاورة للوصول إلى الطريق العام. و على ضوء ما تقدم سنتكلم على شروط حق المرور وانقضائه من خلال الفرعين التاليين .

الفرع الأول: شروط حق المرور

لضمان عدم التعسف في إستعمال حق المرور، وضع المشرع جملة من الضوابط و الشروط لممارسته ، تتمثل في وجوب تحقق الحصر، ضرورة المرور بحيث لا يمكن المرور إلى الطريق العام إلا من خلال هذا المرور، كما أنه يجب ألا يكون الحصر مفتعلا من صاحب الأرض المحصورة .و ألا يكون هناك حق مرور إتفاقي أو مرور على سبيل الإباحة ،كذلك أخيرا إلزامية ملائمة حق المرور للملاك الآخرين

- 1 - د/نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ،مصادرها ،دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، سمة 2006 . ص 60.

1/ وجود أرض محصورة ليس لها ممر إلى الطريق العام أو لها ممر غير كافى: نصت

على هذا الشرط الأساسي المادة 693 من القانون المدني التي أقرت كون حق المرور يتقرر للأرض المحبوسة عن الطريق العام، سواء كان هذا الإنحباس كلياً إذا كانت الأرض لا يصلها بالطريق العام أي ممر، أو جزئياً إذا كانت لا تتصل بهذا الطريق إلا بممر غير كاف. و يعتبر الممر غير كاف إذا كان لا يتيسر الوصول منه إلى الطريق العام إلا بنفقة باهضة أو مشقة كبيرة⁽¹⁾

وكفاية الممر أو عدم كفايته مسألة وقائع تخضع لتقدير قاضي الموضوع. و يتقرر حق المرور للأرض المحبوسة عن الطريق العام أي كانت طريقة إستعمالها أو إستغلالها، فيستوي في ذلك أن تكون الأرض المحبوسة أرض بناء أو أرض زراعية أو من الأراضي المعدة للإستغلال الصناعي.

2/ أن يكون الممر ضروريا لإستعمال العقار و إستغلاله: يخول القانون الحق في المرور

بقصد تيسير إستعمال العقار المحبوس و إستغلاله⁽²⁾. وعليه فهذا الحق يجب أن يكون ضروريا. ومن هنا فإنه يخضع في وجوده وفي مداه لحاجات هذا الإستعمال و الإستغلال. و لذلك فإن العبرة في تقدير لزوم الممر و مدى كفايته بطبيعة و أهمية الإستعمال أو الإستغلال الذي أعد له العقار. فحق المرور في الأراضي المجاورة يكون بالقدر اللازم لإستغلال الأرض و إستعمالها على الوجه المألوف، فمثلا الأراضي المبنية للسكنى إذا توافر لها ممر لا يصلح إلا لمرور المشاة لا تعتبر محبوسة. و لكن هذا الممر لا يكون كافيا لأرض زراعية التي يفترض لإستغلالها على وجه المألوف أن تمر الماشية و العربات. كما أن الأرض التي أنشئ عليها مصنع تحتاج إلى ممر كاف لمرور سيارات النقل الكبيرة على عكس الأرض التي تستغل زراعيا.

1- المادة 1/812 مدني مصري .

2- وزارة عواطف، إلتزامات الجوار في القانون المدني الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، سنة 2009 ، ص 123.

وكذلك فتغيير أو تعديل طريقة الإستعمال أو الإستغلال قد يستتبع ثبوت الحق في المرور أو الحد منه أو إنقضاء هذا الحق. فقد يصبح الممر غير كاف للإستغلال الجديد بعد أن كان كافيا للإستغلال القديم. كما لو صارت الأرض الزراعية تستغل في عمل صناعي، فإن المالك يحق له أن يطالب بممر يكفي الإحتياجات لممر الجديدة. و قد يحدث العكس أن تقل الإحتياجات للممر بشكل ملحوظ أو تنعدم. فينكمش الحق في المرور أو ينقضي. كل ذلك مشروط بألا يكبد المالك نفقات باهضة لا تتناسب مع قيمة العقار أو يحمله مشقة كبيرة. و يحرص القانون على ألا ينجم عن تقرير هذا الحق الذي يقيد الملكيات المجاورة إلا أقل ضرر ممكن وهذا ما هو مقرر في المادة 696 من القانون القانون المدني. ⁽¹⁾ و على هذا فإنه ليس من المحتم أن يقرر حق المرور على الأرض الأقرب إلى الطريق العام أو موضع منها يجعل الممر أقصر مسافة إليه إذا كان من شأن ذلك تحميل هذه الأرض بعبء أو ضرر كبير، و كان من الممكن تخفيف هذا العبء و تقليل ذلك الضرر عن طريق إطالة الممر بتقريره على أرض أخرى أو موضع آخر من نفس الأرض.

و تحديد نطاق المرور بتعيين المرور و طريقة المرور فيه قد يتم بالإتفاق بين مالك الأرض المحبوسة و بين مالك الأرض المجاورة فإن لم يتييسر هذا الإتفاق رفع الأمر إلى القضاء ، وفي هذه الحالة تراعى المحكمة القواعد و الشروط المقررة في هذا الصدد .

وحق المرور هذا إما يمارس في باطن الأرض كإنشاء نفق أو مد الأنابيب .أو ان يمارس في الفضاء على سطحها كمد اسلاك تمر عليها القاطرات اللازمة لإستغلال المحجر قائم في احد الجبال ⁽²⁾ .

وبالرجوع إلى نص المادة 693 من التقنين المدني الجزائري نجدها تنص على أن "المرور على الأملاك المجاورة "ما يلاحظ ان من معاني حرف الجر "على " هي الإستعلاء وبالتالي يشمل المرور الفوق دون تحت الارض على عكس حرف الجر "في" التي تفيد الظرفية

1- المادة 1/812 مدني مصري

2- د/نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 64.

المكانية وبصيغة العمومية. وبالتالي يفضل تعديل المادة 693 من التقنين المدني و إستبدال حرف الجر "على" بـ "في" التي تدل على المرور من فوق أوتحت الأرض تماشيا مع ما هو منصوص عليه في المادة 1/812 مدني مصري و التي تتكلم عن المرور "في الأراضي المجاورة" وذلك بخلاف نص التقنين المدني الفرنسي الذي يتكلم عن المرور "على الأراضي المجاورة" مما أوجد بعض الشك في حقيقة مدلوله في الفقه و القضاء .

إذا أقدم مالك الأرض المحبوسة على المرور في أرض الجار، دون أن يتم تعيين الممر و طريقة المرور باتفاق بينه و بين الجار أو بمقتضى حكم من القاضي، فإنه يحق للجار أن يعترض فيطلب تعديل طريقة المرور بما يتفق و مقتضيات إستعمال الأرض المحبوسة استغلالها على الوجه المألوف، فإذا سكت عن المطالبة بشيء من ذلك و استمر مالك الأرض المحبوسة يستعمل الممر الذي أختره و بالطريقة التي إختارها مدة خمس عشر سنة سقط حق الجار في الاعتراض و بالتالي يتأكد موضع وطريقة المرور حتى لو كان هذا الموضع ليس هو الموضع الأخف ضررا.

3- ألا يكون الحصر ناتجا عن إرادة المالك : تنص المادة 695 / 01 من القانون المدني على انه : "لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو" فمن خلال هذه المادة يتبين لنا أن القانون يشترط لقيام حق المرور إلى الطريق العام في الأرض المحصورة ألا يعود سبب الحصر لإرادة المالك . فإن تسبب المالك بفعله في تحقق إنحصار أرضه عن الطريق العام ، فلا يتقرر له الحق في المرور⁽¹⁾، إذ الأولى على صاحب الأرض المحافظة على السبل المتاحة له للوصول للطريق العام، بدلا من ضياعها بفعله ، و مطالبة غيره من الجيران بحق المرور .

1- قرار المحكمة العليا في الملف رقم 33524 بتاريخ 1985/03/06
أيضا - أحمد لعور و نبيل صقر ، القانون المدني نصا وتطبيقا طبقا لأحدث التعديلات الجار بالقانون رقم 05/07، دار الهدى - عين مليلة ، الجزائر
سنة 2007 ، ص 273 و 274.

4- ألا يكون هناك حق مرور إتفاقي أو على سبيل الإباحة : قد يكتسب حق الإرتفاق بالمرور بتصرف قانوني كالعقد أو وصية أو بالميراث و التقادم في أرض الجار، في هذه الحالة لا تكون محبوسة عن الطريق العام ، إذ أن لها منفذ إلى هذا الطريق كسبه الجار بإحدى طرق إكتساب حقوق الإرتفاق .كما انه قد يكون هناك حق مرور على وجه الإباحة و التسامح فلا مجال هنا للمطالبة بحق مرور آخر مادام الجار المتسامح لم يعدل عن تسامحه و هذا ما قضت به المادة 02/695 التي كان نصها كالآتي : " و ليس له أن يطالب أيضا بحق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الإلتفاق و إما بحق المرور على وجه الإباحة ما دام المرور الإتفاقي لم ينقض بعد ، و حق الإباحة لم يزل ."

لكن ما يؤخذ هنا على حالة "إباحة المرور" ،هي كونها لا تجعل مالك العقار المحصور في وضع مؤكد و مستقر ،إذ يمكن للجار المتسامح أن يعدل عن تسامحه في أي وقت شاء وله مطلق الحرية في ذلك .وعليه يرجى تعديل نص المادة 02/695 من القانون المدني و السماح لصاحب حق الإباحة أن يؤكد و يقر وضعيته السابقة⁽¹⁾ بموجب إتفاق ملزم، أو ينشئ حق مرور دلا من حق الإباحة بموجب سند قانوني يعتبر كدليل إثبات و يحمي وضعيته القانونية.

5- ملاءمة حق المرور للملاك الآخرين : إن مالك الارض المحصورة ليس له مطلق الحرية في إختيار الجار الذي يطلب حق المرور في أرضه ، بل يجب أن يكون المرور في العقار الذي يختاره أخف ضررا ، وتقدير ذلك مسألة موضوعية يفصل فيها القاضي وفقا لظروف كل حالة ،كما يمكنه الإستعانة بالخبرة لتحديد أي الممرات ملائمة .وهذا ما جاء في نص المادة 696 من القانون المدني الجزائري و التي تنص على انه : "يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار و الطريق العام ملائمة و التي تحقق أقل ضررا بالملاك المجاورين "

1- زرارة عواطف ، المرجع السابق ،ص126

وقد جاء في قرار المحكمة العليا رقم 55985 الصادر بتاريخ 15/11/1989 أنه: "من المقرر قانونا أنه يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار و الطريق العام ملائمة ، و التي تحقق أقل ضررا بأمالك المجاورين ، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون.

لما كان الثابت في قضية الحال أن أرض الطاعن أصبحت محصورة بعد إنجاز الطريق الجديد من قبل مصالح الطرقات و الجسور ، و أن الخبير بين أن الجهة التي تؤدي إلى الطريق لا تحدث ضررا للجار ، ومن ثم فإن قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف لديهم و بقضائهم من جديد برفض طلب الطاعن يكونوا قد خالفوا القانون ،ومتى كان كذلك إستوجب نقض القرار المطعون فيه (1)

الفرع الثاني : إنقضاء حق المرور

مسألة إنقضاء حق المرور لم يرد بشأنها نص خاص وما دام هذا الحق يعتبر كحق إرتفاق فيخضع بذلك لما تخضع له سائر الإرتفاقات خاصة من ناحية نشوئه و إنقضائه فقد نصت المادة 878 من القانون المدني على أنه : " تنتهي حقوق الإرتفاق بإنقضاء الأجل المحدد و بهلاك العقار المرتفق به هلاكا تاما ، أو بإجتماع العقار المرتفق به و العقار المرتفق في يد مالك واحد ، و يعود حق الإرتفاق إذا زال إجتماع العقارين "

ففي حالة إرتفاق المرور ، نتصور إنتهاء هذا الإرتفاق لسبب منطقي هو زوال حصر الأرض و بالتالي تزول الغاية التي نشأ من أجلها حق المرور فقد يحدث زوال الحصر إما بإنشاء طريق عام بجوار الأرض ،أو بتملك صاحب الأرض المحصورة أرضا أخرى متصلة بأرضه و كانت هذه الأخيرة متصلة بالطريق العام.

1- القانون المدني في ضوء الممارسة القضائية ، النص الكامل للقانون و تعديلاته إلى غاية 13 ماي 2007 ، مدعم بالإجتهاد القضائي منشورات بيرتي ، الجزائر ، طبعة 2007-2008، ص169.

ويمكن هنا تطبيق ما جاء في نص المادة 878 في حالة إجتماع العقار المرتفق به و العقار المرتفق في يد مالك واحد. فإذا إشتري مالك الأرض المحصورة العقار الذي به الممر ، تنتقل إليه ملكية العقار مثقلة بإرتفاق المرور الذي سبق له الإستفادة منه.

المطلب الثاني: القيود الخاصة بموارد المياه

-تنص المادة 692 من القانون المدني بأن : "الأرض ملك لمن يخدمها و

تعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية .تحدد إجراءات تطبيق هذه المادة بالنصوص الخاصة بالثورة الزراعية و النصوص المتعلقة بالبحث و التوزيع و إستعمال و إستغلال المياه" .

و ما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع و لحد الساعة لا يزال يحيل على قانون الثورة الزراعية رغم إلغائه بموجب قانون التوجيه العقاري .

و تنفيذا لذلك إستحدث المشرع قانونا خاصا بتنظيم المياه و هو القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 و المتضمن لقانون المياه⁽¹⁾ المعدل و المتمم .و قد ورد في الفصل الثاني بعنوان الإرتفاقات المرتبطة بنظامي الرخصة و إمتياز إستعمال الموارد المائية تقييد حرية مستعمليها لفائدة الغير . فقد راع المشرع تجاور الأراضي الزراعية و حاجتها إلى مياه الري و التخلص من المياه الزائدة عن حاجة الري و ذلك عن طريق أرض الجار وتتلخص هذه القيود في حق الشرب أو السقي ،حق المجرى و حق الصرف أو المسيل

الفرع الاول : حق الشرب أو السقي

بإستطلاع النصوص القانونية نجد ان المشرع الجزائري نص في المادة 96 من قانون المياه على هذا القيد حيث أقر أنه "يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص حائز رخصة أو إمتياز إستعمال الموارد المائية أن يقيم المنشأة

اللازمة لأخذ المياه في ملكية الجار المقابل شريطة تعويض مسبق وعادل "فهذه المادة أقرت بحق المالك في أن يسقي عقاره من مسقاة جاره .

أما عن المفهوم الفقه فقد عرف حق الشرب بأنه (1) : "حق الشخص في أن يروي أرضه من مسقاة خاصة مملوكة لشخص آخر" (2) بشرط ان يكون مالك المسقاة قد إستوفى حاجته منها .وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 53572 الصادر بتاريخ 1988/05/11 أنه : "...لما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة الموضوع لما حكموا على الطاعن بالسماح للمطعون ضده بسقي أرضه و بستانه من مجرى المياه المتنازع فيه .يكونوا قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح، و متى كان كذلك إستوجب رفض الطعن "

- شروط قيام حق الشرب أو السقي :

يقوم حق الشرب او السقي على وجوب توافر ثلاث شروط هي :

1: أن يكون للمالك مسقاة خاصة : المسقاة الخاصة هي مجرى ماء معد للري ينشئه المالك في أرضه لريها. و يحد القانون من سلطة المالك المطلقة في الإستئثار بمسقاته بإعطاء الملاك المجاورين حق الشرب عليها.

2: أن يكون المالك قد إستوفى حاجته من المسقاة : ما دام المالك هو الذي أنشأ المسقاة الخاصة على نفقته أو كسبها بسبب آخر من أسباب كسب الملكية، و هو الذي يقوم بتطهيرها و صيانتها فله الأولوية في ري أرضه منها ربا كافيا فإذا فاضت المياه بعد ذلك فحين إذن يكون لجاره الحصول على حق الشرب من هذه المياه.

3 : ان يكون الجار في حاجة إلى سقي أرضه : هذا الحق محدد من حيث الأشخاص و من حيث الأراضي. فحق الشرب مقرر فقط للملاك المجاورين كما أن هذا الحق يثبت

1- زرارة عواطف - المرجع السابق ، ص 107

و أيضا :د/ نبيل إبراهيم سعد ،المرجع السابق ، ص52

2- زرارة عواطف ،المرجع السابق ، ص 109

للأراضي المجاورة للمسقاة ذاتها أو للأرض التي فيها المسقاة. وفي حالة تعدد الجيران فمن كان أشد حاجة من الآخرين إلى هذه المياه إستوفى حقه بالأولوية على البقية.

الفرع الثاني: حق المجرى

حق مالك الأرض البعيدة عن مورد المياه في أن تمر في أرض غيره المياه الكافية لري أرضه. و قد نصت على ذلك المادة 94 من القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 والمتضمن لقانون المياه المعدل و المتمم حيث أكدت أنه "يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حامل رخصة أو إمتياز إستعمال الموارد المائية من حق مرور المياه أو صرف مياه الأراضي عبر قنوات باطنية في الأراضي الوسيطة بإستثناء الساحة و الحدائق و الأحواش المجاورة للسكنات ويجب ان يتم المرور في ظروف أكثر عقلانية و أقل ضررا لإستغلال العقار التي تم المرور بها. شريطة دفع تعويض عادل ومنصف.⁽¹⁾ فبموجب هذه المادة يستفيد جار مالك الأرض من حق مرور المياه عبر أرض المالك ، عن طريق وضع قنوات باطنية توضع تحت أرض المالك .

شروط تقرير حق المجرى: يشترط لثبوت حق المجرى مايلي:

- 1- أن تكون الأرض بعيدة عن مورد المياه .ويستوي أن يكون المورد المراد الإتصال به هو نهر أو مياه تابعة للمجموعة الوطنية أو مسقاة خاصة .فإن كان المورد تابع للمجموعة الوطنية فيجب على مالك الأرض التي يراد ريه ان يحصل على ترخيص من الجهة المختصة ،
- 2- أما إذا كان المورد مسقاة خاصة مملوكة للغير فيجب ان يكون لمالك الأرض التي يراد ريه حق اخذ المياه من هذه المسقاة إما بمقتضى إتفاق مع مالك المسقاة الخاصة إما بمقتضى حق الشرب.

1 - المادة 809 مدني مصري تنص على انه : " يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري الأراضي البعيدة عن مورد المياه و كذلك مياه الصرف الآتية من الأراضي المجاورة لتصب في أقرب مصرف عمومي بشرط أن يعوض عادلا"

3- يجب ان لا تتوافر المياه الكافية لري ارضه فلا يشترط أن تكون هذه المياه ضرورية لري أرضه. كما لا يشترط ان تكون هذه الأرض محرومة تماما من المياه. فإذا كان لمالك الأرض البعيدة عن مورد المياه بئرا يستخرج منه المياه و لكن هذه المياه لا تكفي لري الارض كان له حق المجرى .

4- على عكس حق الشرب يتقرر حق المجرى حين لا يكون للجار وسيلة أخرى لوصول مياه الري عن طريقها. فإذا كانت لديه وسيلة أخرى للري كأن يستطيع ري أرضه ريا كافيا عن طريق بئر أو مروى أخر فليس ثمة حاجة إلى حق مجرى في أرض الجار ، إذ هو في غنى عنه بالوسائل الأخرى بشرط أن تكون هذه الوسائل كافية لري أرضه ريا كافيا.

5- يجب على المالك الذي له حق المجرى ان يعرض صاحب الأرض التي يمر فيها المجرى تعويضا عادلا. و يشمل هذا التعويض مقابل الحرمان من الإنتفاع من جزء الأراضي الذي يشغله المجرى .كما يشمل الأضرار الأخرى بسبب شق المجرى في أرضه. و يحرم من التعويض إذا طالب الجار الذي أقيمت المنشآت على أرضه بالإستعمال المشترك لهذه المنشأة على أن يساهم بنصف تكاليف الإنجاز والصيانة⁽¹⁾. وعندما لا يطالب بالإستعمال المشترك لهذه المنشأة .إلا بعد الشروع في الاشغال أو الإنتهاء منها فعلى صاحب الطلب ان يتحمل بمفرده المصاريف الزائدة المترتبة على التغيرات المحتملة إدخالها على المنشأة⁽²⁾

الفرع الثالث : حق الصرف أو المسيل

وهو حق مالك الأرض الزراعية البعيدة عن المصرف العام في تصريف المياه الزائدة عن حاجة الأرض بعد ريها⁽³⁾، إما في مصرف خاص لغيره .و إما خلال أرض

1- د/ عبد المنعم فرج صدة ، المرجع السابق ، ص 57

2- أنظر المادة 97 من القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 والمتضمن لقانون المياه المعدل و المتمم السابق الذكر .

3- د/ عبد المنعم فرج صدة . المرجع السابق ، ص 58

غيره لتصب في أقرب مصرف عمومي و قد نصت على هذا القيد المادة 94 من قانون المياه وذلك على النحو التالي : "يستفيد كل شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حامل رخصة أو إمتياز إستعمال الموارد المائية من حق مرور المياه أو صرف مياه الأراضي عبر قناة باطنية ،في الأراضي الوسيطة بإستثناء الساحة و الحدائق و الأحواش المجاورة للسكنات ويجب ان يتم المرور في ظروف أكثر عقلانية و أقل ضررا لإستغلال العقار التي تم المرور بها .شريطة دفع تعويض عادل ومنصف" كما أقرت المادة 95 من قانون المياه بأن مالكي أو مستعملي العقارات الوسيطة الخاضعة لحق الإرتفاق المبين في المادة 94 أعلاه يجوز لهم ان يستفيدوا من الأشغال المنجزة بعنوان الإرتفاق المذكور. قصد تصريف المياه الداخلة إلى عقاراتهم أو الخارجة منها و في هذه الحالة يتحملون دفع :

- حصة نسبية من قيمة الأشغال التي يستفيدون منها .
- النفقات المترتبة عن التغييرات التي قد تجعل ممارسة هذه الإستفادة ضرورية.
- دفع نصيب للمساهمة في صيانة المنشأة التي أصبحت مشتركة.

صور الصرف أو المسيل : يوجد صورتين لحق الصرف :

- أولاً: الحالة الأولى : الصرف المباشر :و هي تقابل حق الشرب و مقتضاها أنه يجوز للملاك المجاورين ان يستعملوا المصرف الخاص بجارهم فيما تحتاجه أراضيهم من صرف ،بعد أن يكون مالك المصرف قد إستوفى حاجته منه.على أن يشتركوا في نفقات إنشاء المصرف و صيانتة بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منه .
- ثانياً- الحالة الثانية : الصرف الغير مباشر :و هي تقابل حق المجرى و مقتضاها أنه يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر في أرضه مياه الصرف الآتية من الأراضي المجاورة و البعيدة عن المصرف العام لتصب في أقرب مصرف عمومي بشرط ان يعرض عن ذلك تعويضا عادلا.

و يختلف حق الصرف في هذه الحالة عن حق المجرى في ان هذا الأخير يجيز الوصول إلى مورد المياه أيا كان .بينما لا يجيز حق الصرف سوى الوصول إلى أقرب مصرف عمومي (1).

كما قرر المشرع الجزائري بموجب المادة 98 من قانون المياه صورة أخرى لحق الصرف تنشأ بصورة طبيعية تلقائية تتمثل في انه : " يتعين على مالك العقار السفلي أن يتلقى عقاره المياه المنصبة بصفة طبيعية من العقار العلوي و لا سيما مياه الامطار و الثلوج و الينابيع غير المجمعة" فقد أوجب المشرع بموجب هذه المادة على صاحب الأرض المنخفضة أن يتحمل إرتفاق إسالة المياه الطبيعية على عقاره من العقار العلوي .و هنا المشرع لم يقرر أي تعويض على صاحب العقار العلوي وذلك بسبب عدم تدخل إرادته في سيل المياه.

الفصل الثاني : الآليات القانونية للإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي

تؤثر العديد من العوامل على عملية الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي، من ذلك مثلا تفتت الملكية إلى قطع صغيرة ، كذلك ضعف الجانب العلمي و التكويني للمزارع إضافة إلى المنازعات التي تنشأ أثناء عملية الإستغلال .و لمعالجة هذه الأسباب إعتد المشرع الجزائري على العديد من الآليات القانونية منها ما هي ذات طبيعة وقائية وأخرى علاجية أي بعد وقوع المنازعات. وعليه سنتعرض إلى جميعها بشيء من التفصيل من خلال المباحث الآتية ذكرها.

المبحث الأول : الآليات الوقائية للإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي

تتمثل الآليات الوقائية لأمثل إستغلال للعقار الفلاحي في عملية التجميع العقاري، التأطير العلمي و التقني والبحث و التكوين و الإرشاد، أدوات التوجيه الفلاحي، التنظيم المهني، التدابير الهيكلية المطبقة على الإنتاج الفلاحي

المطلب الأول : تجميع العقار الفلاحي

تعاني الدول العربية من عيب بنيوي هيكلي يتمثل في تقسيم و تجزئة الملكيات و الحيازات الزراعية و تحويلها إلى حيازات مفرطة في الصغر أو قزمية ، مفتتة إلى عدد كبير من القطع المتباعدة و المبعثرة عشوائيا في كثير من الأحيان مما تضعف معه كفاءة الإستغلال الزراعي و تصعب إدارته و تزداد تكاليفه (1).

1- يشكل عدد الحيازات الزراعية المفرطة الصغر التي تقل مساحة الواحدة منها عن هكتار واحد مثلا نسبة مرتفعة من إجمالي عدد الحيازات في معظم البلدان العربية إذ يبلغ نحو 17 بالمائة في سوريا عام 1981 و 23 بالمائة في المغرب عام 1973 و 58 بالمائة في اليمن عام 1991 وكثيرا ما تكون الحيازة الزراعية بصرف النظر عن حجمها مجزأة إلى عدد من القطع تؤثر هي بدورها من حيث عددها و موقعها و تجمعها أو تباعدها في نتائج النشاط الزراعي ففي تونس مثلا فإن نحو 50 بالمائة من الأراضي المملوكة ملكية خاصة تضم حيازات فردية تتألف الواحدة منها من 6 إلى 10 قطع و في بعض مناطق الملكية الخاصة تتجزأ الحيازات إلى قطع مفرطة في الصغر إلى حد أن بعض الحيازات الفردية تنقلص إلى شجرة زيتون واحدة للتفصيل أكثر أنظر :

-s.z.Abu Daf and N.S Georgiades, Fragmentation of Agricultural Holdings in the Near East ,FAO, WCARRD .RNEA Paper ,no.2 (Caire:{n.pd}1978 .p4

ومن الأسباب التي أدت إلى مثل هذه الظاهرة هي:

- العامل الديمغرافي ذلك أن تزايد عدد السكان بمعدلات، تتجاوز معدلات تزايد المساحة المزروعة مقرونا بعدم توفر فرص عمل كافية في القطاعات الأخرى يزيد من الندرة النسبية للأرض و من الطلب والضغط عليها .

-القوانين و الأعراف التي تتعلق بتنظيم و توزيع الإرث لها دورا أساسيا في ذلك .

-إزدهار التجارة و المضاربة بالأراضي الزراعية ،وما تمنحه الملكية من سلطات في التصرف في الأرض بالبيع أو الهبة أو المقايضة كل هذا يفتح الباب واسعا أمام المزيد من تجزئة و تفتيت الحيازات.

أولا- الآثار السلبية للتجزئة الأراضي: تتمثل الآثار السلبية لتجزئة الأراضي في:

- التجزئة تؤثر سلبا في الإنتاج بسبب ضياع أو تعطيل نسبة من الأرض المجزأة (الأطراف و الزوايا) قد تصل إلى 10 بالمئة (1).

- إرتفاع تكاليف الإنتاج بسبب زيادة الوقت الضائع عند التنقل و النقل من قطعة إلى أخرى.

- صعوبة إجراء بعض العمليات الزراعية كالمكافحة و الري و إستخدام الآلة الزراعية فالتجزئة تعيق إدخال التقنيات الزراعية الحديثة و تضعف من كفاءة استخدامها و قد تزيد من تكاليفها

- للتجزئة آثار إجتماعية تتمثل في أن كثرة عدد القطع و تبعثرها يعني كثرة و تداخل الحدود المشتركة مع أراضي الجوار ، مما يشكل مصدرا للخلافات و المناوشات تتحول أحيانا إلى منازعات قضائية .

1 - د/ وزان صلاح ، التنمية الزراعية العربية ، مركز دراسات الوحدة العربية ، بيروت 1998، ص 141

ثانيا- الإجراءات المتبعة لمعالجة تجزئة الأراضي: لمعالجة مسألة تجزئة الأراضي لابد من إتباع إجراءات إما وقائية أو علاجية وهي كما يلي :

أ- الإجراءات الوقائية: تتمثل الإجراءات الوقائية من حيث المبدأ في إحترام المساحة المرجعية و أيضا في تشجيع إنشاء مستثمرات فلاحية جماعية و هذا ما سنحدده في مايلي :

1- ضرورة إحترام المساحة المرجعية : أقر المشرع بمجموعة من القوانين و الانظمة الملائمة التي تمنع تجزئة الأرض الزراعية ، إلى قطع تقل مساحتها على ما هو مقرر في المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ⁽¹⁾ حيث حددت المادة 03 المساحة المرجعية.التي تتم في حدودها التجزئة مراعيًا في ذلك المنطقة و نوع الأرض و نظام المزروعات.كما ان كل تحويل للملكية العقارية الفلاحية غير ممكن إذا أنصب على ملكيات فلاحية خاضعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأملاك الوطنية و التي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية.

غير أنه بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري و بإعتباره هو الشريعة العامة، نجده أقر بانه من حق أي مالك على الشيوع المطالبة بالقسمة دون أي قيد قد يلحق به، و هذا ما نصت عليه المادة 723 من القانون المدني الجزائري بقولها أنه: "يستطيع الشركاء إذا إنعقد إجتماعهم أن يقسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها.....". وهذا ما جعل القضاء الجزائري يتضارب في أحكامه فبينما أقرت بعض المحاكم بما هو منصوص عليه في المرسوم رقم 490/97 ،و بالتالي عدم إعتداد خبرات قضائية أفضت إلى تجزئة العقار أقل من المساحة المرجعية.بينما ذهبت أحكام قضائية أخرى إلى عدم التمسك بذلك و إعتبار قواعد القسمة عامة لا قيد لها .

1- الجريدة الرسمية عدد 1997-84.

و عليه نقترح تعديل المادة 724 من التقنين المدني بإضافة فقرة تقرر بتطبيق المساحة المرجعية بتجزئة الأراضي الفلاحية .

وتطرح هنا مسألة الميراث ، فالمشرع الجزائري لم ينظم لنا مسألة وفاة المستغل الفلاحي ، و تركه لجماعة الورثة. فالواقع يؤكد تجزئة العقار إلى قطع صغير أو ترك العقار دون إستغلال. و بالمقارنة مع التشريع المصري و السوري نجده نظم هذه الحالة حيث أقر بأيلولة الأرض إلى واحد ممن له نصيب فيها مع تفضيل المشتغل بالزراعة، و إذا تعذر ذلك يلجأ إلى المحكمة لتعيين الوريث المستحق و القادر على الوفاء بثمن حصص الورثة الآخرين، فإن إستحال ذلك بيعت الأرض بالمزاد العلني لمن يفترض فيه أنه تتوفر فيه الشروط الأساسية . و عليه فهذا الحل يضمن بقاء إستمرارية إستغلال الأرض الفلاحية و يمنع من تجزئتها وعليه نأمل من المشرع الجزائري أن يأخذ بهذا الحل الذي أخذ به المشرع المصري

-2- تشجيع إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية : تعرف المستثمرة الفلاحية بأنها وحدة ترابية مسيرة و مستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص ،تظم وسائل الإنتاج و ذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي⁽¹⁾. فالمشرع يسعى إلى تشجيع إنشاء المستثمرات الجماعية تظم قطع ارضية ذات مساحة كبيرة و مجمعة وذلك بهدف تحقيق مردودية أوفر و أعلى .و هو ما أقره سواء في ظل القانون رقم 19/87 المتعلق بضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.الملغى بالقانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

1- بوصبيعات سوسن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الجماعية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة 2006- 2007، ص 57

كما نلمس أيضا عملية التجميع من خلال إنشاء التعاونيات الفلاحية التي تضم مجموعة من الفلاحين الموسمين حيث تعتبر شركة مدنية متمتعة بالشخصية المعنوية تهدف إلى تنظيم و دعم النشاطات الفلاحية (1)

ب- الإجراءات العلاجية لتجزئة الأراضي الفلاحية: تتمثل الإجراءات العلاجية الذي أخذ بها المشرع الجزائري لمعالجة مسألة تجزئة الأراضي الفلاحية في عملية التجميع

1- تعريف عملية تجميع الأراضي: عرفت المادة 24 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي (2) التجميع على انه عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة و قابلة للإستثمار غير منقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد و تسمح بما يأتي :

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب إستغلالها إستغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع.
- توفير الظروف الموضوعية التي تشجع على إستعمال التقنيات و الوسائل العصرية لإستغلال وحدات الإنتاج و تسييرها .
- تحديد و تنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الأراضي عن طريق وضع مخطط شغل الأراضي و تسهل استغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة مثل شبكة الري و التطهير و الصرف و المواصلات و فك العزلة عن المستثمرات .
- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية و هياكل قاعدية للنقل .

1- كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2013 ، ص 167
2- الجريدة الرسمية عدد 2008-46

2-أنواع التجميع : ينقسم التجميع إلى نوعين، فالأول بحسب الأرض و الإنتاج. إما إلى تجميع الأراضي الزراعية كأصول إنتاجية أو تجميع إستخدام الأراضي الزراعية أو ما يسمى بالتجميع المحصولي. أو بالنظر إلى الإرادة إلى تجميع إرادي و غير إرادي وعليه سنتعرض إلى هذه الانواع بشيء من التفصيل:

2-1-المعيار الأول :تجميع الأراضي و المحصول : ينقسم هذا النوع من التجميع إلى تجميع الأراضي الزراعية كاصول إنتاجية و تجميع إستغلال الأرض الزراعية أو ما يسمى بالتجميع المحصولي .

2-1-1-تجميع الأراضي الزراعية (كأصول إنتاجية) ⁽¹⁾:يشكل تجميع الأراضي الزراعية كأصول إنتاجية إجراء جذريا، يهدف إلى تجميع أجزاء أراضي الملكية الزراعية الواحدة المجزأة في قطعة واحدة أو قطعتين أو ثلاث على الأكثر (تناسب دورة ثلاثية) وبحيث تكون القطع ذات أشكال مناسبة (المستطيل هو الأفضل عادة)، و موزعة من حيث مواقعها بشكل مخطط و مدروس (يخدم تحقيق دورة ثلاثية في إطار مجمع) و غير متباعدة كثيرا بعضها

عن البعض الآخر . و قد يكون المشروع أكثر شمولاً و تعقيدا فيتضمن وضع حد للملكيات القزمية بإلغاء نمط التوزيع السائد نهائيا و إعادة التوزيع على أسس جديدة ،مع توفير أو إعادة تنظيم شبكات الري و الصرف و الممرات و الطرقات و إقامة المنشآت السكنية و منشآت المرافق و الخدمات اللازمة.وبالرجوع إلى نص المادة 58من قانون 25/90 نجد أن المشرع أقر بتجميع الأراضي ،حيث نص على أن الدولة و الجماعات المحلية تشجع و تطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة وسائل تقنية و مالية تساعد على عصنة المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الأرضية بالتراضي، كيفما كان الصنف القانوني

الذي تتبعه ، و عمليات إعادة توزيع الأراضي بغية تجميعها .تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بقانون خاص

أهمية عملية التجميع الزراعي :تبرز أهمية التجميع الزراعي في :

- المساهمة في التنمية الزراعية.
- إعادة توزيع الأراضي الزراعية على أساس وحدات جديدة غير قومية و غير مفتة مع اللجوء لأسلوب التعويض أو البيع عند الضرورة .
- مبدأ إشراك المستفيدين بنفقات المشروع أو بجزء منه.
- مبدأ المحافظة على النتائج و حمايتها و الحيلولة دون عودة المشكلة من جديد .

إيجابيات تجميع الاراضي الزراعية: يحقق التجميع نتائج إيجابية أهمها:

- يقدم التجميع علاجا جذريا لمحاذير التجزئة و عيوبها الإقتصادية و التقنية و الإجتماعية فيقلل من المساحات الضائعة أو المعطلة.
- يضمن إستخداما أفضل للأرض و التقنيات الزراعية و بخاصة في مجال الري و المكننة و المكافحة .
- يشجع على مزيد من الإستثمار و يخفض من تكاليف الإنتاج (من تكاليف العمل و الطاقة و بعض المستلزمات و المياه)وقد يزيد من إنتاجية الأرض⁽¹⁾
- و بعبارة مختصرة فإن تجميع الأرض بالطريقة الجذرية التي أوردناها خصوصا إذا إقترن بتجميع محصولي يمكن أن يزيد من الدخل الصافي للمزارع بما يتراوح وسطيا بين 20-40 بالمئة ويزيد من ثمن الأرض الزراعية و من أجزتها .

1- بوشريط حسناء ،النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ،رسالة دكتوراه ، تخصص قانون أعمال ،جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،سنة 2016 و 2017،ص 382

المعوقات و صعوبات تنفيذ عملية التجميع

تعرض تنفيذ عملية تجميع الأراضي العديد من المعوقات و الصعوبات تتمثل في :

- الوضع القانوني لملكية الأرض و حيازتها .
- عدم توفر الجهاز التنفيذي المختص .
- المضاربة التي يمكن ان تسبق أو تواكب العملية و بإرتفاع التكاليف .

2-1-2- تجميع إستغلال الأرض الزراعية (التجميع المحصولي) ⁽¹⁾: يعتبر حل أقل جذرية و لكنه أكثر مرونة و أسهل تنفيذا . حيث يضمن تحقيق هدف أساسي و هو التجميع المحصولي ، أي زراعة المحصول الواحد لمجموعة من الحائزين على أساس مجمع دون التصدي لملكية الأرض الزراعية نفسها كعقار أو لحيازتها القانونية . ففي هذه الحالة يكون الهدف تجميع إستغلال أراضي مجموعة من الحيازات الزراعية ، بمعنى تجميع العمليات الزراعية الأساسية و تجميع المحاصيل التي تزرعها تلك الحيازات في حقول كبيرة مجمعة من غير المساس بالوضع القانوني للأرض الزراعية نفسها ، بل إن الأمر قد يصل إلى حد المفارقة التي تتجلى في منح الأراضي الزراعية للمنتفعين أو الحائزين الجدد (أراضي الإصلاح الزراعي مثلا أو أراضي جديدة مستصلحة توزعها الدولة على المستحقين بصورة حيازات تجزأ الواحدة منها إلى قطعتين أو ثلاث ، تحدد مواقعها و درجة التباعد فيما بينها وفقا لأسس مدروسة و مخططة بغية توفير محصولين أو ثلاث في الموسم الواحد للمنتفع و لكن في إطار مجمع . ونعطي مثلا من مصر بإعتبار أن مصر البلد العربي الأكثر معاناة من الضغط السكاني على الأرض الزراعية و الأكثر حاجة إلى الجمع بين مزايا الحيازة العائلية

1-د/وزان صلاح -المرجع السابق - ص 144
أيضا ، شامة سماعيل -المرجع السابق ، ص 266-268 &

الصغيرة السائدة في مصر و مزايا التجميع المحصولي حيث جرى التجميع المحصولي وفقا
للأسس التالية:

- في القرى الجديدة في شمال غرب الدلتا مثلا، يقسم زمام القرية (وسطيا 1000-
1500 فدان) إلى أجزاء بواسطة ما يسمى بمساقى و مصارف "الجزء" و تبلغ مساحة
الجزء الواحد وسطيا 90 فدانا و يعتبر وحدة ري مستقلة، إضافة إلى أنه يشكل عادة
إطارا (زماما) لدورة زراعية ثلاثية، كثيرة الإنتشار في مصر و من هنا يقسم
- زمام الجزء الواحد أيضا بواسطة ما يعرف بمساقى و مصارف الدرجة الأولى إلى ثلاث
أقسام متساوية تقريبا (نحو 30 فداناً للقسم) حيث يخصص كل قسم لزراعة واحدة من
المحاصيل الثلاثة للدورة التي يحتضنها الجزء. ثم يجرأ كل قسم بدوره إلى
03 "حوش" بواسطة ما يسمى مساقى و مصارف الحوش ثم تقسم كل حوشة إلى نحو 10
تربيعات و بمعدل فدان واحد لكل تربية .

إن هذا النوع من التقسيم يهيئ الأرضية و الإطار اللازمين لزراعة محاصيل

متنوعة، في حيازات زراعية صغيرة وفي إطار مجمع. و الحال فإن المساحة المقررة
لكل منتفع و لتكن ثلاث أفدنة تعطى له على شكل ثلاث قطع متساوية عادة من حيث
مساحتها، و بحيث يكون موقع كل قطعة منها في واحد من الأقسام الثلاث متجاورة التي
تنتمي إلى جزء واحد يحتضن 30 منتفعا (حيازة) فإذا كانت الدورة الثلاثية لسنة زراعية ما
،تتكون من برسيم يتبعه قطن في القسم الأول من الجزء، ومن قمح أو خضار شتوية ثم
ذرة في القسم الثاني، و من برسيم أو قمح ثم أرز أو خضار صيفية في القسم الثالث
فإن المنتفع الواحد يحصل بهذه الطريقة. وفي كل من الموسمين الشتوي و الصيفي
على المحاصيل الثلاثة التي يحتاجها عادة (محصول نقدي، و آخر غذائي و ثالث
علفي) إلا ان كل محصول منها مزروع في إطار مجمع، أي في القسم المخصص له و

النظام القانوني للإستغلال العقاري الفلاحي في القانون الجزائري

يقوم كل منتفع بالعناية بمحاصيله في قطع حيازته الثلاث الخاص به ،على أساس فردي بالنسبة لبعض العمليات الزراعية (اليدوية عادة) و على أساس مشترك (تعاوني في الغالب) بالنسبة للعمليات المكننة (الحراثة الآلية و البذر الآلي و الري و مكافحة ...إلخ)التي يفترض أن تتجزع على أساس "القسم" بمجمله ،والذي يشكل حقلا كبيرا مشغولا بمحصول واحد يخص ثلاثين منتفعا .و عندما تتجاوز الأجزاء زمام القرية الواحدة تتجاوز أيضا الأقسام التي قد تكون مزروعة بالمحصول نفسه مما يزيد من حجم و رقعة المساحة المجمعة.

ترعة قناة ري									
جزء 90 فدان		قسم 30 فدان قطن						تربية 1 فدان	
								حوشة 10 فدان	
		قسم 30 فدان ذرة							
		قسم 30 فدان أرز							
مصرف									

المصدر : صلاح وزان :تقييم و دعم التجميع الزراعي المبني على الحيازات الفردية الميزة في الأراضي

المستصلحة (مصر : برنامج التنمية للأمم المتحدة ، المركز الدولي للتوطين والتنمية.1974)،المشروع 81.

وفقا لهذا الشكل فإنه يحصل كل منتفع على حيازة مساحتها ثلاثة أفدنة مكونة من ثلاث قطع (ثلاث تربيعات) و بحيث يكون موقع كل قطعة منها في واحد من الأقسام الثلاثة المتجاورة التي تنتمي إلى نفس الجزء مما يضمن لكل منتفع ثلاث محاصيل في كل موسم.

3-1-1- عيوب ومزايا عملية تجميع المحاصيل الزراعية

3-1-1- عيوب عملية تجميع المحاصيل الزراعية:

-يؤخذ على هذه الصيغة بطؤها بمعنى إن سرعة إنجاز الأعمال الزراعية في القسم ستعادل سرعة المنتفع الأبطأ.

-كما يؤخذ عليها قلة مرونتها إذ يتوجب على المنتفعين ذوي العلاقة التقيد بالدورة الزراعية المقررة و عدم مخالفتها

3-1-2- مزايا عملية تجميع المحاصيل الزراعية :

حققت صيغة جمع المحاصيل الزراعية مزايا كثيرة تجلت فيمايلي ⁽¹⁾:

1-عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 266، 267.

- نجحت هذه الصيغة على أرض الواقع و حققت نتائج إيجابية على غاية من الاهمية تجلت في تسهيل التخطيط الزراعي و في تنفيذ التجميع المحصولي المقرر بشكل عام .
- تحسين كفاءة إستخدام مستلزمات الإنتاج التي تجلت في الحفاظ على نقاوة السلالات المحسنة و تسهيل المكننة و تخفيض تكاليفها و زيادة فعالية المكافحة .
- تحسين كفاءة الري إذ حققت وفرا في مياه التي وصلت نسبته في بعض الحالات الى 30 بالمئة

- تسهيل عملية التسويق و الإحصاء

وهذا ما دفع إلى تعميم تطبيق هذه الصيغة في الأراضي الزراعية القديمة كافة وفي الأراضي الجديدة المستصلحة التي يؤشر بتوزيعها على المنتفعين منذ أواسط الستينات .

4-الإجراءات المتبعة لإنجاز عملية تجميع الأراضي الفلاحية:

يتم هذا النمط من التجميع عادة بواسطة السلطات الرسمية المختصة .حيث تقوم عادة بعد رصد المشكلة و متابعتها و دراستها و التخطيط لمعالجتها ،بتهيئة المناخ المناسب عن طريق نشاط إرشادي و إعلامي مكثف يسبق عملية التنفيذ .ثم تقوم الأجهزة الرسمية المختصة عادة بوضع يدها على الأراضي و الحيازات المجزأة و المفتة كافة لتعيد توزيعها من جديد .

و بالرجوع للمشرع الجزائري في ظل القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، نجده نص في المادة 24 فقرة اخيرة على أن تحديد شروط و كيفيات تنفيذ عملية التجميع سيتم بموجب نص تشريعي خاص أي يصدر عن البرلمان و هذا تماشيا مع ما هو منصوص عليه في المادة 140 فقرة 24 من الدستور

الجزائري⁽¹⁾ و التي حددت مجالات تشريع البرلمان من ضمنها التشريع العقاري ، لكن ما يلاحظ هنا أن هذا النص لم يصدر لحد الآن . كما أقرت المادة 25 من نفس القانون على أن عمليات التجميع التي تشجعها الدولة و تدعمها تتم بناء على مخططات التجميع ولحد الساعة هاذين المادتين مجرد حبر على ورق .

2-2-المعيار الثاني : التجميع الإرادي و الجبري:نفصل في هذا المعيار من خلال

مايلي:

2-2-1/ التجميع الإرادي للأراضي الفلاحية :يقصد بالتجميع الإرادي⁽²⁾ للأراضي الفلاحية تنازل الملاك للأراضي محل التجميع بمحض إرادتهم و تجميعها و ضمها في شكل قطعة واحدة. لكن بالرجوع للمشرع الجزائري نجده لم ينص على هذا النوع من التجميع. على عكس المشرع المغربي الذي عبر صراحة في القانون رقم 04/12 المتعلق بالتجميع الفلاحي في مادته 09 على تحديد البقع المعنية بالتجميع في عقد التجميع الفلاحي .وعليه نأمل أن نجد نص صريح يقر بالتجميع الإرادي وفق ضوابط وشروط خاصة. وذلك بسبب كون الفلاح هو المتصل المباشر بعقاره و الأكثر دراية بميزات وخصائص العقارات المجاورة.

1- القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري (جريدة رسمية العدد 14 السنة 53)
2- يفهم من نص المادة 60 من القانون رقم 16/08 على أن التجمعات يمكنها وضع كل الوسائل التي يرونها لتطوير النشاط الفلاحي و الاقتصادي أي أنهم بإستطاعتهم القيام بعملية تجميع الأراضي لأنها تعتبر من ضمن الوسائل التي تعمل على تطوير و عصرنه القطاع الفلاحي .

2-2-2/ التجميع الإجباري للأراضي الفلاحية

يتم هذا النوع من التجميع و لو دون إرادة المالكين الفلاحيين ،حيث تظهر الدولة بمظهر السيادة و السلطان بفرض عملية التجميع ،وفقا لإجراءات وشروط و كفاءات خاصة .فيتم إعداد مخططات التجميع ⁽¹⁾ و تنفيذ العملية .فهذه الأخيرة تتطلب إمكانيات تقنية و بشرية ضخمة خاصة امام التجربة المريرة مع عمليات المسح التي لم تنته لحد الساعة.هذا من جهة كما تطرح هنا إشكالية مقاومة الفلاحين لها بحجة انها فيها مساس جسيم بملكيتهم ⁽²⁾.لذلك لا بد من القيام بحملات تحسيسية تبين إيجابيات آلية التجميع لا سيما في رفع مردودية الإنتاج الفلاحي .

المطلب الثاني :التأطير العلمي و التقني و البحث و التكوين و الإرشاد

جاء المشرع الجزائري بتدابير جديدة مقررة في إطار القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، الغاية منها ضمان حسن إستغلال العقار الفلاحي و حمايته للوصول إلى الغاية المرجوة و هي زيادة الانتاج .حيث نص في المواد من 73 إلى غاية المادة 83 على التأطير العلمي و التقني و البحث و التكوين و الإرشاد

الفرع الأول: أهداف التأطير العلمي و التقني و البحث و التكوين و الإرشاد

نصت المادة 37 من القانون رقم 16/08 الموافق 03 اوت 2008

1-أنظر المواد 24 و 25 من القانون رقم 16/08
2- بعض الدول قررت إلغاء نظام التجميع الفلاحي من ذلك فرنسا بموجب القانون رقم 157/2005 المؤرخ في 2005/02/23 المتعلق بتنمية الأقاليم الريفية .

المتضمن التوجيه الفلاحي على أهداف تدابير التأطير العلمي و التقني و البحث و التكوين والإرشاد الخاصة بتنفيذ التوجيه الفلاحي و التي تتمثل في :

- رفع مستوى تأهيل الفلاحين مهنيا و تحسينه عن طريق تعزيز التكوين و البحث و الإرشاد.

- تثمين و تكييف التخصصات و تحسين تأطير القطاع الفلاحي من خلال تدعيم أجهزة التكوين و البحث و الإرشاد.

- تطوير إعلام عصري و فعال بإقامة نظام شامل للإعلام الفلاحي .

- تعزيز قدرات جهاز التكوين الفلاحي و تكييف البرامج وفقا للإحتياجات التي يعبر عنها المتدخلون في الإنتاج الفلاحي (1).

- تحيين مستمر للإعلام العلمي و التقني من أجل خدمة المستعملين المعنيين بالتنمية الفلاحية .

- إعداد و تنفيذ و قيادة برامج البحث التي تستجيب للإحتياجات التي تعبر عنها أهداف هذا القانون .

- يجب أن تكون عمليات التكوين و البحث و الإرشاد لمختلف أنواع الفلاحة و النشاطات المدرجة فيها و التكنولوجيات الغذائية و الفلاحية ، موضوع تكييف مع مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب أحكام المادة 08 من القانون رقم 16/08 و كفايات تنفيذ هذه العمليات تحدد عن طريق التنظيم و هذا الاخير لم يصدر لحد الساعة.

1-أنظر المادة 74 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي السالف الذكر

الفرع الثاني - أهداف التكوين الفلاحي

تهدف مختلف مستويات التكوين في القطاع الفلاحي إلى تنفيذ الاحكام الآتية⁽¹⁾ :

- التخصص في مؤسسات التكوين .
- تكييف البرامج مع خصوصيات المناطق الفلاحية لأماكن الزرع.
- تطوير التكوين التطبيقي حسب الحالة في المستثمرة أو في المؤسسة.
- التكفل بمتطلبات سوق الشغل .

الفرع الثالث : البحث الفلاحي

يعتبر البحث الفلاحي جزءا لا يتجزأ من مراحل إعداد سياسات التنمية الفلاحية و الريفية و الزراعية الغذائية . حيث يتكفل البحث الفلاحي بالمحاور ذات الأولوية المحددة بموجب هذا القانون و نصوصه التطبيقية و كذا الوضعيات المستعجلة يقوم جهاز البحث من أجل تحقيق فعالية أمثل بتوسيع هيكله حسب الإحتياجات و تعزيز و تقوية القدرة العلمية و توطيد علاقات قطاعية و قطاعية مشتركة و تنمية المكتسبات ذات الصلة بالإرشاد .

الفرع الرابع : الإرشاد الفلاحي

هو مصمم و منفذ كفعل تربوي فلاحي يشرك هيئات البحث و التكوين و التنمية للمنتجين بتحسين ظروف العمل والإنتاج و التحكم فيها.

1-أنظر المادة 79 من القانون رقم 16/08 السابق الذكر

ويعتبر الإرشاد من العوامل الهامة لتنمية القطاع الفلاحي إذ أنه يساهم في توعية و تكوين الفلاحين و إحاطتهم بالمعلومات الضرورية و النصائح اللازمة ،و فعالية الإرشاد الفلاحي مرتبطة أساسا بتوفر المرشدين الزراعيين الذين يتمتعون بالمؤهلات الكافية و المحفزات التي تدفعهم للقيام بهذه المهمة.

و يمكن القول أنه رغم الأهمية التي يتميز بها الإرشاد الفلاحي بالنسبة للنشاط الزراعي فإن السياسة الزراعية في الجزائر لم توليه الأهمية الكافية لهذا المجال ،إلى جانب هذا نسجل وجود صعوبات وعوامل ساهمت في ضعف أداء المرشدين، التي تعود إلى غياب تحديد دقيق لمهمة المرشد الفلاحي ،و تحميله في الغالب بمهام غير إرشادية .إلى جانب نقص مستلزمات العمل، إضافة إلى قلة وعدم ملائمة المعلومات و المعارف الإرشادية على المستوى المحلي، و نقص وسائل النقل مما يصعب مهمة إتصال المرشدين بالفلاحين المتواجدين على إمتداد مساحات شاسعة (1)

أولا-أساليب الإرشاد

يقوم الإرشاد الفلاحي مع أخذ الخصوصيات المحلية بعين الإعتبار بما يأتي :

- تحديد القنوات الأكثر ملائمة لنقل المعلومات .
- إعداد برامج حسب مواضيع الإرشاد في المجالات التقنية و الإقتصادية و الإجتماعية و القانونية التي تستجيب لإنشغالات المستثمرين.
- تنظيم تكوين يتلاءم مع المخططات المنهجية و التقنية الموجهة للمرشدين تسمح لهم بالتحكم في المهارات الضرورية لإنجاز أعمال الإرشاد.

1- د/ باشي أحمد . القطاع الفلاحي بين الواقع و متطلبات الإصلاح ،مقال منشور في مجلة الباحث ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر . عدد 2. سنة 2003، ص113

- تصور أنظمة دائمة للتحليل و اليقظة الإستراتيجية من شأنها السماح بتقييم أثر الإرشاد في الإنتاج ،و إعادة توجيه البرامج و المقاربات و المناهج.
- العمل على ضمان مهام التنشيط و التنسيق عن طريق المهنة و المهنة الفلاحية المشتركة بغية تنفيذ سياسة الإرشاد.

ثانيا: أسباب ضعف وعدم فعالية الإرشاد الفلاحي

- ترجع أسباب ضعف و عدم فعالية الإرشاد الفلاحي من وجهة نظر المرشد الفلاحي ، إلى كون اغلب الفلاحين يتميزون بالأمية مما يصعب من عملية إقناعهم، إذ لا تتوفر لديهم روح التعاون مع المرشدين الفلاحيين، هذا إضافة إلى وجود فوارق مابين الفلاحين مما يجعلهم غير مهتمين بالخدمات التي يقدمها لهم المرشد الفلاحي⁽¹⁾.
- اما من وجهة نظر الفلاحيين فإن ضعف الإستجابة للإرشاد الفلاحي، يعود إلى عدم توفر المدخلات الزراعية ،و عدم مطابقة التوصيات الإرشادية لظروف الفلاحين ،و نظرة الفلاح إلى المرشد الفلاحي على أنه أقل خبرة منه ، خاصة في عدم قدرة المرشد الفلاحي على حل كثير من مشاكل الفلاح المتعلقة بالأسعار و التسويق و تأمين المدخلات.

الفرع الخامس: الإعلام الفلاحي

- تنص المادة 82من قانون التوجيه الفلاحي على انه يؤسس نظام وطني للإعلام الفلاحي يهدف على و جه الخصوص إلى :
- إضفاء طابع المؤسسة على وظيفة جمع الإحصائيات لا سيما على المستوى البلدي
 - تعزيز و تكييف و توسيع نظام الإحصاء الفلاحي قصد إعداد معطيات دقيقة و محينة و موثوق فيها .

-1-د/ باشي أحمد ،مقال السابق ،ص114

- تعزيز أنظمة الإعلام الموجودة ، بما فيها أنظمة الإنذار المبكر في مجالات الصحة النباتية و الحيوانية و الغابية ، لا سيما الجغرافية منها ، وذلك بوضع خلايا تقنية و تزويدها بالوسائل البشرية المؤهلة و بالتجهيزات المناسبة
- تعزيز نشاط التحقيقات عن طريق الهياكل الإدارية المركزية أو غير الممركزة للإدارة الفلاحية ، أو عن طريق مؤيدي الخدمات المتخصصين و المستقلين.
- الإنجاز الدوري للإحصاء العام للفلاحة و الجرد الوطني للغابات .
- تنسيق المعلومات الإحصائية التي يعدها مختلف المتعاملين في القطاع ومنها مرصد الفروع الفلاحية في مفهوم أحكام المادة 43 من نفس القانون (1) .
- تحدد شروط و كفاءات تنفيذ النظام الوطني للإعلام الفلاحي عن طريق التنظيم و الذي لم يصدر لحد الساعة.

المطلب الثالث : أدوات التوجيه الفلاحي :

تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في :مخططات التوجيه الفلاحي،مخططات وبرامج التنمية الفلاحية و الريفية ،أدوات تأطير العقار الفلاحي (2).

الفرع الاول : مخططات التوجيه الفلاحي :

تؤسس مخططات التوجيه الفلاحي على مستوى الولاية و المنطقة و على المستوى الوطني، و تشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية و المحافظة عليها وإستغلالها العقلاني و إستعمالها الأفضل ضمن إحترام القدرات الطبيعية .وتحدد

1- تنص المادة 43 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه : " توضع أجهزة للمتابعة و التقييم من أجل المساهمة في التكفل بوظيفة ضبط المنتجات الفلاحية ،لاسيما بإنشاء مرصد للفروع أو للمنتجات الفلاحية .تحدد شروط و كفاءات إنشاء المرصد عن طريق التنظيم"

2- أنظر المادة 07 من قانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي السالف الذكر

كيفية المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي و إعدادها و مضمونها و المصادقة عليها عن طريق التنظيم.

- يعتبر مخطط التوجيه الفلاحي أداة تحدد التوجيهات الأساسية على المدين المتوسط و الطويل و تهيئة الفضاءات الفلاحية و إستغلالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة و منسجمة و مستدامة على مستوى الولاية و المنطقة وعلى المستوى الوطني.

الفرع الثاني: مخططات و برامج التنمية الفلاحية الريفية: (1)

ينشأ مخطط وطني للتنمية الفلاحية و الريفية يهدف إلى تحديد إستراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية و تخطيط النشاطات في الزمان و المكان.

يتشكل المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و الريفية من برامج تتضمن على وجه الخصوص مجالات التدخل الآتية:

- تكيف أنظمة الإنتاج
- تكثيف الإنتاج الفلاحي .
- تحسين الإنتاج و الإنتاجية للفلاحين.
- تطوير أنشطة الفروع في المجال الفلاحي .
- تثمين الإنتاج الفلاحي.
- المحافظة على الموارد الوراثية الحيوانية والنباتية و تطويرها
- إستصلاح الأراضي .التشجير و إعادة التشجير.

1-أنظر المادة 08 من قانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ,

- مكافحة التصحر .

تنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية . تنمية الفلاحة الجبلية . تنمية الرعي و المراعي السهبية و شبه الصحراوية و توسيعها .

وتحدد كفايات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم .

الفرع الثالث : أدوات تأطير العقاري الفلاحي: (1) من أجل معرفة العقاري الفلاحي و التحكم فيه ينشأ:

- فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقاري الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية و يستعمل كأساس لتدخل الدولة .

- خريطة تحديد الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية .

تحدد كفايات و شروط تمييز الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و تصنيفها و كذا كفايات تسيير الفهرس العقاري و القيد فيه و خريطة تحديد الأراضي الفلاحية و التسجيل فيها عن طريق التنظيم الذي لم يصدر لحد الساعة .

المطلب الرابع : التنظيم المهني الفلاحي (2)

تشجع الدولة في إطار السياسة الوطنية لدعم النشاطات الفلاحية ، على تأسيس المنظمات المهنية الفلاحية و ترقيةها في إطار التشريع المعمول به . حيث تتخذ هذه المنظمات عدة أشكال نذكر منها : جمعيات مهنية للفلاحين ، تعاونيات فلاحية ، غرف فلاحية ، تجمعات المصالح المشتركة ، مؤسسات وهيئات مهنية مشتركة ، تعاقدية فلاحية .

1-أنظر المادة 12 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ،
2- أنظر المادة 48 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ،

الفرع الأول : الجمعيات المهنية للفلاحين⁽¹⁾

الجمعية المهنية الفلاحية تشكل الخلية الأساسية للتنظيم المهني الفلاحي .حيث ينتظم المستثمرون الفلاحيون في جمعية من أجل ترقية نشاطاتهم المهنية.فعلاوة عن المهام و الأهداف المحددة في قوانينها الأساسية .يجب أن تساهم الجمعيات المهنية الفلاحية و تسهر على :

- الإرشاد إلى التقنيات الزراعية و ترقية المنتجات الفلاحية.

- تحسيس الفلاحين في مختلف الميادين المتعلقة بالنشاط الفلاحي.

الفرع الثاني :التعاونيات الفلاحية

تتشأ التعاونيات الفلاحية بموجب عقد رسمي وذلك لإحتياجات نشاطاتهم .و تعتبرهذه التعاونيات شركة مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح .ويمكن أن تنشئ التعاونيات إتحادات التعاونيات فيما بينها لضمان تسيير مصالحها المشتركة. وبالرجوع إلى نص المادة 55 من قانون التوجيه الفلاحي نجد المشرع أقر بأنه يجب أن ينص عقد التعاونية تحت طائلة البطلان على :

- هدف التعاونية و تسميتها و مقرها و مجال إختصاصها .

- حقوق الأعضاء وواجباتهم .

- شروط و كفاءات إنخراط الأعضاء و إنسحابهم و شطبهم و إقصائهم .

- بيانات بطاقة فلاح لكل عضو.

- دور أجهزة التسيير و طريقة تعيينها

1-أنظر المادة 50 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ,

-القواعد و الإجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الأساسية

-قواعد و إجراءات أيلولة الممتلكات في حالة حل التعاونية

مهام التعاونية: تسعى التعاونيات إلى⁽¹⁾ :

- إنجاز أو تسهيل عمليات الإنتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق⁽²⁾

- تخفيض سعر الكلفة و سعر البيع لبعض المنتجات و الخدمات لفائدة أعضائها و عن طريق مجهودهم المشترك.

- تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها و تلك التي ينتجونها .

1-أنظر المادة 54 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ,
2- تقسم التعاونيات التنفيذية إلى قسمين : تعاونيات الإستغلال المشترك لوسائل الإنتاج الممنوحة للمستفيدين بصفة جماعية وقد تم تنظيم هذا النوع من التعاونيات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 153/72 ، في حين يمثل النوع الثاني المدمج ضمن التعاونيات التنفيذية في شكل التعاونيات البلدية المتعددة الخدمات المنشأة بموجب المرسوم رقم 156/72 و التي تهدف إلى إنجاز مجموعة من الأنشطة ذات الطابع الاقتصادي و الاقتصادي و الاجتماعي و الثقافي لفائدة المستفيدين من الثورة الزراعية .للتفصيل أكثر أنظر: عجة الجبالي ،المرجع السابق ،ص71 ,

المطلب الخامس :التدابير الهيكلية المطبقة على الإنتاج الفلاحي

تقوم التدابير الهيكلية المطبقة على الإنتاج الحيواني و النباتي على⁽¹⁾ :

- تثمين الإنتاج الفلاحي.

-حماية الصحة الحيوانية و الصحة النباتية .

- ضبط المنتجات الفلاحية.

الفرع الأول :تثمين الإنتاج الفلاحي :

أقرت المادة 32 من قانون التوجيه الفلاحي أنه من أجل تثمين و ترقية

المنتجات الفلاحية و المنتجات ذات الأصل الفلاحي يؤسس نظام نوعية يسمح بمايأتي :

- تمييزها حسب نوعيتها.

-إثبات شروط خاصة لإنتاجها و /أو لصناعتها لا سيما في مجال الفلاحة البيولوجية

- تحديد آليات المسار التي تثبت و تضمن أصلها و مكان مصدرها .

-إثبات بأن إنتاجها و /أو صناعتها تم حسب المهارات و أنماط الإنتاج المرتبطة بها .

أولاً- مضمون نظام نوعية المنتجات الفلاحية :يشتمل نظام نوعية المنتجات الفلاحية

أو ذات الاصل الفلاحي المؤسس بموجب احكام المادة 32 من قانون التوجيه الفلاحي

على

- علامات الجودة الفلاحية .

- تسميات المنشأ و الأسماء الجغرافية .

1-أنظر المادة 30 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ,

-أحكام تسمح بالتصريح بطابع المنتج الفلاحي البيولوجي.

-آليات تقييم المطابقة للتنظيمات التقنية و كذا لعلامات الجودة و لتسميات المنشأ و

للأحكام المتعلقة بالمنتجات الفلاحية البيولوجية .

-آليات تسمح ببيان مسارها .

يحدد نظام نوعية المنتجات الفلاحية او ذات الأصل الفلاحي عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني :حماية الصحة الحيوانية و الصحة النباتية

يقصد بالتدابير الهيكلية في مجال حماية الصحة الحيوانية و الصحة النباتية

تدعيم أنظمة تحديد المسار و تكييفها ، و مراقبة الحيوانات و النباتات و المنتجات المشتقة منها . و قد أقر المشرع الجزائري في المادة 40 من قانون التوجيه فلاحي على ان نظام تحديد المسار الحيوانات و النباتات تحدد بموجب تنظيم و الذي لم يصدر لحد الساعة .

تهدف هذه التدابير إلى حماية الثروة الحيوانية و النباتية ، و المحافظة على الصحة الحيوانية و النباتية و تحسين الأمن الصحي للأغذية ذات المصدر الحيواني والنباتي⁽¹⁾، فتقع على عاتق سلطة الصحة النباتية مراقبة الحالة الصحية للنباتات و المنتجات النباتية. كما يقع على عاتق السلطة البيطرية مراقبة الحالة الصحية للحيوانات و المنتجات الحيوانية. بما فيها الحيوانات البرية لاسيما أعمال جمع المعلومات و تقييم الأخطار و تسييرها و كذا التحليل في المخبر، و عليه يمكن أن تستعين كل من السلطتين المذكورتين أعلاه بمخابر تحليل معتمدة لهذا الغرض لإنجاز مهام التشخيص ودائما و في نفس الإطار ومن أجل حماية الصحة الحيوانية و النباتية فإنه يجب

1-أنظر المادة 34 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ،

- مراقبة و مكافحة الأجسام الضارة غير المقننة في التشريع المتعلق بحماية الصحة الحيوانية و النباتية.
- يجب أن تتوفر في التغذية الموجهة للحيوانات كل الشروط الصحية و أن تحتوي على الحصص الضرورية لتنمية الإنتاج الحيواني. و يجب ألا تشكل في أي حال من الأحوال خطرا صحيا أو تؤدي إلى أضرار مباشرة أو غير مباشرة على المستهلك
- يجب تقييد أو منع إدخال إلى التراب الوطني المنتجات الخطيرة و /أو السامة .و المنتجات الصيدلانية و عرضها في السوق و حيازتها ووصفها و لو بغرض علاجي.و كذا الأغذية الموجهة للحيوانات المنتمية للأنواع الموجهة لحومها و سلوبها و موادها للغذاء البشري المحددة قائمتها في التنظيم المعمول به

الفرع الثالث :ضبط المنتجات الفلاحية

يرمي ضبط المنتجات الفلاحية إلى تحقيق التوازن بين العرض و الطلب قصد حماية مداخل الفلاحين و الحفاظ على القدرة الشرائية للمستهلكين⁽¹⁾. يتكفل بهذه المهمة أجهزة للمتابعة و التقييم وذلك من أجل المساهمة في التكفل بوظيفة ضبط المنتجات الفلاحية لا سيما بإنشاء مرصد للفروع أو للمنتجات الفلاحية. تحدد شروط و كفيات إنشاء المرصد عن طريق التنظيم . يتم هذا التدخل فيما يخص ضبط المنتجات الفلاحية على وجه الخصوص عن طريق :

- تدابير تحفيزية للجمع و التخزين و هياكل التخزين و الشحن و النقل
- تدابير دعم المنظمات المهنية و المهنية المشتركة الفلاحية
- تدابير تحديد التعريف عند الإقتضاء في إطار التشريع المعمول به⁽²⁾

1-أنظر المادة41 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ,
2-أنظر المادة42من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ,

المبحث الثاني: الآلية الردعية لإستغلال أمثل للعقار الفلاحي

تبرز لنا القراءة المتمعة للأسباب الحقيقية لضعف الإنتاج و الإنتاجية تدخل عدة عوامل، منها ما هو راجع لعامل المناخ و منها ما هو مالي راجع للتمويل، ومنها ما هو إجتماعي خاص بنشوء خلافات و منازعات بين جميع القائمين على هذا العقار، سواء أكانت خاصة بالعقار الفلاحي التابع للدولة أو بالعقار الفلاحي ذو الملكية الخاصة، أو خاص بالعقار الفلاحي الوقفي .

و عليه نتعرض إلى هذه الحماية القضائية من خلال المطالب التالية

المطلب الأول: حماية العقار الفلاحي التابع للدولة

يختص بالمنازعات التابعة للعقار الفلاحي التابع للدولة كل من الجهات القضائية العادية و كذا القضاء الإداري⁽¹⁾ و عليه سنتعرض إلى هذه المنازعات يشيء من التفصيل

الفرع الأول: اختصاصات الجهات القضائية العادية

ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08 / 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 في الفصل الثالث منه في القسم العقاري ، القسم الأول في صلاحيات القسم العقاري وذلك في المواد 513/514 حيث نصت :على أن القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أومع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة ،شغلها أو إستغلالها، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضومن أعضاء المستثمرة الفلاحية ، ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق إلتزامات قانونية ،مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية إستثمار هذه

1- سوسن بوصبيعات ،النظام القانوني للإستغلال العقاري الفلاحي في الجرائر ،رسالة مقدمة لتيل شهادة دكتورا علوم في القانون الخاص ،جامعة قسنطينة ، سنة 2017،2018، ص277.

الأراضي ، و تجدر الإشارة إلى أن النزاعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية التي من إختصاص القاضي العقاري يمكن تقسيمها إلى فروع عديدة . فمنها ما ينشأ بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم ، و هناك نزاعات أخرى تنشأ بين المستثمرة و الغير و تكون الدولة طرفا أصليا في النزاع و حالة وفاة أحد أصحاب الإمتياز .

أولا : النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

حدد القانون رقم 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الإلتزامات الملقاة على المستثمر صاحب الإمتياز ، من ذلك الإستغلال بصفة جماعية و على الشيوع. و نصت المادة 22 من القانون 03/10 على أنه يتعين على المستثمرين تحرير إتفاقية غير ملزمة تحدد العلاقة بينهم و كيفية تسيير شؤون المستثمرة ، وكذا عمليات الإستغلال الأمتل للأراضي و الأملاك السطحية وكيفية توزيع الأرباح ⁽¹⁾، ففي حالة خرق هذه الإلتزامات من طرف المنتجين الفلاحيين مما يسبب أضرار لباقي أعضاء المستثمرة . في هذه الحالة يتولى احد أعضاء المستثمرة أو عدد منهم رفع الدعوى ضد الأعضاء المخلين بالإلتزاماتهم امام القاضي العقاري، طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية .حيث نصت هذه الأخيرة على انه : " ينظر القسم العقاري على مستوى محكمة أول درجة في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين بخصوص إستغلال أو شغل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية "فيعد هذا النص مرجعا في تحديد الإختصاص النوعي لهذا القسم ، فلا يمكن عرض هذه المنازعات على المحكمة الإدارية بالرغم أن الحق المتنازع بشأنه منح بموجب طريقة من طرق تسيير المرافق العامة وهو عقد الإمتياز فإن تم مخالفة ذلك وعرضة المنازعة على

1- قرار للمحكمة العليا -الغرفة المدنية الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 2001/01/10 قضية (ب-م) ضد (ب-ر) و من معه غير منشور

المحكمة الإدارية فإنه يقضى بعدم الإختصاص النوعي (1)، أما إذا عرضت على أحد الأقسام المدنية الأخرى و جب إحالته على القسم العقاري بعد اخذ رأي رئيس المحكمة (2). تعتبر المنازعات المترتبة أساسا عن تصرف عضو أو أكثر ضد عضو أو أكثر من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية منازعات متعلقة بالتسيير، وهي غير واردة على سبيل الحصر، نذكر منها على الخصوص :

***التعرض المادي في إستغلال الأراضي الفلاحية و أملاكها السطحية: تتشاهد المنازعة**

في حالة ماإذا انفرد احد أعضاء المستثمرة الفلاحية بإستغلال جزء معين دون باقي الأعضاء أو يستقل إنتفاعا بالأملاك السطحية المحددة في قائمة جرد أملاك المستثمرة دون باقي الأعضاء ، مما يحرمهم حق الإستغلال الذي يجد مصدره في منح حق الإمتياز على الشيوع وبحصص متساوية (3).

و في هذه الحالة يستطيع المستثمر المتضرر إقامة دعوى منع التعرض المادي ضد العضو المتعرض من أجل إزالة الأعمال التي تمت ،على أساس المادة 714 من القانون المدني ،و من صور التعرض المادي في حق الإمتياز على الشيوع ،إستغلال جزء مفرز عن طريق الإستيلاء على ثماره الطبيعية و المدنية أو عن طريق منع عضو من إستخدام آبار المياه أو عتاد المستثمرة الفلاحية .و غالبا ما تلجأ المحكمة إلى تعيين خبير من أجل معاينة هذا التعرض و التأكد من وجوده و تحديد جسامة الضرر اللاحق بالمستثمر المتعرض له.

***توزيع و إستعمال المداخل: ألزم القانون رقم 03/10 الفلاحيين التابعين للمستثمرة**

فلاحية جماعية ،أن يعدوا إتفاقية مكتوبة فيما بينهم و غير ملزمة للغير يحددون فيها

1-أنظر المادة 36 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2-أنظر المادة 32 فقرة 06 من نفس القانون.

3-أنظر المادة 06 من القانون رقم 03/10.

على الخصوص طريقة توزيع المداخل ،و من ثم تكون هذه الإتفاقية الفصيل عند قيام منازعة في هذا الصدد .

هذه المداخل لا يمكن التحصل عليها إلا إذا باشر المستثمر القيام بمهامه بصفة شخصية و مباشرة .حيث قضت المحكمة العليا في عدة قرارات قضائية ،بشأن الإرتباط الشرطي في المستثمرات الفلاحية الجماعية بين المشاركة في الأشغال بصفة شخصية و مباشرة و في إطار جماعي ،و بين الحق في المطالبة بالتعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية (1)

***ممارسة حق الشفعة :** قد يحدث ان يقوم المستثمر بالتنازل عن حق الإمتياز دون الإلتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لأنه لا يوجد نص يمنع الموثق من إبرام هذا التصرف دون التحقق من إعلام الديوان، و هنا يكون التصرف صحيحا لأنه لا يتقرر الإبطال أو البطلان إلا بنص ، وما دام هذا النص غير موجود فإن عقد التنازل يعتبر صحيحا .و في هذه الحالة يجوز لباقي أعضاء المجموعة ممارسة حق الشفعة أمام القضاء العقاري طبقا لنص المادة 6/512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .حيث تتأكد المحكمة من إجراء شهر العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة و التأكد من صفة الشفيع و إحترام المواعيد القانونية، و إرفاق وصل إيداع ثمن التنازل و المصاريف لدى مكتب الموثق من أجل حلول الشفيع محل المتنازل له في إستحقاق حق الإمتياز .وما يقال عن أعضاء الجماعة في ممارسة هذا الحق يقال على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي تاتي مرتبته في ممارسة حق الشفعة بعد تقاعس أعضاء المجموعة عنه.

1-قرار للمحكمة العليا رقم 191798 الصادر بتاريخ 1999/12/22 الغرفة العقارية ،عدد خاص ، ص 186
أيضا :قرار المحكمة العليا رقم 410746 الصادر بتاريخ 2007/10/10 الغرفة العقارية ، عدد 01 لسنة 2008 ، ص 204

ثانيا : المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المجموعة الفلاحية و الغير : تنشأ هذه

المنازعات في حالة ما إذا تم الإعتداء على حق الإمتياز أو بسبب خرق الإلتزامات القانونية والتعاقدية من طرف المجموعة الفلاحية . و هو ما سنتعرض له في مايلي :

*** حماية حق الإمتياز من التعدي :** يشكل التعدي على حق الإمتياز من طرف الغير

أهم المنازعات و أكثرها عرضا على القضاء، حيث تهدف هذه المنازعة إلى إلزام الغير بإخلاء محل الإمتياز و كل شاغل بإذنه مع المطالبة بالتعويض بسبب الحرمان من حق الإستغلال .

يملك المستثمر الفلاحي الصفة في إقامة الدعوى القضائية منفردا إذا كان ينتمي على مستثمرة فلاحية جماعية و ذلك على أساسين هما : حماية المال الشائع و المحافظة عليه دون موافقة باقي الشركاء طبقا للمادة 718 من القانون المدني ،بالإضافة إلى أنه يحوز عقدا إداريا منفردا . و هي إحدى الغايات المباشرة التي قصدها المشرع من تفريد عقد إمتياز المستثمرة الجماعية ،لأنه في ظل القانون رقم 19/87 كان أعضاء المجموعة لا يطالبون بالإخلاء إلا بإسم المستثمرة الفلاحية، ممثلة في شخص رئيسها . فإذا إقيمت بإسم أحد الأعضاء كانت لا تقبل لإنعدام الصفة ،ومن ثم لا توجد اية دعوى أخرى لحماية الجزء الذي يشغله العضو المعتدى عليه واقعا ،مما يؤثر على حسن الإستغلال ببقاء أجنبي على أرض المستثمرة . و لكن في ظل القانون رقم 03/10 أصبح المستثمر الفلاحي صاحب حق في إقامة دعوى مستقلة بإسمه لإزالة التعدي عن حق الإمتياز إستنادا إلى العقد الإداري المنفرد ،كما يحق له أن يحمي حق الإمتياز في إطار الجماعة إذا تم رفع الدعوى بإسم المستثمرة الفلاحية الجماعية . فالمحكمة العليا قبلت دعوى من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 26/04/2000 ملف رقم 195240 (...).حيث و لما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 19/87

فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الإنتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة ، و ذلك طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون ... و أنه لامانع من تمسك القاضي المدني بإختصاصه في هذا المجال)،و في دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم ضد المستثمرة المطعون ضدها ،المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ 1993/05/22 على أجزاء من الأراضي المستثمرة الطاعنة الناشئة هي الأخرى بموجب قرار ولائي رقم 218 بتاريخ 1988/02/23 وهذا القرار على الرغم من المآخذ التي تسجله عليه إلا أنه أقر إختصاص القاضي المدني بالنظر في ما بين المستثمرة و الغير

***خرق الالتزامات القانونية و التعاقدية :** تنشأ هذه المنازعات نتيجة الإخلال بالالتزام قانوني أو إتفاقي نذكر منها على سبيل المثال :منازعات عقد الشراكة (1)أو إتفاقية القرض فيستطيع الشريك في عقد الشراكة ان يرفع دعوى فسخ العقد ضد المستثمر الفلاحي نتيجة عدم مساهمة هذا الأخير في البرنامج الإستثماري ، كما تستطيع الهيئة المقرضة في عقد القرض أن تستصدر أمرا بالحجز على حق الإمتياز تبعا للمادة 13 من القانون رقم 03/10 و لمقتضيات المرسوم رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية وكذاقانون الإجراءات المدنية و الإدارية بسبب عدم وفاء المستثمر بالأقساط الدورية ،أو المنازعات الناشئة بسبب إبرام عقود إيجار من الباطن لمصلحة الغير من أجل الإنتفاع بالأراضي الممنوح إمتيازها.

ثالثا : الدعاوى التي ترفعها المستثمرة الفلاحية أو ترفع ضدها :

1- بوصبيعات سوسن ، المرجع السابق ، ص277،

باعتبار المستثمرة الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية القانونية فيترتب لها حق اللجوء للقضاء من أجل حماية حقوقها ،كما يمكن أن تكون في مركز المدعى عليه إذا تسببت في ضرر للغير .وعليه سنتعرض بشيء من التفصيل لمضمون هذه المنازعات

***الدعوى التي ترفعها المستثمرة الفلاحية : يختص القضاء العادي في نظر**

المنازعات الواقعة بين المستثمرة الفلاحية و الغير .فقد تكون بفعل إخلال الغير بالتزام تعاقدية نتيجة لأهلية الإشتراط و التعهد و إبرام العقود كعقد الشراكة أو إتفاقية القرض أو بفعل واقعة مادية مثل التعدي على أرض المستثمرة الفلاحية أو تعيين معالم الحدود في الملكيات المتجاورة .كما يمكن للمستثمرة الفلاحية ممثلة في شخص رئيسها رفع دعوى قضائية ضد أحد أعضائها إذا ألحق هذا الأخير ضررا بها ،كأن يحتجز جزءا من مداخيلها لحسابه الخاص فيلحق بذمتها المالية ضررا ماديا⁽¹⁾.

و قد أكدت المحكمة العليا ذلك في عدة قرارات منها القرار رقم 228051 الصادر في 2002/04/24⁽²⁾ بالإضافة إلى قرار آخر استقر إجتهد المحكمة العليا عليه تحت رقم 195240 الصادر بتاريخ 2000/04/26⁽³⁾

***الدعوى التي ترفع ضد المستثمرة الفلاحية :قد تكون المستثمرة الفلاحية في موقع**

دفاع نتيجة وجودها في مركز المدعى عليه ،و لها في هذه الحالة ان تبدي دفعوها القضائية و طلباتها المقابلة و التي تكون مرتبطة بالطلب الأصلي ،و يكون سبب المنازعة القضائية في هذه الحالة متعدد ،كالإخلال بالتزام تعاقدية أو فعل ضار أو واقعة مادية .مثل دعوى تقرير حق إرتفاق على أرض المستثمرة الفلاحية بإعتبارها أملاك وطنية خاصة

1-أنظر المادة 432 من الأمر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.
2- قرار المحكمة العليا رقم 228051 الصادر بتاريخ 2002/04/24 ، مجلة قضائية لسنة 2002 ، ص 204
3- قرار المحكمة العليا رقم 195240 الصادر بتاريخ 2000/04/26،مجلة قضائية لسنة2000،عدد02،ص 155

رابعاً : المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفاً فيها :

تظهر المنازعة هنا إذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة طبقاً للأحكام المرسوم رقم 87/96 حيث يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾. وهذا ما هو منصوص عليه في المادة 15 من القانون 03/10 التي أقرت أنه في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الإمتياز من نفس المستثمرة أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به . ويجب على المتنازل عن حق الإمتياز إحترام الشروط التالية :-أن لا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين سبق و إن تم إسقاط حقهم في ظل القانون 19/87 أو الذين ألغيت قرارات إستفادتهم أو من الأشخاص الذين لهم حق إمتياز على مستوى التراب الوطني ، بإستثناء الحق المجاور بشرط أن لا تفوق مساحة هذا الأخير عشرة أضعاف المساحة المرجعية طبقاً للمرسوم رقم 490/97 المؤرخ في 1990/12/20 و المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية و حتى يمارس حق الشفعة لابد من إتباع الإجراءات التالية :حيث يتعين على المتنازل إعلام الديوان الوطني ، يوضح فيه مبلغ التنازل و كذا هوية المرشح لإقتناء حق الإمتياز و عندما يكون المتنازل في الشيوع يخطر الديوان كتابياً الأعضاء الآخرين قصد ممارسة حق الشفعة. و يجب الإفصاح على رغبتهم في أجل 30 يوماً ،و عندما يبدي باقي الأعضاء رغبتهم في ممارسة حق الشفعة يخطر الديوان المتنازل لمباشرة عملية التنازل وفق ما تنص عليه المادة 18 من القانون رقم 03/10 و مفادها يجب إمضاء دفتر شروط مع الديوان و يحرر عقد إمتياز جديد من طرف إدارة أملاك الدولة يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية و إذا كان الرد سلبياً يمارس حق الشفعة من طرف الديوان .و إذا رفض الأعضاء الآخرين أو الديوان ممارسة الشفعة يرخّص الديوان للمتنازل بعدم موافقة الوالي بمواصلة التنازل طبقاً

1-الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر الهيئة المؤهلة قانوناً لممارسة حق الشفعة لصالح الدولة ،فهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يخضع في علاقاته مع الدولة إلى القانون الإداري، في حين يعد تاجراً في علاقاته مع الغير.موضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة ومقره الجزائر، للتفصيل أكثر أنظر : المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/2/24المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الزراعية (جريدة رسمية عدد 15)،

لنص المادة 18 من قانون 03/10 و يكون للمدة المتبقية و إذا لم تحترم هذه الإجراءات يكون القضاء العادي هو صاحب الإختصاص من أجل إبطال العقد

الفرع الثاني :إختصاصات الجهات القضائية الإدارية

تختص الجهات القضائية الإدارية بالنظر في الدعاوى التي تكون الإدارة طرفاً فيها و من هذه الدعاوى دعوى الإلغاء و دعوى المطالبة بالتعويض، وهناك دعاوى خاصة بإدارة املاك الدولة تتمثل في دعوى إسقاط حق الإمتياز بسبب خطأ جسيم ،وكذا المنازعات المتعلقة بعدم دفع الأتاوى و دعوى إستحقاق الملكية .

أ- دعاوى الإلغاء: تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى التي ترفع أمام الجهة القضائية الإدارية لإلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته ، فلا تقبل دعوى الإلغاء شكلاً إذا لم يوجد قرار .حيث يعرف هذا الأخير من طرف قضاء مجلس الدولة الجزائري بأنه: " تعبير الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بقصد إحداث أثر قانوني معين ، بهدف تحقيق المصلحة العامة " .وعليه سنتعرض إلى أنواع دعاوى الإلغاء فيمايلي :

أولاً : دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الإمتياز⁽¹⁾:

أقرت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتضمن كيفية تطبيق حق الإمتياز للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ،على أنه في حالة ما إذا تطلبت دراسة ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز معلومات تكميلية

1- العزيري أحمد، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، القاهرة ،1994، ص94.

سواء ماتعلق منها بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية، أو الأملاك السطحية المتصلة بها أو إستحق الملف التحقق من الوثائق محل التحويل أو التحقق من الوقائع المصرح بها .

يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم برئاسة الوالي من أجل التحقق من قانونية الملف ،حيث نصت المادة 08 منه أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة و في حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إستكمال عملية التحويل وفق الشكليات المنصوص عليها في المادة 05 من نفس المرسوم ،اما في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الإمتياز ، مع إرسال نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يمنح له أي المعني بملف التحويل الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة .

ثانيا : دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الإمتياز:

نصت المادة 30 من القانون رقم 03/10 على أنه يمنح لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية ،الحائزين على عقد مشهر في المحافظة العقارية او قرار من الوالي أجل حدد ب18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية⁽¹⁾، و الذي يوافق 2010/08/18 و ذلك من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

1- حسن مصطفى حسن ،القضاء الإداري ،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر ، سنة1993،ص88.

لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .و عند إنقضاء الأجل بعد إذارين متباعين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخلين عن حقوقهم وهذا ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.بعد إتمام الإجراءات من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم هذا الأخير بإرسال الملف إلى الوالي من أجل إصدار قرار بإسقاط حق المستفيد أو ورثته المتخلفين عن عملية التحويل المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10، يتم الطعن في قرار الإسقاط من قبل الطرف المتضرر برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية .وهذا عكس ما هو مقرر في القانون رقم 19/87 حيث كلف الإدارة بإتباع إجراءات قانونية خاصة منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87⁽¹⁾ و كذا المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق .

ثالثا :دعوى إلغاء قرار الفسخ الإداري: يفسخ عقد الإمتياز إداريا من طرف مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية طبقا لنص المادة 02/28 من القانون رقم 03/10 بسبب إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية و العقدية ،فيجوز رفع دعوى لإلغاء قرار الفسخ الإداري أمام المحكمة الإدارية بسبب عدم مشروعيته وذلك لعدة أسباب. كأن

1- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 51-90

وأیضا :عجة الجيلالي المرجع السابق،ص 221.

يكون هذا القرار قد إتخذ لأسباب ترمي إلى تحقيق مصلحة خاصة ولا تتقيد بضابط المصلحة العامة .و ترفع هذه الدعوى خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ بقرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى المستثمر الفلاحي طبقا للمادة 28 فقرة 03 من القانون رقم 03/10⁽¹⁾.

ب: دعوى التعويض

القانون رقم 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 326/10 و كذا دفتر الشروط الملحق به ، حدد على سبيل الحصر الحالات التي ترفع فيها دعوى التعويض و التي نص عليها صراحة في المادة 26 منه ،و من بين هذه الحالات إنتهاء مدة عقد الإمتياز و عدم تجديده في الآجال .طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته .عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 03/10 و المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 فيترتب عن كل هذه الحالات المذكورة سابقا تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للاملاك السطحية، مع طرح 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزامه ،و تحسب الإمتيازات و الرهون المحتملة و التي تنقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض

أولاً: التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد :

نصت المادة 26 من القانون 03/10 على أن إنتهاء مدة العقد المنصوص

1- تنص المادة 28 من القانون رقم 10-03 على أنه : "ويكون فسخ عقد الإمتياز قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية "

عليها في المادة 04 من نفس القانون و المحددة بـ 40 سنة ، و عدم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الإمتياز حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 و التي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، قبل سنة من نهاية عقد الإمتياز، و إنهاء المستفيد أو الورثة عن طريق ممثلهم ، مع إحترام الأشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم 03/10 . يترتب على هذه الحالات فسخ عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة مع التعويض على الفسخ الإداري، و الذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية .

و المقصود بالأملاك السطحية في مفهوم نص المادة 26 من القانون 03/10 هي الأعمال الناتجة عن الإستثمار من غرس أو أشجار مثمرة أو زرع أو تحسينات . و يؤخذ عند حساب هذا التعويض طرح 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته المنصوص عليه في المادة 29 من القانون 03/10 و المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.. وتشمل هذه التعويضات الأتاوات الإيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الإمتياز خلال مدة العقد، و الرسوم و المصاريف الأخرى التي

يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإمتياز، و كذا الإمتيازات و الرهون المحتملة التي تنقل عاتق المستثمرة الفلاحية و التي تضمنتها المادة 27 من نفس القانون و تأثر سلبا على

إستمرارية الإستثمار في المستثمرات الفلاحية من قبل باقي الشركاء، و يكون القرار المتضمن الفسخ الإداري و مقدار التعويض الصادر من طرف إدارة أملاك الدولة قابلا للطعن ضده أمام المحكمة الإدارية⁽¹⁾ .

تقوم إدارة أملاك الدولة بعد التحقق من الشروط المنصوص عليها في المواد 26،27،28،29 من القانون 03/10 و كذا المواد 3،5،7،8 المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 . بإصدار قرار يتضمن الفسخ الإداري لعقد الإمتياز مع تحديد قيمة التعويض المستحق للمستفيد صاحب حق الإمتياز أو ورثته. و يكون هذا القرار قابلا للطعن في أجل شهرين إبتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد تبليغا شخصيا امام القاضي الإداري مطالبا بإلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد الإداري إذ اكان معيبا من حيث عدم مشروعيته أو مخالفته للقواعد القانونية و عدم إحترام الشكليات المنصوص عليها في القانون المسند إليها ،أو مراجعة مبلغ التعويض إذا لم تحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

ثانيا : التعويض المستحق في حالة فسخ العقد

حددت المواد 28 و 29 من القانون 03/10 و المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أصناف المخالفات التي يعاينها المحضر القضائي و يتم بعد ذلك تحرير محضر

1- بوصبيعات سوسن ، المرجع السابق ، ص281

المخالفة⁽¹⁾، و تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،حتى يمتثل إلى أحكام القانون و دفتر الشروط و الإلتزامات التعاقدية المدرجة في العقد

الإداري ،و في حالة عدم إمتثال المستثمر و بعد إنتهاء الاجل الممنوح في الإعذار المبلغ قانونا ، تقوم إدارة الاملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بفسخ العقد المبرم بينها و بين المستثمر صاحب الإمتياز ، و يكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 26 من القانون 03/10. يكون هذا القرار قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة في أجل شهرين من تبليغ هذا القرار بعريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز.

ثالثا:دعوى التعويض عن التأخر في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز :

تلزم الإدارة بموجب القانون رقم 03 /10 بتسليم عقود الإمتياز خلال أجلأ محدد. لكن قد يتأخر الديوان الوطني في دراسة الملفاة المودعة لأكثر من ثلاث سنوات مما ينتج عنه ضررا لأعضاء المستثمرة الفلاحية ،وذلك بسبب عدم قدرتهم على حماية الأراضي التي يحوزونها من تعدي الغير ،فيرفعون الدعاوى ويؤسسون طلباتهم تارة على عقد الإنتفاع الدائم ،وتارة أخرى على دفتر شروط الإمتياز الممضي بينهم و بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .غير أن هذه الدعاوى يتم رفضها أمام القضاء العادي ،على أساس أن عقد الإنتفاع الدائم لم يعد له أي أثر بسبب إستبدال نمط الإستغلال من جهة ، و من جهة أخرى فإن دفتر الشروط الإمتياز لا يرقى لمرتبة العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية.

1- بوصبيعات سوسن ، المرجع السابق ، ص248،

رابعاً : دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة : لأجل المصلحة العامة قد تلجأ الإدارة إلى نزع الملكية للمنفعة العامة. ومن الممكن ان ينصب هذا الإجراء الإستثنائي على الوعاء العقاري التابع للمستثمرة مما يؤدي إلى نزع حق الإمتياز ، و يختص بالنظر في هذه المنازعات القضاء الإداري لا سيما مبلغ التعويض المقترح كمقابل لنزع هذا الحق⁽¹⁾ .

خامساً :دعوى التعويض عن إسترجاع حق الإمتياز :ينتهي عقد الإمتياز بإنتهاء مدة الإنتفاع أو دون إنتهائها، فإنه في كل الأحوال تعمل إدارة أملاك الدولة على أسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المخصصة لحق الإستغلال،وقد ألزمت المادة26 من القانون رقم 03/10 إدارة أملاك الدولة بأداء تعويض للمستثمر الفلاحي عن الأملاك السطحية التي أنشأها ،وهذا التعويض تحدده الإدارة بصورة منفردة وهذا ما قد يؤدي إلى إجحاف في عملية التقويم .لذلك جاز للمستثمر الفلاحي الطعن عن طريق القضاء الكامل في إعادة تقويم التعويض الواجب دفعه⁽²⁾.

ج -الدعوى التي ترفعها إدارة أملاك الدولة : إذا أخل المستثمر بالتزامه القانوني أو المالي جاز لإدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية أن ترفع الدعوى الآتية :

أولاً :دعوى إسقاط حق الإمتياز بسبب خطأ جسيم و بدون تعويض : يجوز لإدارة أملاك الدولة فضلا عن فسخ العقد بالطرق الإدارية ،إقامة دعوى قضائية ضد المستثمر الفلاحي من أجل فسخ العقد عن طريق إسقاط حق الإمتياز عند إرتكاب خطأ جسيماً بعد إعداره ،و تلجأإليه الإدارة المانحة حتى تضمن عدم رجوع المتعاقد عليها بالتعويض بسبب بلوغ

1-Jean-Marie Auby.Pierre Bon et Jean-Bernard Auby :Droit administratif des biens.4^eédition
.Dalloz.Paris.2003.p173.

2-كحيل حكيمة ،المرجع السابق،ص205

المخالفة حدا كبيرا، من الجسامة كتأجير الأرض أو عدم إستغلالها أو تحويل وجهتها الفلاحية.

ثانيا : المنازعات المتعلقة بعدم دفع الإتاوة : يلزم المستثمر الفلاحي بدفع أتاوى سنوية لدى صناديق مفتشية الضرائب على مستوى الولاية مقابل وصل تخليص ،ولكن قد يتقاعس المستثمر الفلاحي عن دفعها ،وفي هذه الحالة يجوز لإدارة أملاك الدولة إقامة دعوى قضائية ،أمام المحكمة الإدارية من أجل إستقاء مبلغ الإتاوة بعد إعدار المستثمر .و لها فضلا عن ذلك ان تطلب فسخ العقد إذا لم يتم الوفاء بها لسنتين متتاليتين⁽¹⁾.

ثالثا: دعوى المطالبة بالملكية :تعرف دعوى إستحقاق الملكية على انها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء الذي يكون تحت يد الغير عقاراكان أو منقولاً ،بحيث يجب على الجهة القضائية النازرة في النزاع أن تستعمل كافة طرق الإثبات من أجل تحديد المالك الحقيقي كالخبرة القضائية أو التحقيق القضائي⁽²⁾

المطلب الثاني :حماية الملكية العقارية الفلاحية الخاصة

تعرف الملكية الفلاحية الخاصة على أنها ميزة يمنحها القانون لشخص ما .
بمقتضاها يتصرف الشخص متسلطا على مال معترفا له به ، بصفته مالكا أو مستحقا له .
هذا الحق يحميه القانون طالما كان إستعماله يتم في إطار القوانين و الأنظمة وتتجسد هذه الحماية التي سنتعرض لها بالتفصيل في حماية مدنية ،إدارية ،جزائية و قضائية

1- لم يستجيب القضاء الإداري لطلب مديريةية أملاك الدولة الرامي إلى فسخ العقد الإداري بسبب عدم دفع الأتاوة و ذلك في القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/04/06 ملف رقم 011798،مجلة مجلس الدولة ، العدد05 لسنة2004، ص 224.
2- لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ،الطبعة الأولى ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ،الجزائر ،سنة2004،72.

الفرع الأول :الحماية المدنية

تتكون الملكية من ثلاث سلطات سلطة الإستغلال ، الإستعمال و سلطة التصرف و لحماية هذه السلطات من الناحية المدنية يستوجب علينا وجوب إستظهار بسند رسمي مشهر وكذا رفع دعاوى قضائية و هذا ما سنبينه فيمايلي .

أولا : حماية الملكية الفلاحية الخاصة بموجب سند

المشكل الذي تعاني منه البلاد هو كون ثلاث أرباع الممتلكات عندنا تفتقد إلى سندات ملكية ومخططات.

و في هذا الإطار وقصد رفع العراقيل المرتبطة بعدم وجود سندات في المناطق غير ممسوحة تدخل المشرع بثلاث نصوص رئيسية الأول خاص بإعداد عقد الشهرة و الثاني خاص بالحيازة و الثالث خاص بالتحقيق العقاري

أ- النص الأول:المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21المتعلق بسن إجراءات

إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية:

الذي يسمح بفضل إجراءات بسيطة و في آجال مقبولة بإعداد عقد شهرة يقوم مقام سند الملكية طبقا للشروط التالية:

- 1-أن تكون المنطقة التي يطالب فيها الحائز إعداد عقد شهرة غير ممسوحة⁽¹⁾ .
- 2-أن يكون طالب عقد الشهرة حائزا بمفهوم نص المادة 827 وما يليها من القانون المدني.
- 3-أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص طبقا للمادة 01 من المرسوم رقم 352/83 وبالتالي تستبعد الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية.

1- حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر - سنة 2013، ص 17

ب - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 12/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري: نصت المادة 39 منه وكذا المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 الذي جاء تطبيقا لها⁽¹⁾. المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها . لكل شخص يحوز في أراضي الملكية الخاصة التي ليست لها عقود لمدة سنة على الأقل بصفة هادئة ، علنية و مستمرة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و تسلم هذه الشهادة من قبل رئيس البلدية حسب إجراءات و شروط محددة في هذا المرسوم و هي تخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري⁽²⁾.

ج - معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري: كرس القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽³⁾ . آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية تختلف عن آلية عقد الشهرة ، حيث أن هذا الأخير لم يتم إلغائه بموجب القانون رقم 02/07 بل بمقتضى المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية و هذا تطبيقا لقاعدة توازي الأشكال .

معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري إما تتم بصفة فردية أو بصفة جماعية . حيث تنتهي في الأخير بتسليم سند إداري يعد من قبل مدير الحفظ العقاري طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و إختصاصه ، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب ، كما يشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية المادية لهذه الأملاك يوم تقديم طلب فتح التحقيق العقاري .

ثانيا : الدعوى الحامية للملكية العقارية: الملكية العقارية تحميها الدعوى التالية :

1-جريدة رسمية عدد 36
2-أمير خالد عدلي ، المراكز القانونية في منازعات الحيازة في ضوء المستحدث من القوانين و أحكام محكمة النقض ، دار المطبوعات الجامعية ، إسكندرية ، سنة 2000 ، ص 58 وما يليها .
3- حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 125

أ- دعوى الإستحقاق: هذه الدعوى يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير و هي لا تسقط بالتقادم .كما ان بعض الجهات القضائية تخطئ في التكيف القانوني للدعاوى التي يرفعها المالك للمطالبة باسترداد العين بعد ان حازها الغير ،بناء على عقد يلزمه بردها كدعوى المعير ضد المستعير لرد الشيء المعار ⁽¹⁾ و دعوى المؤجر ضد المستأجر لرد العين المؤجرة. فكل هؤلاء لا يرفعون دعوى استحقاق .بل دعوى شخصية قائمة على وجود إلتزامات نشأت بموجب عقد الإيجار أو عقد العارية و بالتالي لا يلزمون بإثبات الملكية بل يكف إثبات المصدر الذي أنشأ الإلتزام.

ب- دعوى منع التعرض: و ترفع في حالة تعرض الغير للمالك و حرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الإستعمال -الإستغلال - التصرف)على ملكيته .كمحاولة شخص منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو إستعمالها ⁽²⁾

ج - دعوى وقف الأعمال في الملكية: و هي عبارة عن تهديد للملكية ،بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته ،كقيام شخص أجنبي بتشجير و غرس أرض دون إذن صاحبها أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك

الفرع الثاني: الحماية الجزائية

لأجل تحقيق الهدف المنشود و المتمثل في المحافظة على الملكية العقارية الخاصة من الإعتداء و الإلتاف و التخريب أقر المشرع الجزائري الحماية الجزائية للملكية العقارية فنص على مجموعة من الجرائم زائد العقوبات المحددة لذلك.وعليه سنتعرض بالتفصيل لأهم الأفعال الماسة بالعقار الفلاحي و المنصوص عليها سواء في قانون العقوبات أو قوانين خاصة أخرى ، مع التركيز و التفصيل أكثر على تحليل نص المادة

1-قرار رقم 180020 مؤرخ في 13/07/1999،م ق 1999 عدد 01 ص 137

2-قرار رقم 52039 المؤرخ في 05/04/1989م ق 1990،عدد 03 ص 44

386 من قانون العقوبات ، لأنها جاءت صريحة في كفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية ولكونها الجريمة الوحيدة التي يشترط لقيامها سلب الملكية العقارية من صاحبها، فضلا عن ما أثارته هذه الجريمة من تطبيقات قضائية مختلفة على مستوى المحاكم الجزائية. وكذلك سنعالج الجرائم المنصوص عليها في قوانين خاصة كقانون التوجيه الفلاحي وقانون المياه... إلخ

أولا : حماية العقار الفلاحي في ظل قانون العقوبات :

أ- جريمة التعدي على الملكية العقارية الفلاحية :

*العناصر المكونة لجريمة الإعتداء على الملكية العقار

بالإضافة إلى الأركان العامة لقيام هذه الجريمة من ركن مادي و معنوي و شرعي إشتراط القانون في المادة 386 من قانون العقوبات عنصرين آخرين تتفرد بهما هذه الجريمة و هما :

-إنتزاع عقار مملوك للغير

-إقتران الإنتزاع بالخلصة أو التدليس⁽¹⁾

وستقتصر دراستنا على هذين العنصرين وفقا لما يلي:

العنصر الأول :إنتزاع عقار مملوك للغير : يستفاد من لفظ "إنتزاع" هو قيام الفاعل بسلوك إيجابي و هو النزاع أي الأخذ بعنف و بدون رضا المالك . و بالتالي يجب ان تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى الغير، فلا يكفي مجرد المرور على الأرض أو دخول الأرض ثم

1-قرار رقم 52971 المؤرخ في 17/01/1989م ق 1991، عدد 03 ص 23
-القرار رقم 57534 المؤرخ في 08/11/1988م ق 1993 ، عدد 02 ، ص 192

مغادرته .بل يجب ان يكون الهدف من التعدي هو الإستلاء على ملك الغير .و الأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني أي بغير علم "خلسة"أو بغير رضاء المالك

العنصر الثاني :إقتران الإنتزاع بالخلسة او التدليس

مفهوم الخلسة و التدليس ⁽¹⁾:لم يرد في قانون العقوبات تعريف للخلسة او التدليس بالرغم من اهميتهما ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية

فالخلسة :وهي القيام بفعل الإنتزاع خفية أي بعيد عن أنظار المالك و دون علمه⁽²⁾

أما التدليس:فهو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة عن المالك .

فمفهوم عنصري الخلسة و التدليس في جنحة التعدي على الملكية العقارية وفقا للمادة 386 من قانون العقوبات تتطلب توافر العناصر التالية :

- صدور قرار نهائي من القاضي العقاري يقضي بالإخلاء وطرده المعتدي على العقار .

-إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ :

-عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها:يستبعد من مجال التجريم الدخول للعقار المملوك للغير لأول مرة .لأن الإجتهد الثابت إشتراط الرجوع إلى إحتلال الأماكن من جديد بعدما صدر حكم بإخلائها، و كذا تبليغ هذا الحكم و تنفيذه .و بعد ذلك يقوم المحكوم عليه من جديد لشغل الأماكن التي طرد منها .

1-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة - دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر طبعة 2004 ص 88

2-قرار رقم 57534المؤرخ في 1988/11/08م ق 1993، عدد02 - ص 192

والسبب في إشتراط لقيام هذه الجريمة عودة المحكوم عليه لشغل الأمكنة .هو كون السندات التي يحوز الأفراد شاكلة كبيرة منها لا تتوافر فيها مواصفات العقود الناقلة للملكية. و هو ما جعل المحكمة العليا تصرف الاطراف إلى التقاضي أمام المحاكم المدنية لتثبيت حق الملكية و إستصدار حكم بالإخلاء كون القاضي المدني هو الشخص المؤهل قانونا لمراقبة هذه السندات و مدى حجبتها في الإثبات.

ب- جريمة الحرق العمدى لأرض فلاحية :و هي من الافعال التي جرمها المشرع

الجزائري و شدد في عقوبتها حيث أقرت المادة 396 من قانون العقوبات على انه: " يعاقب بالسجن المؤقت من عشر إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له :.....-غابات أو حقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام على هيئة مكعبات.

- محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام او في حزم " (1)

و عليه سنتعرض إلى أركان الجريمة و العقوبات المقررة لها تباعا.

***أركان جريمة الحرق العمدى لأرض فلاحية : تبني جريمة الحرق العمدى لأرض فلاحية**

على ثلاث أركان خاصة هي :فعل وضع النار ،نوع الشيء محل الحرق القصد الجنائي

- فعل وضع النار:وهو فعل إيجابي يتمثل في إضرار النار عمدا في أرض فلاحية بهدف

إشعالها ،و إشتراط المشرع أن تكون غير مملوكة للجاني بغض النظر على الوسيلة

المستعملة سواء بعود كبريت أو زيوت مختلفة .

- نوع الشيء محل الحرق : غابات أو حقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب

موضوعة في أكوام على هيئة مكعبات.محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام او في حزم.

1- خطوي مسعود ،الجرائم الواقعة على العقار الحضري و الفلاحي ،مذكرة ماجستير تخصص قانون جنائي ،كلية الحقوق،جامعة الجزائر ،سنة 2015/2014، ص 50.

-القصد الجنائي: يتحقق القصد الجنائي في هذه الجريمة متى كان الفاعل قد وضع النار عمدا و عن علم و بقصد إحداث الحريق .

*العقوبة المقررة لجريمة الحرق العمدي لأرض فلاحية : حدد المشرع الجزائري عقوبة

الإحراق العمدي للأرض الفلاحية بالسجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة و بالسجن المؤبد إذا كانت الجريمة واقعة على أملاك تابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام . غير أنه إذا أدت الجريمة إلى موت شخص أو عدة أشخاص يعاقب مرتكب الجريمة بالإعدام" وما يمكن ملاحظته هنا ان المشرع شدد في العقوبة لخطورة الفعل المرتكب وما تحمله هذه الثروة من أهمية للإقتصاد الوطني .

ج - جريمة تخريب المحصول: يقصد بجريمة التخريب هو الإتلاف و إفساد المال بطريقة عشوائية لا تستهدف مال بعينه ،إنما تؤدي إلى تعطيل إستعمال الشيء و الإنتفاع به ،و يكون التخريب بأي وسيلة كانت سواء تقليدية أو حديثة، توصل إلى الغرض و هو الإفساد أو إقتلاع أو تخريب أو قطع شجرة أو إغراق ملك الغير .

فمن خلال هذا التعريف نستخلص أركان جريمة التخريب و هي كالآتي :

*فعل التخريب: يقصد بالتخريب الإتلاف بأية وسيلة ممكنة،فأعتبر حرث الأرض التي بها جذور البرسيم تعبير عن توافر الركن المادي في جريمة إتلاف الزرع ،لأن هذا الحرث يتلف جذور النباتات التي ستنمو من جديد بعد ريها و تصير برسيما ناميا معدا للرعي مرة ثانية و ثالثة .

و يكون التخريب بعدة أفعال ،فقد يكون بقطع الشجيرات أو قلعها أو كسرها من أغصانها.

*ان يقع التخريب على محاصيل أو أغراس قائمة ⁽¹⁾

1-خطوي مسعود ،المذكورة السابقة،ص74.

لم يحدد نص المادة 413 من قانون العقوبات مقدار المحصولات و الأغراس محل الإعتداء و التخريب و لا نوع المحاصيل ،وسواء أكانت الأغراس قد نمت لوحدها او بفعل الإنسان .
***أن تكون الاغراس مملوكة للغير :** يشترط لقيام هذه الجريمة وقوعها على ملك الغير فإذا ثبت ملكيتها للجاني فلا يقوم الركن المادي للجريمة.

***القصد الجنائي :** القانون لا يشترط القصد الجنائي الخاص لقيام هذه الجريمة و إنما يكفي القصد الجنائي العام (1).

***العقوبة المقررة لجريمة تخريب المحصولات :** حدد المشرع عقوبة تخريب المحصولات

بالحبس من سنتين على خمس سنوات و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج
د - جريمة الرعي في أرض الغير : وهو كل فعل يتضمن إطلاق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الاخص في المشاتل أو في الكروم أو مزارع الصفصاف أو التوت أو الرمان أو مشاتل الأشجار ذات الثمار أو غيرها المهيئة بعمل الإنسان.
وكل من جعل مواشي او دواب الجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير المبذورة أو التي بها محاصيل في أي فصل كان .

من خلال هذا المفهوم نستخلص أركان جريمة الرعي في أرض الغيرو هي كمايلي:
***فعل المرور على أرض الغير :** وهذا الفعل يتم بواسطة الحيوانات حسب ما نصت عليه المادة 413 من قانون العقوبات .

***أن تكون الأرض مملوكة للغير :** وهو شرط لقيام الجريمة و ينبغي أن تكون الأرض مزروعة أي أن صاحبها قد بذل فيها جهده فقام بتهيئة الأرض وزرعها
***القصد الجنائي :** لقيام هذه الجريمة فلا بد من توافر القصد الجنائي العام ،وهو يتحقق بمجرد القيام بفعل إطلاق المواشي و تركها تمر في أرض الغير .
***العقوبة المقررة لجريمة الرعي في أرض الغير :**

1- خطوي مسعود ،المذكرة السابقة ،ص75.

قرر المشرع لهذه الجريمة عقوبة الحبس و الذي يتراوح ما بين ستة أشهر إلى سنتين و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج، اما جريمة الدخول إلى أرض فلاحية مملوكة للغير من طرف إنسان فالعقوبة تكون الحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر⁽¹⁾

ثانيا :حماية العقار الفلاحي في النصوص الخاصة :

تضمنت النصوص الخاصة كقانون المياه و كذا قانون التوجيه الفلاحي تجريم كل الأفعال الماسة بالعقار الفلاحي وقررت لها عقوبات و هو ما سنتناوله تباعا :

أ- حماية العقار الفلاحي في القانون رقم 12/05 المتعلق بالمياه :تكتسي المياه أهمية قسوى

بالنسبة للعقار الفلاحي بحيث لا يمكن لهذا الأخير النجاح إلا بتوافر هذه الثروة ،و عليه وحماية للعقار الفلاحي فقد جرم قانون المياه العديد من الأفعال نذكر منها:

***جريمة إستعمال المياه القذرة في السقي(المحصولات):**و تتمثل هذه الجريمة في سقي المحاصيل بمياه غير صالحة لذلك .

تقوم هذه الجريمة على مجموعة من الركائزالأركان نذكرها على التوالي :

***الركن المادي:**الركن المادي لهذه الجريمة هو القيام بفعل السقي بمياه غير صالحة .و

يتخذ فعل السقي عدة صور وهي كمايلي:

-إستعمال الجاني مياه غير معالجة للسقي .

-إستعمال مياه المصفاة في سقي الخضار و الفواكه.

-عدم الحصول على رخصة لسقي .لان سقي المحصولات يتطلب الحصول على رخصة من الجهة المختصة.

***الركن المعنوي :**وهو إتجاه إرادة الجاني إلى إرتكاب الجريمة و يكفي لقيامه توافر القصد الجنائي .

1-يجباوي أعمر ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،الجزائر ،دار هومة ،2001ص 86

***العقوبة المقررة لجريمة إستعمال المياه القذرة في السقي:** حدد المشرع لهذه الجريمة

عقوبة تتراوح بين الحبس من سنة إلى خمس سنوات .و بغرامة من 500000 دج إلى 1000.000 دج و تضاعف العقوبة في حالة العود⁽¹⁾

ب- حماية العقار الفلاحي في القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي :

نص قانون التوجيه الفلاحي على مجموعة من الجرائم الواقعة على الأراضي الفلاحية نتناولها تباعا:

***جريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض :** تتحقق هذه الجريمة عند قيام الجاني بأفعال من

شأنها تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية ⁽²⁾كإقامة بنايات مثلا.

وقد رصد لها المشرع عقوبة تتمثل في الحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج⁽³⁾.

***جريمة تعرية أراضي الرعي :** وتتضمن هذه الجريمة كل أفعال التعرية للأراضي الفلاحية

و نزع الأغشية الحفلاوية و النباتية و قد خصص لها المشرع عقوبة تتراوح بين الحبس من شهر إلى ستة أشهر و بغرامة من 150.000 دج إلى 500.000 دج .

وما يمكن ملاحظته بشأن الأفعال المجرمة التي تم ذكرها آنفا ،أن هناك تكرار لنفس الأفعال بين كل من قانون العقوبات و كذا النصوص الخاصة ،نذكر منها على سبيل المثال "جريمة التخريب" المذكورة في قانون العقوبات و كذا جريمة "تعرية أراضي الرعي" المذكورة في قانون التوجيه الفلاحي .ف فعل التعرية يدخل ضمن جريمة التخريب و التي جاءت بصيغة العموم .و عليه لتقادي هذا التكرار دون فائدة لا بد من جمع كل الجرائم الماسة بالعقار الفلاحي سواء الواردة في قانون العقوبات أوفي النصوص الخاصة ضمن قسم معين مخصص إلا للعقار الفلاحي لتقادي التكرار و التناقض و حتى يسهل الرجوع إليه .

1-أنظر المادة 179 من قانون المياه

2-أنظر المادة 87 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي..

3- خطزي مسعود ،المذكرة السابقة ،ص84.83.

و نكتفي في هذا المقام بذكر أهم و أخطر الأفعال الماسة بالعقار الفلاحي ،مع الإشارة أنه هناك بعض القوانين الخاصة الأخرى تضمنت تجريم بعض الأفعال نذكر منها قانون رقم 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تتميتها من المادة 34 إلى المادة 40 منه، و كذا القانون رقم 12/84 المؤرخ في 27 جويلية 1984 المتضمن قانون الغابات من المادة 72 إلى المادة 88 إلى غير ذلك من النصوص

الفرع الثالث : الحماية الإدارية

وتتمثل في مجموع الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير حيازة العقارات التابعة للخواص، و المتمثلة في نزع الملكية للمنفعة العامة و الإستلاء او التسخير و الشغل المؤقت أو النهائي

أولا : نزع الملكية للمنفعة العامة

إذا كانت الملكية الخاصة مضمونة و محمية بحكم الدستور ،إلا أنه يمكن أن يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض عادل ومنصف ،لذلك نجد أن القانون قرر بأن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة إستثنائية لإكتساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العينية العقارية ،و أوجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقناع المالك بكل الوسائل المشروعة الأخرى⁽¹⁾ .

و يتميز إجراء نزع الملكية بالخصائص التالية :

1- يحيوي أعمر ،المرجع السابق ،2001ص 86

-أنه إجراء إستثنائي: الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد إستنفاد الطرق الرضائية و

ذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين (1)

- أنه طريق جبري: يعتمد إجراء نزع الملكية على إمتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة و نتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة

-القصـد منه تحقيق المنفعة العامة: فيمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية إذا كانت تهدف من وراء العملية تحقيق مصلحتها الذاتية أو مصلحة الأفراد (2)

-الزامية التعويض المسبق و المنصف: يتمتع هنا على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم :

-قبول مبلغ التعويض المقترح من طرف الإدارة.

-إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية و الحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية .

علما ان الإجتهد القضائي للقضاء الإداري الجزائري قد إستقر على إعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يشكل إعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة .

1-المادة 02 /1 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 أجبرت الوالي أن يقدم في الملف تقريرا يبرز فيه النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي

2-أنظر القرار رقم 157362 المؤرخ في 1998/04/13، م ق 1998 عدد 01 ص 188

ثانيا: التأميم⁽¹⁾

يعرف التأميم من الناحية القانونية على أنه: "تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد إستعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة.

و بما أن التأميم أخطر من نزع الملكية فإنه يكون دائما بقانون .و بالنتيجة يترتب عن ذلك ان التأميم لا يخضع لرقابة القضاء لأنه عملا من أعمال السيادة ،بخلاف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي يخضع لرقابة القضاء الإداري في حالة المطالبة ببطلان القرار الصادر به.

إلا أن كلا الإجراءين يشتركان في كونهما يخولان للمخاطبين بهما الحق في طلب التعويض الملائم.

و أهم قرارات التأميم في الجزائر التي مست الأراضي الفلاحية هو ما جاء النص عليه في الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ،الذي أمت بموجبه آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية التابعة للخواص. لكن بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 قررالمشرع مبدأإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين . غيرأن هناك مشاكل واجهة العملية، و كذا قصور المبدأعلى فئة المؤمنين و إزدياد إحتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم اديا على تعديل النص القانوني المذكور بموجب الأمر 26/95 .

1- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 114-115

و عليه سنتعرض لعملية إرجاع الأراضي بشيء من التفصيل من خلال مايلي:

إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90: نميز بالنسبة للشروط ما بين الموضوعية منها و الإجرائية :

أولاً-الشروط الموضوعية⁽¹⁾ :و هي الشروط المتعلقة بكل من العقار و تلك المتعلقة بمالك العقار:

أ-الشروط المتعلقة بالعقار: وهي كمايلي:

- أرض تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية و تم إدماجها في إطار الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

- يجب أن تكون الأرض قد حافظت على طابعها الفلاحي وهذا الشرط لم يتم التفصيل فيه لذلك نستنتج ذلك عمليا و ذلك إما عن طريق المعاينة الميدانية .أو عن طريق تصنيف الأرض وفقا لأدوات التعمير، و نلاحظ أن الطريقة الثانية كونها الأكثر مصداقية. إذ يمكن ان تكون الأرض مستغلة في الفلاحة غير أنها مصنفة كأرض عمرانية على الأمد المتوسط أو البعيد .

- أن لا تؤدي عملية الإرجاع إلى إعادة النظر في المستثمرات الفلاحية القائمة.

- أن لا تكون المساحة المعنية قد تم إستصلاحها فعليا في إطار قانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح.

1- أ/ شامة سماعيل , المرجع السابق ، ص 29

- ان تمثل الأراضي المعنية بعملية الإرجاع وسيلة عيش المالك و خلفه العام من الدرجة الاولى ،و نرى أن يكون هذا الشرط محققا في المستقبل ،أي بالتزام المالك أو خلفه بإستثمارالأرض المسترجعة في الفلاحة.

ب-الشروط المتعلقة بشخص المالك الأصلي⁽¹⁾: تتمثل هذه الشروط في :

-أن يكون الشخص طبيعي ذو جنسية جزائرية ،و عليه تم إقصاء الأشخاص الاعتبارية و هذا ما أثار غضب ممثلي الزوايا. إذ كان هذا القانون حجرة عثرة في مطابتهم بإسترجاع الاراضي الوقفية.

-أن لا يكون قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني بثبوت إدانته أو أن لا يكون قد حصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها

-ان لا يكون قد حصل على أراضي تعويضا أو مساعدات مالية عمومية من أجل الإنتقال إلى أعمال أخرى .

-أن لا يكون قد إستفاد من أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 19/87المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

-أن يقوم المالك أو خلفه العام بإرجاع إلى الدولة قيمة التعويض الذي تحصل عليه.

1- شامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص 34

ثانيا: الإجراءات المتبعة : نفرق بين الإجراءات المعدة لتقديم طلب الإسترجاع (أولا) و تلك المتعلقة بالإرجاع و التبادل (ثانيا)

1: طلب الإسترجاع والفصل فيه : نظم المشرع إطار المطالبة بحق الإسترجاع كمايلي :

أ- طلب الإسترجاع : يقدم المالك الأصلي طلبا صريحا و يرفقه بملف⁽¹⁾، يرسلهما إلى الوالي المختص إقليميا و هذا تطبيقا لنص المادة 81 من قانون 25/90 و التي تشير للملف المذكور دون إعطاء تشكيلته أو حتى إحالة ذلك على التنظيم .على أن يتم تقديم طلب الإسترجاع في أجل ستة أشهر من تاريخ نشر قانون 25/90.

ب- اللجنة الولائية متساوية الأعضاء⁽²⁾ يقوم الوالي بعد إستلامه ملفات طلب

الإسترجاع ،بتحويلها إلى اللجنة الولائية متساوية الأعضاء و التي لم يتم تحديد تشكيلتها بالتفصيل بل جاء تحديدها بصفة إجمالية ،فهي تضم ممثلين للإدارات ،عددا متساويا من المنتجين المحليين ،ممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحيين و كذا تجمعاتهم المعتمدة قانونا ،و يتم ترأس تلك اللجنة من طرف المندوب للإصلاح الفلاحي .هذاو تفصل اللجنة المذكورة في الفرضيات الثلاث التالية:

-إرجاع الأرض نفسها لمالكها الأصلي .

-منح المالك قطعة أرض مماثلة.

-تعويض المالك الأصلي نقدا لإستحالة إرجاع الأوضاع على حالتها السابقة.

1-بوشريط حسناء،النظم القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ،رسالة دكتوراه مقدمة ضمن منطلقات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق،جامعة محمد خيضر ،بسكرة،،سنة،2016،ص 315
2- شامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص 31

و يتم إخطار الوالي بقرار اللجنة .وفي حالة ما إذا كان إرجاع الأرض بعينها ممكنا يتخذ الوالي قرارا بذلك.

2:تحرير عقد التبادل : يكلف مندوب الإصلاح الفلاحي بإرسال لمصالح إدارة الأملاك الوطنية على مستوى الولاية ملفا يتضمن ماييلي⁽¹⁾:

-قرار الوالي بإرجاع الملكية للمالك الأصلي.

- نسخة من سند الملكية إن وجد،أو شهادة تقدمها البلدية تثبت ملكية الأرض من طرف طالب الإسترجاع ،

- قرار مندوب الإصلاح الفلاحي على مستوى الولاية.

يكلف مدير الأملاك الوطنية بتحرير عقد التبادل و الذي يحمل توقيعه و توقيع كل من الوالي المختص إقليميا و طالب الإسترجاع.

هذا وفي الأخير و بالنسبة لباقي الأملاك (البنائيات و التجهيزات)المنجزة بعد عملية التأميم فيتم تحرير العقود بشأنها كمايلي :

- إذا كانت ملك للمستثمر وفقا للقانون 19/87 فالنص يتكلم على إمكانية التنازل عليها عن طريق التراضي بموجب عقد رسمي و هذا وفقا للمادة 2/77 و 3 من قانون التوجيه العقاري

-إذا كانت ملك للدولة فيجب إعداد عقد إداري ببيعها للمالك الأصلي وفقا للثمن الذي تقوم بتقييمه مصالح أملاك الدولة.

توسيع عملية الإسترجاع بموجب تعديل قانون التوجيه العقاري:

1- شامة سماعين ، المرجع السابق ، ص 32

على غرار ما تقدم نميز بين الشروط الموضوعية و الإجرائية

أولاً: الشروط الموضوعية : نحدد على التوالي الشروط المتعلقة بالعقار و كذا المتعلقة بشخص المستفيد⁽¹⁾.

1- **الشروط المتعلقة بالعقار:** جاء نص الأمر 26/95 ليوضح و يوسع في نفس الوقت مجال تطبيق قانون 25/90 و عليه تشمل عملية الإسترجاع :

- الأراضي التي تبرع بها ملاكها الأصليين في إطار أمر 73/71 و المتضمن الثروة الزراعية

- الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة وفقاً للمرسوم رقم 168/63 المتعلق بحماية الأملاك العامة للدولة، و كذا الأمر رقم 20/62 المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة

- يجب أن لا تقع الأرض تحت طائلة التقادم المكسب.

- تتحمل الدولة على عاتقها تعويض الملاك الأصليين بسبب الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي، وقد حددت لنا المادة 13 من الأمر 26/95 متى تفقد الأرض طابعها الفلاحي بعدما كان هذا المفهوم غامضاً .

2- **الشروط المتعلقة بشخص المالك:** يشترط في المالك :

- أن يكون من المتبرعين بأراضيهم ضمن أمر 73/71

- إن يتنازل عن حقه في الإستفادة ضمن القانون 19/87 حتى يمكنه طلب إسترجاع ملكيته

1- بوصبيعات سوسن ، الرسالة السابقة ، ص105.

- أن لا يكون المالك الأصلي قد إشتري قطعة الأرض محل طلب الإسترجاع أثناء الحرب التحريرية أو مباشرة بعدها، و إذا كان الأمر كذلك فعليه أن يقدم شهادة كتابية تثبت انه إسنأذن جيش التحرير الوطني أو أعضاء جبهة التحرير الوطني و أن هؤلاء قد أعطوه الموافقة على ذلك، هذا و نشير أن هذا الشرط غير واجب على المجاهدين و ذوي الحقوق الشهداء

- يشترط في المالك الأصلي أنه لم يسلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية - إذا كان المالك الأصلي قد تلقى تعويضا في إطار تطبيق الأمر رقم 73/71 فيجب عليه أن يقوم بإرجاعه⁽¹⁾.

ثانيا - الإجراءات: سنتطرق هنا إلى أهم النقاط التي تم تعديلها أو إستحداثها بموجب أمر 26/95 وكذا النصوص التنظيمية التي تلتها

1 - مدة وملف الإسترجاع: تم تحديد أجل تقديمه من طرف المالك الأصلي بمدة إثنى عشر شهرا من تاريخ نشر أمر 26/95 بالجريدة الرسمية أي الموافق ل 27/09/1995 وقد صدر قرار من طرف وزير الفلاحة يبين فيه تكوين ملف الإسترجاع تحت رقم 308 بتاريخ 18 نوفمبر 1995 والذي يشمل على :

1- أ/ الجيلالي عجة ، المرجع السابق ، ص253.

- طلب خطي بالإسترجاع .
- قرار التأميم ،التبرع أو وضع تحت حماية الدولة أو أية و ثقة تثبت إحدى هذه الحالات .
- إستمارة يسحبها المالك الأصلي من مصالح الفلاحة على مستوى الولاية و يقوم بملئها.

2-اللجنة المكلفة بالفصل في طلبات الإسترجاع⁽¹⁾

- تم النص على إنشاء تلك اللجنة بموجب المادة 82من قانون التوجيه العقاري غير أنه لم يصدر نص تنظيمي يحدد تشكيلتها وهذا إلى غاية صدور منشور وزاري مشترك تحت رقم 80و المؤرخ في 1996/02/24و الذي يحدد تشكيلتها كمايلي:
- مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية رئيسا
 - مدير المصالح الفلاحية
 - المحافظ العقاري على مستوى الولاية
 - رئيس الغرفة الولائية للفلاحة
 - ممثل الإتحاد الوطني لعمال القطاع الفلاحي
 - ممثل الإتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار
 - ممثل الجماعة المحلية الإقليمية.

1- أ/ شامة سماعيل ، المرجع السابق ،36.

ثالثا :الإستلاء أو التسخير : تم التتصيص على هذا الإجراء في المواد من 679 إلى

681 من القانون المدني .حيث يعرف الإستلاء من خلالها على أنه إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة قصد الحصول على الخدمات أو أموال عقارية او منقولة لضمان إستمرارية المرفق العام ،و ذلك في الحالات التي تقتضيها الظروف الإستثنائية أو

الإستعجال⁽¹⁾

أ- **شروط الإستلاء⁽²⁾:** يجب ان يصدر من سلطة إدارية مؤهلة قانونا مثل الوالي ويتم التنفيذ مباشرة أو من طرف المجلس الشعبي البلدي

- يجب تحديد الاموال المعنية بالإستلاء

- تحديد المدة المقررة للإستلاء. فالإستلاء يكون بقصد الإستعمال فقط و ليس من أجل التملك و عليه لابد من إعداد جرد قبل و بعد الإستلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي او فقد المال لقيمتة.

تحديد طريقة و كيفية التعويض .

- يجب ان يصدر من سلطة إدارية مؤهلة قانونا مثل الوالي و يتم تنفيذه مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي .

و ما يلاحظ على هذا الإجراء أنه يتسم بالبساطة و السهولة و لايتطلب تعويضا مسبقا .فإن الإدارة تلجا أحيانا إلى إستبدال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالإستلاء.إلا أن القضاء إعتبر هذا التصرف إنحراف بالسلطة و تجدر الإشارة ان رقابة القضاء على الإستلاء لا يكون إلا في حالتين :

1- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ،ص 34

2- شامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص 34

-عدم الإتفاق على مبلغ التعويض المقترح من الإدارة .

-في حالة تسبب المستفيد من الإستلاء في نقص قيمته.

-إذا تم خرقا لأحكام المادة 679و ما يليها من القانون المدني كأن يتم بصفة غير كتابية أو كأن ينصب على عقار معد للسكن (1).

رابعاً : الشغل المؤقت أو النهائي: قد تقتضي الضرورة الملحة من الإدارة إستعمال العقارات التابعة للأفراد لزمن محدد من أجل القيام بأشغال هامة، بقصد تحقيق مهمة من مهام المرفق العام ،و مثاله إستعمال قطعة أرض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي لتوقيف الشاحنات و الآلات طوال فترة إنجاز الأشغال .و قد يكتسي هذا الشغل الطابع النهائي و مثاله حق شركة سونلغازفي إقامة عمود في ملكية خاصة تابعة للأفراد و ذلك بصورة دائمة في إطار ما يعرف بالإرتفاقات الإدارية (2).

و يصدر القرار المتعلق بالشغل المؤقت من طرف الوالي مقابل تعويض تحدده الإدارة بطريق إتفاقي أو بصورة إنفرادية. .

الفرع الرابع :الحماية القضائية

نبين فيما يخص تطبيق هذه الحماية من خلال تبيان البعض من الإشكالات التي طرحت على مستوى القضاء ، من ذلك على سبيل المثال جريمة التعدي على الملكية العقارية وكذا طرق إثبات الملكية

أولاً : جريمة التعدي على الملكية العقارية : التي أثارَت الكثير من النقاش على مستوى التطبيق، وذلك حول ما إذا كان نص هذه الجريمة تمتد إلى حماية الحائز بمفهوم القانون

1- أنظر القرار رقم 42136 المؤرخ في 12/07/1986م ق 1990 عدد 04-ص 168
2-المرسوم رقم 07/85 المؤرخ في 06/08/1985 المتعلق بإنتاج و نقل و توزيع الطاقة الكهربائية و توزيع الغاز

المدني و قانون التوجيه العقاري و المنتفع بالأمالك العقارية الفلاحية التابعة للدولة ام انها تقتصر على حماية المالك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية فقط.

فمن خلال التمعن في صياغة هذا النص باللغة العربية الذي ورد فيه مصطلح "إنتزاع الملكية" قد نستبعد من مجال الجريمة واقعة التعدي الجرمي على الحيازة. لكن بالرجوع إلى النص المقابل المحرر باللغة الفرنسية نجده قد أورد مصطلح Déposséder و التي تعني إصطلاحا منع الحيازة

مما أثار إشكالا جوهريا على الصعيد العملي حول المقصود بالحماية المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات ،فهل تعني الملكية ام تعني حتى الحيازة ؟

الإتجاه الأول: يرى بأن مجال الحماية الوارد في نص المادة 386 من قانون العقوبات يقتصر فقط على المالك الحقيقي .ومن بين التبريرات التي قدمها أصحاب هذا الرأي بان قانون العقوبات صريح في مادته الأولى التي تنص "لا جريمة و لا عقوبة أو تدبير أمن بدون نص" فضلا على انه لا يجوز إستعمال القياس في مادة قانون العقوبات. و ان نصوصه يجب أن تفسر تفسيراً ضيقاً و قد سارت غرفة الجنح و المخالفات للمحكمة العليا في هذا الإتجاه في قرار صادر عنها بتاريخ 1991/11/05 (1).

الإتجاه الثاني: يذهب هذا الإتجاه إلى إعتبار ملكية الغير المحمية و فقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات. هي الملكية المثبتة بسند رسمي ثم الحيازة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها. و التي فصل فيها القضاء المدني و في هذا الإطار صدر قرار صريح عن الغرفة الجزائية للمحكمة العليا تحت رقم 70 المؤرخ في 1988/02/02 حول موضوع التعدي على الحيازة فالمشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير " الملكية الحقيقية للعقار فحسب و إنما يقصد الملكية الفعلية. فلا تقتصر هذه الجريمة على الملكية فقط بل تتعداها على الحيازة

1-أنظر القرار رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05،م ق 1993 عدد 01-ص 214

وعليه فالمنتج الفلاحي الذي يملك حق الإنتفاع الدائم على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية لديه الحق في رفع الدعوى فهو يعتبر مالك لحق الإنتفاع تماشيا مع الشريعة الإسلامية التي حددت المالك الأصلي للأرض هو المولى سبحانه و تعالى مصداقا لقوله تعالى و لله ملك السماوات و الأرض بينما إستخلاف العباد يكون في الإنتفاع بهذه الاراضي

ثانيا : طرق إثبات الملكية

القاضي الإداري الجزائري كان له كلمة في تقرير حماية الملكية العقارية الخاصة التابعة للأفراد في مواجهة الإدارة ، لكن شريطة أن يكونوا ملاكا فعلا بمقتضى سند ملكية رسمي و مقبول قانونا وهو ما يتجلى من خلال التطبيقات القضائية التالية :

- غالبا ما ينازع المواطن الإدارة مطالبا بوقف التعدي على ملكيته أو التعويض عن القطعة الأرضية التي يزعم ملكيتها دون تقديم سند ملكية رسمي يثبت حقه فيها ، و بالتالي فإن مآل دعواه هو عدم القبول ⁽¹⁾و هو ما أكدته مجلس الدولة الغرفة الثانية في القرار رقم

201866 المؤرخ في 2000/06/12 غير منشور (حيث بالرجوع إلى الملف فإن المدعي المستأنف قد إلتمس الحكم على بلدية الرقيبة ولاية الوادي بتعويض عن قطعة أرض آلت ملكية إليه عن طريق الإرث من والده المتوفى في سنة 1975، و حيث لإثبات الملكية قدم شهادة ممضية من طرف شاهدين أمام الموثق في 1975/07/07 حيث بالرجوع إلى هذه الوثيقة فإنها لا يمكن أن تحل محل عقد الملكية بإعتبارها شهادة شهود لاغير ، و كما أن هذه الوثيقة لم تحدد مساحة الأرض بدقة و لم تشرأيضا بأية طريقة آلت إلى مورثهم و لم يتم إشهارها وفقا للقانون)

1- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 134

كما ان بعض المواطنين ينازعون الإدارة و يستظهرون أمام الجهات القضائية بعقود شراء قديمة لا تحمل مواصفات العقود الناقلة للملكية كعدم تحديد تسمية القطعة الأرضية أو عدم تحديد مساحتها أو حدودها ،و دون إرفاق عقد الملكية بمخطط بما يستحيل معه تطبيق عقد الملكية على أرض الواقع.لأن النزاع القضائي إذا كان موضوعه يتعلق بعقار فيجب تحديده تحديدا نافيا للجهالة من حيث تسميته ،موقعة ،مساحته و معالمه الحدودية تحت طائلة عدم قبول الدعوى و هو ما ذهب إليه مجلس الدولة الغرفة الرابعة في القرار رقم 213 المؤرخ في 2000/03/27 غير منشور : (حيث أن مجلس قضاء بجاية عين خبيرا للتأكد من إحتلال القطعة الترابية محل النزاع من طرف الدولة،و التحقق من عقد الملكية المقدم من طرف المستأنف

- حيث أن مجلس قضاء بجاية و بعد المصادقة على الخبرة التي خلصت إلى أن البلدية لم تقدم أية وثيقة تبرر إحتلالها للأرض محل النزاع ،و أن العقد المقدم من طرف المستأنف لا يتضمن القطعة الأرضية المتنازع عليها .قرر رفض الدعوى لعدم التأسيس.حيث أن المستأنف يدفع بأن الخبير لم يحسن دراسة العقد المؤرخ في 1954/06/13 و المتضمن مناقلة قطعة الأرض المتنازع عليها

- حيث أن المستأنف يقدم شهادات تؤكد ملكيته للقطعة الترابية المتنازع عليها غيرأن العقد المقدم من طرفه لا يوضح بأن القطعة الأرضية محل النزاع توجد ضمن الاراضي التي نقلت بموجب هذا العقد

- حيث أنه ثابت من الشهادات المقدمة من طرف المستأنف بأنها غير كافية قانونا لإثبات ملكيته للأرض المتنازع عليها

- حيث أنه يستفاد من القرار المعاد أنه مسببا تسببا كافيا و من ثم فإن قضاة الدرجة الأولى أصابوا لما قرروا رفض الدعوى لعدم التأسيس مما يستوجب تأييد قرار الإستئناف)

المطلب الثالث: منازعات العقار الفلاحي الوقفي

أقر المشرع الجزائري في القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، الشخصية المعنوية للوقف . و لحماية هذه الشخصية من أي تعسف أو إعتداء أو سلب لأموال الوقف لا بد من تدخل القضاء وذلك عن طريق دعاوى ترفع أمام الجهات القضائية . حيث يمثل فيها الوقف على المستوى الوطني الناظر . و سوف نقتصر هنا على الدعاوى التي تخص العقار الفلاحي و ذلك من خلال تحديد نوعها و اطراف المنازعة و الجهة القضائية المختصة.

الفرع الأول : أسباب منازعة الأوقاف : إن من أبرز الأسباب ،تصرفات النظارة المضرة بحقوق المستحقين و كذا إهمالهم في إدارة العين و العناية بها ،مما يؤدي إلى ضعف الغلة و إضطراب الوقف أو ضياع بعض أعيانه .كما ان التجربة أثبتت أن تعدد النظارو إشتراكهم في إدارة الوقف يعد أكبر ضرر بمصالح الوقف و مستحقيه (1)

و عليه يمكن إرجاع مصدر هذه المنازعات إما إلى الواقف نفسه أو الوقف في حد ذاته أو بسبب إدارة و إستثمار الوقف و توزيع ريعه،كما قد ترجع أسباب المنازعات الوقفية إلى الموقوف عليهم و الغير .

أولا- المنازعات التي تحدث بسبب الواقف:

القضاء ينظر في مدى توفر الشروط القانونية في الواقف من عدمه نذكر منها:
الأهلية اللازمة ،و كونه مالكا لمحل الوقف ملكية مطلقة ،و أن لا يكون مريضا مرض الموت عند إبرامه للوقف ،و كذا أن يكون مسلما (1).

فمثلا في حالة عدم ملكية الواقف لمحل الوقف و التي تعتبر من الحالات الشائعة حيث فصلت المحكمة العليا في القرار الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية و المواريث و المؤرخ في 28/09/1993 تحت رقم 94323 و الذي قضت بنقض القرار المطعون فيه الذي أبطل عقد الوقف بصفة جزئية على أساس ان عقد الوقف الذي شمل مال الواقف ومال أخيه (س) لا يكون باطلا إلا بالنسبة لمال الأخ (س) لكنه صحيح بالنسبة للمال المملوك له

ثانيا- المنازعات التي تحدث بسبب تسيير الملك الوقفي (2):

تعتبر إدارة و تسيير الملك الوقفي من أكثر المجالات إتساعا لنشوب العديد من النزاعات التي يصعب حصرها .و يرجع ذلك إلى تداخل أطراف الوقف في حد ذاته من الناظر الواقف ،السلطة المكلفة بالأوقاف الموقوف عليهم و حتى الغير .

فقد يحدث أن يتقاعس الناظر في القيام بالأعمال المنوطة بالوقف على الوجه اللازم أو أن يهمل العين الموقوفة، او ان يقوم بتوزيع ريع الوقف بما يتعارض مع شروطه .فهنا يقوم من له مصلحة برفع دعوى ضد الناظر .

وقد تقوم الجهة المكلفة بالأوقاف بعزل الناظر بطريقة تعسفية ،فيكون قرار العزل محل منازعة قضائية بين الناظر و الجهة التي قامت بعزله.

1-زردوم صورية - النظام القانوني للأماكن الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة الحاج

لخضر بالتنة ،الجزائر ، سنة 2009 -2010 ، ص 154

2- نفس المذكرة السابقة - ص 155

كما يمكن للوقف ان يكون محلا للإعتداء من الناظر نفسه كأن يقوم بالإستدانة بإسم الملك الوقفي أو يقوم برهنه ... إلخ أو أي تصرف من شأنه أن يلحق ضررا بالملك الوقفي .

ثالثا - المنازعات التي تحدث بسبب الموقوف عليهم أو الغير :

قد يكون الموقوف عليهم أو الغير سببا للمنازعة القضائية ، فقد يقوم الناظر أو السلطة المكلفة بالوقف بتحويل ريع الوقف إلى جهة أخرى غير تلك المحددة في عقد الوقف . أو بإنقاص قيمة هذا الريع من ذمة طرف و إضافته إلى ذمة طرف آخر خلافا لشروط الوقف. فهنا يجوز للموقوف عليهم اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقهم المهضومة . فعلى المدعي في المنازعة المنصبة على إستحقاق الوقف توافر صفة الموقوف عليهم . لأن إنعدام هذه الصفة تؤدي إلى عدم قبول و سماع دعواه (1) .

كما يحق للناظر أو السلطة المكلفة بالأوقاف في حالة إعتداء الغير على الملك الوقفي اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإنهاء ذلك الإعتداء .

رابعا - المنازعة التي يكون موضوعها ريع الوقف :

ريع الوقف أو غلة الوقف . المنتج أو العائد الذي يدره الوقف سواء كان منقولاً أو عقاراً أو منفعة، و الذي يقوم الناظر بتحصيله و توزيعه على المستفيدين من الوقف (الموقوف عليهم أو الجهة الموقوف عليها) بمقتضى عقد الوقف و شروطه . غير أنه في بعض الأحيان ، قد يخل الناظر في إلزامه بتوزيع ريع الوقف على مستحقيه على أكمل وجه. كأن يحجم و يمتنع عن ذلك أو يرفض منحه لهم كلياً أو جزئياً و يتخذ ذريعة أو سبباً وهمياً في ذلك . بدعوى أنه يدخر ذلك الريع لإعمار الوقف و إصلاحه و ترميمه ، أو أن يقوم بتوزيع ريع الوقف على الذكور دون الإناث المذكورات في العقد ، أو يستغل ريع الوقف

- 1 - قرار الغرفة العقارية بمجلس قضاء باتنة المؤرخ في 2008/04/22 تحت رقم 08/217 قضى بإلغاء الحكم المستأنف و التصدي من جديد بعدم قبول الدعوى شكلاً لإنعدام الصفة .

لخدمة أغراضه الشخصية... إلخ . هذه الحالات التي ذكرناها على سبيل المثال فقط لا على سبيل الحصر. فمن حق الموقوف عليهم اللجوء للقضاء للمطالبة ببيع الوقف الذي أخل الناظر بتوزيعه عليهم طبقا لشروط الواقف المعتبرة شرعا . هذا بالنسبة للأوقاف الخاصة ، أما بالنسبة للأوقاف العامة فإنه يحق للجهة الموقوف عليها اللجوء إلى القضاء ومنازعة الناظر الذي قام بصرف الوقف على جهة أخرى غير تلك المحددة في عقد الوقف.

خامسا : المنازعة التي يكون موضوعها إدارة الوقف (1)

تكمّن المنازعة التي يكون موضوعها إدارة الوقف في صورة تعتبر أكثر شيوعا تتمثل في الحالة التي يتم فيها عزل الناظر بقرار من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف أو بطلب من الموقوف عليهم بغرض إستخلافه بناظر آخر ، كما أن تعدد النظاري تسييرو إستثمار الوقف يكون سببا في المنازعات.

ففي الحالة التي يتم فيها عزل الناظر تعسفيا بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والاقواف ، فإن له الحق ان يقوم بتظلم ولأئي إلى الوزير نفسه حسب قاعدة توازي الأشكال فإذا رفض التظلم أو سكت و لم يرد خلال الأجل المحدد فإن له الحق في الطعن القضائي.

كما يعزل الناظر بطلب من الموقوف عليهم و إستخلافه بناظر آخر وذلك لسوء إدارة الملك الوقفي وذلك باللجوء إلى القضاء .

و في الحالة التي قد يتعدد فيها النظار و اختلافهم حول إتخاذ قرار معين يتعلق بإدارة الوقف و إستثماره ، فهنا يلجأ أحدهم أو عدد منهم إلى القضاء لتحديد من منهم الذي يملك سلطة القرار الأسلم و الموافق لأحكام الوقف و مصلحة الموقوف عليهم.

الفرع الثاني :الإختصاص النوعي و المحلي في منازعات الأوقاف

أولا - بالنسبة للإختصاص النوعي :يؤول النظر في منازعات الأوقاف إلى القضاء العادي حيث تنتوع هذه المنازعات وتتعدد على النحو التالي ذكره :

- 1- المنازعات المتعلقة بالإعتداء على حق الإنتفاع و الحيابة المحقق للموقوف عليهم،فيؤول الإختصاص بخصوصها في حالة المنقول يؤول للقاضي المدني و في حالة العقار للقاضي العقاري طبقا للمادة 512 / 2 من القانون رقم 09/08.
- 2- يختص القاضي العادي بالمنازعات التي تنشأ بسبب إبرام وزير الأوقاف عقدا يتعلق بإدارة أو تسيير الملك الوقفي ،فإنه يعتبر قد تصرف بصفته ممثلا للأوقاف.وهذه الأخيرة ليست ملكا للدولة و ميزانية تسييرها مستقلة عن ميزانية الدولة لذلك تخرج المنازعة هنا من إختصاص القضاء الإداري.
- 3- بخصوص ريع الوقف :و الذي هو خاص بالموقوف عليهم أو الجهة الموقوف عليها فهو ليس مالا عاما ،و بالتالي فإن المنازعة بخصوصه يخرج عن إختصاص القضاء الإداري و يدخل في إختصاص القضاء العادي.
- 4- بالنسبة لإلغاء أو فسخ أو تعديل أو نقض عقود وقف العقار المشهرة :في حالة الوقف الخاص يؤول الإختصاص إلى القاضي العقاري طبقا للمادة 515 من القانون رقم 09/08 و إستثناء يؤول الإختصاص للقاضي الإداري إذا كان الوقف عاما (1)

ثانيا - الإختصاص المحلي في منازعة الأوقاف : إذا كانت المنازعة تنصب على عقار فإن الجهة القضائية التي يؤول لها الإختصاص ، هي القسم العقاري الموجود بالمحكمة التي يقع

العقار محل الوقف بدائرة إختصاصها⁽¹⁾ و هذا تطبيقا لنص المادة 48 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف التي تنص على أن " تتولى المحاكم المختصة التي يقع في دائرة إختصاصها محل الوقف النظر في المنازعات المتعلقة بالأحكام الوقفية" فهذه المادة جاءت على إطلاقها ولم تحدد طبيعة الملك الوقف هل هو عقار أم منقول أم منفعة و بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المواد من 37 إلى 40 التي تتضمن مسألة الإختصاص فقد حددت لنا بصفة مدققة إذا كان محل النزاع عقارا وقفا فإن الإختصاص هنا ينعقد للجهة القضائية التي يقع العقار محل النزاع في دائرة إختصاصها ، أما إذا كان منقولا فإن الإختصاص يؤول للجهة القضائية التي يوجد بها المنقول.

1-د/ بوضياف عبد الرزاق ، إدارة أموال الوقف و سبل الإستثمار في الفقه الإسلامي و القانون ، دار الهدى عين مليلة ، الجزائر- سنة 2010، ص234

خلاصة الباب الأول

تعرضنا بداية إلى فصل تمهيدي يحمل عنوان مفهوم إستغلال العقار الفلاحي والذي قسم إلى مبحثين الأول خاص بالتطور التاريخي للنظام الإستغلال أما الثاني فكان حول تعريف إستغلال العقار الفلاحي. وما يمكن ملاحظته حول هذا الفصل أن المشرع لم يبين لنا بدقة معنى مصطلح الإستغلال ،إضافة لذلك عدم صدور لحد الآن التنظيم المحدد للأدوات التقنية الملائمة لترتيب الأراضي ضمن صنف من الأصناف المذكورين من المادة 04 إلى المادة 10 من القانون 25/90 المعدل والمتمم.

أما الباب الأول فكان حول ماهية الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي ،حيث قسم هو الآخر لفصلين ،الأول فكان بعنوان القيود الواردة على العقار الفلاحي والذي قسم إلى ثلاث مباحث الأول خاص بالقيود الواردة على المعاملات الخاصة بالعقار الفلاحي ،وما يلاحظ على هذه القيود أن المشرع نص في المادتين 21 و 23 على أن التصرفات المتعلقة بالعقار الفلاحي تعتبر باطلة إذا لم يتم التسجيل في الأدوات المحددة في المادة 13 منه و المتمثلة في أدوات التأطير الفلاحي و ادوات التوجيه الفلاحي لكن المراسيم التطبيقية لهذه الادوات لم تصدر لحد الآن .

أما المبحث الثاني فكان خاص بالقيود المفروضة للمحافظة على الطابع الفلاحي و المتمثلة في مجموع الرخص و الإجراءات ،لكن بالقراءة المتمعة للمادتين 34 و 35 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل و المتمم يتبين لنا أنه لم ينص صراحة على وجوب إستصدار رخصة إدارية خاصة بالبناء في كافة أنواع الأراضي الفلاحية بل قصرها فقط على الأراضي الخصبة و الخصبة جدا ،

أما بخصوص إستصدار دراسة التأثير على البيئة فيجب النص على اخذ رأي مديرية أملاك الدولة و كذا رأي مديرية المصالح الفلاحية أثناء إجراء الدراسة

أما المبحث الثالث فكان بعنوان القيود المقررة على جار العقار الفلاحي ، و هي خاصة بالمياه ، و حق المرور بالنسبة للعقار المحصور . حيث راع المشرع الجار الذي لا تصله المياه لسقي ارضه أو تصريف المياه الزائدة ، فقرر له حق الشرب و السقي و حق المجرى وحق الصرف.

الفصل الثاني كان بخصوص الآليات القانونية للإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي . حيث قسم إلى مبحثين الأول خاص بالآليات الوقائية للإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي ، و التي جاء ذكرها في قانون التوجيه الفلاحي ، نذكر منها أدوات التوجيه الفلاحي ، التدابير الهيكلية الخاصة بالإنتاج الفلاحي ، التجميع العقاري لكن ما يلاحظ عليها جميعا انها تحيل على التنظيم مما يجعل هذه الآليات فارغة من محتواها.

أما المبحث الثاني فخصص للآليات الردعية والمتعلقة بمجموع الدعاوى التي يتم رفعها في حالة المساس بالعقار الفلاحي

الباب الثاني: أساليب إستغلال العقار الفلاحي

صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية إلى ثلاث اصناف ملكية وطنية ، خاصة و وقفية .حيث تختلف أنماط الإستغلال تبعا لنوع الملك لكن المشرع وحدهم جميعا تحت قاعدة واحدة تم التنصيص عليها في المادة 48 منه ،وهي إلزامية ووجوب إستغلال الأراضي الفلاحية وذلك بسبب أهميتها الإقتصادية و الإجتماعية وهذا تحت طائلة إسقاط الحقوق.وعليه سنتعرض إلى أنماط الإستغلال و تحديد طبيعته القانونية بشيء من التفصيل من خلال الفصول التالية :فصل الأول خاص بإستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية و الثاني خاص بإستغلال العقار الفلاحي ذو طبيعة الملك الخاص و الثالث خاص بالعقار الفلاحي الوقفي

الفصل الأول : إستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية

كشفت السلطة العمومية لأول مرة أثناء مناقشة و إثراء الميثاق الوطني لسنة 1986 عن فشل أسلوب الثورة الزراعية ،للتحول إلى ثورة خضراء ،كما أقرت ذات السلطة بعدم نجاعة الحلول الترقيعية التي تبنتها السلطة العمومية إبان مرحلة إعادة الهيكلة .و عليه أقرت بضرورة البحث عن صيغة قانونية ليبرالية تضع حدا لتدهور الفلاحة الوطنية.

فما هي هاته الصيغة ؟،و ما مدى دستوريته ؟،و ما وضعية قانون الثورة الزراعية في ظل الأحكام الجديدة؟.كل هذه الأفكار سنجيب عنها من خلال النقاط التالية:

المبحث الأول :نظام المستثمرات الفلاحية

أولا :مدى مشروعيته

كلفت رئاسة الجمهورية فريقا من الإختصاصيين للبحث عن آلية حقوقية جديدة تحل محل القديمة ،و سرعان ما ظهرت هذه الآلية في شكل تعليمة رئاسية مؤرخة في جويلية 1987، ثم حولت إلى منشور ما بين الوزارات . وقع عليه كل من وزير الفلاحة و المالية و الداخلية بتاريخ 30 أوت 1987. و قد جسد هذا المشروع إرادة السلطة التنفيذية إستبعاد مشاركة الجهاز التشريعي ، في عمليات الإصلاح الإقتصادي و هذا منذ الوهلة الأولى⁽¹⁾ .

طبق هذا المنشور على عدد محدود من التعاونيات .لكن برز هنا مشكل قانوني يتمثل في قاعدة توازي الأشكال ،إذ لا يعقل لمنشور وزاري ذو طابع تنظيمي أن يعدل قانون بحجم

الامر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية فهذا يمثل تعديا صارخا على احد أهم القواعد القانونية للدولة . كما انه يخالف في الوقت ذاته مسألة المشروعية . و هكذا يعتبر المنشور باطلا و عديم الأثر . و عليه أدركت الحكومة حجم المخالفة و قدمت مشروعا يتضمن نفس مضمون المنشور إلى المجلس الشعبي الوطني . فلم يكن على المجلس الشعبي الوطني إلا قبول هذا المشروع خاصة أن جزءا مهما منه تم تطبيقه قبل المصادقة على القانون و ذلك بمقتضى المنشور المؤرخ في 30 أوت 1987

ثانيا: مدى دستورية نظام المستثمرات الفلاحية :

بالرجوع إلى قانون المستثمرات الفلاحية نرى بوضوح إتجاه السلطة العمومية حول تبني أطروحة الخصوصية الجزئية . و هذا ما نصت عليه المادتين 07 و 08 من القانون رقم 19/87 على انه : "تمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق إنتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة " و يكون بهذا المشرع قد فصل بين حق الرقبة الذي يبقى للدولة و حق الإنتفاع المؤبد الذي يبقى للمنتج .

فما مدى توافق أحكام قانون المستثمرات الفلاحية مع مبادئ دستور 1976 والذي يمجّد الملكية الجماعية . وللإجابة عن هذا التساؤل إنقسم الفقهاء إلى فريقين:

الفريق الأول: و يرى بأن القانون رقم 19/87 قانون غير دستوري لأنه يخالف الأحكام الأساسية التي وردت في دستور 1976 و يستند هذا التيار في إعتقاده إلى عدة أسس من بينها (1):

-نص المادة 18 من ذات الدستورو التي تقضي بأن : "الثورة الزراعية هي المحور الرئيسي لبناء الإستراتيجية "في حين أن القانون رقم 19/87 يعيد النظر في المبادئ الأساسية لهذه الثورة التي تضمنها الأمر رقم 73/71

- كما انه يتناقض هذا القانون مع محتوى نص المادة 14 من الدستور و التي تقضي : "بان الملكية الجماعية هي أعلى انواع الملكية" .على عكس القانون الجديد الذي يقضي بإمكانية إنشاء مستثمرات فردية حسب نص المادتين 37 و 38 من القانون رقم 19/87

- كما ان احكام المادة 14 من دستور 1976 أخضعت الاراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية إلى القواعد المقررة لحماية المال العام لكن مع صدور القانون رقم 19/87 و بموجب المادتين 23 و 27 أصبحت قابلة للتصرف و الحجز عليها ⁽¹⁾.

أما الفريق الثاني : فيرى أنه لا مجال للقول بعدم دستورية القانون رقم 19/87 لأن الملكية الفلاحية تبقى في كل الأحوال ضمن دائرة المال العام .و إن كان القانون المتعلق بالأموال الوطنية لسنة 1984 صنفها ضمن الأموال الإقتصادية .فتحتفظ الدولة بملكية الأرض و تمنح حق إنتفاع مؤبد للمنتجين الذي لا يرقى إلى مستوى الملكية و إن كان يشكل أحد مظاهرها.

و مع هذا و حسب رأينا وموافقة لرأي الأستاذ "عجة الجيلالي" في مرجعه بعنوان " أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها " فإن القانون رقم 19/87 تبني بعض التعديلات الجزئية التي لا تتوافق مع دستور 1976 و ذلك بإقراره للخصوصية الجزئية للعقار الفلاحي التابع

للدولة .فالحماية المقررة لحق الرقبة المخصصة للدولة تبقى حماية شكلية طالما أن المتصرف الفعلي هو المنتج و ليس الدولة و كأن الدولة تصبح في هذه الحالة المالك الذي يملك ولا يحكم.

ثالثا: مكانة قانون الثورة الزراعية في ظل أحكام التشريع الجديد تقضي المادة 47 من القانون رقم 19/87 بإلغاء جميع الأحكام المخالفة له و خاصة قانون التسيير الذاتي و المواد 858 إلى 866 من القانون المدني دون أن تتعرض لمصير قانون الثورة الزراعية.

فهل معنى ذلك إلغاء جميع أحكام قانون الثورة الزراعية أو بعض مواده الغير متوافقة مع قانون 19/87؟

للإجابة عن هذا التساؤل إنقسم الفقه إلى رأيين .

بالنسبة **للرأي الأول** :يقر بالإلغاء الكلي للأمر رقم 73/71 نظرا للاختلافات الجوهرية القائمة بين القانونين و من أهمها:

- إقرار بوجوب دفع أتاوى من قبل صاحب الإنتفاع الدائم حسب المادة 06 من القانون رقم 19/87 على عكس مبدأ المجانية المنصوص عليه في المادة 05 من القانون المتعلق بالثورة الزراعية (1).

-إغفال دور الصندوق الوطني للثورة الزراعية من طرف القانون رقم 19/87 .بحيث تجنب هذا القانون الإشارة إلى هذا الدورالمكرس في الأمر رقم 73/71.و مثل هذا الإغفال قد يعني رفع الوصاية التي يمارسها على المستثمرات الفلاحية الجديدة

- ميز قانون الثورة الزراعية بين نوعين من الأراضي الفلاحية .أراضي خاضعة لوصاية الصندوق و المتمثلة في الأراضي الزراعية ،أو المعدة للزراعة ،الأراضي المؤممة ،أراضي العرش ،الأراضي المهمة . أما النوع الثاني يتمثل في الأراضي المستثناة من الصندوق و المتمثلة في الأراضي المخصصة لنظام التسيير الذاتي و الأراضي المكونة للتعاونيات قدام المجاهدين .

في حين أنه بالنسبة للقانون رقم 19/87 فقد وحد ما بين جميع الإستغلالات الفلاحية بحيث إعتبرها بمثابة مستثمرات فلاحية أيا كانت طبيعتها بإستثناء تلك المعدة للبحث العلمي أو للتجارب التطبيقية أو للمزارع النموذجية .

أما بالنسبة للرأي الثاني :فإن المقصود من أحكام المادة 47 من القانون رقم 19/87 هو إلغاء جزئي للقانون الثورة الزراعية، و ذلك بإلغاء الأحكام الغير متوافقة مع القانون الجديد للإستغلالات الزراعية و هذا ما هو مطبق حاليا في مجمل منازعات العقار الفلاحي .فعلى مستوى التطبيقات القضائية ما زالت تطبق أحكام الثورة الزراعية .

و في إعتقادنا ورغم أن نص المادة 47 من القانون رقم 19/87 لم ينص صراحة على إلغاء قانون الثورة الزراعية إلا أنه يستنتج ضمنا إغائه .حيث ان قانون الثورة الزراعية يقوم على المنطق الإشتراكي على عكس قانون المستثمرات الفلاحية القائم على المنطق الليبرالي .وقد كانت نية السلطة التنفيذية إلغاء قانون الثورة الزراعية كونه لا يتلائم مع المرحلة الراهنة التي يمر بها الإقتصاد الوطني غير أنه لم يكن للسلطة السياسية الجرأة بإعلان ذلك صراحة وقد فسر بعض الفقهاء غياب الجرأة السياسية بخشية السلطة التنفيذية من ردود فعل الطبقات الإجتماعية و الإقتصادية المهيمنة آنذاك على دواليب النظام

و خاصة مؤسسة المجلس الشعبي الوطني ذات الأغلبية الإشتراكية

المطلب الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية

عرفت الحكومة أثناء عرضها لمشروع القانون رقم 19/87 أمام المجلس الشعبي الوطني مصطلح المستثمرة⁽¹⁾ الذي حل محل مصطلح التعاونية على أنها : "تعني إيجاد وسائل جديدة للإستغلال ، لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية حيث لاكتفي بإستعمال الوسائل الموجودة ، بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج و تحرض المنتجين على الإستثمار بتوظيف أموالهم و فوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الإقتصاد الوطني " .

إنطلاقا من هذا التعريف تصبح الفلاحة مثلها مثل باقي قطاعات الإقتصاد الوطني الموضوع الحيوي للإستثمارات العمومية و الخاصة حيث أنها تتألف من ثلاث عناصر أساسية هي :

أولاً: عنصر الإستثمار : أين تصبح الفلاحة نشاط أو تصرف عقلائي خاضع لمنطق الربح و المردودية الإقتصادية و مكلف بإنتاج المواد الغذائية الموجهة لتغطية الإحتياجات الضرورية للسوق الوطنية و تخصص الفائض للتصدير .

ثانياً : عنصر المستثمر : بحيث حل مصطلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي ولو أن المشرع إحتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج . إلا أن روح النص تكشف عن تغيير وظيفة هذا المصطلح . الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل في الفلاحة و يتخذها مهنة معتادة له ، ليس لتلبية حاجاته الأسرية فقط و إنما للمساهمة في الإحتياجات السوق الداخلية و تصدير الفائض إلى الخارج .

وكلمة مستثمر لها وقع نفسي على شخصية المنتج كونها تزرع فيه روح المخاطرة و تبث فيه
الذهنية الإستثمارية بحيث تساعده على الإنتقال من الأسلوب التقليدي للإنتاج إلى الأسلوب
المكثف و الحديث (1).

ثالثا : عنصر التمويل : يتكون هذا العنصر من جانبين :

جانب ذاتي : يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص و يشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد .

و جانب خارجي : يتعلق بحجم المساعدات التي تمنحها الدولة أو منحها . و التي تتشكل من
الموجودات المالية للمستثمر من بناءات و عقارات و تجهيزات فلاحية أو الموجودات
المستقبلية التي تتمثل في المعونات المالية، التي تقدمها الدولة للقطاع الفلاحي على ضوء
ما تقرره المخططات الوطنية للتنمية .

المطلب الثاني: التمييز بين المستثمرة والإستغلالات الفلاحية المشابهة لها

هناك بعض الإستغلالات الفلاحية تتشابه مع المستثمرة من ذلك التعاونيات الفلاحية و المزرعة النموذجية و هذا ماسنفصل فيه في مايلي

الفرع الأول: التمييز القانوني بين التعاونيات و المستثمرة الفلاحية

مصطلح التعاونية له بعد إشتراكي حيث تعرف على انها :شركة ديمقراطية للفلاحين الذين يعيشون من خدمة الأرض⁽¹⁾ . كما أنها أسلوب لتوسع إشتراكية الزراعة ودمج المزارع الصغيرة في إطار التنمية الكثيفة للزراعة .و ذلك إعتقادا على مبدأ الارض لمن يخدمها . و إنطلاقا هذا التعريف تختلف التعاونية عن المستثمرة من عدة أوجه:

أولا من حيث غاية كل منها: غاية انشاء التعاونيات هو لتحقيق أهداف سياسية و إقتصادية واجتماعية .

فبالنسبة للأهداف السياسية :فإنها تتمثل في تجنيد و تأطير المستفيدين من الثورة

الزراعية .كما أنها أداة لتنظيم تدخل الدولة في المجال الزراعي ،قصد تغييرعلاقات الإنتاج الموجودة وتحويلها بصورة جذرية لتسويق و تنمية العلاقات و المبادلات الإقتصادية من أجل تحقيق التكامل الزراعي في إطار نمط زراعي متجانس .في حين أنه بالنسبة للأهداف الإجتماعية فإنها تتجلى في ترقية الحياة الإجتماعية لاعضاء التعاونية كمحو الأمية و ضمان تكوين مهني لهم بما يتفق و النشاط الذي يمارسونه.

و على عكس هذه الأهداف فأن غاية المستثمرة الفلاحية ذو بعد إقتصادي بحت يتمثل في تحقيق أقصى ربح ممكن

ثانيا - من حيث التأسيس: تنشأ التعاونية بترخيص مباشر من الوزير المشرف على الفلاحة أما المستثمرة فإنها تنشأ بموجب عقد.

ثالثا - من حيث الأشكال القانونية: تتخذ التعاونية عدة أشكال قانونية. بحيث يمكن أن تظهر في شكل تعاونية للإستثمار، تعاونية للمالكين على الشيوع، تعاونية فلاحية متعددة الخدمات أما المستثمرة الفلاحية فإنها مقيدة بأحد الشكليات. إما أن تكون مستثمرة فلاحية جماعية أو إستغلال فردي، و الملاحظ أن هذه الأخيرة غير معترف بها في إطار التعاونية الفلاحية

رابعا - من حيث علاقتها بالدولة: تخضع التعاونية إلى وصاية وزارة الفلاحة بمساعدة المجلس الأعلى للتعاون الزراعي المنشأ بموجب المادة 10 من المرسوم رقم 106/72 على خلاف المستثمرة الفلاحية التي لا تخضع إلى أية تبعية سلمية أو وصاية إدارية .

خامسا - من حيث الرقابة المالية: تخضع التعاونية إلى الرقابة المالية التي يقوم بها وزير المالية بواسطة محاسب معين من طرفه. في حين أن المستثمرة الفلاحية لا تعرف هذا النوع من الرقابة، و تباشر أعمالها بكل حرية و طبقا للأهداف الخاصة بها .

الفرع الثاني : التمييز بين المستثمرة الفلاحية و المزرعة النموذجية

أنشأت المزارع النموذجية بفضل برنامج إعادة الهيكلة و ذلك بموجب المرسوم رقم 19/82 المؤرخ في 1982/01/16⁽¹⁾. ثم عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 52/89 المؤرخ في 1989/04/18 المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية حيث أصبحت هذه

المزارع حسب نص المادة الثانية منه : "مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و هي بذلك تختلف عن المستثمرات الفلاحية من عدة جوانب :

أولا من حيث كونها مزارع دولة⁽¹⁾ : تتخذ المزارع النموذجية شكل مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري عكس المستثمرة الفلاحية و التي هي شركة مدنية تخضع للقانون الخاص .

ثانيا من حيث صلتها بالسلطة الوصية : وجود علاقة تبعية بين المزارع النموذجية ووزارة الفلاحة ، تتمثل في أفراد هذه الأخيرة بتعيين الإطار المسير . على عكس المستثمرة الفلاحية تتمتع بإستقلال شبه مطلق .

ثالثا من حيث نشاط كل منها : حيث ترمي المستثمرة إلى إشباع إحتياجات المستفيدين في المقام الأول . بينما تهدف المزارع النموذجية إلى انتاج العتاد النباتي و الحيواني الضروري لتحقيق مخططات الإنتاج الوطنية . و تخضع في ميدان الإنتاج لدفتر شروط تعدده الإدارة و يحدد مقاييس الإنتاج . شروط وطرق الرقابة التقنية عليه . و هي عموما تتخصص في إنتاج البذور و الشتائل و الفحول بمقاييس و المواصفات التقنية في الإنتاج الفلاحي . و هي بهذه المهام شبيهة بمختبر زراعي يسعى إلى ترقية الإنتاج أكثر ما يهدف للإنتاج ذاته .

1-المادة 06 من القانون رقم 19/87
أيضا-عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 183

المطلب الثالث : كيفية تكوين المستثمرة الفلاحية الجديدة :

تتكون كل مزرعة إشتراكية من عمال و أراضي ووسائل الإنتاج و لكي يتم توزيع هذه العناصر في شكل مستثمرات فلاحية ⁽¹⁾ فلا بد من إتباع الخطوات التالية:

الفرع الأول: تكوين جماعة المنتجين :

يختار المنتجين المكونين للمزرعة بعضهم بكل حرية في جماعة تتكون من ثلاث أشخاص كحد أدنى . بعد ذلك تقوم هذه الجماعات بتكوين لجنة داخلية تتألف من ممثل واحد لكل جماعة يضاف إليها الرئيس و المسير و ذلك للقيام ببعض المهام المتمثلة في:

- توزيع أراضي المزرعة ، ووسائل الإنتاج أخرى بين الجماعات الجديدة .

- تحديد شروط الإستعمال المشترك للتجهيزات التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها ، أو لإستحالة توزيعها كالبنر مثلا.

- تقديم الدعم للأجهزة و الهياكل المكلفة بتنفيذ عمليات تعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة و رسمها .

- إتخاذ جميع القرارات اللازمة لإستمروية النشاط العادي في المزرعة خلال الفترة الإنتقالية

- 1- عرفت الحكومة أثناء عرضها لمشروع القانون رقم 87-19 أمام المجلس الوطني الشعبي ، مصطلح مستثمرة على أنها تعني إيجاد وسائل جديدة للإستغلال ، لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية حيث لا تكفي بإستعمال الوسائل الموجودة ، بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج ، و تحرض المنتجين على الإستثمار بتوظيف أموالهم و فوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني :
للتنقيص أكثر :

أنظر الجليلي عجة ، المرجع السابق ، ص178

الفرع الثاني: رسم حدود المستثمرة

تقوم مصالح مسح الأراضي برسم الحدود الخرائطية للمستثمرات الفلاحية ووضع علامات تجسد هذه الحدود ،و يترتب على ذلك مخطط أو تصميم مساحة كل وحدة .و تحرير محضر تعيين الحدود و رسمها .و تكون هذه العمليات موضع إشهار على مستوى البلدية التي توجد بها المزرعة قصد إعلام المعنيين بمكان سير الأشغال .و اذا وقع نزاع على موقع الحدود أو المطالبة بأية قطعة أرض، تجتهد اللجنة التقنية المحلية⁽¹⁾ في التوفيق بين المتخاصمين .و إذا لم يحصل التصالح تطبق أحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بإقامة المسح العام

الفرع الثالث :تقويم الممتلكات و الإصلاح المالي للمزارع القديمة :

تقوم مصالح أملاك الدولة بتقويم جميع الممتلكات ،و يكون ذلك إما بناء على معطيات محاسبية للمزرعة أو عن طريق التقويم المباشر ، من طرف مصالح أملاك الدولة .أما الممتلكات ذات الإستعمال المشترك فإنها تقوم حسب شروط الممتلكات التي يمكن توزيعها ،و يوزع المبلغ على مختلف المستثمرات وفق نسب عدد المنتجين .و يتم في نفس الوقت إجراء الإصلاح المالي فور تكوين المستثمرات الفلاحية الجديدة المنبثقة عن المزرعة الإشتراكية .و في هذا الإطار يقوم البنك الفلاحي للتنمية الريفية بفتح حساب تنتقل

- 1- تتكون اللجنة التقنية المحلية من الإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين .مصالح الفلاحة و المالية و مسح الأراضي .قاضي أو موثق يعينهم الوالي .وتتكفل هذه اللجنة بمايلي:
-إثبات الجرد المادي للوسائل الانتاج التي تتكون منها أملاك المزرعة.
-اثبات تكوين الجماعات و تنصيب اللجنة الداخلية لإعادة التنظيم .
-التفاوض مع الجماعات في حالة الإختلاف على توزيع الأراضي ووسائل الإنتاج.
ومايلاحظ على اللجان الداخلية و كذا التقنية كونها لجان مؤقتة إذ ينقضي وجودها مع الإنتهاء من الأشغال التي كلفتها بها السلطة العمومية.

من خلاله محركات تصفية المزرعة المنحلة . هذا الحساب الجاري يتلقى كرصيد دائن مبالغ الممتلكات المتنازل عنها ، الحسابات الدائنية المعلقة و تسوية جميع الديون المعلقة .

يجب ان يضبط الجرد المفصل للديون و الحسابات الدائنية و غيرها من عمليات التصفية المالية بالإشتراك مع الممثلين المعنيين للبنك الفلاحي للتنمية الريفية . و التعاونية الفلاحية للمحاسبة و التسيير إنطلاقا من الوثائق الحسابية ، و بمساعدة مسيري المزارع المنحلة .

المطلب الرابع : شروط تكوين المستثمرة الفلاحية

نميز بين نوعين من الشروط . شروط موضوعية و أخرى شكلية .

الفرع الأول : الشروط الموضوعية : نصت عليها المواد 6-7-10 من القانون رقم 19/87 و هي شروط تتعلق بالمستفيد و أخرى بمحل الاستفادة .

أولا - الشروط المتعلقة بالمستفيد

بالرجوع إلى نص المادتين 09 و 10 من القانون رقم 19/87 نجدها قد وضعت شروط تتعلق بالحالة الشخصية و المهنية للمستفيد وهي كمايلي :

أ- الشروط الخاصة بالحالة الشخصية للمستفيد : و هي على النحو التالي :

- أن يكون شخصا طبيعيا : تمنح الأراضي الفلاحية للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية و يثبت ذلك عن طريق بطاقة التعريف لاغير ⁽¹⁾ و بالتالي يمنع من

- 1- التعليمات الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991
Recueil des textes sur le foncier en agriculture 1990 à 1992 , C.N.D.Ap80.-

الإستفادة الأجانب و الأشخاص المعنوية⁽¹⁾

- لا بد أن يتمتع المستفيد بالأهلية الكاملة: و ذلك بأن يكون بالغاً غير محجور عليه . و هنا يطرح مشكل واقعي أكثر ما يطرحه القانون و المتمثل في شرط الأهلية بالنسبة إلى أبناء المتوفى ،حيث نص القانون على انتقال حصة المتوفى إلى ورثته حسب نص المادة 26 من

القانون رقم 19/87 لكن لم يحدد هذا القانون السن الواجب توافره لصحة الإستخلاف . و بالرجوع إلى القانون المدني نجد أنه يشترط لأهلية الشخص بلوغ 19 سنة . غير أنه عملياً فإن أغلبية المستخلفين لمورثهم قصر لم يتجاوز سن 19 سنة كاملة .

- يجب أن لا يكون للمستفيد مواقف معادية لحرب التحرير الوطني⁽²⁾: اثبات كون الشخص له سلوك معادي لحرب التحرير الوطني ليس بالأمر السهل . ولذا صدرت تعليمة عن وزارة الفلاحة رقم 156 بتاريخ 10 أفريل 1993 المتعلقة بمستفيدي قانون رقم 19/87 و الذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني و قد ورد فيها مايلي : "نظرا للفراغ القانوني في هذا المجال فإن فريق عمل قد تشكل من ممثلين عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري ووزارة المجاهدين ،المنظمة الوطنية للمجاهدين و منظمة أبناء الشهداء .تتكفل هذه اللجنة بدراسة القضية وتحديد قائمة رسمية على المستوى المركزي للأشخاص الذين تلغى عقودهم الإدارية .و حتى لا يكون هناك خلل في البرنامج المسطر لتسليم العقود. فإنه يتعين على الجهات المعنية تسليم العقود الإدارية لكافة المستثمرات الفلاحية المعنية ، لأنه لا يمنع فيما بعد سحب العقد إذا كان أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو مجموعة من الأعضاء لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانوناً "

1- قانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

(جريدة رسمية عدد 34) لا يمنع الأشخاص المعنوية من ذلك بحسب المادة الثالثة منه.

2- بوعافية رضا ، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة. الجزائر ، سنة 2008، ص 109

وحتى يكون الإلغاء أو السحب قانوني لا بد أن يكون ذلك عن طريق القضاء و هذا تماشيا مع نص المادة 78 من الأمر رقم 26/95 الذي ينص على أنه : ".....الإستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي .وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق إنتفاع المستفيدين أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري إجراءات التسجيل و الإشهار العقاري..." و كذا المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم

51/90 المؤرخ في 1990/02/06 تنص على أنه : "إذا لم تكن الأسباب المذكورة و جبهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحيين المعنيين .يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الأضرار المتسبب فيها " و تشدد المشرع هنا لم يقتصر على طريقة إسقاط حق الإنتفاع بل قيد من سلطة الإدارة في تحديد السلوك المعادي لحرب التحرير و كفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم و هذا ما نصت عليه المادة 76 من الأمر رقم 26/95 على أنه : " بأن تحديد السلوك المعادي لحرب التحرير الوطني و كفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم " .

لكن ما يلاحظ عمليا ان الهيئة المكلفة بمنح حقوق الإستفادة عادة ما تستشير مديريات المجاهدين للولايات .فإذا ثبت سلوكه المعادي للثورة فإنه يشطب تلقائيا و بالإرادة المنفردة للإدارة من قائمة المستفيدين من الأرض الفلاحية .و نظرا لأن المادة 76 من الأمر رقم 26/95 المذكور سابقا المتعلق بتحديد السلوك المعادي لحرب التحرير و كيفية إثباته لم تطبق ، فإنه كثيرا ما تتدخل المعطيات الشخصية في إثبات الفعل أو عدم إثباته حتى ان

البعض يرى فيه عقوبة لكل من لا يساير توجهات الإدارة الفلاحية . بحيث تسارع الإدارة في حالة وجود سوء تفاهم بينها وبين المستفيد إلى إثارة هذا الشرط . و الذي عادة ما يكون في غير صالح المستفيد خاصة إذا كان هناك تطابق في الرأي بينها و بين الأجهزة الخارجية لوزارة المجاهدين ⁽¹⁾ . ولو ان هذا الشرط مع مرور الزمن سيصبح ليس له أي معنى نظرا لشيخوخة اليد العاملة التي عايشة ثورة التحرير و التي بدأ يحل محلها الجيل الفلاحي الجديد

ب : الشروط المهنية

- أن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي : نصت المادة 10 من القانون رقم 19/87 على انه يجب أن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي ⁽²⁾ أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون . فمسألة ديمومة النشاط و إتخاذه حرفة معتادة تفرض التفرغ الكلي لهذا النشاط لكن ما يلاحظ عمليا أن أكثرية المستفيدين لهم مهن متعددة . لذلك يقع على عاتق مديرية الفلاحة مراقبة هذه المخالفات .

و الملاحظ أن القانون رقم 19/87 أقر إستثناءات على حالة ديمومة النشاط الفلاحي

و هي :

-
- 1- مقدم نجية - إعادة هيكلة القطاع الفلاحي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير - معهد العلوم الإقتصادية - جامعة الجزائر - سنة 1996 - ص 176
 - 2- العامل الدائم في القطاع الفلاحي : هو الشخص الذي مارس عمله في المزرعة حتى الموسم الزراعي 1986/1987 يضاف إلى ذلك العامل الذي سبق له أن مارس عمله في المزارع الإشتراكية . وهو الآن إما في وضعية إنتداب لأسباب تقتضيها مصلحة الخدمة في هياكل أخرى تابعة للقطاع الفلاحي أو معني بتقليص عدد العمال خلال الموسم 1986/ 1987 في إطار تطبيق التعليمات رقم 1114 المؤرخة في 09 نوفمبر 1986 و المتعلقة بمرودية المزارع الإشتراكية أو في وضعية أداء الخدمة الوطنية . للتفصيل أكثر . أنظر المنشور المتعلق بإعادة الهيكلة الصادر بتاريخ أوت 1987 . ص 02.

*وجود عجز بدني مثبت قانونا يمنع المستفيد من المشاركة الشخصية في أعمال المستثمرة فمن حقه في هذه الحالة إنتداب شخص آخر يقوم بالعمل نيابة عنه بشرط تحمل النفقات الخاصة به.

*ممارسة مهمة إنتخابية :بحيث أن هذه المهمة لا تسقط حق المستفيد في العضوية إذ يحتفظ بكامل الحقوق التي أقرها القانون السالف الذك.

*بالنسبة للأشخاص المجندين :إستثنتهم المادة 27 من هذا القانون إذ تتوقف حقوقهم إلى حين الإنتهاء من الواجب الوطني .فكان على المشرع أن يرخص لهؤلاء الشباب بالعمل في المستثمرة في إطار تأدية الخدمة الوطنية حتى يضمن قوة يومه خاصة إن كان متزوجا.

- كما يمكن منح هذه الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين و تقنيين فلاحيين و عمال موسميين ، وكذا الفلاحين الشباب على الأراضي الزائدة و ذلك بعد إستفادة العمال الدائمين و مستخدمي التآطير .

وفي كل هذه الحالات تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق .وفي هذا الإطار قامت مديرية الإحصائيات الزراعية و التحقيقات الإقتصادية بتحقيق حول المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية في نهاية ديسمبر 1993⁽¹⁾ و أعطي لنا الخصائص الأساسية للمستثمرين الفلاحيين التالية :

- 1 - عملية البحث تشمل 38 ولاية (7825 مستثمرة فلاحية) .4944 جماعية .2881 فردية .و 28717 مستفيدا .للتفصيل أكثر أنظر :-اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي .أوت 1995.

سن المستثمرين:

بالنسبة للمستفيدين الذين تتراوح أعمارهم بين 30 و 60 سنة فإنهم يمثلون ثلاثة أرباع المستفيدين .

13% عنصر الشباب الذين يقل عمرهم عن 30 سنة وهنا يمكن أن يطرح مشكل تجدد الفلاحة على الأمد البعيد .

نوعية المستفيدين: 88.5 بالمئة من عناصر المستثمرات الفلاحية الجماعية جاءت من القطاع الزراعي مقابل 6.5 بالمئة من مستفيدي المستثمرات الفردية . كما توصل الباحث بأن معظم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية ينحدرون (71 بالمئة منهم من المستثمرات الزراعية الإشتراكية وهم بلا تأهيل . اما العمال المختصون فيمثلون 10 بالمئة و المؤطرون 3 بالمئة)

و بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الفردية فإن المستفيدين ينحدرون بنسبة 35 بالمئة خارج القطاع الزراعي (شباب بلا عمل ومجاهدون). أما القادمون من القطاع الزراعي فيمثلون ربع من الأعضاء السابقين للمزارع الإشتراكية وهم بلا خبرة ، و الربع الآخر يمثل عمالا في القطاع الزراعي (الإدارة . الدواوين . التعاونيات).

ثانيا - الشروط المتعلقة بمحل العقد:

هناك محلان لهذا العقد . أولهما حق الانتفاع الدائم الذي يمارس على الأرض

الممنوحة ، و ثانيهما الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها إن وجدت ⁽¹⁾ . و هذا ما نصت عليه المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 90/2/6 المتعلق بإعداد العقد الإداري على أنه : "... وهذا العقد الذي تعده الإدارة المكلفة بأمالك الدولة يحدد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين المعنيين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 وكذلك قوام الأمالك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل و مبلغها و كيفية دفع هذا المبلغ عند الإقتضاء "

و السبب في الجمع بين حق الإنتفاع الدائم و حق تملك الأمالك المتنازل عنها هو إستقرار المستثمرات المنبثقة عن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تعزيز مكانة المستفيدين الذين تتوفر فيهم المقاييس التي حددها هذا القانون .

إذا من خلال ما سبق نستنتج بأنه هناك محلين لهذا العقد هو الأرض الممارس عليها حق الانتفاع . الممتلكات المتنازل عنها حيث يجب دفع المقابل بالنسبة لكليهما . فما هي شروط كل منهما .

أ- شروط الأرض الممارس عليها حق الانتفاع : تتمثل هذه الشروط فيما يلي :

- ملكية الأرض الفلاحية للدولة ⁽²⁾ : وهي إما تكون أراضي فلاحية تابعة لصندوق الثروة الزراعية أو أراضي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي إلى غاية صدور قانون

- 1 - مصطلح حق الإنتفاع الدائم ليس وليد قانون رقم 19/87 بل وردت مصطلحات مشابهة له في نصوص التسيير الذاتي و الثروة الزراعية و قانون التوجيه العقاري. للتفصيل أكثر أنظر ،

- بلالطة مبارك : السياسة الزراعية في الجزائر ، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية ، كلية الحقوق و العلوم الإدارية - جامعة الجزائر ، عدد 39 ، رقم 4 سنة 2001 ، ص 128 و 129
أيضا : مزعد إبراهيم ، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة مذكورة لنيل درجة الماجستير فرع قانون زراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، الجزائر ، سنة 2000/2001 ، ص 28
- 2 - بوعافية رضا : المذكرة السابقة ، ص 92

المستثمرات الفلاحية ،حيث بلغ عدد هذه الأخيرة حوالي 1953مزرعة و التي تبلغ مساحتها حوالي 3/1 المساحة الصالحة للزراعة، و تتركز بالخصوص في الأراضي الفلاحية الخصبة .حيث أدمجت هذه الأراضي بملكية الدولة .وقد طبق قانون المستثمرات الفلاحية أيضا على الأراضي الفلاحية التابعة للنظام التعاوني المقننة بموجب الأمر رقم 23/72 المؤرخ في 1972/06/07 و كذا المرسوم رقم 106/72 المؤرخ في 1972/06/07

رغم سكوت النص على التعرض لمصيرها و نفس الملاحظة بالنسبة لتعاونيات قداماء المجاهدين .

و بالرجوع إلى القانون رقم 19/87 نجده قد أخرج من نطاق تطبيقه بعض الأراضي .و تتمثل في الأراضي المخصصة للمزارع النموذجية .و المزارع التابعة لمؤسسات التكوين و البحث العلمي أو تلك التابعة لمعاهد التنمية و كذا الاراضي المستصلحة الواقعة بالمناطق الصحراوية و السهبية .يتم التنازل عنها بالدينارالرمزي وتتحول بعد عملية الإستصلاح من ملكية كانت تابعة للدولة إلى ملكية خاصة .كذلك تخرج الأملاك الوقفية التي تخضع إلى نظام قانوني خاص يبين كيفية إستغلالها .

الإستغلال بصفة جماعية كأصل عام⁽¹⁾ :حيث تحدد المساحة التي يمارس عليها حق

الانتفاع الدائم على أساس عدد المنتجين الذين تتألف منهم المجموعة و قدرتهم على العمل و نوعية الأرض⁽²⁾و تستغل من طرف جماعة تتكون من ثلاث أعضاء على الشيوخ و بحصص متساوية بين كل عضو من أعضاء المستثمرة .ولا يجوز لأي عضو الحصول على أكثر من حصة واحدة .كما لا يجوز الانضمام إلى أكثر من جماعة واحدة .و يتخذ الإستغلال الجماعي شكل الشركة المدنية .

1- أنظر المادة 32 من القانون رقم 19/87
أيضاً: عليوان راضية ، حق الإنتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير تخصص عقود و مسؤولية ، جلنعة بن عكنون الجزائر ، سنة 2001-200 ص 123
2- حيث نصت المادة 05 من قانون التوجيه العقاري بأن الأراضي الفلاحية تصنف إلى أراضي خصبة .متوسطة الخصوبة.ضعيفة الخصوبة.

فهل حقيقة تتوفر في المستثمرة الفلاحية شروط الشركة المدنية؟

في هذا الإطار إن عقد مقارنة بسيطة بين الأركان الموضوعية الخاصة للشركة المدنية و الأركان الموضوعية الخاصة بالمستثمرة الفلاحية تكشف لنا عن مايلي :

أ- من حيث ركن التعدد :تتشرط المادة 416 من القانون المدني وجود شخصين على الأقل بينما تقضي المادة 11 من القانون رقم 19/87 بضرورة وجود ثلاث منتجين فلاحيين كحد أدنى .

ب- من حيث تقديم الحصص :يلتزم الأطراف في عقد الشركة المدنية بتقديم حصص نقدية أو عينية متساوية القيمة ،وهي تخص ملكية المال لا مجرد الإنتفاع به كأصل عام .على خلاف حصص المستفيدين في المستثمرة الفلاحية الجماعية و التي تتمثل في حق الإنتفاع المؤبد .لكن مع ذلك فهي تتفق من حيث المساواة في الحصص مع الشركة المدنية .

ج- من حيث نية الإشتراك :فهذا الشرط يعتبر القاسم المشترك بين المستثمرة الفلاحية و الشركة المدنية إذ يستشف من روح المادة التاسعة وجود نية لدى أطراف المستثمرة في تشكيل مجموعة فلاحية .بحيث تقضي المادة 09 على أنه يتم تشكيل المستثمرة بصفة إختيارية و حرة .

د- من حيث ركن إقتسام الأرباح و تحمل الخسائر :فهذا الشرط يوجد في كل من المستثمرة الفلاحية و الشركة المدنية .

الإستغلال الفردي كإستثناء :يعتبر الإستغلال الفردي إستثناء من القاعدة العامة وهي الإستغلال الجماعي وفي هذا الشأن تقضي المادة 03/09 على انه : " يمكن بصفة

إستثنائية إستغلال الأراضي الفلاحية بصفة فردية ،وقد حددت المادة 37 من ذات القانون الحالات التي يجوز فيها الإستغلال الفردي و أجملتها في حالتين هما (1):

- حالة وجود قطع أرضية فائضة بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية ،بحيث يتعذر تصنيفها كمستثمرة جماعية جديدة ،نظرا لعدم تناسب حجمها مع أقل الجماعات عددا .

- عدم إمكانية دمج هذه الأراضي المتبقية ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها.

كما أن هناك حالة نجدها في الواقع العملي و هي إستغلال النخيل حيث يتم إستغلالها بصفة فردية .ذلك أن الظروف الخاصة لإستغلال النخيل تتطلب جهدا شخصيا و مركزا للعناية بهذه الثروة و صيانتها وتطويرها.

ثانيا - الممتلكات المتنازل عنها لذمة المستثمرة :

تقوم اللجنة الداخلية لإعادة التنظيم ،بتخصيص المعدات و الممتلكات و الادوات و المباني و المنشآت و المواشي (2).و غير ذلك من الوسائل و عوامل الإنتاج على أساس جرد

1- الجيلالي عجة ، المرجع السابق ، ص206

2- بالنسبة لتربية الحيوانات هناك تصنيفا مختلفا لتوزيعها حسب الحالة:

أ-تربية البقر و الغنم :تخصص مستثمرات فلاحية جماعية متخصصة او توزع بين مختلف الجماعات .

ب- الدواجن : تخصص وحدة أو وحدات لتربية الدواجن إلى مجموعات من المنتجين في إطار وحدة إنتاجية متخصصة و مستقلة ،للتفصل أكثر أنظر المنشور الوزاري المشترك الصادر بشهر أوت 1987 المتعلق بإعادة الهيكلة

المزرعة التي تضبط مسبقا و يوافق عليها الرئيس و المسير ⁽¹⁾. و تباع هذه الممتلكات على الشيوخ و بالتساوي للجماعات المكونة من المنتجين .أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لإستحالة توزيعها كالبنر مثلا فإنها تستعمل إستعمالا مشتركا في إطار يضبطه المنتجين بمحض إرادتهم .

3-الأتاوى و ثمن الممتلكات المتنازل عنها :يمنح حق الإنتفاع الدائم مقابل دفع أتاوى كل سنة يحدد وعائها و كيفية تحصيلها و تخصيصها قانون المالية بحسب المادة 2/6 من القانون رقم 19/87 ويكون مبلغها زهيدا بغية دفع المستفيدين إلى خدمة او تسدد في شكل نقود كما أن عدم دفعها قد يؤدي إلى إسقاط حق الإنتفاع ⁽²⁾ وهذا ما قرره تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 04274 المؤرخة في 25 أكتوبر 1998 التي بعنوان " تحصيل الأتاوى المتعلقة بإستغلال الأراضي الفلاحية العمومية .وكذا تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 12 جويلية 2000 التي تحمل عنوان "حق إستغلال الأراضي الفلاحية"حيث يؤكدان على أن عدم دفع الأتاوى المستحقة للخرينة العمومية يعتبر إخلالا

1-يقصد بالرئيس و المسير هو رئيس المزرعة المسيرة ذاتيا سابقا و المدير.

2.Christian DUPEYRON.droit agraire.1^{er} vol .droit de l'exploitation ,éd .Economier ,1985,p 464.n°74

بأحد بنود العقد يؤدي إلى رفع دعوى امام القضاء و المطالبة بإلغاء العقد (1).

ب- ثمن الممتلكات المتنازل عنها :يحدد ثمن الممتلكات المتنازل عنها من طرف إدارة أملاك الدولة مستندة على المقاييس التالية :

أولا :التقويم إنطلاقا من المعطيات المحاسبية :لما كانت المزارع المسيرة ذاتيا و التعاونيات الفلاحية مزودة بمحاسبة فإن القيم المحاسبية الصافية المضبوطة عند تكوين المستثمرة الفلاحية الجديدة هي التي تؤخذ بعين الإعتبار لتقويم للممتلكات ، بشرط أن لا يقل سعر التنازل عن حد أدنى قدره 40 بالمئة من القيمة الأصلية بالنسبة للمباني و 50 بالمئة من القيمة الأصلية بالنسبة للمعدات و الأدوات التي ما زالت قابلة للإستعمال (2)

ثانيا : التقويم المباشر: في حالة غياب القيم المحاسبية للممتلكات المتنازل عنها أو أنها غير مطابقة للواقع فإنه يلجأ إلى التقويم المباشر بمساعدة مصالح أملاك الدولة و حسب الكيفيات التالية :

أ- مباني الإستغلال و المباني السكنية :

1-مباني الإستغلال :تؤخذ بعين الإعتبار بالنسبة لمباني الإستغلال ،المساحة المغطاة و هي المساحة التي تقاس من خارج الجدران ،التي تحدد المبنى من الأرض مضروبة في سعر موحد بالمتر المربع و ذلك للحصول على قيمة المبنى و يحدد حسب الجدول التالي :

- 1- بالرغم من أن القانون منح الجهات الإدارية أسلوب التحصيل الجبري للأتاوى إلا أن هناك تماطل من الإدارة مما أضر بالخزينة العمومية.كما ان التعليلة الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991 و المتعلقة بتسليم العقود الإدارية ترى أن عدم تسديد الأتاوى لا تكون سببا في تاجيل تسليم العقد الإداري.أنظر في هذا الشأن :

- le cas de l'Algérie ,observations des sahara du sahel.gestion des ressources naturelles.Alger.1996.p4; Slimani Bedrani .Foncier et gestion des ressources naturelles en Afrique du nord

-2- منشور الوزاري المتعلق بإعادة الهيكلة ص 15.

2-المباني السكنية :إذا كانت المباني متواضعة لا تتوفر على أسباب الراحة فتقوم حسب مباني الإستغلال .بينما إذا كانت أكثر تجهيزا و منجزة قبل أول جانفي 1981فإنها تقوم طبقا للمرسوم رقم 97/81 المؤرخ في شهر ماي 1981 المعلن و المتمم الذي يضبط كيفية تحديد أسعار بيع المحال ذات الإستعمال السكني و الذي يتنازل عنها في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981⁽¹⁾

ب- المغارس : يمثل المغرس رأسمال المنتج .يحصل على قيمته بإضافة ثمن شراء الشجيرات المشتتية ،نفقات الإعداد الأول (النقل تغليف الأشجار.غرس الشجيرات) و المصاريف السنوية التي أنفقت على المغرس و الوصول به إلى طور الإنتاج و إذا تعذر تحديد المصاريف المنفقة ،فإنه يؤخذ في الحساب مقاييس الإستثمار المطابقة .وكذا الإلتزامات المصرفية المستهلكة هذا إذا كانت المغارس ما تزال غير منتجة .اما إذا

1-المجلة القضائية لسنة 1997 عدد خاص ،المحكمة العليا ،وزارة العدل ،ص 203 وما بعدها

كانت في طور الإنتاج فإنه يتم تقويمها عن طريق الإيراد أو عن طريق القيمة لتعويضية (1)

ج- المعدات و الأدوات و التجهيزات: إذا كان الأمر يتعلق بعناصر غير مذكورة في المحاسبة. فإنه تقوم بثمن الشراء أو بالقيمة التعويضية. ثم يطرح الإستهلاك المجمع المطابق لعمر الآلة بالنظر إلى مدة عمرها المحاسبي على ان تحدد القيمة المتبقية المتحصل عليها بحد أدنى لا يقل عن نسبة 50 بالمئة من القيمة الأصلية .

د- المواشي: تكون القيمة الواجب إعتماؤها بالنسبة للحيوانات المنتجة هي القيمة التي تحددها المقاييس الرسمية المعمول بها. أما إذا كانت الحيوانات صغيرة السن فإنه يعمد إلى القيمة التجارية للسوق المحلية .

ثالثا: كيفية دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها: لتمكين المستثمرات الفلاحية الجديدة من الإنطلاق على أسس سليمة تقرر بأن لا تكلف إلا بدفع مبلغ عناصر الممتلكات المحولة إليها و المصاريف الزراعية المنفقة و يتم الدفع في أجل يضبط بين جماعة المنتجين و البنك الفلاحي للتنمية الريفية .

و يعين و كيل من طرف الجماعة يمثلها في العقد حسب النموذج المرفق بالتعليمية الوزارية رقم 787 /ك م المؤرخة في 30 أوت 1989.

- 1- التقويم عن طريق الإيراد :يكون على أساس الكشف التقنية المرجعية المحددة متوسط الإنتاج السنوي بحسب بناء على السنوات الثلاث الأخيرة من جهة ومتوسط ثمن بيع الثمار المجنية خلال نفس الفترة من جهة أخرى .
تطرح من القيمة السنوية لهذا المحصول المصاريف السنوية (صيانة الغرس .عمليات الحرث و التسميد ...) ومصاريف عمليات الجني مما يسمح هذا الإيراد بنسبة 05 بالمئة للمغارس طويلة العمر و 10 بالمئة للمغارس Capitalisé بالحصول على إيراد صاف متوسط ثم يرسمل القصيرة العمر الأمر الذي ينتج عنه قيمة المغرس
التقويم عن طريق القيمة التعويضية :يتم على أساس طرح الإستهلاك المجمع المطابق لعمر ذلك المغرس من القيمة التعويضية مع مراعاة مدة العمر من حيث الإنتاج وعندها تنتقضي فترة الإنتاج الكامل فإنه يعمد إلى بيعه بالدينار الرمزي للهكتار .للتفصيل أكثر .أنظر المنشور الوزاري المتعلق بإعادة الهيكلة ص 16.17

الفقرة الثانية : الشروط الشكلية لتأسيس المستثمرة الفلاحية⁽¹⁾

يقدم ملف إلى مديرية أملاك الدولة يتكون من القرار الولائي ، مخططات المساحة و محاضر تعيين الحدود، نسخة من الإتفاقية المبرمة بين وكالة البنك الفلاحي للتنمية الريفية و المنتجين المتعلقة بتسديد مبالغ الممتلكات ،نسخة من الوكالة المتعلقة بتعيين العضو الذي يمثل المستثمرة ،الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية فيحرر العقد . و لما كان محل العقد هو حق عيني عقاري طبقا للمادة 08 من القانون رقم 19/87 فإنه يجب إفراغه في الشكل الرسمي عملا بالمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني .و لذا فإن المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 الصادر بتاريخ 1990/02/06 و المتعلقة بإعداد العقد الإداري جاءت تبين الجهة التي تعد العقد الإداري وهو المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقاري و الذي يحرره في نسخة أصلية و نسختين أخريتين .تخصص إحداهما للمحافظة العقارية قصد إشهارها ⁽²⁾و الثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية.

1- يخضع تأسيس المستثمرة إلى الشكل الرسمي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 090 المؤرخ في 6 . 1990.2 و المتعلق بشروط و كفاءات إعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين .للتفصيل أكثر أنظر :

الجيلالي عجة ، المرجع السابق ، ص208

2-نظرا لبطء إجراءات التسجيل و الشهر العقاري صدر منشور عن وزير الفلاحة رقم 476 بتاريخ 13 أكتوبر 1992 يلزم فيه الإدارة المعنية بإجراءات الحفظ العقاري بالقيام بهذا الإجراء في خلال مدة لا تتجاوز 45 يوما تبدأ من يوم تقديم الملف .أنظر في هذا الموضوع :

-Recueil de texte sur le foncier en agriculture C.N.D.A ministere de l'agriculture et de la pêche , 1990 a 1992 p 106

بعدما تتم إجراءات التسجيل و الشهر العقاري⁽¹⁾ تسلم نسخة مراجعة للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها .و تعفى من الحقوق و رسوم التسجيل و الإشهار العقاري⁽²⁾ إذا إنعدمت أحد الشروط الموضوعية أو الشكلية ،فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا ،يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .ويعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد هذا الأمر لا يطرح أي إشكالية في العقود عقود الفورية و لكن المشكل هنا فيما يخص العقود الزمنية كحق الإنتفاع هنا حينما ينتفع به المستفيد مدة ثلاث سنوات مثلا ثم يكتشف العيب وكان هذا الأخير قد إستثمرالأرض ،فكيف يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد ؟

في هذه الحالة يكون المستفيد حائزا وليس بمتعاقد و بالتالي تطبق عليه الأحكام الآتية:
أولاً: بالنسبة للمنشآت : عالجت هذه المسألة المادتين 784 و 785 بحيث تفرق بين الحائز حسن النية وسيء النية . إذ أن صاحب الأرض في الحالة الأولى لا يستطيع المطالبة بإزالة ما أقيم من منشآت و إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد و أجره العمل أو مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض هذا ما لم يطالب صاحب المنشآت نزعها .بينما في الحالة الثانية فإن لمالك الأرض الحق في المطالبة بإزالة المنشآت على نفقة من أقامها .أو إستبقائها إذا طلب صاحب المنشآت نزعها .

و في هذا المجال صدر منشور وزاري رقم 481 المؤرخ في 13 أكتوبر 1992 يتعلق بتطهير المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن قانون 19/87 المتعلق بحالات المستفيدين الغير

1- المادة 02 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90

2-المادتين 05 . 06 من قانون المالية لسنة 1989

شرعيين⁽¹⁾ حيث يفرق هذا المنشور بين المستفيد الغير شرعي في مستثمرة فردية أو في مستثمرة جماعية .فبالنسبة للنوع الأول من الإستغلال .فيعوض المستفيد الغير شرعي بشخص آخر معين من طرف مندوب الإصلاح الزراعي الذي يتكفل بمبالغ الإستثمار المحددة من طرف الإدارة . ثانيهما يفرض المعني بالأمر على الإدارة شخصا آخر يحل و يتكفل بصفة صريحة بمبالغ الإستثمار .

أما إذا كانت مستثمرة فلاحية جماعية فان المستخلف الشرعي الذي يحل محل المستفيد الغير الشرعي يعين إما من طرف الإدارة أو المستفيد الغير شرعي أو من بقية أعضاء المستثمرة على أن يتكفل هذا المستخلف بمبالغ الإستثمارات المحققة

أما المستفيدون الغير شرعيين الذين لم يستثمروا فيتم طردهم من طرف الوالي في خلال شهر بعد الإعذار .

ثانيا :رد الثمار: طبقا للمادة 873من القانون المدني فإن الحائز حسن النية يكتسب الثمار ،أما السيء النية فإنه يكون مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبحت فيه تلك الصفة⁽²⁾

1-Recueil de textes sur le foncier en agriculture.C.N.D.A ministère de l'agriculture et de la pêche.1990 à 1992 p - 110.

2-Ali Benchneb, Théorie générale du contrat ,O.P.U Alger ,1982.p8.

المطلب الخامس : الآثار المترتبة على تكوين المستثمرة

ينشأ على تكوين المستثمرة الفلاحية و تسلم المستفيدين للعقود الإدارية وفقا للشروط التي ذكرناها، مجموعة من الآثار المتمثلة في الحقوق و الإلتزامات لكلا طرفي العقد .و هذا ما سوف نتعرض له من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول : حقوق المستفيدين و الإلتزاماتهم

يتمتع المستفيدين بجملة من الحقوق كما تفرض على عاتقهم مجموعة من الإلتزامات .فما هي هذه الحقوق و الإلتزامات

أولاً-حقوق المستفيدين :تتمثل حقوق المستفيدين فيما يلي :

أ- حق الإنتفاع الدائم و ملكية الأموال المتنازل عنها:يمنح حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية و على الشيوع و بحصص متساوية في حالة الإستغلال الجماعي .و هي حصص قابلة للتنازل و الحجز و النقل ⁽¹⁾

ومن هنا يختلف حق الإنتفاع هذا عن حق الإنتفاع المنصوص عليه في القانون المدني .إذ ان هذا الأخير ينتهي بانقضاء الأجل المعين .فإن لم يعين أجل عد مقررأ بحياة المنتفع ⁽²⁾

1-أنظر المادة 23 من القانون رقم 19/87
2-أنظر المادة 852 من القانون المدني

كما أنه يختلف عن حق الإنتفاع المنصوص عليه في التسيير الذاتي في الفلاحة لأنه غير قابل للنقل و التنازل و الحجز . و يختلف عن حق الإنتفاع الوارد في قانون الثورة الزراعية أيضا إذ أن هذا الحق لا ينتقل إلا للورثة الذكور دون الإناث وهو غير قابل للتنازل او الحجز⁽¹⁾

بالإضافة إلى حق الإنتفاع الدائم ، فإن المستفيدين يمتلكون أيضا الأموال المتنازل عنها من مباني و مغارس و معدات و أدوات . منشآت ومواشي . لكن على الشيوخ و بحصص متساوية مع إمكانية التنازل عنها مع حق الإنتفاع ، أي أن لا يمكن للمستفيد أن يبيع حق الانتفاع منفصلا عن الأموال المتنازل عنها فهي وحدة واحدة لا تتجزأ⁽²⁾ و يتسلم المستفيد الأموال المتنازل عنها على الحالة التي توجد عليها يوم البيع دون أن يستطيع المطالبة بأي ضمان ولا أي نقصان من الثمن لأجل العيوب الخفية أو التخريب أو للإصلاحات أو الغلطات في التعيين أو لأسباب أخرى⁽³⁾ لأنه يفترض فيه معرفة الأرض الممنوحة والممتلكات المتنازل عنها .

1- الطبيعة القانونية لعقد المنح: إذا كنا لا نجد أي صعوبة في تكييف عقد المنح على أنه عقد إداري وهذا بالرجوع إلى المادة 33 من القانون رقم 19/87 التي تنص على انه : "تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية عند نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون...."

لكن ما طبيعة العقد الذي رتب حق الإنتفاع الدائم . هل هو عقد بيع أم عقد إيجار أم حق حكر أم هو نوع متميز من العقود ؟

1- المادة 22 من الامر المتعلق بالثورة الزراعية .
2- أنظر المادة 31 من القانون رقم 19/87
3- أنظر المادة الأولى من نموذج العقد الإداري الجماعي

1-1- عقد المنح هو عقد بيع: الطبيعة القانونية للتصرف في الأموال المكونة لزمة

المستثمرة هو عقد بيع ،أما العقد الذي يتضمن منح حق الإنتفاع فهو ليس بعقد بيع لأن البيع تنتقل فيه الملكية فيصبح للمشتري حرية التصرف و هذا ما لا نجده في حق الإنتفاع حيث أنه إقترن بشروط في كيفية الإستغلال .كما انه لا نلمس الثمن المناسب الفوري كمقابل لحق الإنتفاع بل هناك أتاوى أبدية زهيدة تدفع كل سنة فالعقد المتضمن حق الانتفاع المؤبد ليس بعقد بيع.

1-2- عقد المنح هو عقد إيجار: عقد الإيجار يعتبر من عقود الإدارة لا التصرف ومن

اهم مميزاته أنه عقد مؤقت .على عكس حق الإنتفاع فهو مؤبد كما أنه يترتب على عقد الإيجار حقوق شخصية بينما حق الإنتفاع المؤبد يترتب عليه حق عيني .
فنظرا للإختلاف الجوهرى بين كلا من العقدين فنستنتج إذا انه ليس بعقد إيجار .

1-3- عقد المنح هو حق حكر: يرد حق الحكر في القانون المصري وكذا الجزائري على

الأراضي الموقوفة والتي هي في حاجة إلى الإصلاح بينما في القانون السوداني فإنه يطبق على الأراضي الحكومية و الخاصة و لمدة لا تزيد عن 99 سنة⁽¹⁾ بينما حق الإنتفاع فهو مؤبد و خاص إلا بالأراضي التابعة للملكية الوطنية الخاصة.

كما ان الأجرة في حق الحكر متغيرة أي اجرة المثل ،بينما الأتاوى في حق الإنتفاع فهي أتاوى زهيدة لا تتناسب مع الأرض وهذا بهدف دفع المستفيدين إلى خدمة الأرض و إستغلالها إستغلالا أمثلا .

إضافة إلى ذلك يملك المحتكر ما أحدثه من بناء أو غرس أو غيره ملكا تاما وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر، على عكس حق الانتفاع فهنا الحصة هي كل لا

1- د/ سعيد محمد أحمد المهدي ، الوجيز في قوانين الملكية العقارية في السودان ،الجزء الأول و الثاني ،دار الفكر العربي .1976.ص 53 .وما بعدها

تتجزأ حيث لا يجوز التصرف في حق الإنتفاع مستقلا على الأموال المتنازل عنها .كما له الحق في ايجار حق الحكر .ومن هنا نجده يختلف عن حق الإنتفاع المؤبد إذ أن هذا الأخير غير قابل للإيجار بل يعتبر مثل هذا التصرف مخالفة تؤدي إلى إسقاط حق الإنتفاع.إذا نستنتج أنه ليس بحق حكر .

1-4- عقد المنح هو عقد إيجار مؤبد⁽¹⁾ le bail emphyteotique:

يرجع تاريخ هذا الإيجار إلى نهاية الإمبراطورية الرومانية أين كان الإقطاعيون الرومان canon يمنحون أراضيهم البور إلى الفلاحين لخدمتها مقابل دفع مبلغ زهيد كل سنة يسمى vectigal

و قد وجد هذا النوع من الإيجار لحاجتين إقتصادية و إجتماعية . الأولى وهو لأجل إستغلال الأراضي التي لا تستطيع الدولة إستغلالها فتؤجرها .أما بالنسبة للثانية فيطمئن المنتج أن أمواله التي ينفقها في التصليح و التهيئة و الغرس ستثمر ولو بعد زمن طويل . و يختلف لافيتيوز أو عقد الإيجار المؤبد عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني من وجوه عدة أهمها :

*لافيتيوز يكون دائما مالا عقاريا لأنه يقع على عقار ،أما حق الإنتفاع فإنه يرد على عقار أو منقول (المادة 851 من القانون المدني)

1-مصطلح emphytéose هو من أصل يوناني و معناه الغرس أو الزرع plantation: أنظر في هذا الشأن :
-Ch laroumet.lémphytéose.droit civil.économica .J.M.Gilardeau et j.p Moreau Bail emphytéotique.code rural ,commente éd.lectec.1988

*الحق الناتج عن عقد لا فتيوز ينتقل إلى الورثة بينما حق الإنتفاع ينتهي حتما بموت

المنتفع (1)

*لافتيوز ينشأ دائما بعقد .بينما حق الإنتفاع قد ينشأ بأسباب أخرى (2)

*لافتيوز يكون بعوض بينما حق الإنتفاع قد يكون بعوض أو بدون عوض .

بناء على ما تقدم يمكن القول أن عقد المنح الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 19/87 يتضمن عقدين .أولهما عقد بيع للأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة وثانيهما عقد إيجار مؤبد أو لافتيوز على الأراضي .أما حينما نرجع للتطبيقات القضائية فنجد أن القضاء قد كيف هذا العقد على أنه عقد إستفادة و ليس عقد إيجار في قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1992/07/12 (3)

ب- حق التصرف في الحصة

رغم أن المستفيد أختير على أساس إعتبارات شخصية إلا أنه أجاز له المشرع التنازل عن هذا الحق بعوض أو بدونه وذلك حسب المادة 23 من القانون رقم 19/87 التي تنص : "تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل و التنازل و الحجز مع إحترام الطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية غير أنه لا يجوز التنازل عن الحق إلا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى إبتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية .

من خلال هذه المادة نستشف أن هناك شروطا للتنازل عن الحصة و هي كما يلي :

*أن يتم التنازل للعمال القطاع الفلاحي و تكون الأولوية هنا للشباب الذين إستقادوا من تكوين فلاحي و للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية و هذا ما نصت عليه المادة

1-أنظر المادة 852 من القانون المدني

2- أنظر المادة 844 من القانون المدني .

3- قرار رقم 86744 المؤرخ في 12 /07/ 1992 غير منشور.

24 من القانون رقم 19/87. غير أن الترخيص للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية في شراء حصة المستفيد يتعارض مع المادة 09 التي لا تجيز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة. ولذا نقترح حذف عبارة "وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية" من المادة 24 من القانون رقم 19/87.

* أن ينال المتنازل له بإستثناء الدولة و العاملين في المستثمرة الفلاحية الجماعية رضا بقية الأعضاء الآخرين مسبقا بحسب المادة 25 من القانون رقم 19/87.

* ولقد إشتراط المشرع أيضا بأن هذا التنازل لا يتم بإستثناء حالة الوفاة إلا بعد مضي خمس سنوات تبدأ من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية، ثم مددت هذه الفترة إلى عشر سنوات بموجب المادة 84 من قانون التوجيه العقاري. لكن هذا الشرط يتنافى مع مبدأ طوعية الإنضمام أو الخروج من المستثمرة ولذا ألغيت هذه المادة بمقتضى المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري و أصبح اليوم للمستفيد الحق في أن يتنازل عن الحصة في أي وقت.

* يجب تحرير هذا التصرف في الشكل الرسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار و ذلك حسب المادة 34 من القانون رقم 19/87

خلاصة القول أن لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الحق في الإنسحاب من المستثمرة الفلاحية دون أن تتأثر. وهذا ما نصت عليه المادة 32 من القانون رقم 19/87 التي

تقر بأنه : " لا يؤدي إلى التقسيم إنسحاب عضو أو حدوث أي ظرف يغير تشكيلة المستثمرة الفلاحية " عكس ما هو عليه الحال في الشركة المدنية فإن إنسحاب أحد الشركاء يؤدي إلى إنتهائها (1)

كما أنه يجوز لأي شخص تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد 09-10-24 من القانون رقم 19/87 الحق في الانضمام للمستثمرة .و في هذا الإطار تنص المادة 78 من الأمر رقم 26/95 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري على أنه :تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المعنيين بعملية إسترجاع الأراضي و في هذا الإطار يمكن لهؤلاء إما :

-إدماجهم ضمن مستثمرة فلاحية جماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي. ومن هنا نستنتج أن الدخول أو الخروج من المستثمرة في أي وقت وهي صفة تتميز بها المستثمرة الفلاحية و يسمى هذا المبدأب " الباب المفتوح"وهذا المبدأيعتبر من المبادئ الأساسية التي يرتكز عليها النظام التعاوني.

كما أن هذه الحصة قابلة للميراث .حيث تستمر المستثمرة بإستغلال ورثة المتوفى على عكس الشركة المدنية التي تنتهي بوفاة أحد الشركاء ما لم يتفق على غير ذلك(2)

وعند تعدد الورثة بالنسبة للمستثمرة الفلاحية يمكنهم تعيين واحد منهم يمثلهم في الحقوق والواجبات. أويتنازلوا له عن الحصة أو يبيعونها للغير طبقا للأحكام المنصوص عليها في قانون المستثمرات الفلاحية(3) .و لا يجوز بأي حال من الأحوال المطالبة بالقسمة .و في هذا الإطار و حفاظا على وحدة المستثمرة الفلاحية و قابليتها للبقاء .يستفيد هؤلاء الورثة

1- المادة 440 من القانون المدني .تنص على أنه : "تنتهي الشركة بإنسحاب أحد الشركاء .إذا كانت مدتها غير معينة "

2- أنظر المادة 439 من القانون المدني .

3- أنظر المادة 26 من القانون رقم 19/87.

بتعويض يحدد عن طريق التراضي أو قضائيا إن إقتضى الأمر (1)

ج - الحق في حماية الحصة من التجريد أو التحديد إلا بمقتضى قانون نزع الملكية:

نصت على هذا الحق المادة 42 من القانون رقم 19/87 فلا يمكن أن يجرّد المستفيد من الحصة إلا وفقا للقانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .و مع ذلك فإن هناك تقارير وصلت إلى وزارة الفلاحة و الصيد البحري يحتج فيها أصحاب المستثمرات الفلاحية على منح أراضيهم إلى مستثمرين عموميين أو خواص من طرف الهيئات المحلية على أساس أن هذه الأراضي أدرجت ضمن المحيط العمراني طبقا لقانون البناء والتعمير (2)

و لحماية هذه الأراضي من زحف الإسمنت صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 404 بتاريخ 02 ماي 1997 يتضمن حماية و صيانة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وقد تضمن الحلول التالية:

أولاً- الأراضي الفلاحية الغير ممنوحة بموجب القانون رقم 19/87: إذا كانت هذه الأراضي الغير ممنوحة طبقا للقانون رقم 19/87 موجودة داخل المنطقة العمرانية يمكن تحويلها للغرض الذي حددته أدوات التهيئة والتعمير و ذلك بموجب قرار من الوالي أو عقد من مديرية الأملاك الوطنية.

ثانياً- الأراضي الفلاحية المستغلة طبقا لقانون 19/87 بموجب قرار ولائي: عندما تخصص جزء من الأراضي الفلاحية التابعة للمستثمرة الفلاحية لصالح الغرض الذي حددته أدوات التهيئة و التعمير لا يؤثر على مردودية المستثمرة ،فإن تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية يكون بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا .ويعد هذا خرقا للمادة 35 من

1- أنظر المادة 32 من القانون رقم 19/87 .
2- لتعليمية وزارية رقم 236 المؤرخة في 22 ماي 1993 المتعلقة بدمج أراضي المستثمرات الفلاحية داخل المناطق العمرانية و مواصلة منح العقود الإدارية للمستفيدين.

القانون رقم 19/87 و التي تنص : " كل صفقة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو إتساعها باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر

ثالثا-الأراضي الفلاحية المستغلة طبقا لقانون 19/87 بموجب عقد إداري: مهما كانت

المساحة المعنية و الأغراض المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية(PDAU) فإن إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة طبقا لقانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 تبقى هي الوحيدة المطبقة.

د-الحق في الإستفادة من القروض

عند تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة قانونية .لها الحق في المطالبة بقروض للإستثمار أو للإستغلال من البنك الفلاحي للتنمية الريفية ⁽¹⁾ . لكن هذا الأخير لا يلبي الطلب إلا بتوافر الشروط و هي :

أولا-قروض الإستثمار

للإستفادة من قروض الإستثمار يجب أن تكون لدى المستثمرة الفلاحية بيان لذمتها المالية .فإن كان إيجابيا تمنح لها القروض .أما إذا كان سلبيا لا يمكن لها تسديد ديونها فإن مصالح البنك الفلاحي للتنمية الريفية تقدم لها نصائح قصد النهوض بها و جعلها ميسورة .

1-مر بنك الفلاحة و التنمية الريفية بمرحلتين :
-المرحلة الأولى :و تمتد من تاريخ إنشاء البنك إلى غاية صدور قانون النقد و القرض و تميزت هذه المرحلة بضغوطات سياسية حيث كانت تمنح القروض دون أية ضمانات مما أثر سلبا على البنك الفلاحي في عدم قدرته على إسترداد القروض الممنوحة
-المرحلة الثانية : و تبتدأ منذ صدور قانون النقد و القرض و الذي يمنح الإستقلالية القانونية للبنك و دفع إدارته إلى فرض مجموعة من الضمانات عند منحها للقروض .أنظر بتفصيل أكثر :

-Ammor B enhalima.le système bancaire algérienne.O ,P ,U .Alger.p.53

-أيضا : تقرير وزارة الفلاحة و الثروة الزراعية ،دراسة حول حصيلة الثورة الزراعية ، سنة 1980، ص 18

2- قروض الإستغلال : تمنح قروض الإستغلال بمجرد القيام بموازنة تبين ما للمستثمرة الفلاحية من أموال و ما عليها من ديون. وعند المطالبة بأي ضمان فإنها تقدم سند الإشتراك في صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا لكفالة قروض مشاركيه الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم⁽¹⁾

هـ - الحق في حجز الحصة

تتكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الإنتفاع الدائم و كذا مجمل الأموال المتنازل عنها ، فلدائني المستثمرة الفلاحية الحق في الحجز على أموالها وهذا ما نصت عليه المادة 23 من القانون رقم 19/87 بنصها : " تكون حصص الأعضاء قابلة للتنازل و الحجز مع إحترام الطابع الجماعي للمستثمرة" وما دامت حصص الأعضاء في المستثمرة هي عينية عقارية بحسب المادة 08 من القانون رقم 19/87 التي تنص على انه : " تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتان 06-07 أعلاه الممنوحة على الشيوع ... " و بالتالي لا بد من إتباع إجراءات الحجز على العقار و الحقوق العينية المنصوص عليها في المواد من 721 إلى 765 من ق إ ج م إ و ذلك في حالة تقاس

1- للإشتراك في الصندوق الوطني للضمان الفلاحي يجب على المستثمرة دفع مايلي :

- رسم محدد ب 200 دج لكل مستفيد .

- إشتراك سنوي بمعدل 0.25 بالمئة في العام إذا بلغ الدين 150.000 د ج أو أقل من ذلك 0.5 بالمئة في العام إذا بلغ الدين 300.000 د ج 7.5 بالمئة في العام إذا بلغ الدين 500.000 د ج أو أقل من ذلك . أما إذا تجاوز هذا المبلغ فإن معدل الإشتراك يتم عن طريق التفاوض مع الصندوق . للتفصيل أكثر أنظر

- دليل المستثمرات الفلاحية ، المرجع السابق . ص 20.

- Communication du directeur général de la caisse nationale de mutualité agricole sur le réalité du financement du foncier agricole . journée nationale de l'information sur le foncier agricole Aout 1995. ministère de l'agriculture . p1

المستثمرة عن تسديد ديونها يتم الحجز على مجمل المستثمرة⁽¹⁾ وذلك وفقا للإجراءات التالية :

أولاً- أمر الحجز : تنص المادة 721 ق إ م إ على أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات و أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفرزة كانت أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي و أثبت عدم كفاية الاموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها . كما ان المادة 722 من ق إ ج م إ اقرت بان يقدم طلب الحجز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الإتفاقي و يتم إستصدار أمر على عريضة في أجل أقصاه ثمانى أيام من تاريخ إيداع الطلب . كما أن المادة 723 من ذات القانون نصت على أن يرفق طلب الحجز المشار إليه في المادة 722 أعلاه بالوثائق التالية:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء .

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي .

- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد حق الإمتياز بالنسبة لأصحاب التامينات العينية .

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار .

- شهادة عقارية .

1 تنص المادة 436 من التقنين المدني على أنه : " إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال . ولكن لهم ان يتقاضوا ديونهم من نصيب مدينهم في أموال الشركة بعد تصفيتها و طرح ديونها . على أنه يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظي على نصيب مدينهم " و يترتب عليه أن حصة العضو هي دائما منقول ألا وهي الأرباح و لدائنيه حقوق على هذه الحصة دون رأس المال . وهذا خلافا لما جاء به الأستاذ بن رقية بن يوسف في كتاب شرح قانون المستثمرات الفلاحية الذي أقر في الصفحة 165 أنه " طبقا للمادة 23 من قانون 19/87 فإنه يجوز لدائن المستفيد الحجز على حصته رغم أنها ملك للمستثمرة " فالمادة 23 من قانون 19/87 جاءت بصيغة الجمع حيث نصت على أنه : " تكون حصص الأعضاء أي كل الأعضاء تكون قابلة للحجز . كما أن المادة 436 من القانون المدني فصلت في أن حصة العضو المستفيد التي لدائنيه حق عليها هي دائما منقول و هي الأرباح كما أن المادة 39 من القانون 19/87 فصلت في كون البيع الجبري يخص جماعة المستغلين بنصها لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري و المتعلقة بالحد الأدنى المقدّر بثلاث أعضاء قصد إنشاء مستثمرة جماعية .

إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق ،رفض طلب الحجز .ويمكن تجديده عند إستكمال الوثائق المطلوبة.

ثانيا - تبليغ أمر الحجز : بحسب المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز ⁽¹⁾ إلى المدين .و إذا كان العقار و أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الاخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز .ينذر المدين بانه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع الحق العيني العقاري جبرا عليه.

يودع امر الحجز على الفور او في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كاقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري لقيد أمر الحجز ،و يعد الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد.كما اقرت المادة 727 من ق إ م إ على انه إذا تقدم دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به .بعد قيد أمر الحجز وجب على المحضر لقضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين و إستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين و يصبح منذ تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ.

ثالثا- قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية و آثاره

بحسب المادة 728 من ق إ م إ فإنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع، و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه 08 أيام و إلا تعرض لعقوبات تأديبية .تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم .كما أقرت المادة 729 من ذات القانون على انه : " عند قيام المحافظ العقاري بقيد امر الحجز يجب ذكر تاريخ و ساعة الإيداع .و بنوده بهامشه و يترتب ورود كل أمر حجز سبق قيده .مع

1-المستشار /المنشاي عبد الحميد ، الوسيط في الحجز الإداري ، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، مصر ، دونة سنة طبعة ، ص 35

ذكر إسم و لقب و موطن كل الدائنين و الجهة القضائية التي اصدرت امر الحجز .كما أقرت المادة 732 من ق إ م إ على أن تكن بالعقار ثماره و إيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية .فيترتب على التسجيل تقييد حق المستفيد في إستغلال الأرض و تعيين حارس قضائي وتبطل تصرفات المستفيد اللاحقة للتسجيل.و للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة و يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة.

يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة بحصاد المحاصيل الزراعية و جني الثمارو الفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى و يودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة .

رابعا - قائمة شروط البيع : إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار المحجوز (1).

يجب ان تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي :

-إسم و لقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه .

-السند التنفيذي اذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين .

-أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده و تاريخ إنذار الحائز

-تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا.

- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر .

- شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف.

1-أنظر المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

- تجزئة العقار إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء و توضيح الترتيب الذي سيجرى فيه البيع .و إذا كان محل الحجز وحدة إستغلال إقتصادية او مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.

-بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

يؤشر رئيس المحكمة المختصة إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة للإعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة إنعقادها .إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات ،كانت قابلة للإبطال خلال أجل أقصاه جلسة الإعتراضات .و إلا سقط حقه .في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي . ترفق مع قائمة شروط البيع مجموعة من الوثائق هي : نسخة من السند التنفيذي .نسخة من أمر الحجز .نسخة من محضر التبليغ الرسمي .شهادة عقارية .مستخرج جدول الضريبة العقارية .

خامسا - في تحديد الثمن الأساسي : يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني جملة او على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز .بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط و المحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

ويجب على هذا الخبير إيداع التقرير التقييم بامانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشر أيام من تاريخ تعيينه و إلا أستبدل بغيره

سادسا - في التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع : يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط أن يبلغ رسميا الأشخاص⁽¹⁾

1- أنظر المادة740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

الآتية : المدين المحجوز عليه ، الكفيل العيني و الحائز للعقار ، المالكين على الشيوع الدائنين المقيدون كل بمفرده ، بائع العقار او مقرض ثمنه ،أو الشريك المقيض به إن وجد.

يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي :

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع ، تعيين العقارات ، الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء، تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة ،تاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني ،إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة .وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

- في الاعتراضات و طلب وقف البيع :بحسب المادة 742 ق إ م إ فإنه :تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 إعلاه أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات ب ثلاث أيام على الأقل .و إلا سقط حقهم في التمسك بها .تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم و تعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجز و المحضر القضائي يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية أيام .إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني .

سابعاً - في إجراءات البيع بالمزاد العلني :إذا لم يتم تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع

بالمزاد العلني مسبقا يتم تحديدها بموجب امر على عريضة بناء على طلب المحضر

القضائي أو أي دائن طرف في الحجز .يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقيق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت .يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني غن وجد بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثماني أيام قبل الجلسة على الأقل.

يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثماني أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروك البيع في مكتب المحضر أو في أمانة ضبط المحكمة⁽¹⁾.

كما ان المادة 749 ق إ م إ أقرت بأنه يحزر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوما على الأكثر و عشرين يوما على الأقل مستخرجا من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعا منه ، يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ، كما أن المادة 751 من ق إ م إ أقرت بأنه يمكن للدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر و التعليق قبل جلسة البيع بثلاث أيام على الأقل و إلا سقط حقهم في ذلك .يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع و قبل إقتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن .

إذا قرر إلغاء إجراءات النشر و التعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة و أمربإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي. إذا فصل برفض طلب الإلغاء امر بإفتتاح البيع بالمزاد العلني فورا .

1-أنظر المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

ثامنا - في جلسة البيع بالمزاد العلني: يجرى البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع⁽¹⁾. في التاريخ و الساعة المحددين لذلك ،و تكون بحضور المحضر القضائي و أمين الضبط و حضور الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحاجز والكفيل العيني ان وجد او بعد إخبارهم بثمانى أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، و حضور عدد من المزايدىن لا يقل عن ثلاث أشخاص.يجوز تأجيل البيع بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية لا سيما قلة المزايدىن و ضعف العروض .تعاد إجراءات النشر و التعليق على نفقة طالب التأجيل يجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوم و لا تزيد عن خمس و أربعين يوم من تاريخ التأجيل .

يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة و يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانى أيام بأمانة ضبط المحكمة . إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة أعلاه يتم إعداره بالدفع خلال خمس أيام و إلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته ،فيدفع فرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد و لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

تاسعا - في إعادة البيع بالمزاد العلني : إذا بيع العقار و أو الحق العيني بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع .يجوز لكل شخص في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني في هذه الحالة .يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل مع

1- أنظر المادة 753 من قنون الإجراءات المدنية و الإدارية

إيداعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة بامانة الضبط مقابل وصل.

عاشرا- في حكم رسو المزاد وآثاره : تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني و كذلك الإرتفاقات العالقة بها و يعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية⁽¹⁾.

يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره .و الجدير بالملاحظة أن الراسي عليه المزاد يجب أن يكون من الأشخاص الذين حددتهم المادتان 09-10 من القانون 19/87 .ولا يجوز له بأي حال من الأحوال المطالبة بالقسمة حيث تنص المادة 39 من القانون رقم 19/87 على

أنه : " لايمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري و المتعلقة بالحد الأدنى المقدر بثلاث أعضاء قصد إنشاء مستثمرة جماعية وكذا بصفة المنتج الفلاحي و التجزئة عن طريق التقسيم"

ثانيا : التزامات المستفيدين : من أهم الإلتزامات التي كرسها القانون الأساسي للمستثمرة الفلاحية الجماعية هو المشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة .المحافظة على وحدتها ،دفع الضريبة و التأمين الإجتماعي و الإقتصادي.

أولا-المشاركة في أشغال المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة : يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة .هو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو و يمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها .و بالتالي لا يجوز أن تكون الحصة من مجرد نفوذ سياسي يتمتع به المستفيد و هذا ما نصت عليه المادة 420 من القانون المدني و ذلك بمايلي : لا يجوز أن تقتصر حصة الشريك على ما يكون له من

1 -أنظر المادة762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

نفوذ أو على ما يتمتع به من ثقة مالية¹. لكن لم يحدد القانون المدني في مادته 425 و لا القانون رقم 19/87 مقدار العمل الذي يقوم به العضو ، وإنما يرجع ذلك إلى الإتفاق بين أعضاء المستثمرة و هذا ما نصت عليه المادة 02/21 من القانون رقم 19/87 على انه :يمكن تحديد طريقة مشاركة كل واحد من الأعضاء و كذا التوزيع المحتمل للمهام داخل المستثمرة بإتفاق لا يحتج به على الغير² و على العضو أن يقدم كشفا بالأعمال التي قام بها لصالح المستثمرة فإذا كسب من الغير أموالا نتاجا لعمله كان من حق المستثمرة و لذا عليه أن يقدم لها حسابا (1)

كما يجب عليه في نفس الوقت أن يتمتع عن اي نشاط يلحق ضررا بالمستثمرة أو يخالف الغرض الذي أنشأت من اجله .و يلاحظ ان حصة العمل شخصية بمعنى أن المستفيد الذي يقدمها يتعهد بالعمل شخصيا تكريسا للمبدأ القائل³ الأرض لمن يخدمها⁴ و عليه أن يسهر و يحافظ على مصالح الشركة مثلما يفعله في تدبير مصالحه الخاصة إلا إذا كان منتدبا للإدارة مقابل الأجرة ففي هذه الحالة يجب عليه أن لا يقل عن عناية الرجل المعتاد (2)

و إذا كان هناك مانع ناتج عن عجز بدني ثابت قانونيا أو بسبب ممارسة مهمة إنتخابية أو وطنية دائمة أو القيام بالخدمة الوطنية يحول دون المشاركة الشخصية و المباشرة في المستثمرة وجب تعويض العضو المعني على نفقته بشخص من إختياره و في هذه الحالة يبقى ملتزما بصفة شخصية و مباشرة بواجبات المستثمرة .

عندما يؤثر المانع سلبا على سير المستثمرة يجوز للأعضاء الآخرين في الجماعة أن يطلبوا من المحكمة أن تثبت ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني أو التنازل عنها . لا ينطبق هذا الإجراء على الأشخاص الخاضعين لواجبات الخدمة الوطنية الذين يستمرون في الإستفادة طيلة مدة الخدمة من نفس الإمتيازات المخولة للمنتج الذي يعترضه

1- أنظر المادة 423 من القانون المدني

2-أمطر المادة 1/432 من القانون المدني .

مانع (1) .و من هنا نستنتج أن المستفيد في المستثمرة الفلاحية الجماعية إضافة إلى تقديم حصته من مال منقول أو عقار يلزم كذلك ببذل الجهد الشخصي، إذ يجب عليه تسخير قوة عمله في خدمة الأرض أي أنه عامل و شريك في نفس الوقت على عكس الشركة المنظمة بموجب القانون المدني في المادة 416 حيث يساهم كل شريك بتقديم حصته من المال أو العمل و هذا يعتبر من المبادئ الأساسية التي يركز عليها القانون التعاوني (2) و ذلك بأن تكون للمستفيد ازدواجية الصفة معناه أنه لا يمكن الفصل بين المساهمة برأس المال في كل مستثمرة و المشاركة في نشاطها بصفة شخصية و مباشرة

ثانيا : المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و إستمراريتها : يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية إستغلال كل الأراضي إستغلالا أمثلا بصفة جماعية و على الشيوخ ،و أن يجتنب فرديا أو جماعيا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة، و مهما تكن درجة النزاعات داخل المستثمرة فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تؤدي إلى القسمة .و لا يخول لإنسحاب أحد الأعضاء سوى دفع تعويض له أو لورثته عن حصته التي تخرى عنها و يكون ذلك وديا أو عن طريق القضاء في حالة نشوب نزاع .وهذا ما نصت عليه المادة 32 من القانون رقم 19/87. و كل تغيير أو تعديل في التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية و هويتهم أو مشتملات الحقوق

-
- 1- تنص المادة 08 من مشروع الإتفاقية المتعلقة بنمط مشاركة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية على أنه : يحق لكل عضو مشارك في المستثمرة التعقيب عن العمل حسب المستثمرة في المناسبات التالية :
- 3 أيام في حالة زواجه أو زواج أحد أولاده أو ولادة طفل له .
- 05 أيام في حالة ختان بعض أولاده .
- 03 أيام في حالة وفاة الزوج أو الزوجة أو أحد أصول أو فروع.
- أما في حالة التغيب فإنه يتعرض للخصم .و إذا بلغ عدد الغيابات 10 أيام فإن المعني يتابع قضائيا طبقا للمادة 29 من القانون رقم 19/87 كما تنص المادة الأولى الفقرة السادسة و السابعة من مشروع الإتفاقية على انه في الحالة التي لا يتمكن فيها العضو المتغيب بعذر من دفع التعويض للشخص الذي حل محله تحسب مداخيل المتغيب الصادرة عن المستثمرة ثم تخصم منها تعويض العامل البديل حسب معدل يثبت بإتفاق الطرفين. أما في حالة عدم وجود هذا الإتفاق أو في حالة الخلاف يحدد المعدل بالرجوع إلى المعدل اليومي الجاري به العمل في القطاع العام الفلاحي .أنظر دليل المستثمرات الفلاحية .المرجع السابق .ص 22.23.
- 2- فرضت هذه المبادئ من طرف مؤسس أول تعاونية إستهلاكية بريطانية 1940 .أنظر بتفصيل أكثر :
- Jean Louis AUTIN :Droit de la révolution agraire de l'autogestion et de la coopération agricole .plycopie1979-1980 institut de droit Ben Aknoun.alger p10 .

العينية العقارية باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار مثلا بناء عمارة أو استبطل أو غير ذلك (1)

بينما الإتفاق الداخلي المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و الذي لا يحتج به على الغير يمكن تحريره في عقد عرفي خاص يخضع عند الإقتضاء لإجراءات التسجيل (المواد 34 وما بعدها من القانون رقم 19/81.

ثالثا : التأمين الإجتماعي و الإقتصادي

يجب على المستفيدين التأمين على أنفسهم بصفة إلزامية ضد مخاطر المرض و الامومة (2) و الوفاة و العجز (3) كما انهم مجبرون على تأمين اليد العاملة البديلة في حالة العوائق القانونية لأن المستفيدين الذين كانوا أجراء قبل إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، لن تبقى لهم تلك الصفة في قانون المستثمرات الفلاحية و بالتالي ليس لهم الحق في تغطية مخاطر إصابة العمل و الأمراض المهنية. فالقانون رقم 13/83 المؤرخ في 12 جويلية 1983 قد إستبعدهم من ذلك . و لذا يقترح الصندوق الوطني الفلاحي على هؤلاء المستفيدين إبرام عقد التأمين الفردي للإصابات . كما أن هناك مجموعة من المخاطر قد تلحق أموال المستثمرة الفلاحية .مثل مخاطر الحريق .التبروري أو هلاك العتاد أو البناءات أو المحاصيل الزراعية المكدسة فوق الأراضي إلى غاية تأمينها في إنتظار درسها.

و على ضوء التأمينات الإجتماعية يقرر معاش تقاعدي للمستفيدين الذين بلغ 65 سنة. بالإضافة إلى التأمين الإجتماعي و الإقتصادي فإن المستثمرات الفلاحية الجماعية تخضع للنظام الجبائي المنصوص عليه في قانون الضرائب المباشرة إذ تنص المادتان 219 و

1- دليل المستثمرات الفلاحية ، المرجع السابق ، ص 18
2- سنة واحدة عن تربية طفل في خلال 06 سنوات على الأقل . على ان لا تتجاوز ثلاث سنوات . دليل المستثمرات الفلاحية . المرجع السابق ص 16
3- سنة واحدة لكل 10 بالمئة من العجز .

220 منه على ان المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية تخضعان إلى ضريبة واحدة

زراعية (C U A) Contribution Unique agricole

و تحسب هذه الضريبة التي تستوفيها الولايات و البلديات سنويا على الشكل التالي :
أولا: تحسب غلال هذه المستثمرات على أساس التعرقة السنوية التي يحددها قرار وزاري
مشترك بين وزارة الفلاحة و المالية لكل صنف.

ثانيا: إذا تبين من حساب الغلال أن وضع المستثمرات إيجابي أي فيه فائض فإن الضريبة
المستحقة تتمثل في 4 بالمئة من الغلال بعد تخفيض 60.000 دج⁽¹⁾

رابعاً: الإلتزام بدفع ثمن الممتلكات و الأتاوى :

بالنسبة لثمن الممتلكات :يتم دفعها في أجل يضبط بموجب إتفاق بين
المستفيدين في حالة الإستغلال الجماعي أو المستفيد و البنك الفلاحي للتنمية الريفية .غير
أن تقييم عملية منح العقود تبين ان البعض من المستفيدين قد طعنوا في ثمن الأموال
المتنازل عنها و البعض الآخر لم يعض الإتفاقية مع البنك على أساس عدم إقتناعه
بمحتوى الأملاك و لقد أدت هذه التصرفات إلى ضياع الكثير من الوسائل، و لذا صدرت
عدة إجراءات تتعلق بإسقاط الحق في الإستفادة

بالنسبة لدفع الأتاوى : يحدد قانون المالية كل سنة مبلغ الأتاوى⁽²⁾ ولا يستطيع المستفيد
التهرب من دفعها عند اهماله للأرض او ضياع جزء منها او في حالة الكوارث الطبيعية و
لهذا تكيف هذه الأراضي على أنها أراضي خراج لأن الأتاوى هي عبارة عن ضريبة على
الأرض لا على الإنتاج فهي تختلف عن العشور .

ولقد بررت السلطة العمومية فرض هذه الأتاوى على المستثمرات الفلاحية بكون أن المبالغ
المالية الناتجة عنها تساهم في تمويل المنشآت القاعدية للفلاحة كبناء السدود و شق قنوات

1- دليل المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص14-15
2- أول أتاوة تم فرضها على المستثمرات الفلاحية تمت بموجب قانون المالية لسنة 1989. و يتم تحديد هذه الأتاوى حسب المناطق و الإمكانيات
الفلاحية و أصناف الأراضي

الري و إصلاح المسالك الزراعية و بذلك تستفيد المستثمرات الفلاحية بشكل غير مباشر من مردود هذه الأتاوى و قد حددت هذه الأتاوى لأول مرة وفقا للجدول التالي :

أصناف الأراضي			
المناطق	المسقية	الجافة	
أ	1200 دج	720 دج	
ب	900 دج	540 دج	
ج	480 دج	288 دج	
د	120 دج		

المصدر قانون المالية 1989

الفرع الثاني : حقوق و التزامات الدولة

حاول المشرع إيجاد نوعا من التوازن في العلاقة القائمة بين الدولة والمستفيد . فكما أن لهذا الأخير مجموعة من الآثار . هذا لا يعني انها مقصورة عليه فحسب، بل الدولة باعتبارها طرفا في العقد و مالكة أيضا للرقبة فهذا الأمر خولها التمتع بجملة من الحقوق و تحمل الإلتزاماتها وعليه سنتعرض إلى آثار العقد بالنسبة للدولة بشيء من التفصيل

أولاً- حقوق الدولة :

تتمثل حقوق الدولة في الحق في ملكية الرقبة الحق في الحصول على الأتاوى و الحق في التجريد من الحصة و كذا الحق في ممارسة الشفعة .

أ- الحق في ملكية الرقبة ⁽¹⁾: تتشكل الملكية من عناصر ثلاث و هي التصرف و الاستغلال و الاستعمال ، فاحتفظت الدولة بالأول أي ملكية الرقبة وتنازلت للمستفيدين

1-أنظر المادة 6 من القانون رقم 19/87
أيضا-معطى الله علي ، حسين شريخ : الأراضي الفلاحية - مجموعة النصوص القانونية و تشريعية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2005، ص36

عن حق الإنتفاع .الذي يعتبر أهم عنصر في الملكية .بينما حق التصرف أو ما يسمى بملكية الرقبة لا يعني إلا شيئا مجردا، و هو السلطة الشخصية للمالك على الشيء حيث يبدو فيها هذا الأخير في حيز القوة و لا يعني شيئا كبيرا في حيز الفعل و لذا فإن حق الملكية يمثل في عنصر حق الإنتفاع أكثر منه من مجرد ملكية الرقبة .

وتملك الرقبة من طرف الدولة يسمح لها بممارسة حق الشفعة عند التنازل عن الحصص.كما أنها تحتفظ بملكية الأشياء الثمينة و الأثرية التي يمكن إكتشافها في باطن الأرض .و على المستفيد هنا إخطار مديرية أملاك الدولة عند العثور على شيء من هذا القبيل و إلا تطبق عليه الأحكام المنصوص عليها في المواد 160 مكرر 4 إلى 160 مكرر 8 من قانون العقوبات كما ان الدولة ملزمة بمراقبة المستفيدين من حيث إستغلال الأرض و عدم تحويلها عن طابعها الفلاحي أو إيجارها أو إهمالها .

ب- الحق في الحصول على الأتاوي : و قد تم التعرض لها في النقطة الرابعة من الفرع الأول الخاص بالتزامات و حقوق المستفيد

ج- الحق في التجريد من الحصة : و قد تم التعرض له

د- الحق في ممارسة الشفعة :تعتبر الشفعة الإدارية لاحقة في الوجود عن الشفعة المدنية حيث أقرها المشرع الجزائري على إثر التطورات التي حدثت بعد صدور

دستور 1989 ، وذلك بغرض تمكين الدولة من فرض رقابتها على السوق العقارية .و تماشيا مع الوظيفة الإجتماعية للأراضي الفلاحية⁽¹⁾ .و من هنا يمكن طرح السؤال

التالي : ما تعريف الشفعة الإدارية؟ و ما هي طبيعة المعاملات التي تمارس

1-سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص242.

بصددها ؟و هل يوجد فرق بينها و بين الشفعة المدنية؟ كل هذه التساؤلات سنجيب عليها من خلال النقاط التالية:

د-1/تعريف الشفعة الإدارية : تعرف الشفعة الإدارية الممارسة على العقار الفلاحي التابع للدولة .على أنها إستئثار الدولة بحق الحلول محل المشتري قبل إنتقال الحصة إليه سواء كان ذلك أثناء التنازل أو في حالة حل المستثمرة الفلاحية (1)

د-2/التمييز بين الشفعة المدنية و الشفعة الإدارية :يمكن تمييز الشفعة الإدارية عن المدنية في النقاط التالية :

- من ناحية المستفيد(2) :الشفعة الإدارية مقررة لفائدة أشخاص عامة ،على عكس الشفعة المدنية فهي مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص .
- من حيث التسبب :لا يحتاج المستفيد في الشفعة المدنية إلى تسبب موقعه على عكس الشفعة الإدارية فإن المستفيد يجب عليه التسبب بما فيه كفاية لما قد يخضع إليه من رقابة القاضي في حالة النزاع إثر البحث في مدى مشروعية قرارها .
- من حيث الهدف :الهدف من الشفعة المدنية هو المصلحة الخاصة للمستفيد الغير المحددة .غير أنه بصفة عامة يقر المشرع بالشفعة إما للقضاء على الشيوع و في بعض الأحيان من اجل بقاء الملكية داخل العائلة . على عكس الشفعة الإدارية فالمصلحة العامة هي الغالبة فيها ،حيث تهدف إلى محاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية و إرتفاع أسعارها .أما الهدف الأسمى من ممارستها هو لحماية

- 1-عبد الرزاق زويينة :حق الشفعة في إطار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري .المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية ،الجزء 37 ،رقم 4 ، سنة 1999،ص 148

- 2- حفصي يوسف ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، جامعة سعد دحلب ، الجزائر ، سنة 2005 ، ص 29 و 30
-أيضا: عبد الرزاق زويينة : المقال السابق ، ص 150

العقار الفلاحي من القسمة و التجزئة و من توسع البنايات التحتية أثناء إنجاز

الأشغال العامة ،و تحسين قدرات المستثمرات الفلاحية الإنتاجية

- من ناحية الثمن: لا يجوز تعديل الثمن في الشفعة المدنية على عكس الشفعة الإدارية.

- من حيث مرتبة الشفع: يلاحظ على المادة 795 من القانون المدني أنها أدرجة الشريك على الشيوع في المرتبة الثانية لممارسة حق الشفعة ⁽¹⁾ وهذا عكس القانون رقم 19/87 الذي لا يجيز الشفعة له، لكونه لا يسمح للمستفيد الحصول على أكثر من حصة واحدة و لا الانضمام إلى أكثر من مستثمرة فلاحية واحدة .

د-3/المعاملات الخاضعة للشفعة الإدارية

باعتبار ان الدولة لديها حق الرقبة فقد خولها القانون ممارسة الشفعة عند تنازل المستفيد على حقه أو في حالة إسقاطه أو على إثر وفاته و قرروا الورثة التنازل عن حصة مورثهم.

الفقرة الاولى: في حالة التنازل: في حالة التنازل عن حق الإنتفاع فإن ذلك يؤدي إلى تدخل الدولة و ممارستها لحق الشفعة ،فهذا الحق الممارس من طرف مالكة الرقبة أقرته المادتين 795 و 796 من القانون المدني و كذا المادة 3/24 من القانون رقم 19/87

الفقرة الثانية: إذا تم إسقاط حق الإنتفاع الدائم: إذا تم إسقاط حقوق أحد المستفيدين و أصبح عددهم أقل من ثلاث أعضاء فإنه يمنح لهم ثلاث أشهر لإستخلاف العضو الذي أسقطت حقوقه ،و إلا تعرضت المستثمرة للحل و يمكن للدولة ممارسة الشفعة في جميع

1-شامة سماعين ، المرجع السابق ،ص 242

الحالات ،كما تحل محل الأشخاص الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادة 28 من القانون رقم 19/87 (1)

الفقرة الثالثة: إذا توفي المستفيد فيمكن للورثة أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم أو يبيعوا حصتهم و للدولة هنا الحق في ممارسة حق الشفعة(2).

أما المعاملات التي لا يمكن الإحتجاج بممارسة الشفعة عليها و تتمثل في :

-نزع الحصة او العقار ككل من أجل المنفعة العامة.

-كل تصرف على أساس التبرع.

-البيع القائم بين الأصول و الفروع و الزوجين لغاية الدرجة الرابعة و بين الأصهار إلى غاية الدرجة الثانية .

هـ - الجهة الإدارية المكلفة بممارسة حق الشفعة : يعتبر الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية الذي جاء تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الصادر بتاريخ

1996/02/24 الهيئة المؤهلة قانونا لممارسة حق الشفعة لصالح الدولة (3)

فهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع في علاقاته مع الدولة إلى القانون الإداري ،في حين يعد تاجرا في علاقاته مع الغير .موضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة ومقره الجزائر(4) فالديوان الوطني يعتبر الأداة الرئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في المجال الفلاحي كما انه يمارس حق الشفعة على الأراضي التابعة للدولة طبقا للمادة 62 من القانون رقم 25/90، و من هنا و إضافة لما سبق ذكره فهو يضطلع بعدة مهام أخرى وهي كمايلي:

1-أنظر المادة 2/62 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم

2- أنظر المادة 24 و 3/26 من القانون رقم 19/87 السالف الذكر

3 - أنظر المادة 62 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم

4-أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/2/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الزراعية (جريدة رسمية عدد15)

- يحل محل المتعاملين الذين أبرموا صفقات عقارية مخالفة لنص المادة 55 من القانون رقم 25/90

- تطبيقا لنص المادة 51 من القانون رقم 25/90 المعدل و المتمم يضع الأراضي المصرح بها الغير مستغلة قيد الإستغلال أو الإيجار أو البيع⁽¹⁾

- يشجع و يطور الوسائل التقنية و المالية الهادفة إلى تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق الضم و المبادلات الودية

-يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية و يعمل على تجديد معلوماتها

-ينشئ الديوان بنك المعطيات التي تعنى بالعقار و يسيره و يقوم بتطويره

-يمكن للديوان إقتناء كل مستثمرة أو أرض فلاحية على ان يتكفل بتهيئتها و إستصلاحها عن طريق التعاقد

-يمنح الأراضي التي إستعادها لفائدة إستقرار الفلاحين الشباب أو الفلاحين المنزوعة ملكيتهم

فنفذنا لهذه المهام وما قمت على تحديده من كون الديوان مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري مما يجعله متعاوناً إقتصادياً يحكمه قواعد القانون التجاري و قواعد المنافسة. و بالتالي سينصب هدفه على الربح و لو على حساب حماية الأراضي الفلاحية و حسن إستغلالها. لذلك لا بد من ضبط قواعده و تحديد المبادئ الرئيسية التي يقوم عليها تعامله

و - موقف الهيئة العمومية من ممارسة حق الشفعة: يمكن تصور إحدى المواقفين :

إما الرفض :الذي يكون صريحا أو ضمنيا و ذلك بفوات الأجل المحدد لإبداء القبول من عدمه .

أو القبول :فيكون القبول إما في صورة قبول دون تعديل الثمن أو قبول مع تعديل الثمن و هنا يعتبر إيجابا جديدا يحتاج إلى قبول من البائع

ثانيا :الالتزامات الدولة

تقع على عاتق الدولة جملة من الإلتزامات بصفتها مالكة للرقبة الأراضي الفلاحية ومن هذه الإلتزامات مراقبة مدى إستغلال و المحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي و عدم جواز التدخل في إدارة و تسيير المستثمرة.فما مضمون هذا الإلتزام و ما الإجراءات المتبعة بصده وما هي آثاره.

أ/ الإلتزام بمراقبة الأراضي الفلاحية

تخلت الدولة حقيقة عن مسؤولية الإنتاج لصالح الفلاحين لكن هذا لا يعني أنها قررت الانسحاب مطلقا ، بل جعلت لنفسها دورا مهما بموجب المادة 28من القانون رقم 19/87و الذي جاء كتطبيق لها المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 (1) و كذا المادة 29 من القانون رقم 19/87و المطبق من طرف المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أفريل 1989.فما هو مضمون هذين المرسومين

1/ الإخلال بالالتزامات من طرف جماعة المستغلين :جاء لتنظيم هذه الحالة المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المطبق للمادة 28 من القانون رقم 19/87 والذي حدد فيه انواع المخالفات المرتكبة من طرف المستغلين و إجراءات متابعة المخالفات ،و الآثار المترتبة على اسقاط حقوق الإنتفاع.

1-1-أنواع المخالفات :حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 مجموعة من المخالفات إذا إرتكبتها الجماعة أو مستغل فردي يمكن الحكم بفقدان حقوق الإنتفاع و هذه المخالفات كالآتي (1) :

*إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة و شروطها :حيث أن مثل هذا العمل يبطل مبدأ الإستغلال الشخصي و المباشر⁽²⁾

*تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية :إلى نشاطات أخرى تتعارض و الطبيعة الفلاحية لها كتشييد مباني سكنية أو صناعية لا علاقة لها بالانتاج الفلاحي ⁽³⁾.

*التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغيرالأجنبي عن المستثمرة وهذا يعد خرقاً لمبدأ الإستغلال الشخصي و المباشر.

*تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة:فالمباني الموجودة داخل المستثمرة يجب أن تخصص لخدمتها ولصالح المستغل كأن تخصص لسكن الفلاح أو كمخازن للمنتجات أو أماكن معدة لتربية الحيوانات .

1- مزغد إبراهيم ، المذكرة السابقة ، ص 97

2- مقدم مبروك . المرجع السابق ، ص 38

3-د/ عصام أنور سايم ، د/ محمد حسن قاسم : القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصرة ، دار الجامعية الجديدة للنشر ، مصر ، طبعة 2002 ، ص 433

* عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة: إلا إذا كان هناك عذر قانوني والذي حدده المشرع في جانبين هما:

أ- وجود عجز بدني مثبت طبيا: يلتزم فيه العضو بإحلال ممثل عنه يشتغل

مكانه على أن يتحمل كل النفقات المترتبة على ذلك .

ب- ممارسة مهمة إنتخابية تتطلب التخلي المؤقت عن الممارسة المباشرة

للنشاط

الفلاحي

* تعمد عدم إستغلال الأراضي عند توفر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك وهذا ما يؤدي إلى الأضرار بالأراضي الفلاحية .

عند إرتكاب المستغل لأي من هذه المخالفات تقام مسؤوليته و ذلك بعد إتباع مجموعة من الإجراءات .

1-2- الطبيعة القانونية للمسؤولية المقامة: إنقسم الفقهاء بشأن الطبيعة القانونية

للمسؤولية إلى رأيين :

الفريق الأول : يرى أنها مسؤولية تقصيرية تقوم على الخطء ⁽¹⁾ المثبت قانونا و الحالات

الستة المنصوص عليهم في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المحدد

1-الخطأ: وهو الإنحراف على سلوك الشخص مع إدراكه لهذا الإنحراف ،وعليه فإن الخطأ ينهض على عنصرين هامين ،الأول مادي وهو الإنحراف والتعدي و الآخر معنوي وهو الإدراك .للتفصيل أكثر أنظر :
— بلحاج العربي ، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،سنة 2014 ،ص64.

لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87. إضافة لركن الخطء هناك الضرر الذي يلحق الأرض الفلاحية اوالمعدة للفلاحة بحيث يؤثر أو يغير من طابعها الفلاحي .و أخيرا الركن الثالث للمسؤولية وهي العلاقة السببية بين الخطء و الضرر .

أما الفريق الثاني : فيرى أن نوع المسؤولية المقامة هي مسؤولية تعاقدية ناتجة عن الإخلال بالتزام تعاقدي المنصوص عليه في عقد الإستفادة .

فهل يجوز الخيرة بين هذين المسؤوليتين:

فحسب وجهة رأينا و توافقا مع رأي جمهور الفقهاء فدعوى المسؤولية العقدية تجب دعوى المسؤولية التقصيرية ⁽¹⁾ فالعلاقة بين الدولة و المستفيد أساسها العقد المبرم بينهما و على ذلك فإن المسؤولية العقدية هي إمتداد للعقد في حالة عدم تنفيذه كما في حالة تنفيذه فمتى توافرت شروط المسؤولية العقدية وكذا المسؤولية التقصيرية فيجب التمسك بالمسؤولية العقدية ،إذ ان من شأن الخيرة بين المسؤوليتين أن تؤدي إلى تجاوز الإلتزام العقدي حدوده التي تقررت طبقا للعقد.

1-3- الإجراءات المتبعة لإسقاط حق الانتفاع :

- معاينة المخالفات:يضطلع بالبحث عن المخالفات المنصوص عليها في ظل القانون رقم 19/87 و معاينتها أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينين من طرف الوالي المختص إقليميا .يرفع هؤلاء تقريرا عن مهامهم إلى الوالي المختص إقليميا .

-إنذار المنتجين :يأمر الوالي إستنادا إلى التقرير و كطعن مسبق بأن تستمع إلى

1- بلحاج العربي ، المرجع السابق ، ص37.

المنتجين الفلاحيين المعنيين لجنة يعينها هو لهذا الغرض ،و ينذر المنتجين الفلاحيين إن إقتضى الأمر ذلك بوضع حد للإخلالات في آجال تنفق و طبيعة المخالفة .

إذا إستمرت المخالفة و الإخلال بعد المهلة المحددة في الإنذار .يقوم عون تنفيذ أو محضر تابع للمحكمة بمعابنتها و تبليغها إلى الوالي و المنتجين الفلاحيين المعنيين .
و يمهل المنتجين الفلاحيين خمسة عشر يوما لإطلاع الوالي بواسطة رسالة مع إشعار بالإستلام على أسباب واقع مخالفة أحكام القانون.

رفع دعوى إسقاط حق الانتفاع: إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجيهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحيين المعنيين يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الأضرار المتسبب فيها (1).

السؤال الذي يطرح هنا .من هي الجهة القضائية المكلفة بإسقاط حق الإنتفاع .هل هي جهة القضاء العادي أم الإداري ؟

بالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أن المحاكم الإدارية هي المختصة ،لأن الولاية طرفا في النزاع.

لكن بالرجوع إلى تحديدنا لطبيعة هذا العقد فهو عبارة عن عقد إيجار مؤبد (2) أو ما يسمى باللغة الفرنسية ب le bail emphytéotique كما ان الإدارة جعلت نفسها على قدم المساواة حينما أضافت أسلوب التعاقد و عليه يؤول الاختصاص للمحاكم التابعة للقضاء العادي لكي تنتظر في هذه المنازعة .خاصة وان المشرع يستعمل مصطلح القاضي المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العقارية (3) و بالرجوع إلى نص المادة 515

1-حفصي يوسف ، المذكرة السابقة ، ص 18

2-تنص المادة 512من ق إ م إعلى أنه "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية :.في الإجراءات الفلاحية "

3- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90

من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص على أنه : "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة عن عقود تم شؤها"

و عليه حسم المشرع الراي بإختصاص القضاء العادي ، و يؤول الإختصاص الإقليمي هنا إلى المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ⁽¹⁾ و في سبيل الدفاع عن حقوق الدولة، فإن وزير المالية ممثلا في المدير العام للأملاك الوطنية على المستوى المركزي أو مدير الأملاك الوطنية في الولاية على المستوى المحلي هو وحده المؤهل لتمثيل الدولة أمام العدالة، و ذلك بمقتضى المادتين 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية و المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها.

الآثار المترتبة على إسقاط حق الإنتفاع : عند الحكم بإسقاط حق الإنتفاع و التعويض للدولة فإن الهيئة المكلفة بالتنظيم العقاري تحل محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم وهذا ما نصت عليه المادة 62 من قانون التوجيه العقاري بمايلي : " تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المذكور أعلاه و تحل زيادة على ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و 29 من القانون رقم 19/87".

و بالتالي لا تكون هناك تصفية و بيع إلزامي لحقوق جماعة المستغلين حسب ما تشير إليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 بل تودع تلك الأراضي التي أسقطت حقوق أصحابها لفائدة الأشخاص الذين نزلت منهم الإستفادة ، لصالح الملاك المعنيين بإسترجاع

أراضيهم المؤممة و المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و كذلك الموضوعة تحت حماية الدولة و هذا ما نصت عليه المادة 78 من الامر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري بمايلي : " تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المعنيين بعمليات إسترجاع الأراضي و في هذا الإطار يمكن لهؤلاء إما الإستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي الغير موزعة أو تعويضهم بمبلغ مالي "

2- الإخلال بالالتزامات من طرف أحد أو مجموعة من الإعضاء⁽¹⁾ :حدد المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أفريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الإجراءات الواجب إتباعها في حالة إخلال أحد أعضاء أو عدد من أعضاء المستثمرة، بالتزاماته المنصوص عليها في القانون رقم 19/87 و في القانون المدني ،وفي الإتفاقية القائمة بين أعضاء الجماعة المشاركة في الإستغلال.

حيث نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 51/89 على وجوب رفع الدعوى من طرف أحد أعضاء الجماعة أو عدد منهم .لكن و ما دامت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية فإن الأصح أن المنتدب لإدارتها هو من يتولى رفع الدعوى ضد من أخل بالتزاماته و قبل رفع الدعوى إلى الجهة القضائية المختصة لابد من إطلاع الدولة على ذلك مسبقا ⁽²⁾ وذلك لحضور جلسات المحاكمة و تقديم توضيحات و تفسيرات التي يطلبها القاضي فهي لا تحظر بصفتها طرفا في الخصومة.

1- الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، زرادة ، يومي 15 و 16 ديسمبر 1993 ، وزارة العدل ، مديرية الشؤون المدنية ، الديوان الوطني للأشغال

التربوية، طبعة سنة 1995، ص 24

2- مشروع الإتفاقية المتعلقة بتنظيم التسيير الداخلي للمستثمرة الفلاحية الجماعية قد نص في مادته الرابعة على انه قبل اللجوء إلى القضاء فإنه يستحسن الرجوع إلى هيئة تحكيم ودية و لا سيما الإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين .انظر دليل المستثمرات الفلاحية .وزارة الفلاحة و الصيد البحري سنة 1989. ص 23.

و إذا حكم بإسقاط حق الإنتفاع فإن الهيئة المكلفة بالتنظيم العقاري تحل محل الأشخاص الذين أسقطت حقوقهم، حسب المادة 02/62 من قانون التوجيه العقاري و بصدر هذا النص فإن الأحكام التي جاءت بها المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/89 تصبح ملغاة و عليه فإنه يتم تعويض العضو أو الأعضاء المسقطة حقوقهم بمستفيدين معينين بعملية الإسترجاع حيث نصت المادة 78 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 " على إدماج المستفيدين المعنيين بعمليات إسترجاع الأراضي لملاكها الأصليين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العقد الإداري الأصلي"⁽¹⁾

إذا كانت الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 51/89 و المرسوم التنفيذي رقم 51/90 و المنشور الوزاري المشترك رقم 329 تتعلق بإسقاط حقوق المستفيدين الذين بحوزتهم عقود إدارية. فما هو الحكم بالنسبة للمستفيدين الذين لا يملكون سوى قرارات

إدارية ؟

في هذا الإطار صدر المنشور الوزاري رقم 482 المؤرخ في 13 أكتوبر 1992 و نص على ان مديرية الإصلاح الزراعي للولاية (P.R.A) هي التي تقرر درجة الخطء و العقوبة التي قد تصل إلى إسقاط الحق ، و كذلك توجيه إنذارين متتاليين للمعنيين خلال

15 يوما⁽²⁾ على ان القضاء طبق أحكام المرسومين المتعلقين بتطبيق المادتين 29/28 من القانون 19/87 حتى على من كان بحوزته قرار ولائي .

1-تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أبريل 1989 و المتعلق بتطبيق المادة 29 من القانون رقم 19/87 على ان "إذا حكم بسقوط الحق في أي قرار صادر نهائيا و نتج عن ذلك إنخفاض في عدد المشاركين في إستغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية إلى أقل من ثلاث شركاء فإن الأعضاء الباقين تحدد لهم مهلة ثلاث أشهر للقيام حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 19/87 بإستخلاف العضو الذي سقط حقه أو الاعضاء الذين سقط حقهم و إذا لم يجر إستخلاف العضو عملا بالمادة 39 من القانون رقم 19/87 فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تتعرض للحل و يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة طبقا للفقرة 02 من القانون رقم 19/87 المذكور أعلاه"

2-Recueil des textes sur le foncier agricole o.p.cit p113 Circulaire interministrielle n°570/I D B/94 du 28/05/1994 concerne le manquement des producteurs agricoles a' leurs obligation de chances.

ب-الإلتزام الثاني :عدم جواز التدخل في إدارة و تسيير المستثمرة :

تنص المادة 43 من القانون رقم 19/87 على انه: "لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة و تسيير المستثمرات الفلاحية الفردية او الجماعية .و تعد كل مخالفة للأحكام المنصوص عليها أعلاه تسييرا فعليا .و يترتب عليه تطبيق قواعد المسؤولية المدنية و الجزائية المنصوص عليها في هذا المجال "فحسب هذه المادة فتسيير المستثمرات الفلاحية يقوم على منطق برغماتي يعتمد على ثنائية التصور، فمن جهة تقرر الدولة الإنسحاب من النشاط الفلاحي و تركه للمبادرات الخاصة للمستغلين، و من جهة أخرى توفر أدوات الدعم و الإسناد بموجب نصوص خاصة ،من خلال دور أجهزة الحكومة المتمثلة في وزارة الفلاحة ،حيث يتمثل دورها حسب المرسوم التنفيذي رقم 12/90 المؤرخ في 1990/01/01 في إقتراح للسياسة الوطنية للفلاحة و العمل على تجسيدها في الميدان من خلال تطبيق التشريعات و النظم الفلاحية (1) .

كذلك دور المنظمات المهنية و المتمثل في الإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين التي هي منظمة نقابية تسعى للدفاع عن حقوق و مصالح المنتجين الفلاحيين التابعين للقطاع العام و الخاص ،و إلى جانب هذه المنظمة تتواجد الغرف الفلاحية التي تتولى تأطير المنتجين و تمثيلهم أمام السلطات العمومية من أجل المشاركة في إعداد المخطط الوطني للفلاحة و تنقسم هذه الغرفة إلى غرف وطنية و غرف ولائية.

وهذا الدعم الذي تبنته السلطة لا يقتصر فقط على الدعم التنظيمي ،بل تعداه إلى دعم مالي وذلك من خلال سياسة مسح الديون لصغار الفلاحين ، و التي قدرت مع نهاية سنة 1990 بحوالي 17 مليار دينار، كما قامت الدولة بإنشاء الصندوق الوطني للتنمية

الفلاحية بموجب المادة 198 من القانون رقم 20/87 المؤرخ في 23/12/1987 المتعلق بقانون المالية، و يهدف هذا الصندوق إلى تقديم المساعدات المالية للإستثمارات المنتجة المبادر بها من قبل المنتجين الفلاحيين أو المربين المعنيين في شكل فردي أو جماعي و ذلك في إطار برنامج إستصلاح الأراضي ،توسيع المساحات المسقية ،و تحسين و زيادة الإنتاج الفلاحي الإستراتيجي .

كما ساهمت الدولة بشكل مباشر في تمويل التنمية عن طريق فتح إعتمادات مالية لفائدة القطاع الفلاحي قدرت حسب القانون رقم 24/89 المؤرخ في 31/12/1989 بمبلغ 200 مليون دينار، غير أنها إنخفضت في قانون المالية الصادر تحت رقم 16/90 المؤرخ في 07/08/1990 إلى حدود مبلغ 100 مليون دينار تم توظيفها لتمويل الإستثمارات المتعلقة بالفلاحة و الجاري بها العمل إلى 31/12/1989⁽¹⁾

كما أقرت المادة 36 من قانون المالية الصادر تحت رقم 36/90 المؤرخ في 31/12/1990 إعفاء كلي من الضريبة على المداخل الناتجة عن النشاطات الفلاحية أو الإنتاج الحيواني، و التي تمارس في أراضي مستصلحة حديثا أو مناطق جبلية أو ناتجة عن محاصيل الحيوان و الخضر الجافة، و الغاية من ذلك هو تشجيع الفلاحين على الزيادة من هذه المنتجات الإستراتيجية

المبحث الثاني : نظام الإمتياز الفلاحي

المطلب الأول :تعريف عقد الإمتياز

عرفت المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد

لشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽²⁾ عقد الإمتياز بأنه : "هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق إستغلال الأراضي الفلاحية

1- عجة الجبالي ، المرجع السابق ، ص 227.

2- الجريدة الرسمية العدد 46

التابعة للأموال الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ،لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كيفية تحديد ها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية" (1).

من خلال القراءة المتمعة لهذا التعريف نلاحظ بأنه قصر حق الإستفادة من عقد الإمتياز على الأشخاص الطبيعيين فقط لكن بالرجوع إلى المادة 21 من نفس القانون وكذا المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الموافق ل 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة (2) أفرت بأنه يمكن للأشخاص المعنوية التي يكون كل أصحاب الأسهم من ذوي الجنسية الجزائرية إبرام عقد شراكة مع المستثمرة الفلاحية أي انه يستفيد الأشخاص المعنويين من حق الامتياز بطريقة غير مباشرة .

كما ان الملاحظة الثانية حول هذا التعريف كون المستثمر لديه إلا حق

الإستغلال.

حيث لم يعد يعط المشرع الإستغلال الشخصي و المباشرالذي كان منصوص عليه في القانون رقم 19/87 نفس الأهمية بالنسبة للقانون رقم 03/10 المتعلق بحق الإمتياز ، فإحتل مصطلح إدارة المستثمرات الفلاحية مباشرة و شخصا مكان الإستغلال، بحسب ما هو وارد في نص المادة 22 من القانون رقم 03/10 كما أن إقرار الشراكة مع أشخاص معنوية و التي ممكن ان يقتصر دورها على المساهمة في الإدارة فقط،.

وكذا عدم إعتبار التاجير مخالفة بحسب المادة 29 من القانون رقم 03/10 .يؤدي إلى ان المشرع غير نظرتة من فكرة الإستغلال الشخصي والمباشر المنصوص عليه في ظل قانون الثورة الزراعية، و كذا قانون 19/87.و عليه نقترح إعادة صياغة نص المادة 04

1- بوشريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي ، رسالة دكتورا مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتورا العلوم في القانون ، جامعة محمد

خيضر بسكرة ،سنة 2017 ،ص389،

2- الجريدة الرسمية العدد 79

من القانون 03/10 على النحو التالي : " عقد الأمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة بطريقة مباشرة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية أو بطريقة غير مباشرة عن طريق إبرام عقد شراكة بين المستثمر و شخص معنوي، يكون كل المساهمين فيه جزائريين يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز حق الإدارة الشخصية و المباشرة و إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة و كذا الأملاك السطحية" .

هذا العقد المبرم بين الدولة و المستثمر يتولد عنه حق عيني عقاري يدعى بحق الامتياز ⁽¹⁾ يمنح على الشيوع و بحصص متساوية يكون هذا الحق قابل للتنازل و التوريث و الحجز كما يخول لصاحبه الحق في تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القرض

المطلب الثاني : شروط الإستفادة من حق الإمتياز ⁽²⁾

سنتعرض خلال هذا المطلب لشروط الإستفادة الخاصة بعقد الإمتياز المحول وكذا الممنوح لأول مرة ، وأيضا الأشخاص المحرومين من الإستفادة من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول : شروط الإستفادة من حق الإمتياز المحول

- أن يكون المستثمر شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية بحسب نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 كما أن الشراكة مع شخص معنوي يجب أن يكون كل المساهمين ذوي جنسية جزائرية. فالدولة منحت بطريقة غير مباشرة للشخص المعنوي إمكانية الإستفادة من حق الإمتياز.

- أن لا يكون المستثمر قد سلك سلوكا غير مشرفا أثناء الثورة التحريرية .

1-أنظر المادة 12 من القانون رقم 03/10
أيضا- شنطاوي علي خطر،الوجيز في القانون الإداري ،دار وائل للنشر و التوزيع ،الأردن ،طبعة ،2003، ص 64.
2-الوافي فيصل ،النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ،أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ،جامعة باتنة، سنة2015/2016 ، ص 64.65

- أن يكون حائزا عقد رسمي مشهر قي المحافظة العقارية أو قرار من الوالي بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 .

- يجب ان يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

الفرع الثاني :شروط الإستفادة من الإمتياز الممنوح لأول مرة :

بعد ترخيص من الوالي وبطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية موجه لإدارة أملاك الدولة، يتم منح حق الإمتياز لأول مرة عن طريق إعلان الترشيح ، مع إحترام أحكام المادة 15 التي تجيز لبقية أعضاء المستثمرة الجماعية او لدولة ممارسة حق الشفعة مسبقا .

وما نلاحظه أن الإحالة على نص المادة 15 هي إحالة خاطئة لأن هذه الأخيرة تخص تنازل المستثمرين عن حقوقهم .فأجاز المشرع لبقية الأعضاء بإعتبارهم شركاء في حق الإمتياز على الشيوخ ،وكذا للدولة بإعتبارها مالكة لهذه الرقبة أن تمارس حق الشفعة .اما المادة 17 من القانون رقم 03/10 فهي تخص التنازل لأول مرة من طرف الدولة على حقوق الإمتياز فلو أرادت الدولة الإحتفاظ بالأرض الفلاحية لما أقرت التنازل كما ان ممارسة حق الشفعة من طرف المستثمرين يعتبر ممارسة غير قانونية لأنهم لا يندرجون ضمن اي حالة من الحالات المذكورة في المادة 795 من القانون المدني .

و تعطى الأولوية في الإستفادة من حق الإمتياز هذا إلى :

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين . هذه الفقرة ليست واضحة. فمن هم المستثمرين المتبقين؟ و بالرجوع إلى المادة 2/11 نجد أن المستثمرين في مستثمرة جماعية الذين أرادوا تشكيل مستثمرة فردية. لأنه لا

يعقل ان يشجع المشرع على تجميع المستثمرات الفلاحية و في نفس الوقت يسمح لأحد المستثمرين في مستثمرة جماعية بالإستقلالية بجزء من المستثمرة الجماعية المنفصل عنها. وعليه يكون نص الفقرة 02 من المادة 17: "المستثمرين أصحاب الإمتياز في مستثمرة جماعية الراغبين في إنشاء مستثمرة فردية "

- كذلك أعطى المشرع الأولوية للمستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم .

- لأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة و عصرنتها.

تحدد شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم لذلك لابد من الإسراع في إصداره لتحديد ماذا نعني بالشخص المحاذي .ومن لديه الأولوية في الشراء في حالة وجود أكثر من مستثمر محاذي لها . كذلك تحديد معايير الإنتقاء للأشخاص الذين يتمتعون بمؤهلات علمية و التفضيل بينهم .

الفرع الثالث: الأشخاص المحرومون من الإستفادة : يقصى من الإستفادة من أحكام هذا القانون :

أولاً- الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية .أو الذين أجروا معاملات او إكتسبوا حقوق إنتفاع و الأملاك السطحية خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

ثانياً- الذين أسقط القضاء حقوقهم أو ألغيت بموجب قرار من الوالي.

- تؤجل معالجة حالة الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة إلى غاية صدور الحكم النهائي⁽¹⁾.

المطلب الثالث: إعداد عقد الإمتياز

تحكم عملية إعداد العقد الإداري المتضمن منح حق المتياز جملة من الإجراءات و هي كمايلي:

الفرع الأول: إيداع الملف

يتم الإيداع على مستوى الديوان الوطني و يتضمن هذا الملف الوثائق التالية :

- إيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي إبتداءا من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية يتضمن تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز . غيرأنه و مع مراعاة النجاعة الإقتصادية للمستثمرة الفلاحية يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز في مستثمرة جماعية أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، و عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا لتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية.
- إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية يجب ان يشتمل ملف التحويل على الوثائق التالية:
- إستمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الاول بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 تملأ بشكل وافي
- نسخة من بطاقة التعريف مصادق عليها.

- 1-انظر المادة 7من القانون 10-03 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر

- شهادة فردية للحالة المدنية .وما يلاحظ هنا أنه هناك إختلاف بين هوية المستثمرين في الوثائق المكونة لملف تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز ،و بين عقد الإنتفاع في حد ذاته فإنه يتعين على الديوان إرفاق شهادة مع الملف تؤكد فيها على هوية الأشخاص تحت مسؤولية الديوان و لابد من الإشارة إلى مرجع هذه الشهادة في عقود الإمتياز⁽¹⁾.

- نسخة من العقد الاصيلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي .
- نسخة من مخطط تحديد او رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الاراضي⁽²⁾.

لقد لوحظ على المستوى التطبيقي ان مخططات المسح الموجودة على مستوى المديرية الولائية لمسح الاراضي غير مطابقة لأرض الواقع حيث ان هناك العديد من المستثمرات مستها إجراءات نزع الملكية خاصة مع المشروع الطريق السيار ،كذلك هناك من إقتطعت او أسترجعت أراضيهم لذلك لا بد من موافاة إدارة المسح بالقرارات الولائية المتعلقة بذلك قصد تحيين مخطط المسح . اما في حالة غياب القرارات الولائية أو كانت العملية غير شرعية و ذلك بتوطين تجهيزات أو مرافق عمومية من طرف السلطات المحلية فإنه يتعين إعادة إرسال الملف إلى الديوان الوطني الذي يعرضها على اللجنة الولائية التي تضم جميع القطاعات لدراسة كل حالة على حدى

كذلك يجب على مصالح المسح إرسال مستخرجات المسح (PR.4BIS) بصفة آلية و بالأفضلية إلى مديري املاك الدولة دون إشتراط تقديم طلب من طرفهم .
- يجب على المحافظين إستغلال الوثائق المودعة من طرف إدارة المسح في أحسن الآجال سواء بإعادة إرسالها إلى مصالح المسح قصد تدارك الأخطاء ،أو القيام بالإجراء

1- انظر إلى التعليلة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 09 أكتوبر 2012 و المعنونة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية
2- صدرت تعليلة رقم 10672 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 31-10-2011 المنعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي، التي تمنع مطالبة المستثمرين الفلاحيين من إصدار هذه الوثيقة من مصالح مسح الأراضي منعا باتا، وأن المطالبة بها تقع على عاتق مصالح أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة .

الأول حتى يكون هناك تطابق بين مراجع المسح المدونة ضمن مستخرجات المسح ووثائق المسح الممسوكة على مستوى المحافظة.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرد محينا لاملاك المستثمرة و على تعهد بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/87 الذي يتم إعداده وفقا لنموذج المرفق في الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10

- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركة . لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾ .

- لا بد ان يتضمن ملف تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز الدفتر العقاري . وذلك في حالة تسليمه خطأ للمستثمرات الفلاحية او كان الدفتر العقاري مسجل و مرقم باسم المستثمرات ففي هذه الحالة تجمد عملية التحويل إلى حين إرجاع الدفاتر و في حالة رفض الإرجاع تتم المطالبة القضائية بإسترجاعها أو بإلغائها بعد إذارين

الملف : فور تسلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للملف فإن إحتاج إلى معلومات تكميلية أو إستحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها . يرسل هذا الملف إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة.

الفرع الثاني :دراسة الملف وقرار اللجنة

أولا- تشكيلة اللجنة : تتشكل اللجنة من : مدير أملاك الدولة .مديرالمحافظة العقارية مدير المصالح الفلاحية .مديرمسح الأراضي .مدير التعمير و البناء.مدير التنظيم و الشؤون العامة.ممثل مجموعة الدرك المختصة إقليميا .

يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها .

1- بالنسبة لورثة المستفيد يرفق الملف بنسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي ،مع شهادة فريضة باسم الهالك، أما في حالة التنازل عن حق الإنتفاع الدائم يتعين عن المتنازل لهم تقديم العقد الرسمي المشهر الذي يثبت إنتقال الحقوق العقارية إليهم،إلى جانب نسخة من العقد الرسمي الذي حصل بموجبه المتنازل عن الحقوق . للتفصيل أكثر .أنظر :

- كحيل حكيم ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر، طبعة 2013، ص73.

ثانيا - قرار اللجنة: عند نهاية الدراسة من طرف اللجنة المذكورة يصدر عنها :

إما قبول الملف المذكور : يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بباقي الشكليات.

و إما رفض الملف : يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز في هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة.

تسليم عقد الإمتياز: بعد دراسة الملف من طرف اللجنة في حالة ما إذا إستدعى الأمر ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر الشروط و المرفق في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 و يرسل هذا الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر⁽¹⁾، و باعتبار أن الدولة مالكة لهذا العقار فإنها تطلب من المحافظة العقارية تمكينها من الدفاتر العقارية ،التي تعتبر بمثابة سند ملكيتها لكن ما يلاحظ عمليا رفض المحافظات العقارية تمكينها منها لذلك أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة بتاريخ 2012/10/09 أقرت فيها حلا لهذه

1- أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق لـ 20 يناير 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة .

المشكلة يتمثل في إعداد قائمة بالنسبة للمستثمرات و إرسالها إلى المحافظة العقارية حيث تتولى هذه الأخيرة تدوين مراجع المسح الترقيم العقاري، المساحة بالنسبة لكل مستثمرة يؤشر عليها من طرف المحافظ العقاري، و يرسلها إلى مديرية أملاك الدولة حيث تعتمد عليها هذه الأخيرة لإعداد عقود الإمتياز و ستبقى الدفاتر العقارية على مستوى المحافظة العقارية .

يبين عقد الأمتياز على الخصوص :- لقب واسم و تاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الإمتياز ،الحصص المحصل عليها في الشيوع عند الإقتضاء،مدة الإمتياز ،موقع الأرض و قوام الأراضي و الأملاك السطحية. تقوم إدارة أملاك الدولة بشهر عقد الإمتياز على مستوى المحافظات⁽¹⁾ .

لكن ما يلاحظ عمليا تأخر بعض المحافظات في عملية شهر عقود الإمتياز حيث وصلت العقود المودعة على مستواها ب 10.519 عقدا و طنيا. لذلك أقرت المديرية العامة للأملاك الوطنية في المذكرة المؤرخة في 2012/10/09 بإعطاء الأولوية لشهر هذه العقود و إنهاء هذه العملية.

كما أنه طرحت مسألة أخرى فيما يخص المستثمرات التي تمتد عبر ولايتين أو أكثر في هذا الصدد يتعين على مدير أملاك الدولة الذي إستلم الملف إعداد عقد الإمتياز على مجمل المساحة، و إمضائه من طرف مدير أملاك الدولة التي تمتد عليها القطعة الأرضية و شهر هذه العقود على جميع المحافظات التي تمتد على إقليم إختصاصها هذه المستثمرات⁽²⁾

1- تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25-3-1976 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه : "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي " و يعتبر العقد غير رسمي هنا إذا لم يفرغ في النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

2- انظر المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2012/10/09 ص.05

الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية : نصت المادة 20 من القانون 03/10 على أن المستثمرة لديها أهلية الكاملة للإشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني ، كذلك تعيين ممثل عنها بحسب ما هو وارد في المادة 22 و هذه كلها عبارة عن نتائج التمتع بالشخصية المعنوية ،فهي عبارة عن شركة قائمة بين مجموعة من الشركاء و هذه الشركة ليست قائمة على الإعتبار الشخصي وهذا ما نلمسه في نص المادة 24 من القانون رقم 03/10 فوفاة أو فسخ عقد عضو أو عدة أعضاء في المستثمرة لا يؤدي إلى حل المستثمرة بل تستمر مع بقية المستثمرين ،و يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التكفل بحصص الأعضاء المتوفين أو الذين فسخ عقودهم بصفة إنتقالية.

المطلب الرابع: الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز

الإمتياز الفلاحي عبارة عن عقد إداري ثنائي الأطراف قائم بين الدولة و شخص آخر يسمى المستثمر صاحب الإمتياز ، فنظر لهذه للطبيعة التعاقدية فإنه ينشئ بين طرفيه آثار قانونية تتمثل في مجموعة من الحقوق و الإلتزامات ،فما هي إذا هذه الآثار ؟

الفرع الأول: الآثار المترتبة على الإمتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز :

منح القانون للمستثمر صاحب الإمتياز عدة حقوق ،وذلك بإعتباره صاحب مال عقاري ،قابلا للتنازل و التوريث و الرهن ⁽¹⁾ . إلا أن هذه الحقوق لا تفسر على إطلاقها بل هي مقيدة بمجموعة من القيود والإلتزامات ،من ذلك دفع الأتاوى و الإلتزام بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة ، و ذلك كله بهدف إستغلال الأراضي الفلاحية أحسن إستغلال و توسيع نطاقها و عصرنتها .و عليه سنتعرض في هذا الفرع الذي يحمل عنوان الآثار المترتبة على الإمتياز الفلاحي للمستثمر صاحب الإمتياز إلى حقوق و إلتزامات هذا الأخير فيما يلي :

أ- حقوق صاحب الإمتياز :تتمثل حقوق صاحب الإمتياز فيما يلي :

أولا-التنازل عن حق الإمتياز : يتم التنازل عن حق الإمتياز كأصل عام بمقابل

نقدي ⁽²⁾ غير أن المادة 14 من القانون 03/10أجازت التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد.

_1_Ali Matallah ,la concession des terres agricoles en algérie,19november2015Non publiée ,p6

2- نظر المادة 13من القانون رقم 03/10

***إجراءات التنازل:** حتى يمكن التنازل عن حق الإمتياز لا بد من إتباع جملة من الإجراءات

و هي كما يلي (1) :

1- إخطار الديوان الوطني بعملية التنازل مع توضيح مبلغ التنازل و كذا هوية المرشح لإقتناء حق الإمتياز.

2- في حالة ما إذا كان المتنازل صاحب إمتياز في الشيوخ يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين في المستثمرة بوصل إستلام ،و يمنحهم مهلة 30 يوما للإفصاح عن رغبتهم في ممارسة الشفعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإن مضت المدة أو كان الرد سلبيا يمكن للديوان بدوره ممارسة الشفعة ،و يعلم بها كتابيا المتنازل .

و ما يلاحظ هنا ان الديوان يلعب دور الوسيط بين المتنازل و الشفع و نحن نعتقد أنه لا فائدة من لعب هذا الدور لأنه يعرقل إجراءات ممارسة الشفعة إضافة إلى الأعباء الكثيرة التي على عاتق الديوان فلا داعي من إضافة مهام أخرى له يستطيع المتعاقدان إجرائها بمفردهما .كما ان المشرع لم يحدد المدة القانونية لمباشرة إجراءات الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ما يجعل المستثمر المتنازل مهدد بخطر ممارسة الشفعة من طرف الديوان مما يؤثر على حسن إستثمار المستثمر لحصته.

- في حالة ما إذا لم يختار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و لا الأعضاء الآخرين ممارسة الشفعة يرخص الديوان الوطني للمتنازل بمواصلة إجراءات التنازل بعد موافقة الوالي و السؤال الذي يطرح هنا .ما الدافع لإشتراط موافقة الوالي ؟

نلاحظ أنه بالمقارنة مع المادة 17 من القانون رقم 03/10 فإن إشتراط الترخيص و الموافقة من الوالي وذلك للاختيار بين المتقدمين لإقتناء حق الإمتياز و التفضيل بينهم و دراسة

الشروط المطلوبة في المتنازل له. اما بخصوص المادة 22 فلم تحدد الشروط الواجب توافرها في المتنازل له كما ان هذه المادة أقرت تطبيق نفس إجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 فيما يخص التنازل دون الشروط الموضوعية، لذلك نرى أنه لا فائدة من إقرار موافقة الوالي لمواصلة إجراءات التنازل لان المتنازل له لا يبقى له الإمتياز إلا لمدة حق الإمتياز المتبقية، كما ان المتنازل له مختار من طرف المتنازل و لم يحدد المشرع شروط معينة فيه حتى يفرض الوالي الرقابة حول مدى إحترامها . كما أن إشتراط موافقة الوالي يعرقل إجراءات التنازل و هذا ما ينعكس سلبا على حسن إستغلال الحصة إستغلالا أمثل .

و بالرجوع للمادة 16 من القانون 03/10 نجدها أقرت بالسماح لشخص واحد من إكتساب عدة حقوق إمتياز مع مراعاة المساحة القصوى و المقدرة ب 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية ⁽¹⁾ كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 و ذلك بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

و يقصد في مفهوم هذا القانون بـ "المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة " كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى .

و ما يلاحظ على المادة 16 من القانون 03/10 و التي جاءت مطابقة لها المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أنها أقرت للمستثمر إكتساب أكثر من حصة وهذا يعد مخالفا للمادة 06 من القانون رقم 03/10 و المادة 12 من القالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 حيث أقرتا أن حصص المستثمرين في المستثمرة الجماعية تكون متساوية.

فإكتساب الشخص لمساحة قد تصل إلى عشرة أضعاف المساحة المرجعية هذا يؤدي إلى

عدم قدرته على القيام بأعباء الحصة وإستغلالها إستغلالاً أمثل مما يؤدي إلى ترك جزء كبير دون إستغلال جيد إلا إذا أبرم عقد شراكة كما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 التي جاءت مطبقة للمادة 21 من القانون رقم 03/10 ، لكن ما يلاحظ على المادة 26 أنها أقرت للمستثمر كشخص طبيعي إبرام عقد الشراكة أما المادة 21 من القانون رقم 03/10 فسمحت للمستثمر كشخص طبيعي و هذا يؤدي بالنتيجة إلى موافقة جميع الشركاء أو أغليبيتهم لإبرام عقد شراكة ⁽¹⁾ . أما بالرجوع للمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 فإنها سمحت لأحدهم فقط بإبرام عقد شراكة خاصة و ان المادة 16 من القانون رقم 03/10 سمحت للمستثمر باكتساب أكثر من حصة و توافقاً مع المادة 06 التي أقرت بأن حصص الأعضاء متساوية فإنه يجوز لهذا الشريك بمفرده و دون موافقة باقي المستثمرين إبرام عقد شراكة بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية. يمكن أن يكون عقد الشراكة سنوياً أو متعدد السنوات ويجب ان يبين هوية الأطراف و إسم الشركة و كل المساهمين ⁽²⁾ . مساهمة كل من الشريكين و برنامج الإستثمار . توزيع المهام و المسؤوليات في ظل إحترام المادة 22 من القانون رقم 03/10 .

كيفية المشاركة في نتائج الإستغلال و تقاسم الأرباح. مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الأمتياز المتبقية و على الموثق المكلف بإعداد هذا العقد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما انه يجب تحديد الحالات التي يجوز فيها اللجوء إلى الشراكة

1_ Ali Matallah ,la concession des terres agricoles en algérie ,op ,cit,p13 ,

2- كما أن مسألة عدم إشراك أو تملك جهات أجنبية للأراضي الفلاحية قد أخذ بها التشريع المصري لما لها من تحرير للإرادة الوطنية من السيطرة الأجنبية. للتفصيل أكثر أنظر :

_ نبيل إبراهيم سعد ، القانون الزراعي ، "التنظيم القانوني للملكية الزراعية وما في حكمها، الحماية القانونية للأراضي الزراعية "، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ص 260.

و ذلك بالإحالة إلى نص المادة 16 من القانون رقم 03/10 و 23 من المرسوم رقم 326/10 . و ما يمكن ملاحظته أيضا بخصوص نص المادة 16 فقرة 03 انها حددت مفهوم المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة "كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى . أي بمفهوم المخالفة أن المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة تكون متلاصقة و غير مفرقة . إذا كانت مفرقة بقطعة تابعة لأحد المستثمرين من نفس المستثمرة المقتنى و هذا غير صحيح لأنها تعتبر في كل الحالات غير متلاصقة و مفرقة و عليه يرجى تعديل الفقرة 03 من المادة 16 من القانون 03/10 على النحو التالي : "يقصد في مفهوم هذا القانون المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطعة تابعة لمستثمرات أخرى أو لنفس المستثمرة المقتنية فضبط الفقرة الأخيرة من المادة 16 من القانون رقم 03/10 يؤدي إلى تحديد الأولويات في حالة ما إذا تقدم أكثر من مستثمر بطلب إقتناء الحصة المتنازل عليها حيث الحق للشخص الملاصق دون المستثمر الغير ملاصق⁽¹⁾ كما أنه إذا تزامن أكثر من مستثمر ملاصق لإقتناء الحصة فلمن تعطى الأولوية ؟

لذلك لا بد من إصدار تنظيم يحدد الأولويات في حالة ما إذا كان أكثر من مستثمر ملاصق يريد إقتناء الحصة

-1- بوشريط حسناء ، الرسالة السابقة ، ص419.

ثانيا :الحق في رهن الحق العيني :بحسب نص المادة 12 من القانون رقم 03/10 فإن حق الإمتياز يجوز رهنه لفائدة هيئات القرض⁽¹⁾ يمارس الرهن المذكور في ظل إحترام أحكام هذا القانون سيما منها المواد 3 و7 و15 و16 و 19 منه⁽²⁾

ثالثا :حق إنتقال الحصة عن طريق الميراث :أقرت المادة13 من القانون رقم 03/10 على ان حصص الأعضاء قابلة للميراث و أكدت ذلك المادة 25 من القانون رقم 03/10 ففي حالة وفاة أحد المستغلين يمنح الورثة أجل سنة من تاريخ الوفاة مورثهم من أجل :
-إختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر

- التنازل بمقابل أومجانا لأحدهم

- التنازل عن حقوقهم للغير حسب الشروط المحددة في القانون 03/10

بعد إنقضاء هذا الاجل وعند عدم إختيار الورثة إحدى الحالات المبينة سابقا يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك و السؤل الذي يطرح هنا :ما مهمة الجهة القضائية المختصة ؟ هل تدخل لتحديد من يمثلهم أم لإقرار إسقاط حق الورثة ؟

فإن كان تدخل الجهة القضائية لتعيين وكيل عنهم يتولى تسيير الحصة هو جائز و هذا ما يسمى بالوكالة القضائية ،أما إن كان تدخل القضاء لإسقاط حق الورثة فتدخله غير

1- تنص المادة 12 من القانون رقم 03.10 على أنه :""بغض النظر على أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض ""

2- حيث يمكن للمستثمر الحصول على قروض الإستثمار وكذلك قروض الإستغلال هذا ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد الديون . للتفصيل أكثر أنظر :

- خالد جروني ،إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون عقاري،كلية الحقوق ، بن عكنون ، سنة 2012،2011،ص30.

قانوني ، لأن القانون منح جهة الإدارية إذا كان هناك إخلال بالإلتزام حق فسخ العقد ، و قياسا على كون العقد هو عقد إداري ، و بإعتبار أن إختيار ممثل عن الورثة هو إلتزام مفروض بحكم القانون ، بالتالي فإن الإدارة هي المؤهلة قانونا لإسقاط حق إمتياز المورث في حالة إخلال الورثة بهذا الإلتزام .

ب:التزامات المستثمر صاحب الإمتياز :

نص القانون رقم 03/10 في الفصل الرابع منه على مجموعة من الإلتزامات

التي تقع على المستثمر صاحب الإمتياز و ذلك في المواد من 22 إلى 25 من ذات القانون ، حيث يجب على جميع المستثمرين أصحاب الإمتياز إحترامها و الإلتزام بها تحت طائلة تعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادتين 28 و 29 من ذات القانون و تتمثل هذه الإلتزامات فيمايلي :

أولاً:دفع الإتاوة: أقرت المادة 04 من القانون رقم 03/10 بإلزام المستثمر صاحب الإمتياز بدفع إتاوة سنوية مقابل حقه في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها .يحدد وعاء الإتاوة و كيفية تحصيلها و تخصيصها وفقا لقانون المالية ⁽¹⁾ .و هي عبارة عن مبالغ زهيدة الهدف من فرضها هو مساعدة المستثمرين على تحسين أوضاعهم الإجتماعية و الإقتصادية من جهة ومن جهة أخرى ملء خزينة الدولة . عدم دفع هذه الأتاوى لمدة موسمين بعد إشعارين غير مثمريين يؤدي إلى الفسخ الإفرادي للعقد من قبل الإدارة إذ يعتبر ذلك إخلالا بالإلتزام⁽²⁾

-1- أول تحديد للأتاوى السنوية كان بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010 في المادة 41 منه . للتفصيل أكثر أنظر : الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية عدد 49 المعدلة والمتممة بالمادة 19 من الامرالمتضمن قانون المالية التكميلي 2011 الجريدة الرسمية عدد46.

-2- بوشريط حسناء ، الرسالة السابقة ، ص428.

ثانيا :الإلتزام بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة : أقرت بهذا الإلتزام المادة 22 من القانون رقم 03/10 حيث نصت على انه يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصيا .و في حالة ما إذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب إمتياز ،فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم و لا سيما منها :

- طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية .

- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية

- توزيع و إستعمال المداخل⁽¹⁾

ثالثا :الإلتزام بتسيير و إستغلال الأرض الفلاحية في النشاط المخصص لها : ويكون ذلك

بالإلتزام بعدم تغيير وجهتها الفلاحية أو إلحاق أي ضرر بها .كما يجب القيام بتسيير و إستغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح إمتيازها بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون و كذا للبند و الشروط و الإلتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 04 أعلاه .و الإلتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه .

-1- بوشريط حسناء ، الرسالة السابقة ، ص429.

الفرع الثاني : الآثار المترتبة على الإمتياز الفلاحي بالنسبة للدولة مانحة الإمتياز :

تتمتع الدولة مانحة الإمتياز بمجموعة من الحقوق تجاه المستثمر صاحب الإمتياز حيث تملك الحق الشفعة ،حق الرقابة التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،كما تتمتع كذلك بإمكانية التجريد و نزع الملكية للمنفعة العامة.أما بالنسبة لإلتزامات الدولة مانحة الإمتياز فإن القانون رقم 03/10 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 لم ينصا على أي إلتزام تلتزم به الدولة .فإنطلاقا مما تقدم ذكره سنتعرض في هذا الفرع إلى الحقوق التي تتمتع بها الدولة مانحة إمتياز الأراضي الفلاحية

حقوق الدولة مانحة الإمتياز

تتمثل حقوق الدولة مانحة الإمتياز في الحق في ممارسة الشفعة و الحق في ممارسة الرقابة و أخيرا الحق في إسقاط هذا الحق

أولا : ممارسة حق الشفعة :أقر المشرع حق الشفعة بموجب القانون 03/10

لكن هذا الأخير يختلف عما كان عليه في القانون رقم 19/87 فإذا كانت الدولة دائما هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في ظل القانون السابق بصفتها مالكة للرقبة⁽¹⁾ ، بالإضافة أن الشريك في الشيوع لا يمكنه إقتناء حق جديد لكونه لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة . فإن المشرع و على خلاف ما مضى قد منح الشريك في الشيوع في حالة التنازل عن حق الإمتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة ، تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية و الحث على العمل الجماعي، و تأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشيوع إكتساب الحق أو في حالة عدم ردهم⁽²⁾ .

1- زوينة عبد الرزاق ، المقال السابق ، ص 149

2- بوشريط حسناء ، الرسالة السابقة ، ص 430.

أما في حالة التنازل عن حق الإمتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى و هو ما يتلاءم و الترتيب المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تنازل المستثمر عن حق الإمتياز قبل ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و أي تنازل دون ترخيص الديوان يعتبر باطلا يؤدي بالموثق إلى المساءلة القانونية .

هذه الحقوق المكتسبة عن طريق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تمنح عن طريق المزايدة ، كما أنه يمكن للديوان بإعتباره تاجرا في معاملاته تخصيص هذه الأراضي لسياسة تجميع المستثمرات و يتم التنازل في هذه الحالة بسعر الإكتساب مع زيادة 20 بالمئة⁽¹⁾

إلا أنه هناك إستثناء في المادة 25 و المادة 14 من القانون رقم 03/10

عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة ، في هذه الحالة لا يمكن ممارسة حق الشفعة لا من الديوان و لا من باقي المستثمرين .

و الحالة الثانية في حالة التنازل المجاني لذوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد دون ذكر التنازل بمقابل .

ثانيا : ممارسة حق الرقابة : نص دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10 تحت عنوان الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾ على أنه : "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول به، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة في كل وقت للتأكد من مطابقات النشاطات المقامة عليها

-1- خالد جروني ، المرجع السابق ، ص 38.

-2- أنظر المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10.

لأحكام القانون 03/10" و يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة ، فالديوان بإعتباره ممثلا لمالك الرقابة يمكنه و حفاظا على

الأراضي الفلاحية وإحتراما لتخصيصها أن يقوم بالرقابة في أي وقت ، لكن المادة نصت على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي يحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان كالبناء أو التهيئة و النشاطات ذات الطابع الفلاحي ، اما إستغلال الأراضي و إستثمارها من عدمه فله إجراءاته الخاصة به .وما يمكن ملاحظته أن إدراج حق الرقابة في دفتر الشروط يعتبر بمثابة بند في العقد وأي إخلال به يؤدي إلى قيام المسؤولية العقدية⁽¹⁾ .

ثالثا : إسقاط حق الإمتياز :تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ العقد الإداري وكذا التجريد من الحقوق كعقوبة بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته،كذلك تقوم أيضا بنزع الملكية للمنفعة العمومية و التي تعتبر طريق إستثنائية لإسترجاع الحقوق العينية العقارية و أهمها هي تقديم تقرير يثبت محاولة إقتناء الأموال بالتراضي. كما أنه يجب مراعاة الأحكام المتعلقة بالإدماج في القطاع العمراني فإنه و إن كان مسموحا به إلا أنه رتب للمستثمر الحق في رفع دعوى من أجل التعويض النقدي أو العيني بإعتباره صاحب حق عيني عقاري مسجل و مشهر.

الإجراءات المتبعة لفسخ حق الإمتياز :

أقرت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽²⁾ على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتكفل بممارسة المراقبة على المستثمرات الفلاحية في أي وقت . في حالة وجود إخلالات من المستثمرين يعاينه المحضر

1- بوشريط حسناء ، الرسالة السابقة ، ص431.

2-الجريدة الرسمية العدد 79

القضائي يتولى الديوان الوطني للأراضي إعذاره و منحه مهلة حتى يمتثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط الإلتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد إنقضاء الاجل المذكور تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية ⁽¹⁾. و السؤال الذي يطرح :من يعاين عدم إمتثال المستثمرين للإعذار بعد منحهم المهلة :هل الديوان الوطني ام المحضر القضائي؟

1- أما بالنسبة للقانون رقم 19.87 فإن إسقاط العضوية من المستثمرة يكون من إختصاص الجهات القضائية.للتفصيل أكثرأنظر :
_بوشريط حسناء ،الرسالة السابقة ،ص437.

إلا أن هنا قرار الإجتهد القضائي لمحكمة التنازع الصادر تحت رقم 000127بتاريخ 09-4-2012 يناقض ما تم قوله سابقا حيث
أقر بأنه : "يختص القضاء الإداري وليس القضاء العادي في طلب إسقاط الحقوق العقارية لأعضاء المستثمرة الفلاحية "

الفصل الثاني : إستغلال العقار الفلاحي الملك

يعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق العينية من حيث النطاق ، حيث يخول لمن بحوزته التمتع بالسلطة الإستعمال و الإستغلال و التصرف ، لكن هذا الإنتفاع ليس مطلق بل هو مقيد بمراعاة الوظيفة الإجتماعية لها ، حيث فرضت المالك قيودا بالنظر إلى هذا الجانب . وعليه ومن خلال هذا الفصل سنتعرض إلى سلطات المالك (المبحث الأول) الطبيعة القانونية لملكية العقار الفلاحي (المبحث الثاني) و نطاق حق الملكية (المبحث الثالث)

المبحث الأول : سلطات المالك

تخول الملكية العادية المفروزة لصاحبها سلطات تمكنه من الحصول على منافع الشيء المعين و هذه السلطات لا تخرج عن إستعمال الشيء أو إستغلاله أو التصرف فيه ⁽¹⁾ فما المقصود بهذه السلطات :

المطلب الأول : الإستعمال l'usage

يقصد بالإستعمال إستخدام الشيء فيما هو قابل له للحصول على منافعه مع عدم المساس بجوهر الشيء . و الإستعمال يختلف عن الإستغلال في انه لا يعطي لصاحبه الحق في الثمار . لكن قد يختلط الإستعمال بالإستغلال كما هو الحال بالنسبة للأراضي الزراعية إذ يصعب أن نتصور إستعمالها بغير زراعتها و الحصول على ثمارها . و لذلك إذا تقرر لشخص حق إستعمال الأرض دون إستغلالها إنحصر حقه في الحصول على ثمار الأرض بمقدار ما يحتاج إليه هو و أسرته .

المطلب الثاني : الإستغلال

1- عرّف المشرع الجزائري في المادة 674 من التقنين المدني حق الملكية بأنها : "الملكية هي حق المتمتع و المتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة "

يقصد بالإستغلال القيام بالأعمال اللازمة لإستثمار الشيء أي للحصول على ثماره و الثمار بحسب الأصل : هي ما ينتجه الشيء بصفة دورية دون أن يترتب على أخذه الإنتقاص من أصل الشيء ، كمحصول الأرض الزراعية ، و أجرة الاراضي الزراعية ومن خصائص الثمار :

- **الدورية** : و لا يشترط في هذه الدورية أن تكون في مواعيد ثابتة ومنتظمة ، أو تكون في مواعيد متقاربة .

- **عدم المساس بجوهر الشيء ذاته** : و لا يعني هذا أن الشيء يظل محتفظا بحالته بصفة مطلقة إذ قد يترتب على إستغلاله و الحصول على ثماره الإنتقاص من جودته أو قيمته بمرور الزمن فالأرض قد تقل خصوبتها و الماشية قد تضعف بسبب نتاجها . و تنقسم الثمار إلى ثلاث أنواع :

ثمار طبيعية : و هي التي يغلها الشيء طبيعيا دون تدخل من جانب الإنسان مثل :كلاً المراعي الطبيعية ، و نتاج الحيوان

ثمار صناعية أو مستحدثة : و هي التي يغلها الشيء نتيجة لتدخل عمل الإنسان :مثل محاصيل الأرض الزراعية و الحدائق

ثمار مدنية : و هي الدخل الدوري المنتظم الذي يغله الشيء عن طريق قيام الغير بالوفاء به مقابل إنتقاعه بهذا الشيء كإيجار الأراضي الزراعية .

و لا يترتب على هذا التقسيم نتائج قانونية تذكر إلا بالنسبة للثمار المدنية حيث أن الحائز حسن النية يملك ما يقبض منها يوم بيوم ، أما الثمار الطبيعية المستحدثة فإنه يملك ما يقبضه منها من يوم فصلها⁽¹⁾ .

المطلب الثالث : سلطة التصرف :

باعتباره سلطة من سلطات المالك فإنه يشمل نوعين من الأعمال :

الاول : العمل المادي : هو العمل الذي ينال من مادة الشيء بإستهلاكه أو إعدامه أو التغيير فيه و هذه السلطة لا تثبت لغير المالك و بالتالي فهي تميز الملكية عن غيرها من الحقوق العينية .

و **الثاني : هو العمل القانوني** و هو ينصرف إلى التصرف القانوني في الحق سواء كان هذا التصرف سيؤدي إلى زوال حقه كلية أو الإنتقاص فيه وعليه فالفقه جرى على إعتبار أن سلطة التصرف بنوعيه تميز حق الملكية عن غيره من الحقوق ، فسلطته في التصرف القانوني اوسع مدى فضلا على أن له وحده سلطة التصرف المادي

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لحق الملكية العقارية الفلاحية

إختلف الفقه و القانون المقارن في تكييف طبيعة حق الملكية العقارية فمنهم من إعتبره حق مطلق ، و آخرون إعتبروه مجرد وظيفة إجتماعية و هناك رأي ثالث أقر بالجمع بين الرأيين و إعتبره حق له وظيفة إجتماعية.

المطلب الأول: الملكية العقارية حق مطلق

من أنصار هذا الرأي كروس و فيتس و إهرنج وهم من المدرسة الالمانية . هذا الإتجاه نابع من فلسفة الإتجاه الفردي و التي أساسها إعتبار الفرد و حقوقه محور القانون و غايته . فهذه الحقوق يتمتع بها الإنسان منذ الفطرة الاولى فهي إمتيازات طبيعية مطلقة لذا فإن القانون و المجتمع و الدولة إنما وجدوا لخدمة الفرد و حقوقه و تمكينه من التمتع بها ، و لهذا تحددت وظيفة الدولة بحراسة هذه الحقوق إذ لا يجوز لها التدخل لتقييدها . لأن في إطلاق الحق الفردي تنمية للمواهب الفردية و هو ما يضمن تقدم إزدهار المجتمع . و يرى أصحاب هذا الرأي أن القانون لا يقيد صاحب الحق إلا إذا تجاوز حدود حقه ، و المصلحة العامة حسبهم لا تختلف عن المصلحة الخاصة إذ تعتبر حصيلة المصالح الخاصة تتحقق تلقائيا بمراعاتها ، لأن الجماعة ليس لها كيان مستقل فهي مجموعة من الأفراد لكل منهم مصلحته الخاصة .

و نتيجة لذلك أطلق أصحاب هذا الرأي حق الملكية العقارية بمعنى يخول لصاحبه سلطات مطلقة ⁽¹⁾ يتصرف كيفما شاء حتى و إن أضر بغيره من أفراد المجتمع ⁽²⁾ .

1- قال الإمام ابن حزم : "و لا ضرر أعظم من أن يمنع المرء من التصرف في مال نفسه مراعاة لنفع غيره فهذا هو الضرر حقا"
2-د/ نزيه محمد الصادق المهدي ، الملكية في النظام الاشتراكي ، بدون رقم الطبعة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، بدون سنة نشر ص 648 و 649 .
أيضا:-د/ فاضلي إدريس ، المذكرة السابقة ، ص 320 .

و على هذا النهج سار التقنين المدني الفرنسي لسنة 1804 في المادة 544 إذ نصت على ان: " الملكية هي الحق في الإنتفاع بالشيء و التصرف فيه بطريقة مطلقة إلى أبعد مدى بشرط ان لا يستعمل الشيء على وجه يحرمه القانون أو اللوائح ".و قد صدر التقنين المدني المصري متأثرا هو الآخر بالنزعة الفردية لحق ملكية حيث عرفت المادة 27/11 من هذا التقنين الملكية بأنها ،"حق المالك في الإنتفاع بما يملكه و التصرف فيه بطريقة مطلقة" (1) فللمالك حسب هذا المذهب أن يستعمل ملكه على أي وجه حتى و ان أضربا لغير ،وله أن يعدمها أو يتركها بدون إستعمال فلا يعترف هذا المذهب بغائية الحق بل يعتبر الحق في ذاته غاية .

ونظرا للطابع المتطرف لهذا الفكر بدأت التشريعات حتى في البلدان الأكثر تأثرا بأفكار الفردية بفرض قيودا قانونية لمصلحة الغير و ذلك تطبيقا لقواعد القانون الطبيعي و مبادئ العدالة . وقد زاد الطابع الفردي تقهقرا بفعل أفكار المذهب الاشتراكي.

1- دا نزيه محمد الصادق المهدي ،المرجع السابق ،ص649

المطلب الثاني : الملكية وظيفة إجتماعية

هذه الفكرة نادى بها الفقيه "ديجي" و معنى ان الملكية وظيفة إجتماعية ⁽¹⁾ يعني نفي فكرة الحق على الملكية ،إذ يصبح المالك مجرد موظف يحوز جزءا من الثروة ويقتضي أجره عينا من الناتج، و لا يحمى إلا في الحدود التي يقوم فيها بمهام وظيفته . وهذا المفهوم ينكر الجانب الذاتي .فالمالك يسعى إلى تحقيق مصالحه الشخصية بالدرجة الأولى فهي فطرة في الإنسان .

المطلب الثالث: الملكية حق له وظيفة إجتماعية

إستقر الفقه على اعتبار الملكية حق له وظيفة إجتماعية. فأصبحت البلدان التي تأخذ بالمذهب الفردي تفرض قيودا على الملاك لصالح الجماعة .فكما ان الفرد يسعى لتحقيق مصالحه الشخصية بالدرجة الأولى فلا بد كذلك أن يراعي مصالح الجماعة .فهي ليست حق مطلق و ليست وظيفة إجتماعية مطلقة فهذا الرأي يوفق بين المبادرة الفردية المستمدة من سيادة المالك و بين مطالب الجماعة ⁽²⁾ و يظهر هذا التنسيق بين المصالح في القيود التي يفرضها المشرع على الملكية ،وفي نظرية التعسف بإستعمال الحق.

1 George Ripert :la règle morale dans les obligations civiles ,4^{ème} éditions,librairie Générale de droit et de jurisprudence ,paris 1949,p183 ?

2- دا أحمد سلامة الملكية الخاصة في القانون المصري ،الطبعة الأولى ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،مصر ،1968،ص 5 و 6 بند 1

المطلب الرابع: موقف المشرع الجزائري

تأثر المشرع الجزائري بالرأي الراجح الذي يعتبر الملكية حق له وظيفة إجتماعية و ذلك لإعتبارين إثنين هما :

-الأول :تأثره بالشرعية الإسلامية و التي تعتبر مصدرا من مصادر القانون و التي تقيد حق الملكية بوظيفتها.

الثاني: تأثره بالأفكار الإشتراكية و التي كانت سائدة أثناء وضع القانون المدني
تطبيقات المشرع الجزائري لفكرة الوظيفة الإجتماعية لحق الملكية :نلمسه في عدة صور نذكر منها :

1- من خلال المادة 641 من القانون المدني و كذا المادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري و التي عرف فيها المشرع الجزائري الملكية فإنه يستنتج مايلي:

-إن حق الملكية يتمتع بحماية قانونية طالما كان إستعماله موافق للأنظمة و القوانين فإن خالفها أعتبر إستعمالا غير مشروع و اعتبر المالك مخطئا و يسأل ومسؤولية تقصيرية (1)

2- تدخل المشرع الجزائري سنة 1990 بموجب قانون التوجيه العقاري و خص الملكية العقارية الخاصة الأملاك الغير مبنية بقانون خاص .و جعل إستعمالها مرتبط بتحقيق الفائدة العامة و التي يقصد بها المصلحة العامة.

3- جعل المشرع إستعمال و إستغلال الأملاك العقارية مرتبط بطبيعتها و غرضها و هي إشارة واضحة إلى غائية حق الملكية العقارية. فهو وسيلة لتحقيق غاية معينة تتمثل في الوظيفة الإجتماعية التي يؤديها، ولا يعتبر غاية في حد ذاته فالأراضي الفلاحية مثلا يجب على المالك أن يستعملها و فقا لطبيعتها، و ذلك بالمحافظة على الوجهة الفلاحية لها و ان يستعملها وفق غايتها اي وفق ما يحقق وظيفتها الإجتماعية فلا يتركها بدون إستغلال

4- نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على انه : " يشكل عدم إستثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في إستعمال الحق نظرا إلى الاهمية الإقتصادية و الوظيفة الإجتماعية المنوطة بهذه الأراضي "

و بهذا أصبحت الوظيفة الإجتماعية للملكية لا تبنى على إستنتاجات من خلال القيود الواردة على الملكية بل تستند إلى نص قانوني صريح، وهذا النص لم يكن له من دور سوى كشف هذه الوظيفة ، و التي كانت القيود الواردة على حق الملكية تسير في فلكها . و نص المادة 48 يسمح بتفسير هذه القيود و تحديد مسؤولية المالك عند مخالفتها و تزود القاضي بإمكانية تفسيرها و ردها إلى أساسها القانوني . فمخالفة هذا الأساس يعتبره المشرع تعسفا بإستعمال الحق وقد كيفه المشرع بموجب المادة 124 مكرر على انه خطأ فمعايير التعسف التي ذكرها القانون ماهي إلا صور للخطء ، و بالتالي فالمعيار الذي يقاس به التعسف هو المعيار العام للخطء و هو سلوك الشخص المعتاد و الذي لا يستعمل حقه بنية الإضرار بالغير . أو لتحقيق مصالح تافهة هي أقرب إلى المصلحة الوهمية التي لا وجود لها . كما ان الشخص المعتاد لا يستعمل حقه بقصد تحقيق غرض غير مشروع . فإذا إنحرف الشخص في إستعمال حقه عن هذا السلوك كان متعسفا .

و بالتالي فإن كل معيار من المعايير التعسف يعتبر صورة من صور الخطء و يترتب عنه قيام المسؤولية التقصيرية.

ومن هنا يطرح التساؤل التالي :هل التجاوز هو نفسه التعسف بإستعمال الحق؟
فالمجازرة تكون حين مخالفة المالك القيود القانونية المفروضة على حق الملكية العقارية
كعرقلة صاحب المرور في عقاره من الإنتقاع بهذا الحق ،أو منع إمرار الماء لصاحب حق
المجرى فهنا يعتبر المالك مخطئاً و يسأل مسؤولية تقصيرية.اما الإستعمال الضار للملكية
إذا لم يخرج المالك فيه عن الحدود الموضوعية لهذا الحق يعد تعسفا في إستعمال الحق و
ذلك بالإنحراف عن غاية الحق .

فعدم المشروعية و المجازرة تكون بالنظر لذات الفعل أما التعسف في إستعمال الحق فلا
تظهر عدم المشروعية إستعمال الحق إلا بالنظر للبائع أو النتيجة (1)
المتجاوز لا يستطيع دفع مسؤولية إستعمال الحق على عكس التعسف بإستعمال الحق

1- د/ فتحي الدبرني ،الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده و نظرية التعسف في إستعمال الحق بين الشريعة و القانون .رسالة مقدمة لجامعة
الازهر لنيل درجة الدكتوراه في الشريعة الإسلامية ،الطبعة الأولى ،جامعة دمشق ،سورياسنة 1967 .ص 468

المبحث الثالث : نطاق الملكية :

بعدما تعرفنا على حق الملكية ينبغي علينا ان نحدد نطاق هذا الحق سواء عن طريق تحديد النطاق المادي لسلطات المالك ، أو عن طريق بيان القيود الإرادية أو القانونية الواردة على حق الملكية

المطلب الأول :النطاق المادي لسلطات المالك

نعرض في هذا المبحث لحدود محل حق الملكية ، ثم نبين العناصر الجوهرية و الملحقات و الثمار و المنتجات و اخيرا نبين نطاق ملكية الارض من حيث العلو و العمق

الفرع الأول :حدود محل حق الملكية:

يتحدد نطاق حق الملكية بالحدود المادية لمحل هذا الحق .لكن إتصال حدود كل منها بحدود غيره قد يؤدي إلى صعوبة الوقوف على الحد الفاصل بين كل منها. مما يترتب عليه قيام منازعات بين الملاك المتجاورين عند مباشرة كل منهم لحقهم، و لكل مالك ان يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة و تكون نفقات التحديد شركة بينهما (1).

و المقصود بوضع الحدود هو تحديد الحد الفاصل بين الملكيتين المتلاصقتين بوضع علامات مادية لبيان معالم كل منها . و الحق في وضع الحدود لا يسقط بالتقادم بل يبقى قائما ما بقي التلاصق . و يتحقق التلاصق بين الملكيتين المتجاورتين حتى و لو فصل بينهما طريق خاص أو مجرى خاص .على العكس من ذلك لا يتحقق التلاصق إذا فصل بين الملكية طريق عام او مجرى عام .

و ينحصر أصحاب الحق في وضع الحدود في المالك و كل من له حق عيني

على العقار، كالمنتفع و صاحب الإرتفاق و الدائن المرتهن . و على ذلك لا يثبت هذا الحق لصاحب الحق الشخصي كالمستأجر .

الفرع الثاني: العناصر الجوهرية و الملحقات و الثمار و المنتجات

حق الملكية ينصب أساسا على أصل الشيء المملوك ، و يدخل في هذا الأصل كل ما يعد من عناصر الشيء الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير .

و مالك الشيء الحق في كل ثماره و منتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو إتفاق يخالف ذلك . و يمتد حق الملكية كذلك للملحقات، و ملحقات الشيء هي كل ما أعد بصفة دائمة لإستعماله و ذلك طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء و عرف الجهة و قصد المتعاقدين ، و من أمثلتها العقار بالتخصيص ، و حقوق الإرتفاق ، و ما يتبع الأرض الزراعية من السواقي و المصارف و حظائر المواشي و مخازن الغلال و مساكن الفلاحين .⁽¹⁾

الفرع الثالث : ملكية ما فوق الأرض و ما تحتها : العلو و العمق :

ملكية الأرض تشمل ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا و عمقا . فمالك الأرض له أن يستخدم الفضاء الذي يعلوها في إقامة ما شاء من الغراس أو في مد الاسلاك وله أن يطالب بقطع أغصان الأشجار الممتدة فوق أرضه .

كما ان مالك الأرض يملك أيضا الطبقات التي تحتها فله أن يستخدم ما تحت أرضه من طبقات فيستخرج منها الأتربة و ان يحفر فيها الآبار و يمد الأنابيب ، و له أيضا أن يمنع غيره من إستخدام هذا العمق كأن يمنع الجار من مد أنابيب الصرف أو المياه عبر ملكه .

و قاعدة أن المالك يملك ما فوقها و ما تحتها ليست مطلقة فالمالك له ذلك إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا و عمقا⁽¹⁾، فخارج النطاق المحدد يجوز للغير إستخدام العلو والعمق. و هذا الإتجاه يتفق مع ما للملكية من وظيفة إجتماعية. و إستثناء من القاعدة العامة يجوز أن تتفصل ملكية الأرض عن المنشآت و ذلك بالتنازل بها للغير أو إذا كان هذا الأخير هو الذي أقام المنشآت .

المطلب الثاني: القيود الخاصة بإستعمال حق الملكية

إن المالك في إستعماله لحقه يخضع للقيود التي تفرضها عليه القواعد العامة، كعدم تجاوز حدود حقه و عدم التعسف في إستعماله. و إلى جانب ذلك فرض عليه القانون عدم الغلو في إستعماله لحقه. و لذلك يجب أن نقف بإختصار على القيود الواردة في القواعد العامة و التي نصت عليها المادة 124 مكرر قانون مدني جزائري و هي معايير عامة تنبسط على كل الحقوق سواءا كانت شخصية ام عينية أم معنوية. و بالطبع يخضع لها حق الملكية العقارية. و بالإضافة إلى المعايير العامة للتعسف نص المشرع على معايير تنطبق على الملكية العقارية و هما : معيار الضرر الفاحش و الذي نص عليه في نص المادة 691 قانون مدني جزائري و الذي يطبق على كافة أصناف الملكية العقارية. و هناك معيار خاص بالملكية العقارية الفلاحية و التي نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري التي أعتبرت عدم إستثمار الأراضي الفلاحية تعسفا في إستعمال الحق، فهل تدخل هذه الحالة ضمن معايير التعسف الواردة في المادة 124 مكرر من القانون المدني أم ان المشرع إعتمد معيارا جديدا للتعسف ؟

1- أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 09

الفرع الأول: مجاوزة الحدود الموضوعية للحق :

يسأل المالك بمقتضى القواعد العامة إذا تجاوز الحدود الموضوعية لحقه .كأن يجاوز حدوده فيبني في أرض جاره ،أو أن صاحب مصنع لا يتخذ الإحتياطات اللازمة فتسيل المياه المتخلفة عن المصنع في أرض الجار .فتطبق هنا احكام المسؤولية التقصيرية سواء أكان الخطء واجب الإثبات أي المسؤولية عن الفعل الشخصي المنصوص عليها بموجب المادة 124 من القانون المدني الجزائري. أو كانت المسؤولية عن الأشياء الحية و الغير حية و المقررة بموجب المواد من نص المادة 134 إلى نص المادة 140 مكرر من القانون المدني الجزائري .

الفرع الثاني :المعيار العام :التعسف في إستعمال الحق:

المالك هنا يلتزم الحدود الموضوعية المرسومة لحقه ،فهو يستعمل حقه في هذه الحدود و لا يخرج عنها و لكنه يتعسف في هذا الإستعمال مما يستوجب مساءلته (1) وقد نقل المشرع الجزائري نص المادة 41 مدني جزائري إلى المادة 124 مكرر من القانون المدني . و تم تحديد التكليف القانوني للتعسف بإستعمال الحق بإعتباره خطأ .حيث نصت على أنه :
"يشكل الإستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما الحالات التالية :

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير
 - إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشيء للغير
 - إذا الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة .
- فهذه المعايير منها ما هو شخصي و منها ما هو موضوعي .و عليه سوف نتعرض بشيء من التفصيل إلى هذه المعايير

1-العوضي عبد الهادي فوزي ، النظرية العامة للحق ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، سنة 2006، ص323.

أولاً- إستعمال الحق بنية الإضرار بالغير : هذا المعيار هو معيار شخصي فيعتبر الشخص

متعسفا و لو صاحب هذا القصد نفع له ،إذا كان قصد الإضرار هو القصد الرئيسي⁽¹⁾

و يصعب إثبات هذا المعيار لأن قصد الإضرار هو من البواعث النفسية، التي يصعب الوصول إليها. و لهذا فإن القضاء يعتمد على قرائن للوصول إلى النية وهي :قرينة إنتفاء المصلحة من إستعمال الحق و قرينة تخبير أكثر الطرق إضراراً بالغير في إستعمال الحق وهاتان القرينتان إعتدتهما كل من القضاء الفرنسي و المصري منذ زمن طويل .

و القانون المصري إشتراط أن لا يصاحب قصد الإضرار بالغير منفعة و لو ضئيلة لصاحبه و لا يهم إن تحققت فيما بعد مصلحة لصاحب الحق، ما دامت عرضية و غير مقصودة⁽²⁾ و من تطبيقات هذا المعيار في ظل القضاء الفرنسي نذكر منها، المالك الذي وضع مضخة في النبع الواقع في أرضه فسحبت له دون أدنى فائدة كمية كبرى من مياه النبع المتفجرة في أرض جاره.

ثانياً-إذا كان إستعمال الحق يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر

الناشئ للغير : هذا المعيار هو معيار موضوعي فيوازن القاضي بموجبه بين المصلحة التي يرمي إلى تحقيقها صاحب الحق، و بين الضرر الناشئ عن ذلك الإستعمال بدون النظر إلى نية صاحب الحق .رغم أن النية في غالب الأحيان تكون سيئة حيث يصاحبها قصد الإضرار⁽³⁾

و قد أورد المشرع الجزائري تطبيقات عديدة لهذا المعيار نذكر من بينها مايلي :

1-Terki :les obligation(Responsabilité Civil et régime général)o.p.u Alger 1982 .p57 et

58.

2 د/محمد حسين منصور و د/محمد حسن قاسم :المدخل إلى القانون .بدون ذكر رقم الطبعة.الدار الجامعية .بيروت .لبنان 2000 .
3- و هذا ما أكدته القضاء المصري حيث أعتبرت محكمة النقض أن المعايير الثلاثة للتعسف لا تخلو من قصد الإضرار في حكمها الصادر في 12/15-1979
أنظر للتفصيل أكثر :د/ عبد الودود يحي ،الموجز في النظرية العامة للإلتزامات ،بدون رقم طبعة ،دار النهضة العربية ، القاهرة ،مصر 1994

***الإلتصاق بالعقار:** وردت في الأحكام المتعلقة بالإلتصاق بالعقار حالات عديدة

استعمل فيها المشرع معيار الموازنة بين الضرر و المصلحة من بينها:

مانصت عليه المادة 784/1 من القانون المدني على أنه: "من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة و إنما يخير بين ان يدفع قيمة المواد و أجره العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها ،فإذا طلب مالك الأرض نزع المنشآت يكون متعسفا وجزاء تعسفه أنه لا يجاب في طلبه بل يتملك المنشآت معاوضة و ذلك لأن الضرر الذي يصيب صاحب المنشآت أكبر من المصلحة التي يحققها ***التحرر من الإرتفاق:** نصت عليه المادة 881 من القانون المدني حيث ذكرت

أنه: "يجوز لمالك العقار المرتفق به ان يتحرر من الإرتفاق كله أو بعضه إذا فقد الإرتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به " و التعسف هنا في ان يطالب مالك العقار المرتفق بقاء حق الإرتفاق بعد أن زالت منفعته و الجزاء هو إزالة الضرر عينا بإنهاء حق الإرتفاق⁽¹⁾

***إنقاص التخصيص:** نصت المادة 946 من القانون المدني الجزائري على أنه

: "يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إنقاص التخصيص إلى الحد المناسب إذا كانت الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين " التعسف هنا يكون في طلب من له الحق في التخصيص في الإبقاء عليه. فيوازن القاضي بين مصلحته و الضرر الذي سيلحق صاحب العقار. و في هذه الحالة الضرر الذي سيلحق بهذا الأخير أكبر لان

قيمة العقار أكبر بكثير من قيمة الدين في حين توجد عقارات أخرى تتناسب مع الدين

- 1 - د/عبد لرزاق احمد السنهاوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج1، م2: نظرية الإلتزام بوجه عام — مصادر الإلتزام — الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص966 بند566

و لهذا ، ودرءالتعسف يحكم القاضي بإنقاص التخصيص (1).

ثالثا-إذا كان الغرض من استعمال الحق تحقيق مصلحة غير مشروعة : هذا المعيار

يجمع بين المعيار الشخصي و المعيار الموضوعي ،فيأخذ صفات المعيار الشخصي، لأن تحقيق مصالح غير مشروعة يكون بناء على دافع غير مشروع ،و يأخذ صفات المعيار

الموضوعي لانه ينظر إلى مآل الفعل و ما إذا كان يؤدي إلى مصلحة غير مشروعة ،و جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدي للقانون المدني المصري ما نصه : "إن معيار المصلحة غير المشروعة إذا كان ماديا في ظاهره إلا ان النية كثيرا ما

تكون العلة الأساسية لنفي صفة المشروعية عن المصلحة (2)

ومن تطبيقات القضائية لهذا المعيار قضية (كليمان بيار) الذي أقام في أرضه

المجاورة للمطار بالبناء ووضع فوقها أعمدة سوداء مدببة بأسلاك شائكة لمضايقة الطائرات، في إقلاعهما و هبوطها و لإجبار شركة الطيران على شراء أرضه ،فأدانته القضاء الفرنسي سنة 1915 بالتعسف تحت فكرة الخطء .

فإذا نظرنا إلى هذه القضية فإننا لا نستطيع إخضاع الفعل للمعيار الأول (نية الإضرار) لان الفعل قد صاحب قصد تحقيق مصلحة .كما لا نستطيع تطبيق المعيار الثاني (رجحان

الضرر عن المصلحة) لان المصلحة التي يتطلبها هذا المعيار هي مصلحة مشروعة ،فلم يبقى لنا سوى المعيار الثالث (عدم مشروعية المصلحة). والفعل هنا لا يعد خروجاً عن حدود الحق لان المالك لم يستعمل سوى حقه المتمثل في البناء على أرضه و القانون لا

- 1 د/ عبد لرزاق احمد السنهوري :الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،ج1،م 2:نظرية الإلتزام بوجه عام -مصادر الإلتزام،المرجع السابق ، ص 967

- 2 د/ فتحي الدريني : المذكرة السابقة ،ص547

يمنعه من البناء. إذن فهو لم يخطئ فماذا نسمي هذا الفعل سوى أنه تعسفا . وبحكم الأصل التاريخي لنظرية التعسف بإستعمال الحق في التشريعات العربية و في الفقه الإسلامي يعتبر هذا المعيار معيارا أصيلا للنظرية و يتمثل فيما يسميه الفقه الإسلامي بمعاندة قصد الشارع (1)

هل هذه المعايير الواردة في المادة 124 مكرر من التقنين المدني الجزائري . هل هي واردة على سبيل المثال ام الحصر ؟

المشرع الجزائري في نص المادة 124 مكرر مدني ذكرت عبارة : "إن كل إستعمال تعسفي للحق يشكل خطأ لا سيما إذا إتخذ إحدى الصور التالية :فعبارة (لا سيما) التي جعلت حالات التعسف مجرد أمثلة و منحت للقاضي إمكانية إضافة حالات جديدة .

و لكنه من جهة أخرى نجده لم يحدد لنا ما هو مفهوم التعسف ؟. بل حدد لنا تكييف التعسف و للإجابة عن سؤال ماهو التعسف ؟يجد القاضي نفسه مجبرا على التقيد بالحالات التي عدتها المادة ، بدون القدرة على إضافة أي حالة جديدة لأنها و حدها التي أجابت عن السؤال ، فالمشرع اعتبر الحالات الواردة في النص مجرد امثلة و في نفس الوقت لم يعط أية إمكانية للقاضي لإستنباط حالات جديدة لأنه لم يحدد مفهوم التعسف . فكأن المشرع من هذه الزاوية يعتبر أن الحالات الواردة في المادة المذكورة على سبيل الحصر لا المثال.

***جزاء التعسف :** يأخذ الجزاء الذي أوردته التشريعات الوضعية للتعسف بإستعمال الحق صورا ثلاث فقد يكون وقائيا و قد يكون ماليا و قد يكون عينيا .

-الجزاء الوقائي: يعتبر هذا الجزء من خصوصيات نظرية التعسف و يتخذ صورة منع وقوع الضرر ابتداء ، عن طريق منع صاحب الحق من أن يستعمل حقه على نحو تعسفي متى كان الضرر متوقعا أو محتملا إحتمالا راجحا و من صور الجزء الوقائي مايلي:

*الإلتصاق بالعقار: قضت معظم التشريعات أنه إذا تعدى مالك الأرض وهو يقيم عليها

بناءه ،بحسن نية على جزء ضئيل من أرض جاره، و أصر الجار على طلب هدم البناء الذي يشغل هذا الجزء فعلى المحكمة ألا تستجيب لطلبه توكيا للضرر الذي ينجم عن الهدم و تكتفي بالحكم لصاحب الأرض بالتعويض

-التحرر من الإرتفاق

- إنقاص التخصيص

-الجزاء المالي: هو مبلغ من المال يحكم به للمتضرر جبرا للضرر .

-الجزاء العيني: يكون الحكم بالتعويض العيني كلما كان ذلك ممكنا كالحكم بتحويل موضع المدخنة التي تزعج الجار ،أو الحكم بهدم الحائط الذي حجب الهواء و الضوء على الجار .و يجوز للمحكمة الحكم بالتعويض العيني مع التعويض النقدي و يكون الغرض من ذلك التعويض عن الضرر السابق و تلافي الضرر اللاحق.

الفرع الثالث: المعيار الخاص بالملكية العقارية

يتمثل المعيار الخاص بالملكية العقارية في معيار الضرر الفاحش و عدم إستثمار الأراضي الفلاحية

أولاً- معيار الضرر الفاحش: تسمية هذا المعيار بمعيار الضرر الفاحش اقتبسناه من الفقه الإسلامي و قد عبرت عنه التشريعات بألفاظ متعددة منها "الغلو في استعمال الحق" و "تجاوز مضار الجوار العادية".

نص المشرع الجزائري على معيار الضرر الفاحش في المادة 691 من القانون المدني التي نصت على مايلي: "يجب على المالك ألا يتعسف في إستعمال حقه إلى الحد الذي يضر بملك الجار . و ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز أن يطلب إزالة المضار إذا تجاوزت الحد المألوف و على القاضي أن يراعي في ذلك العرف و طبيعة العقارات و موقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين و الغرض الذي خصصت له" إذن فهذه المادة تشترط لقيام مسؤولية المالك الشرطين التاليين :

الأول :تعسف المالك في إستعمال حقه

والثاني :وهو وجود ضرر بليغ وفاحش (1).

فالتعسف في هذه الحالة يشترط أن يترتب عنه ضرر فاحش بالجار.و الضرر الفاحش هو الضرر غير مألوف في علاقات الجوار بينما الضرر المألوف فلا يعتبر فاحشا .

و معيار مضار الجوار الغير مألوفة له ميزتان :فهو معيار مرن و موضوعي . هو معيار مرن لأن مسألة تقدير مألوفية الضرر أو عدم مألوفيته تخضع للسلطة التقديرية للقاضي و التي يحددها بناء على إعتبارات معينة ذكرتها معظم التشريعات العربية و تناولتها المادة 691 من القانون المدني الجزائري و هي تمتاز بالمرونة لأنها تتغير بتغير المكان و الزمان و تتمثل في ثلاث إعتبارات وهي :

***العرف :** أي ما إعتاد الناس على تحمله من مضار و ما لم يعتادوا عليه.و النظر إلى العرف يؤدي إلى التفرقة بين ظرف الزمان و ظرف المكان فالأفراح و الضجيج يتحملة الجيران في النهار و لا يتحملونه في الليل ،وفي الريف يتحمل الجيران ضررا لا يتحملة أهل المدينة أو لا يتحملون ضررا يتحملة أهل المدينة.

***طبيعة العقارات و موقع كل منها بالنسبة للعقارات الأخرى:**

*** الغرض الذي خصصت له العقارات :**كما لو كان العقار المجاور لمصنع قد خصص كدار للعلاج. إذ أن هذا الغرض يجعل الضرر الذي يصيب العقار من دخان المصنع و ضوضائه اكبر مما يصيب غيره من العقارات المجاورة. و ينظر هنا إلى مجموع العقارات لا إلى كل عقار على حدى أي إلى الطابع العام للحي بأكمله .و عليه فإن الظروف الخاصة بالجوار المضرور لادور لها في تقدير مألوفية الضرر أو عدم ذلك ،مهما اختلفت هذه الظروف سواء أكانت راجعة إلى شخص الجار أي ظروفه الشخصية أم راجعة إلى الغرض الذي خصص له عقاره. و سبب ذلك أن المعيار الموضوعي إذ لا يأخذ بحالة الجار الشخصية ⁽¹⁾لأنه يأخذ بحالة الشخص المعتاد

تكليف مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة: إذا كان الفقه الفرنسي قد اختلف في أساس مسؤولية المالك عن مضار الجوار الغير مألوفة بسبب عدم وجود نص قانوني بشأن ذلك. و إذا كانت عبارة "الغلو" في القانون المدني المصري قد أثارت جدلا فقهيًا بشأن تكيفها. فإن المادة 691 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الأولى صريحة في قولها "يجب على المالك أن لا يتعسف في إستعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار" فقد فصل المشرع الجزائري في المسألة و حدد لنا أساس مسؤولية المالك و هو التعسف. والتعسف عند المشرع الجزائري بحسب نص المادة 124 مكرر من القانون المدني هو خطأ تقصيري.

هل يعني نص المادة 124 مكرر قانون مدني عن نص المادة 691 قانون مدني ؟

الفرق واضح بين ما تتطلبه المادة 124 مكرر من معايير للتعسف و بين المعايير المنصوص عليها في المادة 691. فالمادة 124 مكرر لا تستغرق المادة 691 و لا تغني عنها. و القول بأن معيار تجاوز مضار الجوار العادية يدخل ضمن معيار رجحان الضرر الذي ينزل بالغير عن المصلحة التي يحققها المالك. قول خاطيء لأن هذا المعيار يتطلب ضالة المصلحة مقارنة بالضرر. بينما ما تتطلبه المادة 691 هو مصلحة جدية للمالك و ضرر غير مألوف يحدث بالجار. و عليه يمكن إعتبار هذا المعيار معيار جديد

تطبيقات القضاء لمعيار مضار الجوار الغير مألوفة:

أقر القضاء المصري مسؤولية المالك الذي زرع في أرضه الجاورينا و التي أدت إلى الإضرار بزراعة الجار حيث بلغ إرتفاعها خمسة عشر مترا ،فادى ظلها الممتد إلى أرض الجار إلى الإضرار بزراعته .فكيف القضاء هذا الفعل بأنه غلو في إستعمال الحق و طبق المادة 807و جاء في القرار "إن المالك قد أسرف في إستعمال حقوقه في ملكه .و تخطى حدود الإعتدال مما تسبب عنه ضررا فاحشا غير مشروع فوجب عليه تجنبه و تعويض المستأنف⁽¹⁾

كما قررت المحكمة العليا الجزائرية رفض الطعن المقدم من طرف المالك الذي غرس في حدود ملكه و كذا في أرض تابعة للأملاك الوطنية بعد الترخيص له بذلك أشجارا ,و أيدت قرار مجلس قضاء تلمسان الصادر بتاريخ 1995/04/16 و الذي أعتبر الفعل الذي قام به الطاعن تعسفا في إستعمال حق الملكية لكونه رتب مضارا تجاوزت مضارالجوار المألوفة و ذلك لأنه قطع الطريق على الجيران و إضطرتهم ذلك لإتخاذ ممر بعيد ليصلوا إلى عقاراتهم⁽²⁾

1-محكمة إستئناف القاهرة بتاريخ 1955/11/30.للتفصيل أكثر أنظر عبد المعين لطفي جمعة ,موسوعة القضاء في المسؤولية المدنية التقصيرية و العقدية .الكتاب الأول ,الجزء الأول ,بدون رقم طبعة ,عالم مصر , 1979 ص 194فقرة .ص265

2- قرار صادر بتاريخ 1997/06/25,ملف رقم 148810 المجلة القضائية .العدد 01,سنة 1997 ص 190

ثانيا- عدم إستثمار الأراضي الفلاحية فعل تعسفي

رأينا أن التعسف في إستعمال حق الملكية يعتمد على المعايير العامة المنصوص عليها في المادة 124 مكرر من القانون المدني، كما يعتمد على معيار خاص هو الضرر الفاحش، بالإضافة إلى ذلك فقد نص المشرع الجزائري على حالة أخرى يكون فيها إستعمال الحق تعسفا. وذلك في المادة 1/48 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على انه: "يشكل عدم إستثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في إستعمال الحق نظرا إلى الأهمية الإقتصادية و الوظيفة الإجتماعية المنوطة بهذه الأراضي" فما هو المعيار الذي إعتمده المشرع الجزائري للحكم على كون عدم إستثمار الأراضي الفلاحية بأنه فعل تعسفي ؟

أ- عدم إستثمار الأراضي الفلاحية بوصفه تعسف تطبيق لمعيار الإخلال بمصلحة عامة

لم يتبن المشرع الجزائري معيار الإخلال بمصلحة عامة كمعيار عام لنظرية التعسف، أثناء عرضه للمعايير العامة للتعسف في المادة 124 مكرر من القانون المدني. ويعلل الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهاوري عدم النص على هذا المعيار بانه: "أقرب إلى أن يكون خطة تشريعية ينهج المشرع على مقتضاها في وضع تشريعات إستثنائية تقتضيها ظروف خاصة، من ان يكون معيارا يتخذه القاضي للتطبيق العملي في الأفضية اليومية"⁽¹⁾

وهذا التعليل ينطبق مع مسلك المشرع الجزائري، فهذا الأخير لم يعتمد معيار الإخلال بمصلحة عامة لأنه يعتبر هذا المعيار بمثابة الخطة التشريعية، الأمر الذي يسمح له بالتدخل لإعتبار فعل ما تعسف في إستعمال الحق مستندا إلى هذا المعيار، حتى بدون النص عليه فمعايير التعسف حتى وإن عددها المشرع على سبيل الحصر كما في بعض التشريعات، فهذا لا يمنع من تدخله للنص على تطبيقات جديدة إذ أن التوسع في تطبيق نظرية التعسف يستند إلى الإرادة التشريعية لا إلى الإجتهد الفقهي أو القضائي .

1-د/عبد الرزاق أحمد السنهاوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج1، ص2. المرجع السابق، ص962 فقرة 563

وعليه يمكن إعتبار المادة 48 من قانون التوجيه العقاري تطبيق من تطبيقات نظرية التعسف بإستعمال الحق .و الحالة التي نصت عليها تتدرج ضمن تطبيقات معيار الإخلال بالمصلحة العامة و الذي كما قلنا و إن لم يعتمد صراحة في المادة 124 مكرر من القانون المدني ،إلا انه يمثل خطة تشريعية تسمح للمشرع بالتدخل لمواجهة الحالات الخاصة ،و هذه الحالة هي من بين الحالات الخاصة التي قصدها الأستاذ السنهاوري .و المشرع الجزائري نص صراحة في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على المصلحة العامة بقوله : " نظرا إلى الأهمية الإقتصادية و الوظيفة الإجتماعية المنوطة بهذه الأراضي "و الوظيفة الإجتماعية للملكية هي تمثل عنصر الجماعية في الملكية ،حيث يتعلق حق المجتمع بحق المالك في إستثمار أرضه لأنه يملك جزءا من الثروة الوطنية ،فليس له أن يبدها أو يتركها بدون إستثمار ،لأن هذا الفعل يعد تعطيلا لهذه الثروة .

وعدم الإستثمار عرفته المادة 48 من نفس القانون : " تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل إستغلالا فلاحيا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل " و يمكن القول أن المادة 48 من قانون التوجيه العقاري تقوم على إعتبارين هما :

-الإعتبار الأول :إذا كان الأصل أن المالك حر في إستغلال ملكه فإن إستعمال هذا الحق مشروط بعدم الإضرار بالغير ،و عدم إستثمار الأراضي الفلاحية على فرض أنه حق يؤدي إلى ضرر عام يلحق المجتمع كافة ،و إستعمال الحق إذا نتج عنه ضرر عام فهو تعسف.

-الإعتبار الثاني :إن أقصى ما وصلت إليه الوظيفة الإجتماعية لملكية الأراضي الفلاحية، هو ان المشرع أخرج حق إستثمار الأراضي الفلاحية من نطاق الحقوق و أدخله في نطاق الواجبات، فإذا كان الأصل ان المالك حر في إستغلال أو عدم إستغلال ملكه إلا ان هذا الأصل لا ينطبق على ملكية الأراضي الفلاحية إذ يعد إستثمارها واجب قانوني .و لهذا الإعتبار كان عدم الإستثمار فعل تعسفي لانه يخالف الوظيفة المنوطة بهذه الاراضي

ب- لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة : تنص المادة 50 من القانون

رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990⁽¹⁾ على ان عدم إستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 من هذا القانون تعينه هيئة معتمدة خاصة ،يحدد تكوينها و إجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم .

و عليه صدر تطبيقا لهذه المادة المرسوم التنفيذي رقم 484/97 الموافق لـ 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة ،و كذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية⁽²⁾ و الذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012⁽³⁾. وقد حددت لنا المادة 02 من هذا الأخير مجال تطبيقه بحيث تنطبق أحكام هذا المرسوم على الأراضي الفلاحية الغير مستغلة الخاضعة للقانون الخاص .

وتبقى الأراضي الفلاحية الغير مستغلة التابعة للأمالك الخاصة للدولة خاضعة لأحكام المادة 28 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010.

تسمى الهيئة الخاصة في مفهوم هذا المرسوم "لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي

1- مستخرج من الجريدة الرسمية عدد 49-1990 فيه إستدراك في الجريدة الرسمية عدد 55-1990 المعدل والمتمم.

2- مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 83-1997

3- المرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية (مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 11-2012)

الفلاحية "و تدعى في صلب النص " اللجنة". فما هي تشكيلة هذه اللجنة .و ما هي الإجراءات المتبعة لإثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية ، وهل هي كفيلة بضمان حماية لهذه الأراضي ؟ وما الجزاءات المطبقة في حالة ثبوت عدم إستغلال هذه الأراضي ؟

ب-1- تشكيلة لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية : تتشأ على مستوى كل ولاية

لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية و تتشكل من :

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية - رئيسا -

-المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسها

-عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه .

يعين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص إقليميا لمدة ثلاث سنوات .كما يمكنها

الإستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها.

هذا و قد تضمن مشروع المرسوم إضافة رئيس المجلس الشعبي البلدي عضوا تابع له غير

أنه تم إسقاط هذه الفقرة في النص النهائي وكان من الأفضل الابقاء على هذا العضو

باعتباره ا لأقرب إلى اهل المنطقة والادرى بالسياسة المحلية و الملم بمشاكلها

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على إستدعاء من رئيسها. كما يمكن أن تجتمع كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية .حيث تقوم اللجنة خلال إجتماعها الاول بضبط نظامها الداخلي و إتخاذ التدابير التي تراها ضرورية للعمل بها .

ج - الإجراءات المتبعة من قبل اللجنة : تتمثل الإجراءات المتبعة من قبل اللجنة في معاينة المخالفات و تحرير محضر بذلك ،ثم توجيه إنذارات و في حالة عدم إمتثال المعني للتنبيه الموجه له .يتم إتخاذ مجموعة من التدابير في مواجهته (1) .و عليه سنتعرض بالتفصيل إلى هذه الإجراءات.

ج-1- :معاينة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية : تثبت اللجنة حالة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة بمبادرة أعضائها أو من طرف مصالح الفلاحة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو بناء على تبليغ من أي شخص ،فتقوم اللجنة بفتح تحقيق على أساس الإخطار المقدم ،من أجل معاينة صحة ما جاء فيه فإذا ثبت لديها أن الأرض محل المعاينة ، لم يتم إستغلالها في الفلاحة لمدة موسمين فلاحيين متتابعين فتعد بمقتضى ذلك محضر إثبات حالة توجهه إلى الوالي و إلى الوزير المكلف بالفلاحة(2)

ج-2- : توجيه الإنذارات : بعد تحرير محضر المعاينة تقوم اللجنة بإنذار المالك أو مالك الحق العيني العقاري بضرورة إستغلال الأرض في مهلة تتجاوب مع قدرات الأرض و الشروط الفلاحية ، و المناخية للمنطقة التي توجد بها الأراضي. غير أن المهلة المنصوص عليها لا يمكن أن تتجاوز ستة أشهر مهما يكن موقع الأرض و طبيعتها .بعد إنتهاء الأجل المحدد و عدم إستجابة المعني للإنذار ،يتم إنذاره مرة ثانية في أجل لا يتعدى سنة من اجل

1- بركان فضيلة ، عدم إستغلال الأراضي الفلاحية دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية،مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص ،قانون عقاري و زراعي ، جامعة سعد دحلب .البليدة ، جانفي 2005،ص40.

2- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 /12/ 1997 و الذي بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية (جريدة رسمية عدد 1997/83)

إستئناف الإستغلال مع مطالبته بتقديم الأسباب التي حالت دون الإستغلال و يبلغ الإعدار الثاني عن طريق المحضر القضائي (1) .

و لكن السؤال المطروح هنا هو :ما هو معيار عدم الإستغلال و الذي يمكن على أساسه أن تعتمد اللجنة لتقرير حالة عدم الإستغلال ؟

نجد أن المشرع الجزائري لم ينص على معيار إثبات عدم الإستغلال في قانون التوجيه العقاري و لا في المرسوم التنفيذي رقم 484/97 ،و من هنا نستنتج أن إثبات عدم الاستغلال قد ترك تقديره للجنة.عكس المشرع الفرنسي في المادة 125 من القانون الريفي حدد معيار ثبوت عدم الإستغلال و هي مقارنة الأرض الفلاحية الغير مستغلة، مع أرض فلاحية أخرى من نفس القيمة الزراعية و في نفس ظروف الإستغلال. (2)

ج-3- شكل الإعدار:يشمل الإنذار الذي ترسله اللجنة إلى المعني بالأمر جميع الإجراءات اللاحقة و الجزاءات التي ستوقع عليه في حالة رفضه أو تماطله في عدم إستغلال الأرض .و يجب أن ترسل الإعدارات في رسالة مضمنة موصى عليها مع وصل إستلام . (3)

ج-4- التدابير المطبقة في حالة إستمرارية عدم الإستغلال:إذا بقيت الأرض دون إستغلال بعد إنتهاء الأجل الإضافي تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و الذي يتخذ التدابير المناسبة حيث نصت المادة 51 من قانون التوجيه العقاري على أنه :**"إذا ثبت عدم إستثمار أرض فلاحية ينذر المستأنف ليستأنف إستثمارها و إذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى إنتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي :**

1-أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 83/12 المعدل و المتمم.

2-بركان فضيلة :المذكرة السابقة، ص36.

3-أنظر 08 من المرسوم التنفيذي رقم 83/12 السبق ذكره.

- وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

- أو عرض الأرض للتأجير .

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة .

و نستنبط من هذا أن المشرع قد إعتد معيارين لإختيار إحدى الجزاءات المنصوص عليها ،فقد إعتد معيار مرتبط بسبب عدم الإستغلال لإختيار وضع الأرض حيز الإستثمار او تأجيرها ،كما إعتد معيار مرتبط بخصوبة الأرض لإختيار بيعها وممارسة حق الشفعة .و عليه فإن تدخل الدولة يتم على :

-أولا :حق الإنتفاع والإستغلال:و في هذه الحالة نميز بين :

1- وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب المالك و على نفقته ⁽¹⁾ :يتم إتخاذ هذا الإجراء في حالة ثبوت أن عدم إستغلالها من قبل هذا الأخير يرجع لأسباب قاهرة او عجز مؤقت أصابه كالمرض مثلا. و نفس الحكم يطبق في حالة عدم إستغلال من طرف الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف .

و نؤكد هنا على أن عدم الإستغلال المقصود هو ذلك الذي يرجع السبب فيه للمالك او من يقوم مقامه،أما حالة عدم الإستغلال الراجعة للمستثمر (المستأجر) فلا يمكن أن يشملها هذا الإجراء. و امام سكوت النص على هذه الحالة نرى أنه من الواجب إعطاء المالك (المؤجر)حق فسخ عقد الإيجار. بل أكثر من ذلك يجب أن يكون طلب الفسخ إلزامي على المالك الذي قد يتغاضى على ذلك طالما أن المستأجر يدفع له بدل الإيجار بانتظام.

1- د/ شميث رشيد ، التعسف في إستعمال حق الملكية العقارية .دراسة مقارنة بين القانون الوضعي و الشريعة الإسلامية ، دار الخلدونية ، الجزائر ، دون سنة طبعة ، ص 172

-2- عرض الأرض للتأجير ⁽¹⁾: إن كل من إجراء وضع الأرض حيز الإستثمار، و كذا

عرضها للتأجير جاء ذكرهما في حالة ثبوت وجود أسباب قوية ، منعت المالك أو من يقوم مقامه من الإستثمار المباشر لقطعة الأرض التي يملكها.

غير ان النص لم يبين الحالات الواجب اللجوء فيها إلى الإجراء الأول و تلك التي يتم اللجوء فيها للحالة الثانية أي عرض الأرض للتأجير .

و مهما يكن من الأمر يجب الإشارة إلى أن وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب المالك أو من يقوم مقامه و على نفقته ، قد يكون امر صعب التحقيق لما يتطلبه من إجراءات معقدة إضافة إلى صعوبة جلب إهتمام المترشحين ،و يمكن تصور الحالات التالية :

-إما إعطاء الإستثمار إلى الفلاحين المجاورين ،إلا ان هذا قد يشكل خطورة على العلاقات بين الفلاحين الذين قد تضطرب علاقاتهم و تتأزم الأمر الذي يدعنا نستبعد هذه الحالة.
- أن يأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عاتقه عملية الإستثمار لحساب المالك و على نفقته. و هو الحل الذي نراه الأنجع، خاصة و أن الديوان من المفروض أن تكون له الإمكانيات البشرية و المادية اللازمة.

هذا ونشير إلى ان مدة وضع الأرض حيز الإستثمارلم يتم تحديدها .و عليه نرى أن تتم تحديدها بمدة تساوي موسم فلاحي واحد ،حسب نوعية التربة و طبيعة الزراعة الممارسة ،قابلة للتجديد إذا طال المانع بالمالك لإستثمار أرضه بنفسه

و إذا طال المانع فوق موسمين فلاحيين يتم تحويل الإجراء إلى عرض للتأجير .عملا بمبدأ التصاعدية من حيث صرامة الإجراءات المتبعة.

ثانيا: على أصل الملكية (1) :إذا كانت الأرض المعنية بإجراء معاينة عدم الإستثمار، مصنفة ضمن الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة فيتم عرضها مباشرة للبيع و نتصور إحدى الحالتين :

الحالة الأولى :يقف المالك موقفا سلبيا من الإنذار فيتكفل الديوان بالبيع الإجباري للأرض و الذي يجب أن يتخذ شكل البيع بالمزاد العلني ،و في هذه الحالة لا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يستعمل حقه في الشفعة .

-الحالة الثانية : يقرر المالك بيع الارض وفي هذه الحالة يقوم المالك إما :

-بعرض الأرض على الديوان و إذا تم الإتفاق على الثمن يتم البيع لصالح الديوان .

-إيجاد مشتري لشراء الأرض : ففي هذه الحالة يكون على المالك (البائع) و المشتري المترشح أن يوقعا بتحرير تصريح بنية البيع والذي يتم تبليغه للديوان الذي يكون له الحق في الخيرة في إستعمال حق الشفعة الإدارية أم لا.

الفصل الثالث : طرق إستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية:

تعتبر الجزائر من بين البلدان التي تملك ثروة وقفية معتبرة ومتنوعة .حيث كانت الأوقاف في العهد العثماني توفر دخلا سنويا محترما ، ففي الربع الأولى من القرن التاسع عشر قدر مدخولها بنصف مدخول كل الأراضي الزراعية ،ولكن فيما بعد بدأ دور الأوقاف ينحصر .

وفي فترة الإحتلال الفرنسي إرتبط مفهوم الإحتلال بمفهوم الإستيطان أو الاستعمار . و لفظ مستعمر أو مستوطن له بعد ترابي أكثر منه جنسي .فمنذ الوهلة الأولى للإحتلال الفرنسي إنشغلت الإدارة بالتراث العقاري المحلي ،و كانت أولى الإجراءات المتخذة .هو مصادرة

1- شامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص 284 و 285،

العقارات. فكان أول نص أقر مصادرة الأملاك التابعة للمؤسسات الوقفية ذات الطابع الديني هو الأمر المؤرخ في 1830/09/08، و في بداية السنة الثالثة من الإحتلال أصدرت الإدارة الفرنسية المرسوم المؤرخ في جوان 1833 الذي يلغي نظام الحبوس و يدمج كافة الأراضي المنضوية تحت نطاقه ضمن الدومين العام الفرنسي .

حيث توالى اللوائح و المناشير التي تهدف إلى الإستحواذ على الأوقاف ورفع الحصانة عليها لتنتهي في الأخير إلى السيطرة عليها و ضمها رسميا إلى أملاك الدولة .

أما بعد الإستقلال فقد شهدت الأوقاف فراغا قانونيا و هجرة من طرف المعمرين، مما جعلها عرضة للنهب و الإعتداءات من طرف المؤسسات و الخواص. وعليه و حفاظا عليها صدر القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يقضي بسريان القوانين الفرنسية في الجزائر إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية. حيث حلت الدولة الجزائرية محل الدولة الفرنسية في ملكية الأوقاف.

وعلى إثر صدور قانون الثورة الزراعية أدمجت الملكية الوقفية ضمن صندوق الثورة الزراعية، وبعد إلغاء هذا الأخير تم إرجاع الأراضي المؤممة . رغم أن هذه العملية جاءت متاخرة لأنها إقتصرت في ظل قانون التوجيه العقاري على الأشخاص الطبيعية دون المعنوية. لذلك تقرر عملية الإرجاع بموجب المادة 38 من القانون رقم 10/91 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ⁽¹⁾ وهذا الإرجاع ليس معناه أن الدولة فقدت كل سلطتها على الأرض الزراعية ، بل أقر المشرع الجزائري بموجب المواد 48 و 49 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري أن إستغلال العقار الفلاحي واجبا على كل مالك أو حائز حق عيني عقاري وإلا عد متعسفا بإستعمال الحق، قد يصل الجزاء المطبق عليه في حالة عدم

1- القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991

المتضمن قانون الأوقاف (ج ر 2001/29)

أيضا -شامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص 37

الإستغلال إلى حد فقدان هذا الحق. وتطبيقا لهذه الأحكام أقر المشرع بموجب المادة 4 و 26 من قانون 97/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف طرقا خاصة لإستغلال و إستثمار و تنمية الأملاك الوقفية و من ضمنها الأراضي الزراعية إما بموجب عقد المزارعة، عقد المساقات . عقد الإيجار و عقد الحكر و هذا ما سنتعرض إليه خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: عقد المزارعة

المزارعة عبارة عن عقد يقع على أرض زراعية سواء كانت ارض عراء أو كانت مغروسة بالأشجار. وهو ذو أصل شرعي تتمثل الأجرة فيه في نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض، و للتفصيل في هذا العقد أكثر سنتعرض في المطالب التالية إلى تعريفه، أركانه، خصائصه ومميزاته وأخيرا آثاره من خلال المطالب التالية

المطلب الأول: تعريف المزارعة

لغة: المزارعة على وزن مفاعلة وهي من فعل زرع و هو الإنبات.

شرعا: فهي عقد على الزرع يبيع بعض الخارج⁽¹⁾، و قد إختلف فقهاء الشريعة الإسلامية حول مدى مشروعيته. فعند أبو حنيفة و زفر لم يجز المزارعة و إعتبرها فاسدة، و في نفس السياق لم يجيز الإمام الشافعي المزارعة إلا للحاجة تبعا لإجازته للمساقات، و حجة الشافعية في عدم الإجازة قول النبي صلى الله عليه وسلم أنه نهى عن المخاربة. حيث روي مسلم عن الثابت بن الضحاك أن الرسول صلى الله عليه وسلم نهى عن المزارعة. و العلة في ذلك أن أجر المزارعة هو ما تخرجه الأرض، و هذا إما أن يكون معدوما لعدم وجوده عند العقد، أو يكون مجهول لجهالة مقدار ما تخرج و قد لاتخرج شيئا

1- . كنازة محمد ، المرجع السابق ، ص 170

، و يعتبر كل من الجهالة و إنعدام العقد مفسدة لعقد الإجارة⁽¹⁾. أما رأي جمهور الفقهاء و هم أبو حنيفة و أبو يوسف و مالك و أحمد و داود و الظاهري فأجازوا المزارعة، حيث يعتدون في ذلك بمعاملة النبي صلى الله عليه و سلم لأهل خيبر بشرك ما يخرج من ثمر أو زرع بإعتباره أنه عقد شركة بين المال و العمل .

قانونا: عرف المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 1 عقد المزارعة بأنها " إعطاء الأرض للمزارع للإستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد". وهذا التعريف مشابه لما أقره المشرع العراقي في المادة 85 من القانون المدني العراقي حيث نصت على أن : " المزارعة عقد على الزرع بين صاحب الأرض و المزارع فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد"

من خلال التعريفين يتبين لنا أن عقد المزارعة يشبه عقد الإيجار من حيث تمكن المزارع من الإنتفاع بأرض مملوكة للغير بمقابل ، و في نفس الوقت تشبه الشركة من حيث أنها تنشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين المالك بأرضه و بين الزارع بعمله. و يخول للمالك حصة من المحصول المنتج تتفاوت قيمتها إما زيادة أو نقصانا تبعا لما أنتجته الأرض من محصول مع مراعات نوعه و فترة إنتاجه.

المطلب الثاني : أركان عقد المزارعة

يقوم عقد المزارعة على جملة من الاركان تتمثل في التراضي ، المحل و السبب

أولا : التراضي : يعتبر عقد المزارعة من العقود الرضائية في الشريعة الإسلامية ، إلا أن المشرع الجزائري و بعد تعديل القانون المدني سنة 2007 فرض الشكلية في عقود الإيجار.

1 - غلواش نعيمة ، إستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 07.

يفرغ عقد المزارعة في عقد نموذجي تضعه السلطة المكفة بالأوقاف . و يبرم هذا العقد بين طرفين السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الطرف المؤجر و المزارع كطرف ثاني مستأجر ويشترط في هذا الأخير إحتراف مهنة الزراعة و أن يتولاها بنفسه ولا يعهد بها لغيره.

ثانيا : المحل : تتمثل العين الموقوفة محل العقد في الأرض المراد التعامل عليها و ينبغي أن تكون أرض زراعية عراء أو تحتوي على أشجار، و يجب ان تكون معلومة الحدود و المساحة و ان تكون منتجة لمحصول زراعي دوري ،أما الأجرة فهي عبارة عن حصة من المحصول يتفق عليها طرفا العقد عند إبرامه و توزع بينهما عينا .كما تعد المدة في عقد المزارعة من المسائل الجوهرية و لم يحدد المشرع المدة إلا ان المرسوم التنفيذي رقم 381/98 في مادته 27 نص على عدم جواز تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة ،و ان تحدد هذه المدة حسب طبيعة الملك الوقفي و نوعه، و بالرجوع إلى احكام الشريعة الإسلامية و التي تأخذ نوع المحصول بعين الإعتبار في المدة، فإذا كان سنويا يمكن ان تكون المدة سنة أو سنتين ،و إن كان فصليا يمكن أن تكون أقل من ذلك ،مع إحترام شرط الواقف⁽¹⁾

ثالثا: السبب : تطبق على السبب نفس الشروط المنصوص عليها في القواعد العامة وهو أن يكون مشروعا وغير مخالف للنظام العام و الآداب، ضف إلى ذلك هناك سبب خاص تمليه طبيعة الوقف و هو المحافظة على أصل الوقف من الإندثار و الخراب .

المطلب الثالث : خصائص عقد المزارعة

من خصائص عقد المزارعة أنه عقد رضائي ومن العقود المستمرة وهو ملزم لجانبيين و لازم وهذا ما سنفصل فيه من خلال الفروع التالية

1- رامول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي للأملك الوقف في الجزائر ،دار هومة للطباعة و النشر ة التوزيع ،سنة 2004 ،ص 134،

الفرع الأول :المزارعة عقد رضائي

فالأصل في عقد المزارعة أنها عقد رضائي يتم بمجرد الإيجاب و القبول وهو أن يقول صاحب الأرض للعامل دفعت إليك هذه الأرض مزارعة بالنصف أو الثلث و يقول المزارع قبلت . و التراضي يكون على المسائل الجوهرية في العقد وهي عمل المزارع و الأرض التي يعمل فيها و الآلات التي يستخدمها في الزراعة و البذر ومدة العقد و المقابل .

الفرع الثاني : المزارعة عقد مستمر⁽¹⁾

تعتبر المزارعة من العقود المستمرة لأنها عقد على المنافع (منفعة الأرض أو منفعة المزارع) . و المنافع تقاس فيه بالزمن و الزمن عنصرا جوهريا في العقد كما أن تنفيذ العقد يكون مستمرا طوال مدة العقد .ولهذه الخاصية اثر بالنسبة إلى أعمال الاثر الرجعي للبطلان أو الفسخ إذ يستحيل إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد بعد الإنتفاع من العين .

الفرع الثالث :المزارعة عقد ملزم لجانبين

حسب نص المادة 26 مكرر 1 المزارعة من العقود الملزمة لجانبين لأنها تنشئ التزامات على طرفي العقد فصاحب الأرض يلتزم بإعطاء الأرض للمزارع و المزارع يلتزم بإستغلالها .

من آثار العقد الملزم لجانبين هي :

- الدفع بعدم التنفيذ :معنى هذا أنه إذا لم يقم أحد طرفي العقد بتنفيذ التزامه و طالب الآخر بتنفيذ التزامه فلهذا الأخير الدفع بعدم التنفيذ . غير انه في المزارعة التزامات المزارع غير

1- - زردوم صورية ، المذكرة السابقة ، ص 140

مستحقة الأداء لأن المحصول لا يكون موجودا إلا بعد وقت من إنعقاد العقد لذلك لا يستطيع صاحب الأرض الدفع بعدم التنفيذ.

تحمل تبعة الهلاك: في العقود الملزمة لجانبين يتحمل تبعة الهلاك المتعاقد الذي أصبح تنفيذ إلتزامه مستحيلا ، و هو المدين لان الشيء يهلك على مالكه إلا ان الأمر يختلف في عقد المزارعة . فإذا هلك المحصول لسبب أجنبي لا يد للمزارع فيه فإن تبعة الهلاك يتحملها كل من صاحب الأرض و المزارع لأن كلاهما مالك للمحصول على الشيوع

المطلب الرابع: مميزات عقد المزارعة : تتمتع المزارعة بالمميزات التالية :

- أنها إيجار عن طريق المشاركة في إستغلال الأرض، فتسري عليها احكام عقد الإيجار حيث لا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا بل يكفي أن يكون له الحق في الإنتفاع أو حائزا ، و لا يجوز للمزارع أن يعهد بالأرض إلى الغير ليتولى زراعتها .

- يشترط في الأرض التي يتولى زراعتها المزارع أن تكون عبارة عن أرض عراء أو مغروسة بالأشجار ، و أن تنتج محصولا زراعييا دوريا و هذا ما اقرت به نص المادة 619 من القانون المصري .

- شخصية المزارع لها إعتبار خاص في العقد.

- الأجرة فيها عبارة عن حصة معينة من المحصول .

- حصة المنتج توزع بين المؤجر و المستأجر بالنسب المتفق عليها أو تلك التي بينها العرف ، فإن لم يوجد إتفاق أو عرف توزع بينهما مناصفة لكل منهما⁽¹⁾.

1- - النماء فيه قسمة يتفق عليها المالك و العامل
للتفصيل أكثر أنظر :-د/نصر سليمان ، أ/سعاد سطحي ، فقه المعاملات المالية و أدلته عند المالكية ، المطبعة العربية - نهج طالبي أحمد - غرداية الطبعة الأولى - 2002 - ص 208

- ينتهي عقد المزارعة بإنهاء المدة المتفق عليها ، لكن المشرع المصري ضمن قانون الإصلاح الزراعي أقر بإمكانية تمديد عقد المزارعة إلى دورة سنوية زراعية أخرى. بنفس الشروط. كما ينتهي عقد المزارعة بوجود أسباب طارئة أخرى إما بموت المستأجر أو بإخلاله بالتزاماته كتحويل الأرض عن طبيعتها الفلاحية ، أو بعدم تمكن المستأجر من الإنتفاع بزراعة الأرض و هنا يكون المؤجر بحكم المخل بالتزاماته.

المطلب الخامس : آثار عقد المزارعة

عقد المزارعة كغيره من العقود يرتب إلتزامات على عاتق طرفيه ، فبالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها متوليا للوقف تلتزم بتسليم العين الموقوفة محل العقد للمزارع في أجل معقول بعد إتمام إجراءات العقد ودون تأخير غير مبرر . أما المزارع فهو ملزم بالإستغلال الأمثل للأرض الموقوفة و العناية بالزرع و المحافظة على الأرض و ملحقاتها ، كما يلتزم بزراعة الأرض بنفسه و ان لا يعهد بها إلى غيره إلا في حالات معينة تستوجبها الضرورة، اما التنازل عن إستغلال الأرض للغير فلا يجوز له ذلك دون موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف تحت طائلة فسخ العقد .

المبحث الثاني : عقد المساواة

يعتبر عقد المساواة من بين اهم العقود التي تستغل بها الاملاك الوقفية ذو الطابع الفلاحي، حيث يقوم هذا العقد على دفع الشجر إلى من يصلحها بجزء معلوم من ثمرها .و للتفصيل أكثر في هذا النوع من العقود سنتعرض لتعريفه ،أركانه و شروطه وآثاره و أخيرا إنتهائه من خلال المطالب التالية

المطلب الأول : تعريف عقد المساواة

مساواة هي إعطاء الشجر بمختلف أنواعه و ما يدخل في حكمه كالنخيل لمن يقوم بسقيه، مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر وبمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه.

فالمساواة جائزة شرعا و الأصل في جوازها عمل الرسول صلى الله عليه و سلم و عمل الخلفاء الراشدين من بعده .فقد أخرج البخاري عن ابن عمر رضي الله عنهما أن النبي صلى الله عليه و سلم عامل أهل خيبر بشرط ما يخرج منه ،أي ما تخرجه أرضهم من الزرع و الثمر و لقد سار على منواله أبو بكر و عمر و عثمان و علي رضي الله عنهما.

و المشرع الجزائري قد وافق جمهور الفقهاء و اجاز عقد المساواة حيث عرفه ⁽¹⁾ على انه : "عقد المساواة يقصد به إعطاء الشجر لإستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره "

فالمساواة هي عبارة عن عقد بين صاحب أو مالك منفعة المال الموقوف المتمثل في الشجر أو النخيل ،و الطرف الآخر و هو العامل الذي يقوم بسقيها و العناية بها لقاء أجر معلوم من الغلة. قد يكون الشطر أو الثلث أو الربع من ثمره .في حين نجد التشريعات

1- المادة 26 مكرر 1 فقرة 2 من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91

المقارنة و منها القانون اللبناني قد جعل إستغلال العامل أو المتعهد لا يكون إلا بناء على دفع بدل سنوي.

المطلب الثاني :أركان عقد المساقاة يقوم عقد المساقاة على جملة من الأركان تتمثل في التراضي و المحل و السبب

أولاً: التراضي : ينعقد عقد المساقاة طبقاً للقواعد العامة بتبادل طرفيه إرادتهما المتطابقتين حول المسائل الجوهرية للعقد ،مما يستلزم توافر الأهلية التعاقد في كلا المتعاقدين.و لما كان الوقف متمتعاً بالشخصية المعنوية التي تمكنه من التعاقد تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها صاحبة الولاية عليه إبرام العقود و مباشرة جميع الأعمال المتعلقة به.هذا من جهة و من جهة أخرى بمقتضى المادة 26 مكرر 9التي أسندت لها حق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و ينسحب هذا الحكم على عقد المساقاة كما هو الشأن بالنسبة لعقد المزارعة .اما الطرف الثاني في عقد المساقاة وهو الساعي فبالإضافة لما سبق .يشترط فيه أن يكون ذو خبرة و له من المؤهلات المهنية المتعلقة بالفلاحة و التشجير ما يؤهله للقيام بالأعمال على أكمل وجه ،باعتبار أن صفة الساعي لها إعتبارها في عقد المساقاة .

ثانيا : محل عقد المساقاة:يتمثل المحل في عقد المساقاة بالنسبة لمؤسسة الوقف بإعتبارها شخصا معنويا في الأرض المشجرة التي يدفعها للساعي ،و اما بالنسبة للساعي فمحل العقد بالنسبة له يتمثل فيما يقوم به من أعمال تتصل بسقاية الشجر مقابل حصة من ثمر الأشجار متفق عليه مسبقا (1).

ثالثا:السبب في عقد المساقاة:تتطبق على السبب في عقد المساقاة أحكام القواعد العامة

1-فنطازي خير الدين ،عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية ،الوقف ،الجزء الأول ،الديوان الوطني للأشغال التربوية سنة 2012،ص204.

فيجب أن يكون مشروعا غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة ،ضف إلى ذلك هناك سبب تمليه طبيعة الوقف وهو المحافظة على أصل الوقف من الإندثار و الخراب ،هذا من جهة و من جهة أخرى تعلق حقوق المستحقين بالوقف ،إستثماره و إنماؤه ضرورة ملحة .

المطلب الثالث : شروط عقد المساقاة

المساقاة كغيرها من العقود مقيدة بشروط وتتمثل هذه الشروط فيمايلي:

- أن يكون النخل أو الشجر معلوم المقدار عند إبرام العقد :فلايمكن تصور المساقاة في شيء مجهول او محتمل ان يوجد في المستقبل تجنباً للغرر وهو محرماً.
- أن يبذل العامل في عناية الأرض التي يتعهد بها بالسقي عناية الرجل العادي ،بان يقوم بكل ما يلزم لإصلاح الشجر مما جرى عليه العرف (1).
- أن يكون نصيب العامل في الشجر معلوما بالنصاب :كأن يكون الخمس أو الربع ،و ان يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من الشجر ،حيث لا يمكن حصر النصيب في نوع معين من الشجر غير متأكد أنه سوف يثمر بإعتبار ذلك غرر و الغرر محرماً شرعا .
- إذاكان على الأرض التي هي محل للمساقاة خراج أوضريبة : فهي على المالك دون العامل بإعتبار أن كل من الخراج أو الضريبة مرتبط بالأصل و هو الأرض، سواء كانت مغروسة أو غير مغروسة .أما بالنسبة إلى الزكاة فهي تدفع من طرف من بلغ نصيبه من النصاب سواء كان العامل أو رب العمل. بإعتبار أن تحديد نصيب الزكاة متعلق بما تنتجه الأرض من ثمره.

1- -كنازة محمد ، المرجع السابق ، ص171

المطلب الرابع: آثار عقد المساقاة

يرتب عقد المساقاة متى انعقد صحيحا إلتزامات متبادلة في ذمة طرفيه، فيقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف الإلتزام بتسليم الأرض المشجرة للساقي في أجل معقول بعد إتمام إجراءات التعاقد، والعمل على إزالة كل عائق من شأنه عرقلة الساقي عن أداء عمله أو التأخر في مباشرته. كما تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتسليم حصة الساقي من محصول الشجر بحسب ما هو متفق عليه. أما بالنسبة للساقي فيلتزم بالقيام بعمله في رعاية و سقاية الأشجار و إنمائها، وان يبذل بصدها عناية الرجل المعتاد. كما يلتزم بتنفيذ العقد بنفسه ولا يجوز له التنازل عنه لغيره إلا بعلم السلطة المكلفة بالأوقاف التي تبقى صاحبة الولاية على الوقف.

المطلب الخامس: إنتهاء المساقاة :

- تنتهي المساقاة إذا حصل للعامل عجز أدى به إلى الوفاة قبل بدأ عملية البذر أو هرب العامل قبل بذره الثمرة فصاحب الأرض له حق الفسخ. غير أنه إذا هرب بعد بذر الثمر، تتم المساقاة من طرف عامل آخر مقابل أجره تخصم من نصيب العامل الهارب . أما إذا مات العامل بعد البذر فلورثته الحلول محله في المساقاة، و إن إتفق الطرفان على الفسخ فسخت المساقاة⁽¹⁾.

1-رامول خالد، المرجع السابق، ص 137.

المبحث الثالث :إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية

تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 09 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المعدل و المتمم. صدر المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 /02/ 2014 المحدد لشروط و كفايات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ⁽¹⁾. حيث تضمن هذا المرسوم أحكام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية. وعليه وإنطلاقا من هذا التنظيم سنتعرض إلى تعريف وأركان عقد الإيجار من خلال (المطلب الأول) و كذا طرق وكفايات إبرام هذا العقد (المطلب الثاني) آثار عقد الإيجار (المطلب الثالث) وأخيرا إنقضاء عقد الإيجار (المطلب الرابع)

المطلب الأول:تعريف و أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع الاول : تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

عرف المشرع الجزائري في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 عقد الإيجار ،رغم أن التعريف من إختصاص الفقه حيث أقر بأنه: " كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة " ⁽²⁾

وما يلاحظ حول هذا التعريف أنه لم يحدد لنا طبيعة الوقف الذي ينصب عليه عقد الإيجار و هو - وقف عام - .كما أنه لا بد من التحديد بدقة كون المستأجر إما يكون شخص طبيعي او معنوي . وعليه نقترح إعادة صياغة المادة حتى يكون التعريف جامعا مانعا على النحو التالي : " كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص المستأجر طبيعيا كان أو معنويا أرضا وقفية عامة مخصصة للفلاحة"

1- جريدة رسمية عدد 09-

2- بوضييعات سوسن ، الرسالة السابقة ،ص 136

الفرع الثاني : أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية : بإعتبار عقد الإيجار من العقود المسماة فحتى ينعد صحيحا لا بد من توافر الأركان العامة للعقود و المتمثلة في التراضي ، المحل ، السبب بالإضافة إلى الشكلية

1-التراضي : يقوم التراضي بتبادل طرفي عقد الإيجار إرادتهما المتطابقة حول المسائل الجوهرية للعقد و طرفي عقد الإيجار هما الوقف بصفته مؤسسة تتمتع بالشخصية الاعتبارية و تقوم في حقه السلطة المكلفة بالأوقاف، و الطرف الثاني و هو المستاجر الذي يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط الخاصة طبقا لنص المادة 07 من المرسوم . فإذا كان شخصا طبيعيا فلا بد من توافر الشروط التالية :

-أن يكون من جنسية جزائرية

-أن يثبت صفة الفلاح و في حالة عدم القدرة على إثبات هذه الصفة يجوز له أن يقدم شهادة تكوين او تأهيل في المجال الفلاحي.

اما إذا كان المترشح للإستئجار شخصا معنويا فلا بد أن يكون خاضعا للقانون الجزائري و أن يكون النشاط الذي يمارسه في المجال الفلاحي⁽¹⁾

2-**المحل :** ينطبق عقد الإيجار على الاملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

المنصوص عليها في المادة 08 من القانون رقم 10/91 المعدل و المتمم لا سيما :

-الاملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها ⁽²⁾.

1- أنظر المادة 08 من المرسوم رقم 70-14،

2- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-14

-الأمالك الوقفية المسترجعة من الدولة ، و الاملاك الوقفية الاخرى التي هي في حوزة الدولة و التي يتبين لاحقا انها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص

3- السبب: تطبق عليه القواعد العامة من وجوب أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام و الآداب العامة.

4- الشكلية: يجب أن تفرغ الإرادة في شكل عقد نموذجي مرفق بالمرسوم رقم 70/14.و في حالة ما إذا كانت مدة العقد تساوي أو تفوق 12 سنة فإن العقد يخضع لإجراءات الشهر العقاري⁽¹⁾.

المطلب الثاني : طرق إبرام عقد الإيجار الاراضي الوقفية الفلاحية

الأصل في عملية إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية انها تتم عن طريق المزاد العلني، وذلك حتى يتم إختيار المتعاقد الأكثر ملاءمة الذي يعمد إلى تقديم أحسن عرض ، و في حالة عدم جدوى عمليتين متتاليتين للمزاد العلني يتم اللجوء إلى طريق الإيجار بالتراضي.كما انه هناك نظام إيجار خاص بالأمالك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة .وعليه سنتعرض لهذه الطرق بشيء من التفصيل

1- صدر قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف و الوزير المكلف بالمالية بتاريخ 2003.11.15 جريدة رسمية مؤرخة في 2003.11.19 عدد 71 حيث نص في مادته الثانية على إستعمال المحافظات العقارية لبطافات زرقاء اللون خاصة بالأمالك الوقفية حتى يسهل التعرف عليها و مراقبتها من طرف الدولة و حمايتها .

الفرع الأول : الإيجار بطريق المزاد العلني

يعتبر الإيجار عن طريق المزاد العلني هو الأصل وهذا ما أكدته المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 وكذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 اللتين أكدتا على اختصاص السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراءات المزاد العلني. وحدها دون سواها حيث تقوم هذه الأخيرة بتحديد القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طرق الخبرة، بعد معاينة أو إستطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة .

وكان من الأفضل إشراك مديرية المصالح الفلاحية بإعتبارها هي الأكثر دراية بخصوصية المناطق الفلاحية و القيمة الحقيقية لهذه الأراضي .

تعلن المزايدة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل عشرين يوما من تاريخ إجرائها طبقا للتنظيم المعمول به ، ولا يبت في المزايدة إلا إذا قدم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار، و يكون رسو المزاد على من يقدم أعلى عرض .بعد ذلك يفرغ عقد الإيجار و دفتر الشروط المتعلقة بالإيجار عن طريق المزاد العلني وفقا للشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم (1).

الفرع الثاني : الإيجار بالتراضي

يعتبر الإيجار بالتراضي حل إستثنائي و ذلك في حالة تنظيم عمليتين للإيجار عن طريق المزايدة أثبتتا عدم جدواهما. و ذلك بعد ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف .

1- أنظر الملحق رقم (01) الخاص بنموذج عقد الإيجار و دفتر الشروط المتعلقة بالإيجار عن طريق المزاد العلني المبين بالمرسوم التنفيذي رقم 70-14 المؤرخ في 10 / 02 / 2014 المحدد لشروط و كفايات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (جريدة رسمية عدد 09).

وكان من الافضل هنا الإبقاء على دور لجنة الأوقاف المذكورة في ظل المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 لما لها من دور مخصص و مهم في إدارة و تسيير و حماية الاملاك الوقفية ⁽¹⁾ وحتى نخفف العبء على السلطة المركزية.

ما يلاحظ ايضا حول المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 انها تقر بالتأجير بالتراضي قياسا على المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 .

فالمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 اقرت بانه : "يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم و تشجيع البحث فيه ، و سبل الخيرات بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و بعد إستطلاع رأي لجنة الاوقاف المذكورة في المادة 09 اعلاه". اما المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 فقد أقرت بإمكانية التأجير بالتراضي للأراضي الفلاحية لتشجيع الإستثمارات الفلاحية المنتجة و المستدامة .وكما يلاحظ هنا ان المشرع الجزائري لم يحدد لنا بدقة ما المقصود بالإستثمارات المنتجة مما يفتح العديد من التاويلات من طرف الإدارة لإستعماله كذريعة لمنح العقار الفلاحي بالتراضي لأجل المحاباة ولأصحاب النفوذ. لذلك لا بد من التحديد و التفصيل بدقة حول المقصود بعبارة " الإستثمارات الفلاحية المنتجة و المستدامة" الواردة بالمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

تحدد قيمة الإيجار عن طريق التراضي السلطة المكلفة بالأوقاف وفقا لمقتضيات السوق العقارية. و يفرغ في عقد يرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف .

1- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط و إدارة الاملاك الوقفية و تسيير ها و حمايتها و كيفيات ذلك (منقول من الجريدة الرسمية عدد 1998-90)

الفرع الثالث : نظام الإيجار الخاص بالأمالك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة :

تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على مجال تطبيق نظام الإيجار الخاص بالاملاك الوقفية المسترجعة من الدولة. حيث يطبق على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الحائزون حق إنتفاع دائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي .كما يخص هذا الإجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق إمتياز في إطار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 13 أوت 2010.

لكن بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وخاصة المادة 30 منه التي تقر بانه : "يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورين في المادة 05 أعلاه ،أجلا مدته 18 شهرا إبتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل

حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز . عند إنقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه ،و بعد إعدارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم ،وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية، و يمنح حق إمتيازها طبقا لأحكام هذا القانون" وقد أقرت المادة 34 من ذات القانون بإلغاء أحكام القانون رقم 19/87 .و عليه يرجى تعديل المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 و الإبقاء على الفقرة الثانية من المادة 25 لأن الفقرة الأولى من المادة 25 لم يعد لها مجال للتطبيق .بسبب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز و إلغاء نظام المستثمرات الفلاحية بموجب القانون رقم 03/10 المقر بحق الإمتياز .

- 1- مدة الإيجار : يبرم الإيجار لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد لدى الصندوق المركزي للأوقاف .الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 10 / 03 المحددة في قانون المالية .يفرغ الإيجار في
- 2- عقد نموذجي و دفتر الشروط المتعلقين بإيجار الاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة المرفق بالمرسوم رقم 70/14 ويجب ان يخضع للإشهار العقاري. وما يلاحظ هنا
- 3- أن الفلاح يجد نفسه في كل مرة أمام وضعية تنقص من حقوقه شيئا فشيء .فبعدما كان حق الإنتفاع مؤبدا تحول إلى حق إمتياز عيني مؤقت و أخيرا إلى عقد إيجار فهذا يخلق نوعا من عدم الإستقرار و التأثير على نفسية الفلاحين ويؤثر على قدرته في إستغلال ومردود أرضه.
- 4- الإجراءات : حددت لنا المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 الإجراءات المتبعة لتحويل حق الإمتياز إلى إيجار . حيث يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية المنصوص عليهم في المادة 25 أعلاه، أن يقوموا في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الإنتفاع الدائم أوحق الإمتياز إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف ، و عند إنقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إذارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي يعتبر المستغلون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم .وفي هذه الحالة تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية و الأملاك السطحية المرتبطة بها ويتم إيجارها وفق أحكام هذا المرسوم .

و السؤال الذي يطرح هنا هو حول ماهي المدة القانونية المحددة لإيداع طلبات التحويل إذا تم استرجاع العقار الفلاحي الوقفي بعد نشر المرسوم في الجريدة الرسمية؟

ما يلاحظ على المادة 29 من المرسوم رقم 70/14 أنها حددت لنا أجل سنة واحدة

لإيداع طلبات التحويل، بيدأحسابها من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية ،لكنها أغفلة مصيرالأراضي الفلاحية المسترجعة بعد نشر المرسوم رقم 70/14 .فما هي المدة المتبعة لإيداع طلبات التحويل، خاصة أمام مايترتب عليها من آثار في حالة عدم إحترامها تصل إلى حد إعتبارهم متخلين على حقوقهم.

لذلك يرجى تعديل المادة 29نص من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 بحيث يكون

نصها كالآتي : "...يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المنصوص عليهم في

المادة 25 أعلاه ، أن يقدموا طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف في أجل سنة واحدة إبتداء من تاريخ نشرهذا المرسوم في الجريدة الرسمية ،و بالنسبة للمستثمرات التي تم إسترجاعها بعد صدور هذا المرسوم ففي أجل سنة واحدة من تاريخ إسترجاعها"

المطلب الثالث : آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يرتب عقد إيجار الأراضي الأراضي الوقفية الفلاحية التزامات في جانب كل من المؤجر و المستأجر . و عليه سنتعرض إلى هذه الاخيرة بشيء من التفصيل :

1-التزامات المؤجر : تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها مؤجرا بتسليم الأرض الوقفية محل التأجير بجميع لواحقها للمستأجر و تمكينه منها مباشرة ،وذلك بعد إتمام إجراءات رسو المزاو و تحرير محضر يشتمل على الموجودات، و مواصفات العين المؤجرة والبنائات المسطحة إن وجدت ، و كل ما من شأنه ان يصف العين المؤجرة ، و إذا لم يحضر محضر معاينة فيفترض ان المستأجر قد تسلم العين المؤجرة بحالة حسنة حتى يثبت العكس و ذلك تطبيقا للمادة 476 من القانون المدني (1).

2-التزامات المستأجر : يتعين على كل مستأجر إحترام الإلتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الإيجار و دفتر الشروط الملحق به .حيث يلتزم المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ،على الخصوص بما يلي:

-عدم تغيير الوجهة الفلاحية .

-تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقا.فإن كان الإيجار تم عن طريق المزاو العلني فيلتزم الراسي عليه المزاو بتسديد رسوم و مصاريف الترشح للمزاو .وكذا مصاريف الإعلانات و النشر و الملصقات ،و بعد رسو المزاو يقع على عاتقه دفع مصاريف الحصول على نسخة أصلية من محضر رسو المزاو ،إضافة إلى قيمة بدل الإيجار السنوي قبل تمكينه من العين المؤجرة .

1- بوصبيعات سوسن ، الرسالة السابقة ،ص 134،

-عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن .

-إحترام المدة الثابتة في عقد الإيجار فتحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الإستغلال الفلاحي⁽¹⁾. وكان من الأفضل لو عني المشرع بتحديد هذه المدة عن طريق إصدار نصوص تنظيمية وذلك حتى لا يترك مجال لتحكم و تعسف الإدارة .

أما فيما يخص عقد الإمتياز المحول فإنه يبرم لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد . و في حالة ما إذا تجاوزت مدة الإيجار الإثني عشرة سنة فما فوق فلا بد أن يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري⁽²⁾.

- المحافظة على العين المؤجرة و صيانتها بما يؤدي إلى تحسينها و و زيادة قيمتها ، و يبذل في سبيل ذلك عناية الرجل الحريص .
- يلتزم بالترميمات الضرورية لإستغلال العين المؤجرة .
- رد العين المؤجرة فور إنتهاء مدة العقد و إخلائها مباشرة دون عذر .
- رد العين المؤجرة غير مثقلة بدين خاصة تلك المتعلقة بمستحققات مؤسسة الكهرباء و الغاز ، و الماء
- الإلتزام بالإستغلال الشخصي و المباشر للعين المؤجرة ، وعدم جواز التنازل عنها بأي طريق كان إلا بعد موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف.
- الإلتزام بتسهيل أعمال ومهام لجان الرقابة التابعين للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . و عدم إعتراض أشغالهم .

المطلب الرابع :إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

1- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14

2- أنظر المادة 09 من ذات المرسوم .

ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالأسباب العامة لإنقضاء عقود الإيجار المنصوص عليها في القواعد العامة ، كهلاك العين المؤجرة أو انتهاء المدة.

كما يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون إذا أخل المستأجريتسديد تكاليف إستغلال الملك الوقفي من كهرباء و غاز وماء و غيرها ، كذلك في حالة عدم إحترام القوانين و الآداب العامة في النظافة و الامن و حسن الجوار .

ينتهي أيضا عقد الإيجار إذا توفي المستأجر ، و يعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الاول مع مراعاة مضمونه تطبيقا للمادة 29 من المرسوم رقم 381/98

اما إذا توفي المؤجر و كان من الموقوف عليهم ففي هذه الحالة يعاد تحرير العقد وجوبا للمستأجر الأصلي حتى إنقضاء مدة العقد الاول مع مراعاة مضمونه (1).

المبحث الرابع : عقد الحكر

نص المشرع الجزائري على عقد الحكر كأداة تؤدي إلى إعادة إحياء وإستصلاح الاراضي الفلاحية البور، خاصة و أن هذه الأملاك الوقفية لا يوجد لها ريع تعمر به . مع عدم جدوى إستبدالها لانه لا يوجد مشتريا إلا باقل الأثمان . كما أنه لا يوجد من يقدم على إستئجارها خوفا من القيود الواردة حول هذا العقد و الخسارة التي يمكن ان يتكبدها نظير ما ينفقه من اموال طائلة ثم يخرج منها بسبب مدة عقد الإيجار المؤقتة التي لا يمكن ان تتجاوز ثلاث سنوات إلا بإذن القاضي .

و عليه فعقد الحكر يعتبر أحسن وسيلة لإستثمار و تنمية الأراضي الفلاحية البور لما يشتمل عليه من مزايا و حقوق تؤمن حق المحتكر و تبعث في نفسيته الطمأنينة، كما أنه قيد خطير على الملكية لذلك نجد معظم التشريعات لا تلجأ إليه إلا عند الإقتضاء . و من

1-زردوم صورية ، المذكرة السابقة ، ص 136

بين هذه النظم القانونية التي أقرت عقد الحكر القانون الجزائري في المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91 و عليه سنتعرض لهذا العقد بالدراسة من خلال تحديد مفهومه و الآثار المترتبة عليه و أخيرا إلى أسباب إنقضائه⁽¹⁾.

المطلب الأول: مفهوم عقد الحكر

ينشأ عقد الحكر بين طرفين هما جهة الوقف و المحتكر حيث ينشأ لهذا الأخير حق عيني. فما المقصود بهذا الحق و ما هي خصائصه وما هي شروط إنشائه .

الفرع الأول: تعريف عقد الحكر

يعتبر الحكر ضرب من ضروب الإيجارات الطويلة يستمد جل أحكامه من الشريعة الإسلامية و لم يتم النص عليه من طرف المشرع الجزائري إلا مؤخرا بموجب القانون 07/01 في المادة 26 مكرر 02 منه.

فهو عقد بين الواقف و المحتكر⁽²⁾ يخول بموجبه هذا الأخير حق إستثمار الأرض الموقوفة العاطلة البور و ذلك بغية إصلاحها وتعميرها بأن يقيم عليها مباني و، أو أغراس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد ،و مع إلزام المحتكر بدفع إيجارسنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و أو الغراس⁽³⁾. وللمحتكر أن يتصرف في حق الحكر بجميع أنواع التصرفات فله أن يبيعه أو يهبه أو يرتب حق إنتفاع للغير وكذا ان يؤجره للغير و ينتقل عنه بالميراث

1- فنتازي خير الدين، المرجع السابق، ص 208.209

2- إضافة إلى التراخي تشترط بعض التشريعات العربية كالتشريع المصري لإنشاء حق الحكر وجود إذن من المحكمة الابتدائية التي تقع في دائرتها الأرض كلها أو الجزء الكبير منها. أنظر للتفصيل أكثر: رمول خالد: المرجع السابق، ص 139.

3- زردوم صورية، المذكرة السابقة، ص 143

الفرع الثاني: شروط إنشاء عقد الحكر

يشترط لإنعقاد عقد الحكر صحيحا الشروط التالية :

- أن تكون الارض المحكرة ارض موقوفة فلا يجوز ان ينشا الحكر على أرض غير موقوفة
- أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة تدعو إلى التحكير كان تكون الأرض مخربة و عاطلة لأسباب إما ترجع إلى الطبيعة. كوجود عوائق طبوغرافية كبيرة أو عوائق في نسبة الامطار أو كثرة نسبة الملوحة أو انها معرضة للانجراف مما يتطلب نفقات كبيرة لإصلاحها و ليس لها ريع يكفي لإصلاحها .

- لا بد من تحديد مدة الحكر في العقد ذاته وذلك باتفاق الطرفين

لكن ما يلاحظ هنا ان المشرع الجزائري قد أغفل حالة عدم تحديد هذه المدة ولم ينص على حد أقصى لمدة الحكر ،على عكس المشرع المصري في المادة 999 من القانون المدني المصري الذي أقر بستون سنة كحد أقصى لمدة الحكر و إن لم تحدد مدته أعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنة (1).

- وجوب تحديد أجره الحكر :بحسب نص المادة 26 مكرر 02 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المذكور أعلاه ، فإنه يتم دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد ،مع إلزام المستثمر بالبناء بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و /أو الغرس.و الخاصية الجوهرية التي تتميز بها أجره الحكر هي

أن تكون محددة بأجرة المثل اي أنها تخضع للزيادة و النقصان و هذا ما يسمى "بتصقيع الحكر"، و ما نلاحظ على المشرع الجزائري أنه لم يتعرض إلى مفهوم التصقيع وما دام

مصدر الحكر هي الشريعة الإسلامية⁽¹⁾ فالتصقيع يستمد أحكامه من هذا المصدر و هي كما يلي :

-يجب أن يراعى في تقدير الزيادة او النقصان إلى ما للأرض من قيمة إيجارية وقت التصقيع وذلك بالنظر للتحسينات التي تقوم بها الحكومة ،كأن تقوم بحفر ترع أو مصارف أو سدود في الجهة التي تقع فيها الأرض، أو أنها تداركها العمران فارتفعت قيمتها أو إنخفضت قيمتها بسبب حادث قهري .

-أن يتم التعديل كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حدا كبيرا من الجسامة، ويستقل قاضي الموضوع بمراقبة إن كان هناك غبن فاحش يستوجب إعادة النظر في الأجرة و هي من مسائل الواقع لا تخضع لرقابة المحكمة العليا.

التقدير الجديد لأجرة الحكريكون بداية من تاريخ الإتفاق فإن كانت هناك منازعة حوله فمن تاريخ رفع الدعوى تبدأسريان الأجرة الجديدة و ليس من وقت صدور الحكم.

1-تقدير قيمة الأرض يكون بالرجوع إلى أرض مماثلة معرفة قيمتها من حيث صقعها و الناحية التي تقع فيها نوعية تربتها مساحتها.و هذا تطبيقا للقاعدة الفقهية القائلة : " يفتى بما هو في مصلحة الوقف" فليس من مصلحة الوقف أن تؤجر الأرض بأقل من مثيلتها فهذا فيه مضرة له. للتفصيل أكثر أنظر:زردوم صورية،المذكرة السابقة، ص 65.

المطلب الثاني: آثار عقد الحكر

بحسب نص المادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01 فإن عقد الحكر تتولد عليه جملة من الحقوق المتمثلة في حق الحكر ، و حق الإنتفاع بما أقامه من منشآت و مغارس . و تترتب عليه أيضا مجموعة من الإلتزامات المتمثلة في دفع أجرة الحكر و كذا تعمير الأرض و جعلها صالحة للإستغلال .

و عليه سنتعرض إلى هذه الآثار من خلال الفرعين التاليين : الفرع الأول و نعالج فيه حقوق المحتكر أما الفرع الثاني فيخصص للإلتزامات الملقة على عاتقه .

الفرع الأول: حقوق المحتكر

تتمثل حقوق المحتكر في حق الحكر و حق الإنتفاع بما أقامه من منشآت

ومغارس

أولا : حق الحكر : هو حق عيني أصلي حيث يخول للمحتكر الإنتفاع بأرض موقوفة فيجوز له أن يستعملها و يستغلها كيفما شاء⁽¹⁾ . فله أن يحدث ما شاء من التعديلات زيادة ونقصانا بشرط أن تزيد في قيمة الأرض و أن تؤدي إلى إستصلاحها . وأكثر ما يؤدي إلى إستصلاح الأرض هو إقامة الأغراس و إنشاء المباني ، غير ان الفقهاء وتطبيقا للعرف وسعوا من العملية فأجازوا إقامة الإصلاحات التي لا يمكن إستصلاح الأرض إلا بها، كحفر الانهار أو المسابل أو التسوية و ذلك تماشيا مع طبيعة الأرض و الغرض المتفق معها و عرف الجهة التي تقع فيها. كما ان المحتكر له ان يتصرف في حق الحكر بجميع أنواع التصرفات فله أن يبيعه أو يهبه أو يرهنه أو يرتب له او عليه حق إرتفاق أو يرتب عليه حق إنتفاع أو يؤجره وينقل عنه بالميراث وهو في هذا يفوق حق الإنتفاع.

1- كنانة محمد ، المرجع السابق، ص171

-أيضا ، د/ نبيل إبراهيم سعد - المرجع السابق - ص 211

-أيضا-د/ عبد المنعم فرج صدة ، الحقوق العينية الأصلية ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر ، لبنان - بدون سنة طبع، ص 1018

النتائج المترتبة على اعتبار حق المحكر حقا عينيا عقاريا: تتمثل هذه النتائج فيمايلي:

- يجب تتوفر أهلية التصرف لأن الحكر من أعمال التصرف.
- يرهن ويحجز الحكر رهنا وحجزا عقاريا.
- يفصل في المنازعات المتعلقة بحق الحكر أمام محكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار المحكر.
- وجوب تسجيل و شهر هذا الحق وكذا كل التصرف متعلق به في السجل الخاص بالأموال الموقوفة
- التصرف في حق الحكر يستوجب وكالة خاصة وليس وكالة عامة.
- إعتبار المحكر صاحب حق عيني له حق تتبع حقه في أي يد كان.
- يجوز رفع دعاوى عقارية المتمثلة في دعوى الحيازة وكذا دعاوى القسمة إذا كان الحق شائعا بينه و بين غيره.

ثانيا :حق الإنتفاع بالبناء و/ أو المغارس: تنص المادة 02/26 من القانون 07/01 على

أنه:"...مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع

بالبناء و /أو الغرس و توريثه خلال مدة العقد ⁽¹⁾، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون

رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المذكور أعلاه ".فباستقراءنا لنص هذه المادة

يتبين لنا أن حق المحكر على المباني و الأغراس ينحصر في حق إنتفاع مؤقت ينتهي

بإنتهاء مدة العقد ،و يخول هذا الحق التصرف فيها بجميع أنواع التصرف في حدود هذا

العقد و خلال المدة المقررة له كما ينتقل عنه بالميراث.

و أكد المشرع هذا بالإحالة على المادة 25 من القانون رقم 10/91 و التي تنص أنه مهما كان نوع التغير في الملك الوقفي سواء كان بناء أو غراس فإنه يلحق بالملك الوقفي ولايغير طبيعته كوقف، وكل حالة مخالفة لهذه الأحكام تسوى عن طريق التراضي بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المعني بالأمر، طبقا لاحكام القانون و أحكام الشريعة الإسلامية ولذلك فإن وضعية الأبنية و الأغراس تسوى بالتراضي .

وحسنا فعل المشرع حين إعتبرحق المحتكر بالأرض المحكرة و الأبنية و الأغراس حق مؤقت لأنه لو كان مؤبدا لطغى ملك المنفعة على ملك الرقبة ،وبالتالي يحرم صاحبها من سلطتي الانتفاع و التصرف بالعين التي هي حكر على مالك الرقب

الفرع الثاني:التزامات المحتكر :

يلقى على عاتق المحتكر إلتزامين إثنين و هما الإلتزام بدفع الأجرة و الإلتزام بإستصلاح الارض البور .

أولا:الإلتزام بدفع الأجرة : أوجبت المادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01 على المحتكر بدفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد .كذا دفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و أو الغرس⁽¹⁾.وإذا تماطل المحتكر ولم يقم بالدفع فإنه يعد مخل بالتزاماته ،والجزء المطبق حسب القواعد العامة في العقود الملزمة لجانبين هو التنفيذ العيني إن أمكن او الفسخ زائد التعويض في الحالتين إن كان له محل .وللفسخ هنا حكم خاص وهو أنه لا يجوز المطالبة به إلا إذا تأخر المحتكر عن الدفع مدة طويلة وقد حددها المشرع المصري بمرور مهلة ثلاث سنوات متتالية من عدم الدفع⁽²⁾ أما قبل هذه المدة فلا يملك إلا المطالبة بالأجرة المتأخرة وينفذ بها على أمواله .

1-زردوم صورية ، المذكرة السابقة ، ص 144

2- الجريدة الرسمية العدد 79

أما المشرع الجزائري لم يحدد أجل عدم الدفع الذي على اساسه يجوز المطالبة بالفسخ بل ترك ذلك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع الذي يجب عليه أن يراعي الحالة المالية للمحتكر وكذا طبيعة الأرض وما تتطلبه من نفقات باهضة لإعادة إحيائها .

ثانيا : الإلتزام بإصلاح الأرض المحكرة: الغرض الأساسي و الجوهرى من إبرام عقد الحكر هو إعمار الأرض و إصلاحها و إعادة إحيائها لذلك يلزم المحتكر ببذل عناية الرجل الذي يرمى مصالحه الخاصة. فيلزم بدفع مصاريف صيانة الأرض والضرائب المفروضة عليها . كما انه مقيد ببند العقد كأن ينص على تطهير الترع و المراوى والمصارف وحفر الأنهار أو كبس الأرض وما إلى غير ذلك مما تحتاج له الأرض، فإن لم تكن هناك شروط وبنود . فعليه مراعاة طبيعة الأرض و الغرض الذي اعدت له كأن تكون منخفضة مما

يستوجب ردمها . أو تكون عالية غير مستوية فيقوم بتسويتها . وأخيرا عليه مراعاة عرف الجهة التي تقع فيها الأرض، فإن كانت هناك طريقة معينة في الإستغلال و إستصلاح خاصة بجهة معينة وجب إتباعها .

غير ان المحتكر قد لا ينفذ الإلتزام الملقى على عاتقه ويمتنع عن الإصلاح و الإستغلال مدة معينة وقد حددها المشرع المصري بمرور ثلاث سنين قياسا على أحكام إحياء أرض الموات وتحجيرها لمدة ثلاث سنين فتتزع منه حيث قال عمر رضي الله عنه : "ليس لمحجر بعد ثلاث سنين " فيؤدي ذلك إلى المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض

المطلب الثالث : إنقضاء عقد الحكر⁽¹⁾:

ينقضي عقد الحكر كأصل عام بإنقضاء الأجل المحدد في العقد . وقد ينتهي في بعض الأحيان قبل ذلك بوفاة المحتكر قبل قيامه بالبناء و الغراس، وزوال صفة الوقف على الملك الوقفي.

1- موت المحتكر قبل قيامه بالبناء و الغراس: ينتهي حق الحكر بموت المحتكر قبل ان يبدأ في تشييد البنايات وإنشاء الأغراس. والسبب في ذلك أنه إذا ألزم الورثة بالحلول محل مورثهم فإنهم قد يتضررون من ذلك بسبب عجزهم أو لعدم قدرتهم على تحمل النفقات الباهضة التي يتطلبها تعمير و إستصلاح الارض. أما إن كان المحتكر قد بدا في التشييد فإن هذا الحق ينتقل إلى الورثة.

2- زوال صفة الوقف على الارض المحكرة: ينتهي الحكر بزوال صفة الوقف على الأرض المحكرة. وتزول هذه الصفة بإبطال الوقف ذاته أو إستبدال الأرض المحكرة بأرض أخرى .

ختاما و بعد إستعراضنا لجملة العقود الواردة على الأراضي الفلاحية الوقفية ،نخلص إلى أنه هناك إغفال لمسألة مهمة و هي مدة الإستغلال ،فعلى المشرع إعادة النظر في مسألة المدة في عقد الحكر و عقود المزارعة و عقد المساقاة إذ لا بد من التنصيص عليها ،خاصة عقد الحكر الذي يعد تصرفا يهدد أصل الوقف .

كذلك ما يمكن ملاحظته حول هذه العقود أنه ورغم أهميتها في تنمية و إستثمار الملك الوقفي ،إلا ان الكثير لا يعرف الوقف ولا يعلم كيفية إستغلاله ،خاصة الشباب المهتمين بالفلاحة .لذلك فمن الضروري تنظيم أيام دراسية و ندوات علمية للتعريف بآليات إستغلال العقار الوقفي الفلاحي .

خلاصة الباب الثاني :

حمل الباب الثاني عنوان أساليب إستغلال العقار الفلاحي ،و الذي قسم إلى ثلاث فصول بالنظر إلى طبيعة الملكية المنصوص عليها في المادة 23 من قانون التوجيه العقاري .فتعرضنا في الفصل الأول إلى إستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية حيث تتوعة أساليب إستغلاله، لكن جهدنا إنصب على قانون المستثمرات الفلاحية الصادر بالقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي أدى إلى إلغاء نماذج الإستغلال السابقة على صدوره ،سواء كان ذلك بالنص عليه صراحة أو ضمنيا ،وقد خول هذا القانون للمستفيدين حق إنتفاع دائم مقابل دفع أتاوى زهيدة مع إحتفاظ الدولة بملكية الرقبة .لكن بسبب مساوئ هذا القانون نذكر منها الخلافات المتكررة بين أعضاء المستثمرة ،الإيجار من الباطن ،عدم دفع الأتاوى .أدى ذلك بالمشروع إلا إصدار نموذج آخر للإستغلال و المتمثل في الإمتياز الفلاحي بموجب القانون رقم قانون 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010،المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.حيث يمنح الإستغلال لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد مع إمكانية إبرام عقد شراكة.و الملاحظة هنا انه بعدما كان حق الإنتفاع مؤبدا أصبح مؤقت و هذا ما يزعزع علاقة الفلاح بالأرض

أما الفصل الثاني فخصص لإستغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، حيث قرر المشرع أحكام خاصة بهذه المسألة. فإعتبر في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم عدم الإستغلال يشكل تعسفا بإستعمال الحق و ذلك بسبب الأهمية الإقتصادية و الإجتماعية للأراضي الفلاحية، وفرض على مرتكبه جزاءات قاسية تؤدي حتى إلى بيع الأرض الفلاحية .فهل حقيقة التعسف المنصوص عليه في المادة 48 من قانون التوجيه

العقاري يتمشى مع ما هو مقرر في المادة 124 مكرر من القانون المدني التي تحدد حالات التعسف .

أما الفصل الثالث فكان بعنوان إستغلال العقار الفلاحي الوقفي حيث تعرضنا إلى أنماط الإستغلال المختلفة من عقد مزارعة و عقد مساقات ، كذلك عقد إيجار لهذه الأراضي و أخيرا عقد الحكر .

خاتمة :

تسعى جل الدول لتحقيق التنمية لقطاعها الزراعي .وذلك للدور المهم الذي يلعبه هذا القطاع في تحقيق العزة و الكرامة ،من خلال تحقيق الأمن الغذائي و إلغاء التبعية للخارج ،وما تفرضه هذه الأخيرة من قيود و شروط .

لكن للوصول إلى هذا المبتغى لا بد من معالجة المسألة الزراعية بصفة شاملة .ومن بين أهم المواضيع الذي تؤثر بصفة مباشرة في مردودية الإنتاج الفلاحي مسألة إستغلاله ،و التي كانت موضوع دراستنا خلال هذه المذكرة من خلال خطة مقسمة إلى فصل تمهيدي و بابين حيث تعرضنا في الفصل تمهيدي إلى مفهوم العقار الفلاحي أما الباب الأول فكان مخصصا لماهية الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي ،والذي قسم إلى فصلين الفصل الاول فتعرضنا فيه إلى القيود الواردة على العقار الفلاحي و الفصل ثاني حمل عنوان الآليات القانونية للإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي .

أما الباب الثاني فكان بعنوان أساليب إستغلال العقار الفلاحي حيث قسم هو الآخر إلى ثلاث فصول وذلك بالنظر إلى طبيعة الملكية كما هو مقرر في المادة 23 من قانون التوجيه العقاري. فخصص الفصل الأول للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية أما الثاني فكان للعقار الفلاحي ذو الملك الخاص والأخير حمل عنوان إستغلال العقار الفلاحي الوقفي وقد خلصنا إلى نتيجة وانه بالرغم من الإصلاحات المتعاقبة لأساليب الإستغلال و النص على أسلوب الإمتياز كأسلوب مستحدث بموجب المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي ،و إستحداث آليات جديدة للإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي ،و إصدار قوانين تحت على إلزامية الإستغلال و إعتباره تعسفا بإستعمال الحق .وفرض جزاءات قاسية على عدم الإستغلال إلا أن ذلك لم يؤدي إلى النهوض بالقطاع الفلاحي ولم تكرر سوى تبعية غذائية متزايدة و عليه نوصي بمايلي:

-الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية و التطبيقية الخاصة بقانون التوجيه الفلاحي كالنصوص الخاصة بعملية التجميع العقاري، و نظام نوعية المنتجات ، و إنشاء مرصد للفروع أو المنتجات الفلاحية ، النظام الوطني للإعلام الفلاحي أدوات التوجيه الفلاحي حتى لا تكون هذه القوانين مجرد حبر على ورق

-لا بد من إحداث التطابق و الإنسجام بين قانون الإمتياز الفلاحي و قانون الإستثمار ، و كذا لوائح المنظمة التجارة العالمية ، و الإتفاقية المبرمة مع الإتحاد الأوربي التي لا تفرق بين المستثمر الأجنبي و الجزائري ، و عدم إقتصار الشراكة على المستثمر الوطني لإستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة . بل لا بد من تحرير الإستثمار في المجال الفلاحي و فتح المجال للشراكة مع المستثمر الاجنبي بخبراته التقنية و الفنية الشيء الذي يمكن الفلاحين من تسويق منتوجاتهم في السوق الخارجية و قبلها تحقيق الإكتفاء الذاتي بالإضافة إلى جلب الأموال لتطوير القطاع الفلاحي بالتكنولوجيات الحديثة.

-الإستفادة من أخطاء السياسات الفلاحية السابقة و التي كانت تعتمد على إيديولوجيات ضيقة لا تمت بالموضوعية و الواقع في شيء، لذلك لا بد من وضع آلية للتشاور و الإنصات بحضور جميع الأطراف الفاعلة في الميدان الفلاحي، يكون الفاعل الأساسي فيها هو الفلاح في سبيل إيجاد حل دائم لمسألة العقار الفلاحي يستند بالموضوعية و الواقعية في الطرح.

-عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز تعتبر أيضا عملية إحصائية . حيث حددت لنا المستفيدين الذين لا يملكون عقود إدارية و بالتالي صعوبة إستفادتهم من القروض ، و كذا بينت لنا الأراضي الخاضع لنظام الإرث و هو مبني على الشيوع الامر الذي يؤدي إلى عدم إستغلال هذه الأراضي في كثير من الأحيان ، و أحيانا يتم تقسيمها من اجل

الانتفاع بها . و هذه كلها عوامل تؤثر في عملية الإستغلال الأمتل للعقار الفلاحي وبالتالي لابد من معالجتها بموجب نصوص تطبيقية لقانون الإمتياز الفلاحي

-إقرار الحماية اللازمة لأصحاب حقوق الإمتياز وذلك في حالة فسخ عقد الإمتياز .إذا ما تم الإخلال بالالتزامات القانونية .فتحكم الإدارة في مسألة تقدير التعويضات على الأملاك السطحية الموجودة فوق المستثمرة، وكذا عملية فسخ العقد المشهر يعتبر هدرا وتعديا على الحقوق المسجلة و المشهرة.

--وضع و إصدار آليات تحدد و تفصل العلاقة بين المستفيدين في المستثمرة جماعية و توزيع المهام بينهم و ماينشأ عنها من منازعات، لأجل خلق الإنسجام بين أعضاء المستثمرة جميعا وتقادي سلبيات قانون رقم 19/87

- إقرار عقوبات جزائية على عدم إستغلال العقار الفلاحي .و عدم الإقتصار على العقوبات المدنية تماشيا مع ما هو منصوص عليه في المادة 87 المتعلقة بالتوجيه الفلاحي والخاصة بتحويل الأراضي الفلاحية و هذا كله لضمان الإستغلال الأمتل للعقار الفلاحي .

-لا بد من إضفاء صفة الضبطية القضائية على الموظفين المؤهلين لضبط المخالفات المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 03/10 المتعلق بالإمتياز الفلاحي و المواد 87 و 88 الخاصة بالتوجيه الفلاحي ،و ذلك لما تتطلبه من جهاز ضمن الشرطة القضائية يكون أكثر تأهيلا في المجال الفلاحي للبحث و التقصي عنها.

- لتقادي تكرار الأفعال المجرمة الماسة بالعقار الفلاحي دون فائدة ،لا بد من جمع كل الجرائم المتعلقة به سواء الواردة في قانون العقوبات أوفي النصوص الخاصة ضمن قسم معين مخصص إلا للعقار الفلاحي لتجنب التناقض و حتى يسهل الرجوع إليه .

- تحديد بدقة مفهوم الإستغلال و أنواعه حتى نزيل كل غموض حول هذا المعنى لما يترتب عليه من المساس بالمراكز القانونية
- هناك إغفال لمسألة مهمة و هي مدة الإستغلال ،فعلى المشرع إعادة النظر في مسألة المدة في عقد الحكر و عقود المزارعة و عقد المساقاة إذ لا بد من التنصيص عليها ،خاصة عقد الحكر الذي يعد تصرفا يهدد أصل الوقف .
- ما يمكن ملاحظته حول العقود الواردة على الأراضي الفلاحية الوقفية ،أنه ورغم أهميتها في تنمية و إستثمار الملك الوقفي ،إلا ان الكثير لا يعرف الوقف ولا يعلم كيفيات إستغلاله ،خاصة الشباب المهتمين بالفلاحة .لذلك فمن الضروري تنظيم أيام دراسية و ندوات علمية للتعريف بآليات إستغلال العقار الوقفي الفلاحي .

قائمة المراجع و المصادر

أولاً: النصوص الرسمية

1- النصوص الأساسية

1- دستور الجمهورية الجزائرية 1976

2- دستور الجمهورية الجزائرية 1989

3- دستور الجمهورية الجزائرية 1996

2- النصوص التشريعية: (القوانين و الأوامر)

1- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة (ج ر عدد 1966/36)

2- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية (ج ر عدد 1971/97)

3- الأمر رقم 23/72 المؤرخ في 07 جويلية 1972 المتضمن القانون الأساسي للتعاون و التنظيم ما قبل التعاونيات (ج ر عدد 51)

4- القانون رقم 83/ 03 الصادر في 09 جوان 1983 المتضمن حماية البيئة (ج ر عدد 06)

5- القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية الفلاحية (ج ر عدد 34)

6- الأمر رقم 85/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني المعدل و المتمم (ج ر العدد 75)

- 7- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (ج ر العدد 87/50)
- 8- القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 (ج ر عدد 54)
- 9- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم (ج ر العدد 90/49)
- 10- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج ر العدد 90/52)
- 11- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير (ج ر عدد 52)
- 12- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري (ج ر 95/55)
- 13- القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 (ج ر 97/85)
- 14- القانون رقم 11/99 المؤرخ في 1999/02/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2000 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية (ج ر 1999/12)
- 15- القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف (ج ر 2001/29)

16- القانون رقم 08/09 الصادر في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (جريدة رسمية رقم 08/21)

17- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت سنة 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي (الجريدة الرسمية العدد 46)

18 - قانون 03-10 مؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 10/46)

3- النصوص التنظيمية

أ- المراسيم

1- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار المعدل بالأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بترقية الإستثمار (ج ر عدد 47)

2- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 16 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج العمراني و ممارسة مهنة المهندس العقاري (ج ر عدد 32)

3- المرسوم رقم 15/65 المؤرخ في 15 فيفري 1965 المتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للإستغلال الفلاحي المسير ذاتيا و حقوق وواجبات أعضائها

4- المرسوم رقم 106/ 82 المؤرخ في 1982/3/3 و المتعلق بإنشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية و المعدل بموجب المرسوم رقم 81/85 المؤرخ في 30 أوت 1985

5- المرسوم التنفيذي رقم 170/88 المؤرخ في 13 سبتمبر 1988 المتعلق بالقانون الأساسي لتعاونيات الخدمات الفلاحية (ج ر عدد 37)

- 6- المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أفريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 (ج ر عدد 89/16)
- 7- المرسوم التنفيذي 52/89 المؤرخ في 18 أفريل 1989 المتضمن القانون الأساسي للمزارع النموذجية (ج ر العدد 89/16)
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار قانو 19/87 (ج ر 90/06)
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 (ج ر العدد 90/06)
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 الصادر في 27/02/1990 المحدد لمجالات طلب دراسة التأثير على البيئة (ج ر عدد 10)
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 189/90 المؤرخ في 23 جوان 1990 المحدد لصلاحيات وزير الإقتصاد (ج ر عدد 26)
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 196/90 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 396/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن إنشاء جهاز مندوب الإصلاحات الفلاحية
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 38/91 المؤرخ في 16/02/1991 المتضمن القانون الأساسي العام للغرفة الفلاحية (ج ر رقم 08)
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/3/2 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري (ج ر عدد 10)

15 - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء (ج ر عدد 26)

16- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك (ج ر رقم 21)

17- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به (ج ر عدد 26)

18- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفايات ذلك (ج ر عدد 60)

19- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكفايات تطبيق القانون رقم 11/91 (جريدة رسمية عدد 21).

20- المرسوم التنفيذي رقم 332/94 المؤرخ في 22 أكتوبر 1994 المتمن الغاء منصب المندوب الولائي للأصلاحات الفلاحية.

21- المرسوم التنفيذي رقم 55/95 الصادر في 15/02/1995 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية (جريدة رسمية عدد 15).

22- المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 27/01/1996 الطي يعرف النشاطات الفلاحية و يحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح و كفاياته (جريدة رسمية عدد 7).

23- المرسوم التنفيذي رقم 78/96 الصادر في 24 أفريل 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (جريدة رسمية عدد:15).

- 24- المرسوم التنفيذي رقم 149/96 المؤرخ 16 جويلية 1996 المتعلق بحماية و ترقية المجاهدين وذوي الحقوق.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 18/12/1996 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية (جريدة رسمية عدد 81).
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 للمبين لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية (جريدة رسمية عدد 84).
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 118/2000 المؤرخ في 30 ماي 2000 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/67 الذي عنوانه الصدوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 الذي يحدد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية (جريدة رسمية عدد 57).
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية (الجريدة الرسمية العدد رقم 39)
- 30- مرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (جريدة رسمية عدد 09).
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير (جريدة رسمية عدد 07)

أ- المناشير و القرارات الوزارية و التعليمات و المذكرات:

• باللغة العربية

- 1- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الداخلية ،المالية، الفلاحة المتعلق باعادة هيكلة المستثمرات الفلاحية في القطاع العام، وزارة الفلاحة و الصيد البحري 30 أوت 1987.
- 2- المنشور الوزاري المشترك رقم 1615/SG/88 المؤرخ في 19 نوفمبر 1988 المتعلق بالطعون.
- 3- المنشور الوزاري المشترك رقم 318/SM المؤرخ في 18 مارس 1989 المتعلق باعادة تنظيم القطاع العام الفلاحي.
- 4- المنشور الوزاري المشترك (وزارة الفلاحة، وزارة المالية، وزارة الداخلية، وزارة المجاهدين) رقم 584/SM المؤرخ في 3 جوان 1989 المتعلق باعادة تنظيم الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام - التحقيق في صفة المستفيدين.
- 5- المنشور الوزاري المشترك رقم 540/SM/90 الصادر بتاريخ 1990/10/09 المتعلق بمنشات الاستغلال غير المخصصة - المنح لفائدة الشباب-
- 6- منشور وزاري رقم 476/SM المؤرخ في 13 أكتوبر 1992 المتعلقة باعادة الانطلاق في عملية اعداد العقود الادارية.
- 7- منشور وزاري رقم 482/SM المؤرخ في 13 أكتوبر 1992 و المتعلق باخلال المنتجين بالتزامهم.
- 8- منشور وزاري صادر عن وزارة الفلاحة رقم 483/SM المؤرخ في 13 أكتوبر 1992 المتعلق بتطهير الاراضي التي لم تخصص بعد.

- 9- منشور وزاري صادر عن وزارة الفلاحة رقم 508/SPM المؤرخ في 2 نوفمبر 1992 المتعلق بتصفية المنازعات المتعلقة بأراضي البلديات و العرش.
- 10- منشور وزاري مشترك رقم 245/SPM المؤرخ في 29 ماي 1993 المتعلق بتطهير مستفيدي القانون رقم 19/87 الذين لهم سلوك غير مشرف أثناء حرب التحرير الوطني.
- 11- المنشور الوزاري المشترك رقم 552 المؤرخ في 27 جويلية سنة 1996 الصادر عن وزارة الفلاحة والمالية و اداخية والجماعات المحلية و المتعلق بتطهير الممتلكات العمومية التي بحوزة التعاونيات الفلاحية للخدمات.
- 12- المنشور الوزاري رقم 838/SPM المؤرخ في 24/10/1996 المتعلق ب: ف/ي منح الاراضي الفلاحية في اطار قانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.
- 13- المنشور الوزاري المشترك رقم 404 المؤرخ في 2 ماي 1997 الذي يتضمن حماية و صيانة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.
- 14- قرار وزير الزراعة المصري رقم 20 لسنة 1984 المعدل بالقرار رقم 495 لسنة 1984 المحدد لحالات التجريف المتفقة مع العرف.
- 15- القرار المؤرخ في 8 جوان 1991 الذي يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات المحافظة العقارية بالولاية.
- 16- قرار صادر عن وزير المالية في 20/01/1992 الذي منح تفويضا به لمصلحة أملاك الدولة لاعداد العقود التي يكون محلها أملاك عقارية تابعة للدولة.
- 17- المنشور الوزاري المشترك (فلاحة، سكن) بتاريخ 13 سبتمبر 1992 الذي يحدد حقوق البناء فوق الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات (جريدة رسمية رقم 86).

- 18- القرار المؤرخ 25 ماي سنة 1996 الذي يحدد كفيات تسجيل الفلاحين و مسك السجلات المعلقة بهم و نموذج البطاقة المهنية للفلاح.
- 19- القرار الوزاري رقم 553 المؤرخ في 10 جوان 2000 المتضمن تحديد المشاريع من قبل وزارة الفلاحة في اطار برنامج التنمية الفلاحية المقرر.
- 20- المقررة الوزارية رقم 586 المؤرخة في 25 جوان 2000 المحدد للنشاطات المدعومة من طرف الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية.
- 21- قرار وزارة الفلاحة رقم 374 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المتعلق بوضع برنامج لدعم الاستثمار المدعم للمستثمرة الفلاحية.
- 22- المقررة الوزارية رقم 599 المؤرخة في 8 جويلية 2002 الصادرة عن وزارة الفلاحة المحددة لشروط الحصول على الدعم من الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي.
- 23- التعليم الوزارية المشتركة رقم 148/SM المؤرخة في 27 افريل 1986 المتعلقة بمشاركة القطاع الفلاحي في حماية و ترقية المجاهدين و ذوي الحقوق.
- 24 - التعليم رقم 1114 المؤرخة في 09 نوفمبر 1986 و المتعلقة بمردودية المزارع الاشتراكية.
- 25- التعليم الوزارية رقم 428/SM المؤرخة في 18 ماي 1987 المتعلقة بشروط منح حق الاستغلال - اختيار المترشحين -.
- 26- مذكرة وزارية رقم 466/SG المؤرخة في 26 ديسمبر 1978 الخاصة بالعمال الدائمين الأجانب على مستوى المزارع الاشتراكية.

- 27- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 787/SM المؤرخة في 31 أوت 1989 المتعلقة بإعادة تنظيم أراضي الأملاك الوطنية - اعداد العقود الادارية للتنازل.-.
- 28- مذكرة رقم 01538 E/DADF المتعلقة بالاراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية المملوكة للاجانب- نزع الملكية - مؤرخة في 1990/1989 .
- 29- التعليمات الوزارية رقم 120/SM المؤرخة في 7 مارس 1990 المحدد لنماذج العقد الاداري.
- 30- التعليمات الوزارية رقم 343/SM المؤرخة في 1 ديسمبر 1991 المتعلقة بمعالجة الوضعيات المستجدة على الارض الواقع التي تعيق عملية التطهير.
- 31 التعليمات الوزارية رقم 118/SM الصادرة في 29 مارس 1992 و المتعلقة بتسوية المنازعات العقارية.
- 32- التعليمات الوزارية رقم 118/SM الصادرة بتاريخ 29 مارس 1992 و المتعلقة بتسوية العقود الادارية.
- 33- المذكرة الصادرة عن بنك الفلاحة و التنمية الريفية رقم 103/93 المؤرخة في 1993/02/1 الخاصة بالاتفاقية المتعلقة بالامتلاكات CIRCULAIRE المتنازل عنها للمستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية.
- 34- التعليمات الوزارية رقم 156 المؤرخة في 1993/04/10 المتعلقة بمستفيدي قانون رقم 19/87 و الذين لهم سسلوك معادي لحرب التحرير.
- 35- التعليمات الوزارية رقم 236 المؤرخة في 22 ماي 1993 المتعلقة بدمج اراضي المستثمرات الفلاحية داخل المناطق العمرانية و مواصلة منح العقود الادارية للمستفيدين.

36- تجميد منح الأراضي المقررة بواسطة لمذكرة 158/SPM المؤرخة في 6 مارس 1994

37- التعليمات الرئاسية رقم 005 المؤرخة في 14 أوت 1995 المتضمنة حماية الأراضي الفلاحية و الغابية، رئاسة الحكومة سنة 1995.

38- مذكرة رئيس الحكومة رقم 042 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي و المحافظة عليها ، سنة 1995.

39- مذكرة مجلس المحاسبة رقم 337 /م/م/ر م/م/د/ 97 المؤرخة في 12 جويلية 1997 المتعلقة بالنقائص والعيوب التي تشوب الاطار التشريعي و التنظيمي الذي تخضع له العقارات الفلاحية.

40- التعليمات الوزارية رقم 000525 /أ.و الصادرة بتاريخ 1998/2210 المتعلقة بتعزيز المراقبة على مستوى المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية.

41- مذكرة المدير العام لاملاك الدولة رقم 04274/م/أ و م/ع / م ع أ و ع/ح المؤرخة في 1998/10/25 و المتعلقة بتحصيل الاتاوي المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية العمومية.

42- مذكرة المدير لاملاك الدولة رقم 002069/ و م/م ع أ و /م ع أ و ع المؤرخة في 5 أبريل 1999 و المتعلقة بتحصيل الاتاوي المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية.

43- التعليمات رقم 313/أ.و المؤرخة في 8 جويلية 2000 و المتعلقة بشروط الحصول على قرض مشروط من الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي لتمويل الأعمال و العملية المسجلة في اطار برنامج تنمية القطاع الفلاحي - المخطط الوطني للتنمية الفلاحية -.

44 - المذكرة العامة رقم 6016 المؤرخة في 5 نوفمبر 2001 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي جاءت تطبيقا لاحكام المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998.

45- مذكرة وزارية المالية عن مديرية الاملاك الوطنية رقم 06147 و م/م ع أ و/م ع أ د ع /م ع المؤرخة في 14 نوفمبر 2001 و المتعلقة بحق الانتفاع الدائم لصالح منتمي القطاع الفلاحي العام.

46- التعليمات الوزارية المشتركة، الصادرة عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية و كذا وزارة المالية، المتعلقة عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخة في 1987/12/8 المؤرخة في 15 جويلية 2002.

47- تعليمات رئيس الحكومة رقم 15/SP/CG المؤرخة في 6 ديسمبر 2005 التي تحدد اجراءات نزع الملكية لانجاز المشاريع الترقية في الأراضي الفلاحية خارج المحيط العمراني.

48- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الصادرة بتاريخ 2007/03/28 مضمونها رفع الدعاوي المتعلقة بالغاء العقود الادارية المشهورة الصادرة عن مديريات أملاك الدولة أمام الغرفة الادارية الجهوية بالمجالس القضائية.

• باللغة الفرنسية:

1-circulaire ministérielle N 37/cab/m88 du 26-10-1988 relative à la réorganisation des des opérations cadastrales recueil des textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du Domain agricole ministère de l agriculture 1989 C.N.D.A page 41.

2- guide des exploitations agricoles-issus de la mise en couver de la loi N ° 87-19 du 08/12/1987 déterminant le mode d'exploitation

des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligation des producteurs, direction des institution rurales –ministère de l’auriculaire– avril 1989

3– instruction interministérielle N° : 24/spm du 30 janvier 1993 , 35 relative a : a/s de la convention BADR relative au paiement du patrimoine cède aux EAC/EAI

4– note N) 1727 e /DGDN/NODF du 17 avril 1993 relative / actes administrative consacrant les droits immobiliers consentis dans le cadre de la loi 87/19 aux producteurs agricoles IN , recueil des textes : instruction –circulaires –note relatives aux domaines et la 3conservation foncière , misère des finances année 1993 page 17.

5–ciculaire interministérielle N° :064/ SPM du 02/03/1997 relative à la production et préservation des terres agricole et a vocation agricole .

ثانيا: الكتب و المؤلفات المعتمدة.

1/ قائمة المؤلفات بالغة العربية:

أ/ المؤلفات العامة:

1/ أبو سعود رمضان: الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة، 2001.

2/ أكومون عبد الحليم: الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري ، قصر الكتاب، الجزائر ، سنة 2006.

3/ البكري محمد عزمي: أحكام الايجار في قانون الاصلاح الزراعي ، توزيع دار الفكر العربي ، مصر ، الطبعة الثامنة ، سنة 1994.

4/ د/ السنهوري عبد الرزاق:

*الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس ، دار احياء التراث العربي ، بيروت، سنة 1963.

*الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، الجزء الثامن ، دار احياء التراث العربي ، سنة 1968.

-الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية و الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية - المجلد التاسع- دار احياء التراث العربي، بيروت، سنة 19865.

*شرح القانون المدني في العقود - عقد الايجار - دار احياء التراث العربي ، بيروت، سنة 1968.

5/ د/ الجوهري عبد العزيز السيد: محاضرات في الاموال العامة- ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة الثانية، سنة 1987.

6/ د/ الفضل منذر الحسين: الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية و القانون الوضعي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، دون سنة طبعة.

7/ المستشار/ المنشاوي عبد الحميد: الوسيط في الحجز الاداري ، المكتب العربي الحديث الاسكندرية مصر ، دون سنة طبع.

8/ د/ النجدي أحمد زهو: التعسف في استعمال الحق ، دار النهضة العربية ، مطبعة جامعة ، القاهرة ، سنة 2005.

9/ أ.د/ بعلي محمد الصغير ، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، الجزائر ، سنة 2005.

10/ بلغيث عمارة: المرافعات المدنية ، مطبعة الرستمية ، الجزائر ، سنة 2002.

11/ بلغيث عمار: التنفيذ الجبري و اشكالاته ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، الجزائر ، سنة 2004.

12/ د/ بن رقية بن يوسف : أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالايجار المدني و التجاري ، اجتهادات المحكمة العليا ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، الجزائر ، سنة 2002.

13/ أ. د بوضياف عمار: القرار الاداري ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2007.

14/ حامد مصطفى: الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المصري و السوري ،/ الجزء الثاني ، توزيع دار الفكر العربي ، مصر ، سنة 1964.

15/ ديب عبد السلام : عقد الايجار المدني، طبع الديوان الوطني للاشغال التربوية ، الجزائر ، سنة 2001.

16/ سليمان محمد: الأسس العامة للعقود الادارية - دراسة مقارنة - طبعة ثالثة ، دار الفكر العربي مصر ، سنة 1975.

- 17/ د/ صدة عبد المنعم فرج : الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني و المصري، دار النهضة العربية للطباعة و النشر ، بيروت ، لبنان ، سنة 1982.
- 18/ د/ علي علي سليمان: دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الثالثة ، سنة 1994.
- 19/ قطب محمد علي أحمد: الموسوعة القانونية و الأمنية في حماية المال العام ، اينراك للنشر و التوزيع ، مصر ، سنة 2003.
- 20/ لباد الناصر: القانون الاداري ، الجزء الثاني ، النشاط الاداري، الطبعة الاولى لباد، الجزائر، سنة 2004. éditeur.
- 21/ محرز أحمد : القانون التجاري ، الجزء الثاني ، الشركات التجارية ، مطابع سجل العرب ، القاهرة ، الطبعة الثانية ، سنة 1980.
- 22/ محرز أحمد محمد: النظام القانوني للخصخصة ، توزيع منشأة المعارف بالاسكندرية ، مصر سنة 2002.
- 23/ د:محسن حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة 1982.
- 24/ محمد حسن منصور: الحقوق العينية الاصلية ، الدار الجامعية ، مصر - دون سنة طبعة.
- 25/ مهنا أحمد فؤاد: مبادئ و أحكام القانون الاداري في جمهورية مصر العربية ، مؤسسة شباب ، الاسكندرية ، مصر ، سنة 1973.

26 /هني أحمد: اقتصاد الجزائر المستقلة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1986.

27 /واضح رشيد: المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية و التطبيق ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2002.

28 /يحياوي عمر: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2001.

29 /يكن زهدي: عقد البيع، منشورات المكتبة العصرية ، بيروت ، الطبعة الأولى ، دون سنة طبعة.

ب- قائمة المؤلفات المتخصصة:

1- بن رقية بن يوسف: شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للاشغال التربوية الطبعة الأولى ، الجزائر ، سنة 2001.

2- د/ بن رقية بن يوسف : الحياة العقارية الفلاحية و التوجيه العقاري ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، الجزائر ، سنة 1994.

3- المستشار/ حمدي باشا عمر: القضاء العقاري في ضوء القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2002.

4- المستشار/ حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2004.

5- رمول خالد: المحافظة العقارية كالية العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، البليدة ، الجزائر ، سنة 2011.

- 6- المستشار/ زروقي ليلي: التقنيات العقارية ضبطه و شرحه ، الجزء الأول - العقار الفلاحي طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، طبعة الثانية، سنة 2001.
- 7 المستشاران/ زروقي ليلي و حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2002.
- 8- شامة سماعيل: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2003.
- 9- صدوق عمر: تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، طبعة 1988.
- 10- د/ عصام أنور سليم د -/محمد حسن قاسم: القانون الزراعي ، دار الجامعية الجديدة للنشر، مصر ، سنة 2002.
- 11- قدوج بشير: النظام القانوني للملكية العقارية من سنة 1962 الى 1999، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، سنة 2001.
- 12- لنقار بركاهم سمية: منازعات العقار الفلاحي التابع لدولة في مجال الملكية و التسيير ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر طبعة أولى ، سنة 2004.
- 13- مبروك مقدم: الاتجاهات الزراعية و عوائق التنمية في البلدان النامية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1993.
- 14- معطى الله علي، حسينة شريخ: الأراضي الفلاحية ، مجموعة نصوص قانونية و تشريعية دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2005.

2-قائمة المؤلفات باللغة الفرنسية

- 1-Ahmed ali abdemalek . devenir de la privatisation des terres agricoles .IN –étude fonciers N °= 63 juin 1994 ; A.D.E.F
- 2-AMMOR BENHALIMA / LE SYSTEME BANCAIRE ALGERIENNE o.p.u alger .
- 3-C david les coopératives agricoles de la révolution agraire R.A.S.J.P.E VOIX LE MARS 1973.
- 4-COTTON , guy et randier robert , tous les litiges entres preneurs, baux reraux –encyclopédie delmas pour la vie des affaires 2 eme ed.j.delmas et cie massons , paris 1982.
- 5-Dahmani ahmed .l'Algérie a l'épreuve. économie politique des reformes 1980-1997 casbah .éducation 1999.
- 6-Dahmani mohamed : l'Algérie a l'épreuve des réformes économiques , éducation economica .paris 1999.
- 7-J.HUDAULT.droit rural : droit de l'exploitation agricole , l'emphyteose , precis dalloz, 1987
- 8-Mesli mohamed elyse , les vicissitudes de l'auriculaire algérienne de l'autogestion a la restitution des terres en 1990 édition dahleb 1990.
- 9-Pulivinge jean –contribution à l'analyse des premiers résultats de la réorganisation des exploitations agricoles algérienne (1987) : les cahiers du cread –les agricultures d'état ; pressent

et avenir –revenus du centre de recherches en économie
appliquée pour le développement N : 23/24 (3^e et 44^e
trimetres 199.

ثالثا : قائمة المذكرات والرسائل.

- 1- * الوافي فيصل * النظام القانوني للأراضي الفلاحية *، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، سنة 2015.2016
- 2- * بريك الزوبرير *، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2014-2015.
- 3- بقر سلمي * النظام القانوني للاستثمار في مجال الفلاحي (حالة المستثمرة الفلاحية) مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر، سنة 2002/2003.
- 4- * بوشريط حسناء *، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2016، 2017.
- 5- * بوعجناق سمير * تطور المركز القانوني للأمولاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص ادارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001.
- 6- * جبار جميلة * تنظيم الملكية الفلاحية العامة و الحماية القانونية لها، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، الجزائر، سنة 2001/2002.
- 7- * جلال شفيقة * ادارة الاملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة ماجستير تخصص قانون أعمال، جامعة الجزائر، سنة 2002/2003.

- 8- *حفصي يوسف* بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، الجزائر ، جانفي 2005.
- 9- *حلايمية ربح* الآثار الإيجابية و السلبية للإدارة على التنمية في الجزائر *مذكرة ماجستير تخصص إدارة و مالية . جامعة الجزائر ، سنة 1993/1992
- 10- *خطي خيرة* عقود إستثمار و إستغلال و تنمية الأراضي الفلاحية الموقوفة ، بحث لنيل درجة الماجستير . جامعة سعد دحلب ، الجزائر ، سبتمبر 2005
- 11- *سعداني نورة* أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية و العمرانية ،دراسة تحليلية على ضوء القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري و زراعي ، جامعة سعد دحلب ، الجزائر ، جوان 2005
- 12- عايلي رضوان* ادارة املاك الوطنية ، مذكر ماجستير تخصص ادارة مالية ، جامعة الجزائر ، سنة 2006.10/2005-
- 13- *عليوان راضية* حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص عقود و مسؤولية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، سنة 2001/2000.
- 14- *فاضلي ادريس* نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة دكتورا، جامعة الجزائر ، سنة 1994.
- 15- *ليبض ليلي* عقد الامتياز و فقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97 ، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري و زراعي ، جامعة سعد دحلب ، الجزائر ، أكتوبر سنة 2005.
- 16- *مرغد ابراهيم* النظام القانوني لملكية الاراضي الفلاحية الخاصة ، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، الجزائر ، سنة 2001/2000.

17- * معطي الله علي * التنظيمات المهنية في قطاع الفلاحة الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون الاداري، جامعة الجزائر ، سنة 2002/201.

18- * مقدم نجية * اعادة هيكلة القطاع الفلاحي ، مذكرة لنيا شهادة الماجستير ، معهد العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر ، سنة 1996.

19- * يحيوي سعد * الاستثمار الفلاحي عن طريق الاعتماد الايجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، سنة 2001/2000

رابعا : قائمة الابحاث المتخصصة:

1- بلالطة مبارك: السياسة الزراعية في الجزائر، مقال منشور في المجلة الجزائرية القانونية و السياسية ، كلية الحقوق و العلوم الادارية، جامعة الجزائر، 39 رقم 4، سنة 2001.

2- بولحية علي : جهاز الرقابة و مهامه في حماية المستهلك ، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، كلية الحقوق و العلوم الادارية ، جامعة لجزائر ، 39 رقم 1، 2002.

3- المستشار/ حمدي باشا عمر: قراءة في قانون التوجيه العقاري ، مقال منشور في مجلة الفكر البرلماني ، مجلة متخصصة في القضايا و الوثائق البرلمانية ، صادرة عن مجلس الأمة ، العدد الثامن ، مارس 2005.

4- د/ رحمانى أحمد: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مقال منشور بمجلة الندوة الوطنية للقضاء العقاري.

5- ساكر محمد العربي، الفلاحة والأمن الغذائي في الجزائر ، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و العلوم الادارية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية ، جامعة الجزائر ، 39 رقم 4- سنة 2001.

6- طه طيار: دراسة الأثير على البيئة في القانون الجزائري ، مقال منشور في مجلة الادارة سنة 1991.

7- عبد الرزاق زوبينة: حق الشفعة في اطار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، الجزء 37، رقم 4، سنة 1999.

8- عباس عمار: تشريع النسيج العمراني - العمران، مقال منشور في مجلة تصدر عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط ، كلية الحقوق ، عنابة ، عدد خاص ، سنة 2001.

9- عطى محمد : فتح المعاملات في نقل الملكية الخاصة للأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ، مقال منشور في مجلة دليل الحقوقي، الفصل الثالث ، المؤرخة في 19/12/1983.

10- د/ علد خرايشة و د الذنبيات محمد محمود: التنمية الاقتصادية و الادارة ، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسة ، كلية الحقوق و العلوم الادارية بن عكنون ، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر الجزء 39، رقم 4-1991.

خامسا _ المجموعات القضائية:

1-قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 81687 المؤرخ في 1991/10/20 غير منشور.

2-قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 86744 الصادر بتاريخ 1992/07/12 (غير منشور)

3-القرار رقم 176264 المؤرخ في 1998/11/18 .م ق 1999 عدد 1 ص 102

4-قرار رقم 186635 المؤرخ في 1999/04/28 م ق 2000 عدد 1 ص 145

- 5-قرار صادر للمحكمة العليا رقم 194593 المؤرخ في 26/01/2000 غير منشور
- 6-قرار رقم 190514 المؤرخ في 29/03/2000 م ق 2000 عدد 01 ص 154.
- 7-قرار رقم 201817 المؤرخ في 25/10/2000 الصادرة عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا غير منشور
- 8-القرار الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 12/11/2001 مجلة مجلس الدولة لسنة 2001 ، ص 143.
- 9-القرار المؤرخ في 30/11/2004 ملف رقم 011856 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة

سادسا : الوثائق :

*باللغة العربية

- 1-تقرير وزارة الفلاحة و الثروة الزراعية ، دراسة حول حصيلة الثورة الزراعية ، سنة 1980 .
- 2-التقرير العالمي حول التنمية البشرية ، وثيقة برنامج الأمم المتحدة للتنمية سنة 1992.
- 3-تقرير وزارة الفلاحة ، مخطط الوطني لتنمية الفلاحة ، سنة 1999
- 4-تقرير مديرية الشؤون القانونية و التنظيم لوزارة الفلاحة حول التعاونية الفلاحية لسنة 2000.
- 5-احصائيات وزارة الفلاحة ،مديرية الاحصائيات و التحقيقات الاقتصادية لسنة 2000.

6-التليكس الصادر عن وزير الفلاحة رقم 475 المؤرخ في 14 جانفي 1988 المتعلق بالطلبات إعادة الدمج المقدمة من طرف مستفيدي المستثمرات الجماعية و الفردية الى الولاية واداري القطاع الفلاحة عامة .

7-برقية الأمين العام لوزارة الفلاحة رقم 080 المؤرخ في 23 جويلية 2000 ، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية ، نظام الدعم عن طريق الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية ، وزارة الفلاحة ، سنة 2000 ، ص 94 و 95 غير منشور .

باللغة الفرنسية

1-Mutualité agricole- aujourd'hui et demain –caisse nationale de mutualité agricole – CNMA ? cellule communication , janvier 1998 , p 12 (non publier)

سابعا : الأيام الدراسية

1-اليوم الوطني للفلاحة 16-17 ديسمبر ، وزارة الفلاحة ، المركز الوطني للوثائق الفلاحية سنة 1990.

2-الندوة الوطنية للقضاء العقاري زلالدة ، يومي 15 و 16 ديسمبر 1993 ، وزارة العدل ، مديرية الشؤون المدنية ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، طبعة سنة 1995.

3-اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري و المنازعات العقارية ، منشورات المركز الجامعي سوق اهراس ، يوم 27 افريل 2004.

<u>الفهــــــــــــــــرس</u>
المقدمة.....01
الفصل التمهيدي :مفهوم إستغلال العقار الفلاحي09
المبحث الأول : التطور التاريخي لإستغلال العقار الفلاحي09
المطلب الأول :نظام الإستغلال الفلاحي في العهد العثماني.....10
المطلب الثاني :نظام الإستغلال الفلاحي في العهد الإستعماري14
المطلب الثالث : تنظيم الإستغلال الفلاحي بعد الإستقلال17
المبحث الثاني : تعريف إستغلال العقار الفلاحي.....21
المطلب الأول :تعريف العقار الفلاحي وبيان أنواعه.....21
الفرع الأول : تعريف العقار الفلاحي.....21
الفرع الثاني :أنواع العقار الفلاحي23
المطلب الثاني تعريف الإستغلال وبيان صورته.....26
الفرع الأول :تعريف الإستغلال26
الفرع الثاني :صور الإستغلال27
الباب الأول: ماهية الإستغلال الأمتثل للعقار الفلاحي29
الفصل الأول : القيود الواردة على العقار الفلاحي.....30
المبحث الاول: القيود الواردة على معاملات لعقار الفلاحي.....30
المطلب الأول : القيود المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري.....30
الفرع الأول :صور المخالفة.....31
الفرع الثاني:الطبيعة القانونية للجزاء.....31
المطلب الثاني : الإجراءات المنصوص عليها في قانون التوجيه الفلاحي.....33
المبحث الثاني :القيود الواردة للمحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي.....35
المطلب الأول : تحويل الأراضي.....35
الفرع الأول :تحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة.....36
الفرع الثاني : بالنسبة للأصناف الأخرى36

37.....	المطلب الثاني :رخصة تقسيم الأرض الفلاحية.....
40.....	المطلب الثالث -رخصة البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات
41.....	الفرع الأول :القواعد العامة.....
44.....	الفرع الثاني : المقاييس المطبقة على البناء
45.....	الفرع الثالث:البناء دون رخصة و الجزء المقرر له.....
46.....	المطلب الرابع :دراسة التأثير على البيئة
46.....	الفرع الأول :مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة.....
47.....	الفرع الثاني : دراسة طلب تسليم دراسة التأثير في البيئة.....
50.....	المبحث الثالث :القيود المقررة على جاراالعقار الفلاحي.....
50.....	المطلب الأول :القيود الخاص بالمرور القانوني
56.....	المطلب الثاني :القيود الخاصة بموارد المياه.....
56.....	الفرع الاول : حق الشرب او السقي.....
57.....	الفرع الثاني :حق المجرى.....
59	الفرع الثالث :حق الصرف أو المسيل.....
62.....	الفصل الثاني :الآليات القانونية للإستغلال أمثل للعقار الفلاحي
62.....	المبحث الأول : الآليات الوقائية لإستغلال أمثل للعقار الفلاحي.....
62.....	المطلب الأول : تجميع العقارالفلاحي:.....
75.....	المطلب الثاني :التأطير العلمي و التقني و البحث و التكوين و الإرشاد.....
	الفرع الأول: أهداف التأطير العلمي و التقني و البحث والتكوين و الإرشاد.....75
77.....	الفرع الثاني أهداف التكوين الفلاحي.....
77.....	الفرع الثالث :البحث الفلاحي.....
77.....	الفرع الرابع :الإرشاد الفلاحي.....
79.,.,.....	الفرع الخامس :الإعلام الفلاحي.....

المطلب الثالث :أدوات التوجيه الفلاحي	80
الفرع الاول : مخططات التوجيه الفلاحي	80
الفرع الثاني: مخططات و برامج التنمية الفلاحية الريفية.....	81
الفرع الثالث :أدوات تأطير العقار الفلاحي.....	82
المطلب الرابع :التنظيم المهني الفلاحي	82
الفرع الأول : الجمعيات المهنية للفلاحين	83
الفرع الثاني :التعاونيات الفلاحية.....	83
المطلب الخامس :التدابير الهيكلية المطبقة على الإنتاج الفلاحي	85
الفرع الأول :تنشيم الإنتاج الفلاحي.....	85
الفرع الثاني :حماية الصحة الحيوانية و الصحة النباتية.....	86
الفرع الثالث :ضبط المنتجات الفلاحية.....	87
المبحث الثاني :الآلية الردعية لإستغلال أمثل للعقار الفلاحي	88
المطلب الأول :حماية العقار الفلاحي التابع للدولة	88
الفرع الأول :اختصاصات الجهات القضائية العادية	88
الفرع الثاني :إختصاصات الجهات القضائية الإدارية.....	96
المطلب الثاني :حماية الملكية العقارية الفلاحية الخاصة.....	104
الفرع الأول :الحماية المدنية.....	104
الفرع الثاني :الحماية الجزائية.....	107
الفرع الثالث : الحماية الإدارية	115
الفرع الرابع :الحماية القضائية.....	126
المطلب الثالث: منازعات العقار الفلاحي الوقفي.....	130
الفرع الأول : أسباب منازعة الأوقاف.....	130
لفرع الثاني :الإختصاص النوعي و المحلي في منازعات الأوقاف.....	134

136.....	خلاصة الباب الأول.....
138.....	الباب الثاني: أساليب إستغلال العقار الفلاحي.....
139.....	الفصل الأول : إستغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية.....
139.....	المبحث الأول :نظام المستثمرات الفلاحية
144.....	المطلب الأول:تعريف المستثمرة الفلاحية.....
146.....	المطلب الثاني :التمييز بين المستثمرة والإستغلالات الفلاحية المشابهة لها
146.....	الفرع الأول :التمييز القانوني بين التعاونيات و المستثمرة الفلاحية.....
147.....	الفرع الثاني : التمييز بين المستثمرة الفلاحية و المزرعة النموذجية
149.....	المطلب الثالث :كيفية تكوين المستثمرة الفلاحية الجديدة :
149.....	الفرع الأول: تكوين جماعة المنتجين.....
150.....	الفرع الثاني:رسم حدود المستثمرة.....
150.....	الفرع الثالث :تقويم الممتلكات و الإصلاح المالي للمزارع القديمة.....
151.....	المطلب الرابع :شروط تكوين المستثمرة الفلاحية
168.....	المطلب الخامس :الآثار المترتبة على تكوين المستثمرة.....
168.....	الفرع الأول : حقوق المستفيدين و إلتزاماتهم
190.....	الفرع الثاني :حقوق و إلتزامات الدولة
205.....	المبحث الثاني : نظام الإمتياز الفلاحي.....
205.....	المطلب الأول :تعريف عقد الإمتياز.....
207.....	المطلب الثاني :شروط الإستفادة من حق الإمتياز.....
207.....	الفرع الأول : شروط الإستفادة من حق الإمتياز المحول.....
208.....	الفرع الثاني :شروط الإستفادة من الإمتياز الممنوح لأول مرة
209.....	الفرع الثالث :الأشخاص المحرومون من الإستفادة.....
210.....	المطلب الثالث :إعداد عقد الإمتياز.....
210.....	الفرع الأول :إيداع الملف

212.....	الفرع الثاني :دراسة الملف وقرار اللجنة.....
216.....	المطلب الرابع :الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز.....
216.....	الفرع الأول :الآثار المترتبة عن الإمتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر.....
224.....	الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن الإمتياز الفلاحي بالنسبة للدولة.....
228	الفصل الثاني :إستغلال العقار الفلاحي الملك.....
228.....	المبحث الأول : سلطات المالك
228.....	المطلب الأول :الإستعمال l'usage.....
229.....	المطلب الثاني: الإستغلال.....
230.....	المطلب الثالث : سلطة التصرف.....
231.....	المبحث الثاني :الطبيعة القانونية لحق الملكية العقارية الفلاحية
231.....	الفرع المطلب: الملكية العقارية حق مطلق.....
233.....	المطلب الثاني : الملكية وظيفة إجتماعية
233.....	المطلب الثالث:الملكية حق له وظيفة إجتماعية.....
234.....	المطلب الرابع :موقف المشرع الجزائري.....
237.....	المبحث الثالث : نطاق الملكية.....
237.....	المطلب الأول :النطاق المادي لسلطات المالك
237.....	الفرع الأول :حدود محل حق الملكية.....
238.....	الفرع الثاني :العناصر الجوهرية و الملحقات و الثمار و المنتجات.....
238.....	الفرع الثالث : ملكية ما فوق الأرض و ما تحتها : العلو و العمق.....
239.....	المطلب الثاني :القيود الخاصة بإستعمال حق الملكية.....
240.....	الفرع الأول - مجاوزة الحدود الموضوعية للحق.....
240.....	الفرع الثاني :المعيار العام :التعسف في إستعمال الحق:
246.....	الفرع الثالث -المعيار الخاص بالملكية العقارية :.....
258.....	الفصل الثالث : طرق إستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية:.....

المبحث الأول : عقد المزارعة.....	260
المطلب الاول :تعريف المزارعة	260
المطلب الثاني :أركان عقد المزارعة.....	261
المطلب الثالث :خصائص عقد المزارعة.....	262
الفرع الأول :المزارعة عقد رضائي.....	263
الفرع الثاني : المزارعة عقد مستمر	263
الفرع الثالث :المزارعة عقد ملزم لجانبين	263
المطلب الرابع:مميزات عقد المزارعة.....	264
المطلب الخامس: آثار عقد المزارعة	265
المبحث الثاني : عقد المساقاة.....	266
المطلب الأول : تعريف عقد المساقاة.....	266
المطلب الثاني : أركان عقد المساقاة	267
المطلب الثالث :شروط عقد المساقاة	268
المطلب الرابع :آثار عقد المساقاة.....	269
المطلب الخامس :إنتهاء المساقاة	269
المبحث الثالث :إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية.....	270
المطلب الأول : تعريف و أركان عقد إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية.....	270
المطلب الثاني :طرق إبرام عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....	272
المطلب الثالث :آثار عقد إيجارالأراضي الوقفية الفلاحية.....	278
المطلب الرابع :إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية	279
المبحث الرابع : عقد الحكر	280
المطلب الاول :مفهوم عقد الحكر	281
الفرع الأول :تعريف عقد الحكر	281

282.....	الفرع الثاني :شروط إنشاء عقد الحكر
284.....	المطلب الثاني :آثار عقد الحكر
284.....	الفرع الأول:حقوق المحتكر
286.....	الفرع الثاني :إلتزامات المحتكر :
289.....	خلاصة الباب الثاني.....
291.....	خاتمة
295.....	قائمة المراجع و المصادر.....
320.....	الفهرس
327.....	الملخص

الملخص باللغة العربية:

تعتبر تنمية القطاع الزراعي إحدى التحديات الرئيسية التي تسعى جل الدول لتحقيقه و من بينها الجزائر ،و للوصول إلى هذا المبتغى تناول المشرع مسألة هامة لها تأثير مباشر على حجم ونوعية الإنتاج ألا وهي مسألة الإستغلال ،حيث عمد إلى سن ترسانة من النصوص القانونية تهدف إلى تنظيمه وذلك بالنظر إلى طبيعة و نوعية الملك فنظم العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية بدءا بأسلوب التسيير الذاتي ووصولاً إلى حق الإمتياز ،أما في ما يخص العقار الفلاحي ذو طبيعة الملك الخاص فقد أقر أحكام خاصة تلزم بإستغلاله و إلا أعتبر متعسفا بإستعمال الحق، يؤدي به إلى غاية فقد حق الملكية ،و أخيرا الأملاك الوقفية حيث إستمدت أساليب إستغلالها من أحكام الشريعة الإسلامية .

و السؤال المطروح هنا : هل وصل المشرع الجزائري إلى الإستغلال الأمثل الذي يضمن وفرة في الإنتاج و يؤدي إلى تحقيق الإكتفاء الذاتي ؟

Résumé en français:

Le développement du secteur agricole est l'un des principaux défis que la plupart des pays cherchent à atteindre, y compris l'Algérie, et le législateur a abordé une question importante qui affecte directement la taille et la qualité de la production: la question de l'exploitation. A la nature et à la qualité du propriétaire, il organise l'immobilier agricole de la propriété nationale, en commençant par la

méthode de l'autogestion et du droit de concession: dans le cas de la propriété agricole de la nature du propriété privé, il adopta des dispositions spéciales à exploiter; Et enfin la propriété de Waqf où les méthodes d'exploitation découlaient des dispositions de la loi islamique.

La question est la suivante: le législateur algérien a-t-il atteint l'exploitation optimale qui assure une production abondante et conduit à l'autosuffisance?

English summary:

The development of the agricultural sector is one of the main challenges that most countries seek to achieve, including Algeria. In order to achieve this aim, the legislator addressed an important issue that directly affects the size and quality of production. This is the issue of exploitation. To the nature and quality of the property, he organized the agricultural real estate of the national property, starting with the method of self-management and to the right of concession. In the case of the agricultural property of the nature of the private property, he passed special provisions required to be exploited, And finally the property of Waqf where the methods of exploitation were derived from the provisions of Islamic law.

The question is: Has the Algerian legislator reached the optimal exploitation that ensures abundant production and leads to self-sufficiency?