

طرق استغلال العقار الفلاحي في إطار الاستصلاح في الجزائر

Methods of exploiting agricultural real estate in the framework of reclamation In Algeria

تاريخ الاستلام : 2021/01/21 ؛ تاريخ القبول : 2023/05/29

ملخص

خضعت ملكية و استغلال العقار الفلاحي في الجزائر إلى عدة مؤثرات؛ سياسية؛ إيديولوجية و حتى اقتصادية، خاصة في المرحلة الانتقالية من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي، الأمر الذي تمخض عنه اعتماد الاستصلاح كنمط تملك و/أو استغلال هذا النوع من العقارات، و قد أخذ هذا الأخير عدة أشكال، حيث تم في بداية الأمر؛ اعتماد ما عرف بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بموجب القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، و هو ما سنتناوله في مبحث أول.

غير أنه و بعد تغيير التوجه العام في الجزائر، الذي تبلور في صدور دستور 1989؛ لاسيما فيما يخص النظرة المعتمدة تجاه الملكية، و محاولة تحرير استغلال العقار؛ بما فيه العقار الفلاحي، صدر سنة 1990 قانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري، الذين أسسا لنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية، و يتعلق الأمر بالامتياز الفلاحي القابل و غير القابل للتحويل إلى تنازل ، الأمر الذي سنتناوله في المبحث الثاني.

الكلمات المفتاحية: الاستصلاح؛ الاستغلال، الملكية؛ الحيازة؛ الامتياز؛ التنازل ؛ قابل للتنازل ؛ غير قابل للتنازل.

* شوقي خليفي

كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري
قسنطينة 1، الجزائر.

Abstract

The ownership and exploitation of agricultural real estate in Algeria has been subject of political, ideological, and even economic influences , especially in the transitional phase from the socialist system to the capitalist system, which resulted in the adoption of a reclamation as a pattern of ownership and/or exploitation of this type of real estate, the latter has taken many forms, in the beginning what is known as the possession of agricultural real estate ownership according to the law n° 83/18 of 13/08/1983 which we will address in a first time.

However, after the change of the general trend in Algeria which appeared in the constitution of 1989; especially with regard to approved view of ownership and the attempt to liberalize the exploitation of property; including agricultural real estate, it was promulgated the national property law and the real estate orientation law; in 1990, which established a new pattern of agricultural land exploitation, and here the matter is related to agricultural concession that is transferable and not transferable into a cession, which we will discuss in the second time.

Keywords: reclamation; exploitation; property; ownership; possession; assignable; transferable; not transferable; cession.

Résumé

En Algérie, l'acquisition et l'exploitation du foncier agricole ; ont été soumise a plusieurs influence ; politique ; idéologique et même économique, surtout dans la phase de transition du système socialiste au système capitaliste, qui a conduit a l'adoption de la mise en valeur des terres agricoles comme model d'acquisition et/ou d'exploitation de ce genre de foncier, cette dernière a pris plusieurs formes, initialement il a été approuvé ce qu'on appelait l'accession à la propriété foncière agricole dans le cadre de la lois n° 83/18 du 13/08/1983, ce qu'on doit aborder en premier lieu.

Mais, après le changement de la tendance générale en Algérie ; qui a été apparue dans la constitution du 1989; surtout en ce qui concerne l'approche adoptée en matière de la propriété, et la tentative de libéraliser l'exploitation du foncier ; y compris le foncier agricole, en 1990 la loi domaniale et la loi portant l'orientation foncière ont été promulguées, qui ont fondu un nouveau model d'exploitation des terres agricoles ,Qui est la concession transférable et non transférable a une cession dont nous discutons en deuxième lieu.

Mots clés : mise en valeur; exploitation; propriété; possession; accession; concession; cessible; transférable; non transférable; cession.

* Corresponding author, e-mail: romamilev@gmail.com

مقدمة:

لقد استحوذ المستعمر الفرنسي على أغلب أراضي الجزائريين؛ وهجرهم منها، و هو ما كان له كبير الأثر على تنظيم استغلال هذه الأخيرة بعد الاستقلال، ظهر في ممارسة الدولة لكامل سلطتها و سيادتها على أراضيها من خلال منع التملك الأجنبي، و تقييد التمليك للمواطنين الجزائريين، في توجه اشتراكي بحث، يعكس إيديولوجية معينة.

إلا أنه مع مرور الوقت و تثبت الاستقلال و وضوح الرؤيا السياسية و الاقتصادية للدولة، بدأت تظهر محدودية؛ و اختلالات في اعتماد نظرة معينة و محددة و وحيدة اتجاه الملكية بصفة عامة، و ملكية العقار الفلاحي؛ الذي يعد من الأعمدة الاقتصادية لأي كيان دولي؛ بصفة خاصة.

فبدأت بذلك تتعدد وجهات النظر داخل الدولة حول المقاربة الفعالة للملكية الفلاحية؛ و كيفية استغلالها ضمن أطر تضمن إنتاجيتها و مردوديتها المالية؛ الاقتصادية و الاجتماعية، فكان من مفرزات هذا الصراع الفكري الذي يدور حول النظرة المثلى التي يجب وفقها تنظيم العقار الفلاحي؛ ملكية و استغلالا؛ و حتى تسييرا، صدور القانون 18/83 الذي مكن الخواص من امتلاك أراض تابعة للدولة؛ شريطة استصلاحها تحت مسمى الحيازة، هذا الإطار القانوني كرس لمبدأ الاستصلاح كنهج فلاحى جديد له أبعاد اقتصادية و إيديولوجية جديدة، إلا أن تطبيقه عرف عدة إشكالات قانونية و عملية نتيجة للبيئة التصارعية التي نشأ فيها، حاولت السلطات تداركها؛ خصوصا بعد صدور قانون التوجيه العقارى 25/90 المعدل و المتمم، و قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل و المتمم؛ الذين أسسا لمفهوم جديد للعقار، و لاسيما الفلاحي منه، حيث تم في هذا السياق استحداث الامتياز كنمط لاستغلال العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح.

هذا النمط الذي لم يبلغ صيغة الاستصلاح عن طريق التملك؛ بل جعل من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل أسلوب جديد في استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح، غير أن صدور قانون التوجيه الفلاحي 16/08 الذي جعل من الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل نمط واحد و وحيد ينتهج في هذا الشأن، أدى إلى ظهور العديد من الإشكالات القانونية و العملية في هذا الشأن.

كما أن تخبط الفاعلين في تنظيم استغلال العقار الفلاحي و تأرجحهم بين مبدأ الملاءمة و المشروعية أدى إلى فشل تطبيق العديد من البرامج الفلاحية، و هو ما انعكس على تعدد و تنوع أنماط استغلال العقار الفلاحي في الجزائر؛ لاسيما في إطار الاستصلاح

و هو ما سنحاول تبيانه من خلال الإجابة على إشكالية: ما هي طرق استغلال العقار الفلاحي في إطار الاستصلاح في الجزائر؟، و ذلك من خلال تسليط الضوء على استصلاح الأراضي بحيازة الملكية العقارية في المبحث الأول محاولين تبيان ماهيته و نطاقه و إجراءاته، لنتناول في المبحث الثاني الامتياز كآلية مستحدثة للاستصلاح، بشقيه؛ الامتياز القابل و غير القابل للتحويل إلى التنازل محاولين تبيان

الإشكالات القانونية و العملية لهذه الآليات.

المبحث الأول/ الاستصلاح بحيازة الملكية العقارية الفلاحية:

بغرض النهوض بالقطاع الفلاحي الذي عانى مشاكل عديدة؛ بدأت مظاهرها تخرج للسطح في بداية الثمانينات، انتهجت الجزائر سياسة جديدة تتمثل في تحرير استغلال الأراضي الفلاحية التي تشكل قوام هذا القطاع الحساس، وذلك تحت عنوان الاستصلاح الذي مر بعدة مراحل؛ و عرف عدة أوجه؛ تبعا للتوجه العام للسلطة الحاكمة في الدولة.

فكان أولها؛ الاستصلاح عن طريق حيازة الملكية العقارية الفلاحية الذي أخذ مفهوم جديد؛ أسس له القانون 18/83 المؤرخ في 18/08/1983، و ذلك بعد بداية تبلور القناعة لدى السلطة الحاكمة بفشل المسار الذي انتهجته الثورة الزراعية في الميدان الفلاحي، و لم يخص المشرع الجزائري هذا النمط من الاستغلال بتعريف محدد، غير أنه يمكن تعريفه من خلال إجراءاته بأنه " ترخيص الإدارة؛ بموجب قرار إداري؛ لأشخاص طبيعية أو معنوية وطنية؛ باستغلال أراضي فلاحية؛ سواء كانت هذه الأخيرة مملوكة ملكية عامة أو خاصة؛ و امتلاكها، على أن يكون نقل الملكية بموجب عقد إداري معلق على شرط فاسخ؛ يتمثل في الاستصلاح الفعلي لهذه الأراضي " .

من خلال هذا التعريف نجد غياب لمصطلح الحيازة؛ الذي يعبر عن العنوان الأساسي لعملية الاستصلاح برمتها، لكننا نرى في هذا الشأن؛ بأن المشرع قصد من وراء استعمال مصطلح الحيازة في عنوان القانون 18/83 المذكور سلفا؛ أن الملكية تبقى ناقصة مادامت معلقة على شرط فاسخ، و بالتالي فهي حيازة ملكية لم تنتقل كاملة؛ أو لم تنتقل بعد، و لن تنتقل بصورة تامة إلا بعد تحقق الشرط، ويفهم من هذا و كأن المشرع أراد المناورة بهكذا مصطلح، و ذلك لتجنب الصدام مع أنصار الإيديولوجية الاشتراكية التي لا تؤمن إلا بملكية الدولة حسب بعض الكتاب(1)، و على هذا نعتبر أن قانون حيازة الملكية نشأ في بيئة تصارعية، الأمر الذي جعل تطبيقه يعرف جدلا كبيرا سواء من ناحية مشروعيته؛ أو من ناحية نطاقه؛ و حتى إجراءات تنفيذه، الأمر الذي سنوضحه فيما سيأتي.

المطلب الأول/ نطاق تطبيق قانون الاستصلاح بحيازة الملكية العقارية الفلاحية:

نصت المادة الأولى من القانون 18/83 على أنه " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي و كذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية و القابلة للفلاحة " .

إن القراءة الأولية لهذه المادة تقودنا إلى القول؛ بأنها لم تحدد صراحة الطبيعة القانونية للأحكام المعنية بالحيازة عن طريق الاستصلاح، هل المقصود هنا؛ الأملاك العامة أم الأملاك الخاصة التابعة للدولة؟؛ أم كلاهما؟؛ أم أن الأمر يشتمل حتى على الأملاك العامة و/أو الخاصة التابعة للجماعات الإقليمية؟، أو يتعداه إلى الأملاك الخاصة؟، و إن كان كذلك؛ ما الطبيعة المادية للأملاك موضوع الاستصلاح عن

طريق الحيازة؟.

هذا الأمر سنحاول الإجابة عليه فيما يلي:

الفرع الأول/ مدى خضوع الأملاك التابعة للمجموعة الوطنية للاستصلاح بحيازة الملكية العقارية الفلاحية:

بالرجوع إلى نص المادة الرابعة من القانون 18/83 نجدها تنص على أن الأراضي المعنية بالحيازة عن طريق الاستصلاح هي الأراضي التابعة للملكية العامة(2)، ما يعني أن كل الأراضي التابعة للمجموعة الوطنية يمكن أن تكون محل للحيازة في هذا الإطار؛ لكن لها صبغة الأملاك الخاصة، لأن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها أو التملك بأي طريق كان، خاصة بالنسبة للخواص(3)؛ إلا إذا فقدت طابعها العمومي؛ وفقا للآليات القانونية المتاحة في هذا الشأن.

و لكن إن كانت الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة محلا للاستصلاح بنمط الحيازة، فهل هذا يعني كل الأملاك مهما كان صاحبها؟؛ أي بما فيها الأملاك الخاصة التابعة للدولة و البلدية؛ و حتى الولاية، و إن كان كذلك، فما طبيعة هذه الأراضي؟.

لقد نصت المادة الرابعة السالفة الذكر أن حيازة الملكية بالاستصلاح تنصب على الأراضي الصحراوية أو تلك المنطوية على مميزات مماثلة، و كذا غير المخصصة التابعة للملكية العامة(4)، هذا النطاق الجغرافي للأراضي المعنية بعملية الحيازة بالاستصلاح طرحت جدلا كبيرا من الناحية القانونية و العملية، حيث يرى البعض أن تطبيق القانون 18/83 يخص الأراضي الصحراوية فقط، و هو التوجه الذي اعتمده الإدارة لاحقا(5)، و حسب رأينا فإن مؤداهم في هذا التوجه هو الإستثناءات الواردة في المادة 2 من قانون حيازة الملكية العقارية الفلاحية، وذلك انطلاقا من كون أن أغلب أراضي الشمال كانت إما تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، و إما خاضعة لنظام التسيير الذاتي، وإما كانت مخصصة على غرار الأراضي السهبية(6) و التي تم تخصيصها للرعي و إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية(7)، غير أن هذا الطرح بجانب لواقع الحال؛ إذا ما قلنا برأي البعض الآخر الذي يرى بأن القانون يتعدى في نطاق تطبيقه الأراضي الصحراوية إلى أراضي الشمال، بحكم أن هناك حوالي 700000 هكتار غير مخصصة؛ و تخرج من دائرة التسيير الذاتي و الصندوق الوطني للثورة الزراعية(8)، بالإضافة إلى ذلك نجد الواقع العملي الذي أثبت أن تطبيق هذا القانون جاء على نطاق أغلب التراب الوطني دون اقتصار على المناطق الصحراوية، و هذا الأمر يفهم من صياغة المادة الرابعة من القانون 18/83 في عبارة " و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنضوية على مميزات و كذا على الأراضي الأخرى..".

هذا الجدل القانوني حول طبيعة الأراضي محل الاستصلاح عن طريق الحيازة؛ انعكس سلبا على الفصل في تحديد طبيعة الملكية الخاضعة لهذا النظام من الاستصلاح؛ فيما يخص الأملاك الخاصة التابعة للولاية و البلدية دون سواها، لأن الأمر بالنسبة للأملاك التابعة للدولة فالأمر محسوم، لأنه إذا أخذنا بكون القانون 18/83 المتعلق بحيازة الأراضي الفلاحية يعنى بالأراضي الصحراوية كأصل عام و

في كل الأحوال؛ فإن كل هذه الأراضي إذا ما توافرت فيها شروط معينة تكون ملكا خاصا تابعا للدولة، و على هذا الأساس فإن الأملاك الخاصة المملوكة للدولة هي الأصل المشمول بنظام الاستصلاح عن طريق الحيازة(9).

ضف إلى ذلك أن الأراضي الفلاحية و ذات الوجهة الفلاحية التي تخرج من دائرة الملكية الخاصة؛ تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة حسب ما يفهم من المادة 18 من قانون الاملاك الوطنية(10)، و كذا المادة 05 من المرسوم التنفيذي 455/91 المتعلق بجرّد الأملاك الوطنية(11).

أما بالنسبة للأملاك الخاصة التابعة للولاية و البلدية، فإن هذا المفهوم لم يكن قائما آنذاك، حيث كانت الدولة تمثل كل المجموعات الإقليمية و هذه الأخيرة غير مستقلة في أملاكها أو تسييرها تبعا لنظام الحكم الذي كان سائدا آنذاك و الذي كان مكرسا بدستور 1976.

غير أننا نقول أنها لا تخضع مبدئيا لنطاق تطبيق قانون حيازة الملكية العقارية، حسب ما يفهم من مختلف النصوص المنظمة للعقار الفلاحي، ناهيك عن أن الأراضي الفلاحية و ذات الوجهة الفلاحية و كذا الأراضي الرعوية أو السهبية و حتى الجبلية؛ فهي لا تدخل حسب قانون الأملاك الوطنية في تكوين الأملاك الخاصة التابعة للولاية و البلدية(12).

و هذا الإشكال المطروح حول طبيعة الأراضي موضوع الاستصلاح بالحيازة؛ صاحبه جدل حول مشروعية قابلية هذه الأراضي للتنازل عنها لفائدة الأشخاص الوطنية الطبيعية أو المعنوية، خاصة و أن الدستور الجزائري الساري المفعول آنذاك يمنع التصرف في أملاك الدولة وتمليكها للخواص، و يعتبرها ملكية لا رجعة فيها، و ذلك حسب ما يفهم من المبادئ التي جاء بها؛ و ذلك على غرار ما نصت المادة 14 منه (13).

إذن يمكن القول، و بغض النظر عن طبيعة الأراضي، فإن حيازة الملكية بالاستصلاح تشتمل على الأملاك التابعة للدولة كأصل عام، وهنا ننوه إلى أنه وفقا لهذه الآلية (الاستصلاح)؛ قد نص المشرع على أنه يتم الترخيص بحيازة الملكية عن طريق النقل بالنسبة للأراضي المملوكة طبقا للفصل المنظم للحيازة بالاستصلاح وهنا يظهر لبس آخر يتعلق بالأراضي المعنية بهذه العملية، هل المملوكة من المترشح للحيازة؟، بمعنى أنه يتم الترخيص له بحيازة ملكيته، أم أن المشرع يقصد من الحيازة بالنقل نقل الملكية لفائدة الغير من الذي تملك في إطار الاستصلاح و لم يف بتحقيق الشرط الفاسخ المتمثل في إنجاز المشروع أساس المنح(14)، ونحن هنا نرى بأن المشرع يقصد ترخيص فعل الحيازة عن طريق نقل ملكية الدولة للمستصلح، لأن ممارسة هذا الفعل يؤذن به بموجب قرار، سمي الترخيص بعنوان المادة 16 من القانون 18/83 السالف ذكره، و الإشكال يقع في الصياغة اللغوية فقط.

الفرع الثاني/ مدى خضوع الأملاك الخاصة للاستصلاح بحيازة الملكية العقارية الفلاحية:

حسب المادة الأولى من قانون حيازة الملكية العقارية الفلاحية فإن أراضي الخواص

معنية بالاستصلاح، و بالتالي تدخل في نطاق تطبيق القانون 18/83 فيما سمي بحيازة الملكية عن طريق النقل حسب ما جاء في المادة 02/16 من هذا القانون و التي مفادها " أما بالنسبة لأراضي الملكية الخاصة الأخرى، فترخص حيازة الملكية عن طريق النقل طبقاً للأحكام السارية من الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية"، و هنا نرى بأن المشرع شمل كل أنواع الأراضي الخاصة بإمكانية منحها في إطار الاستصلاح متجاهلاً الإستثناءات الواردة في قانون الثورة الزراعية(15)، و يتعلق الأمر بالملكيات المستغلة كون المادة جاءت عامة، صف إلى ذلك ما نص عليه دستور 1976 من حماية للملكية الخاصة؛ خاصة تلك المستغلة(16)؛ هذا من جهة، أما من جهة ثانية فإن تطبيق المادة السالفة الذكر فيما يخص الملكيات الخاصة ينم عن غموض كبير، حيث أن النقل الذي يتم وفق قانون الثورة الزراعية؛ لا يمكن أن يتم إلا عن طريق التأميم، و الأراضي المؤممة تدخل في نطاق صندوق الثورة الزراعية، و هذه الأخيرة مستثناءة من نطاق تطبيق قانون حيازة الملكية العقارية الفلاحية؛ حسب نص المادة الثانية منه(17)، فما هو قصد المشرع في هذا الشأن إذن؟.

حسب رأينا؛ و كما هو الحال بالنسبة للأراضي التابعة للدولة، فإن اعتماد عبارة ترخيص الحيازة بالنقل يقصد منه الإذن بمباشرة الحيازة على أراضي الخواص، و التي يتم نقلها من ذمتهم إلى ذمة المستصلح(18) لاسيما و أن إجراءات نقل الملكية تكون بعد الترخيص الممنوح من طرف الوالي(19). و هو ما يوحي ان العقد في هذه الحالة؛ يأخذ شكل قرار ادري يتم إيداعه لدى الجهات المختصة بالشهر العقاري، لكن قانون الثورة الزراعية قد الغي، و لا يتم المساس بالملكية إلا من خلال نزعها تطبيقاً لمبدأ المشروعية، أو الاقتصار على الأراضي الفلاحية غير المستغلة طبقاً للمادة 48 و ما يليها من قانون التوجيه العقاري.

صف إلى ذلك أن دليل شمول و تغطية القانون 18/83 لأراضي الخواص؛ السياق الذي جاء فيه قانون التوجيه العقاري في مادته 76 التي نصت على أنه في إطار عمليات الاسترجاع للأراضي المملوكة ملكية خاصة؛ تستثنى تلك التي تم منحها طبقاً للقانون موضوع الحيازة للملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح(20)، إذ أنه و بمفهوم المخالفة نجد أن ملكية الخواص خضعت لنطاق تطبيق قانون حيازة الملكية العقارية.

و عليه لا بد من تعديل النص القانوني المنظم للحيازة عن طريق النقل فيما يخص الملكية الخاصة بما يتماشى و التوجه الجديد في الميدان العقاري؛ لاسيما ملكية العقار الفلاحي، و ذلك وفقاً للقوانين السارية المفعول اليوم و تداركاً للتناقضات القائمة بين مختلف النصوص المرتبطة بتنظيم حيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح.

إذن، بعد تطرقنا لنطاق تطبيق الاستصلاح بحيازة الملكية؛ و الذي رأينا أنه ملفوف بكثير من الغموض و الإشكالات؛ سواء من الناحية العملية أو القانونية، سنحاول التطرق إلى كفايات هذه الحيازة في العنصر الثاني.

المطلب الثاني/ كفاءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح و إجراءاتها:

في سبيل وضع حيز التنفيذ للأحكام التي جاء بها القانون 18/83 المؤرخ 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، صدر المرسوم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 الذي وضع كفاءات تعيين الأراضي محل الاستصلاح، الأمر الذي سنتناوله في نقطة أولى، و بين إجراءات الحيازة التي سنوضحها في النقطة الثانية .

الفرع الأول/ كفاءات تعيين الأراضي الفلاحية موضوع حيازة الملكية العقارية في إطار الاستصلاح:

إن التحديد التقني أو الميداني للأراضي الفلاحية موضوع الحيازة بالاستصلاح؛ يخضع إلى نمطين مختلفين؛ أو شكلين متباينين:

1/ الشكل الأول: يتم وفقه تعيين هذه الأراضي بمبادرة من الجماعات المحلية، ما يوحى بالتوجه الجديد الذي انتهجه المشرع الجزائري؛ و المتعلق بالمركزية تسيير نظام الاستصلاح بغرض إضفاء المرونة على العملية بهدف بلوغ النتائج المرجوة منها، بالإضافة إلى كون الجماعات المحلية هي الأدرى و الأعراف بمقدراتها و طاقاتها الفلاحية، الأمر الذي يسهل عليها اختيار المواقع و تحديد مساحات الاستصلاح التي تخضع لضوابط تقنية محضنة تتعلق بالشروط الزراعية لكل منطقة و خصوصياتها، لاسيما فيما يتعلق بالقرب من الموارد المائية و كل الشروط التي تساعد على تهيئة هذه الأراضي بأقل التكاليف و أفضل المعايير، هذا التوجه اللامركزي له أساس قانوني يتمثل في المادة 140 من قانون البلدية 09/81 المؤرخ في 1981/07/04(21)، حيث تنص هذه الأخيرة على أنه يكلف المجلس الشعبي البلدي باتخاذ كافة الإجراءات المطلوبة لاستصلاح الأراضي، و هنا ننوه إلى أن هذا الدور المناط بالجماعات المحلية لم يفعل إلا بصدور القانون 18/83 و المرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 الذي تنص المادة الثانية منه على أنه يتم تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية بمبادرة من الجماعات المحلية(22)، و هو ما يتماشى و نص المادة الخامسة من القانون 18/83 .

2/ الشكل الثاني: يتم وفقا لهذا الشكل تعيين الأراضي موضوع الاستصلاح المنصوص عليها في القانون 18/83 بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح، حسب ما نصت عليه المادة الثانية الفقرة الثانية من المرسوم 724/83 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون السالف الذكر(23)، وهذا الاختيار من المشرع ينم عن بداية تبلور فكرة السياسة التشاركية على مستوى الجماعات المحلية، التي من شأنها رفع معنويات المترشحين للاستصلاح و تكريس الشعور لديهم بأنهم فاعلين في الميدان الفلاحي و ليسو مجرد موظفين، ما يساعد على تطوير أدائهم فيما يخص برامج الاستصلاح التي يكونون طرفا فيها، و هذا الطرح المبني على التشاركية مخالف لما جاءت به المادة الخامسة من قانون حيازة الملكية التي نصت و على سبيل الحصر ،

على أن عملية تحديد المساحات التي توجد بها الأراضي المخصصة للامتلاك عن طريق الاستصلاح من اختصاص الجماعات المحلية(24)، و ذلك بعد اخذ رأي المصالح التقنية المعنية (الفلاحة و الري) ، بمعنى أن سلطة الجماعات المحلية في هذا الشأن ليست مطلقة بل مقيدة بالأراء التقنية و لم يوضح النص التنظيمي كذلك طبيعة هذا التقييد (إن كان رأي المصالح التقنية ملزما أم لا ، لاسيما في حالة رفضها أو تحفظها ، وهنا عدم الالتزام بالرأي التقني للمصالح المخولة قد يؤدي إلى فشل هذه البرامج هذا من جهة ، و من جهة أخرى فإن النص لم يحدد آليات الاختيار التي يبادر بها المترشحون لامتلاك الأراضي في إطار الاستصلاح ، كأن تعتمد من طرف مكاتب دراسات و ما شابه ، و إن كان اختيارهم مصيره القبول أم يمكن رفضه ، و نحن نرى أنه كان الأجدر التقييد بما جاء في القانون لأن عمليات الاستصلاح تخضع لأمر تقني قد تفوق قدرة المستصلح و معرفته في الميدان الفلاحي .

الفرع الثاني/ إجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح ومتابعتها:

في هذا الشأن؛ تم تكليف الجماعات المحلية؛ بصفتها جهة لا مركزية بالسهر على إجراءات حيازة الملكية العقارية في إطار الاستصلاح؛ دون أن تعفى الإدارة المركزية من ذلك بصفتها جهة ضابطة، حيث تم إنشاء محافظات جهوية مكلفة باستصلاح الأراضي الفلاحية، و من بينها المحافظة السامية لتنمية السهوب؛ المستحدثة بموجب المرسوم رقم 377/81 المؤرخ في 1981/12/12؛ الذي كيفها في المادة الأولى منه على أنها هيئة عامة ذات طابع اقتصادي؛ تخضع لوصاية وزارة الفلاحة تتكفل بإنعاش الجهود الوطنية في ميدان الاستصلاح(25)، كما تم تفعيل دور صور عدم التركيز الإداري في هذا الإطار، بإشراك الدوائر التي تمثل أمانة اللجنة المختصة بدراسة طلبات الترشح للاستصلاح.

وتدخل مختلف الأجهزة في عملية الاستصلاح كما سبق ورأينا؛ فإن دل على شيء؛ فهو يدل على اهتمام الدولة بالاستصلاح كألية للنهوض بالقطاع الفلاحي من خلال تطهير الأراضي الفلاحية، و ذلك عن طريق إعادة هيكلتها سواء من حيث طرق استغلالها أو من حيث ملكيتها أو بالأحرى تملكها، وذلك تبعا للإجراءات التالية:

1/ إجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح: بعد الإعلان الموسع عن المساحات الاستصلاحية المحددة سلفا، يتقدم الراغبون في استصلاح الأراضي الفلاحية بطلب مكتوب إلى رئيس الدائرة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار موضوع البرنامج، حيث يرفق الطلب بمخطط يحدد موقع القطع أو القطع المراد حيازتها بغرض الاستصلاح و برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به؛ يحدد فيه المبلغ المخصص للاستثمار؛ ويودع الملف لدى الدائرة باعتبارها أمانة اللجنة التقنية المعدة لغرض دراسة هذا الأخير، و المتكونة من ممثل المصالح الفلاحية و الري و إدارة أملاك الدولة على المستوى المحلي، و هنا لم يوضح القانون من يرأس اللجنة التقنية، لكنه طبقا للقواعد العامة؛ أو العرف الإداري المتعارف عليه في الميدان

الإداري في الجزائر يرأسها رئيس الدائرة؛ حسب ما نرجحه و نراه في هذا الشأن، و ذلك؛ طالما أن الطلب يوجه باسم هذا الأخير(26)، هذه اللجنة تبدي رأيها في غضون شهر من تاريخ تلقي الطلب، ليتم إرسال الملفات إلى المجلس الشعبي البلدي المختص للتداول حولها؛ و لو في دورة غير عادية، ليتم تحويلها إلى الوالي للمصادقة عليها في إطار سلطته الوصائية؛ طبقاً للأشكال و الأجل القانوني؛ مع إمكانية رفضه للملف، على أن يبلغ هذا الرفض للمعني الذي يملك حق الطعن وفقاً للتشريع المعمول به، إلا أنه و في حالة الموافقة يرسل الوالي الملف مرفوقاً عند الإقتضاء بمخطط القطع الأرضية إلى إدارة أملاك الدولة لتحضير عقد الملكية مشفوعاً بشرط فاسخ، و بالموازاة مع ذلك يتم إرسال نسخة من قرار الوالي إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من أجل تبليغه للمعني، و يشكل هذا التبليغ إذن فعلي للشروع في الاستصلاح الفعلي للأرض موضوع التمليك، وهكذا تنتهي إجراءات الحيابة في إطار الاستصلاح، و التي تتم عن عدة نقائص كعدم النص على إمكانية الطعن في مداولة المجلس الشعبي البلدي إدارياً أو قضائياً إذا ما كان موضوعها رفض ملف الترشيح، و هنا يطرح إشكال قضائي إن كانت مداولة البلدية تتوج بقرار إداري يكون محلاً للطعن القضائي أو الإداري، و إن لم يكن الأمر كذلك؛ هل يتم الطعن في مداولة المجلس الشعبي البلدي، و كذلك الحال بالنسبة للطعن في قرارات الوالي المشمولة بالرفض، إلا أننا نقول أن الأمر هنا يخضع للقواعد العامة رغم أننا بصدد تطبيق قواعد قانونية خاصة.

لكن رغم النقائص، فإن هذه إجراءات حيابة الملكية الفلاحية في إطار الاستثمار تشتمل على بعض الضمانات؛ سيما ما تعلق منها ببعض الشكليات و الأجل، على غرار ما جاء في نص المادة 02/16 من المرسوم 724/83 المتعلق بحيابة الملكية العقارية في إطار الاستصلاح(27)، بالإضافة

إلى ذلك؛ أن هذه الإجراءات تتسم بالبساطة و الوضوح.

إذن، و بعد تبليغ قرارات الاستفادة للمعنيين تبدأ عمليات المتابعة الميدانية لعمليات الاستصلاح كما يأتي :

2/ متابعة عمليات الاستصلاح الفلاحي على الأراضي موضوع الحيابة عن طريق النقل: في إطار متابعة مدى تجسيد مشاريع الاستصلاح الخاصة بالأراضي الفلاحية محل الحيابة عن طريق نقل الملكية، يحتفظ بملف كل مالك على مستوى المجلس الشعبي البلدي المختص؛ ليكون كمرجع في عمليات المتابعة؛ و التي يفضل أن تطلق عليها مصطلح المراقبة عن طريق المعاينة؛ التي تقوم بها لجنة تتكون من رئيس لجنة الفلاحة و التنمية في المجلس الشعبي البلدي وأعضاء اللجان التقنية لمراقبة ملفات الترشيح لحيابة الملكية الفلاحية(28)، حيث يتم تقدير إنجاز برامج الاستصلاح من خلال معاينات ميدانية؛ تحرر اللجنة على ضوءها تقارير، إما تكون إيجابية أو سلبية، توجه نسختها الأصلية للبلدية؛ و تبلغ الأخرى إلى المعني بالأمر.

• الحالة التي تكون فيها معاينة الاستصلاح الفلاحي إيجابية: يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال خمسة عشر يوماً الموالية لتسلمه

التقرير، و ذلك بموجب قرار يتم إيداعه في شكل عقد لدى المحافظة العقارية المختصة؛ لغرض شهره.

● **الحالة التي تكون فيها معاينة الاستصلاح الفلاحي سلبية:** وهنا نميز بين وضعين، وضع يكون فيه المستصلح قد استنفذ مدة الخمس سنوات المقررة بموجب القانون لاستكمال مشروعه، و هنا يباشر الوالي إجراءات التقاضي أمام الجهات المختصة لإبطال عقد الملكية مدعيا الشرط الفاسخ، لكن بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي؛ الذي لا نرى جدوى منه على اعتباره إجراء إضافي لا معنى له، على أن يحتفظ المدعى عليه بكل التجهيزات و المعدات التي أتى بها، و هنا نشير إلى أنه يبقى غامضا مال المباني و الأملاك السطحية التي أقيمت لفائدة الاستصلاح؛ هذا من جهة، و من جهة أخرى؛ قد ينتج وضع لم يستنفذ فيه المستصلح الأجل المحددة قانونا، و في هذه الحالة للمالك أن يستوفي هذه الأجل و يتم تسوية وضعية عقاره طبقا لما سبق ذكره حسب الحالة، و ننوه في هذا الشأن بأن عمليات المعاينة في إطار الرقابة؛ تتم بناء على طلب المعني أو تلقائيا من قبل اللجنة المخولة .

مما سبق؛ يمكن تقييم الاستصلاح بحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار القانون 18/83 من خلال القول بأنه رغم بساطة الإجراءات، إلا أنه يبقى من الناحية القانونية إجراء غير مجد؛ يغلب مبدأ الملاءمة على مبدأ المشروعية؛ و ينطوي على عدة تناقضات مع النصوص القانونية المعمول بها لاسيما آنذاك، الأمر الذي أدى إلى إفراز عدة إشكالات عملية؛ على غرار عدم الالتزام بالتطبيق الحرفي للنصوص التي تنظم عملية حيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح، و هو ما أدى بدوره إلى انعدام الثقة بين المستصلح و الإدارة، مما دفع الكثيرين إلى عدم استغلال الأراضي الممنوحة لهم أو تحويل وجهتها الفلاحية، بالإضافة إلى القيام بتصرفات خفية يمنعها القانون كالتأجير من الباطن و البيع العرفي ، ما سبب فشل العملية برمتها و بقاء مخلفاتها إلى يومنا الحاضر .

المبحث الثاني/ الامتياز القابل و غير القابل للتحويل إلى تنازل:

إن الظروف التي صدر فيها القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية أخذت تتغير شيئا فشيئا بتوجه الجزائر نحو الانفتاح و اعتمادها اقتصاد السوق، الأمر الذي أسس له دستور 1989؛ و كرسه قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم؛ الذي يعتبر أول آلية لتطهير العقار لاسيما الفلاحي منه، و قد كان بمثابة المنعرج الذي سيخلص العقار الفلاحي من المبادئ التي جاء بها قانون الثورة الزراعية؛ و الذي تم إلغاؤه(29)، و أول بادرة في هذا المجال تظهر من خلال إدماج الأراضي الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة(30) و التي جعلت منها المادة الثالثة من قانون الأملاك الوطنية أملاكا ذات وظيفة اجتماعية مما يمكن من امتلاكها، بالإضافة إلى الوظيفة الطبيعية لها؛ و نعني هنا الوظيفة المالية(31)، على هذا الأساس القانوني؛ وفي إطار تنمية و تطوير القطاع الفلاحي؛ و حسما للجدل الذي كان قائما بالنسبة لمدى مشروعية و دستورية القانون 18/83 المشار إليه آنفا، صدر المرسوم التنفيذي 289/92

المؤرخ في 1992/07/06 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كفاءات اكتسابها، حيث أن هذا الأخير طبق نفس المبادئ التي جاءت في القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار الاستصلاح؛ ماعدا أنه جاء واضحا ومحددا بالنسبة للأراضي موضوع التنازل، فقد خص الأراضي الصحراوية دون سواها بعمليات التنازل، وذلك في إطار حل استعجالي لتنمية القطاع الفلاحي؛ من خلال دعم ما أطلق عليه الزراعات الإستراتيجية، كما أنه غير من مفهوم الاستصلاح و أعطاه تعريفا تقنيا(32)؛ بعد أن كان معرفا تعريفيا وظيفيا؛ و الذي أصبح يشمل مساحات تكون محددة بموجب قرار وزاري مشترك بدلا من قرار ولائي(33)؛ هذه المساحات أضحت تعرف فيما بعد بمحيطات الاستصلاح؛ و التي لم تقتصر بالأراضي الصحراوية فقط؛ بل تعدتها لكل الأملاك الخاصة التابعة للدولة؛ و التي يمكن أن تكون محل برامج استصلاحية في إطار سياسة التنمية المنتهجة من طرف الدولة، و للإشارة هنا؛ فهذا النص جاء كعملية مستحدثة تتعلق ببيع الأراضي الصحراوية على اعتبارها ملكا خاصا للدولة، و قد أسندت عملية البيع إلى هيئة مكلفة باستصلاح الأراضي الصحراوية فيما عرف بالهيكل المختص في استصلاح الأراضي الصحراوية؛ دون ذكر طبيعته*م 07، و يكون البيع في هذه الحالة تبعا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي موضوع الحال؛ و الذي ينم عن نفس الإجراءات و الشروط تقريبا المنصوص عليها و المعتمدة بموجب قانون حيازة الملكية العقارية الفلاحية 18/83، فحتى عقد التنازل و إن لم يشتمل بشرط فاسخ بصريح النص إلا أنه و حسب رأينا تضمن هذا الشرط ضمنا، كون أن المرسوم التنفيذي 289/92 جعل من شروط فسخ عقد البيع؛ عدم احترام دفتر الشروط الملحق به، حيث و بمفهوم المخالفة نجد أن شرط القيام بالمعاملات مربوط بإتمام مشروع الاستثمار، ضف إلى ذلك إلزامية فسخ العقد في حالة عدم انجاز مشروع الاستصلاح وفقا لدفتر الشروط المعد بمناسبة هذا البيع، ما يعني أن السلطة و الإدارة اهتمت و أرادت أن تقارب مبدأ المشروعية؛ بإصدار هذا النص التنظيمي؛ الذي استند إلى قانون الأملاك الوطنية و قانون التوجيه العقاري المستحدثين آنذاك؛ أكثر من اهتمامها بالجدوى العملية لهكذا نظام ينظم عملية جديدة تنلق بامتلاك أراضي صحراوية لغرض النهوض بالقطاع الفلاحي و بالتبعية الرفع من انتاجية الاقتصاد الوطني.

غير أن تطبيق هذا المرسوم لم يلق اهتماما كبيرا من طرف القائمين على مشاريع التنمية الفلاحية(34)، بالرغم من اعتبار الاستصلاح من الأنشطة المصرح بأولويتها حسب ما نص عليه المخطط الوطني لسنة 1992(35)؛ وهذا راجع من جهة ربما لسوء التخطيط و اهتمام المشرع و المنظم في الجزائر بتطبيق مبدأ المشروعية كما سبق و أشرنا، انطلاقا من شرعنة عملية التنازل عن الأراضي الفلاحية موضوع الاستصلاح، بالإضافة إلى كون المرسوم التنفيذي 289/92 نظم عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، في حين أن التوجه الذي بدأ يتبلور عن السلطات في الدولة هو اعتماد الامتياز كطريقة لاستغلال الأراضي الفلاحية؛ ضمن آلية جديدة لتطهير هذا النوع من العقار؛ قد تضمن عائدات مالية للدولة طيلة مدة إنجاز البرامج، سواء

بطريقة مباشرة أو غير مباشرة تساهم في الدفع بعجلة الاقتصاد الوطني و تحقيق الأمن الغذائي، كما تسهل عملية استرجاع الأراضي غير المستغلة في هذا الشأن؛ و إعادة تثمينها من جديد، و هنا نميز بين نمطين للامتياز اعتمدتهما الإدارة في تنميط الاستغلالات الفلاحية، امتياز قابل للتحويل إلى تنازل؛ و آخر غير قابل للتحويل إلى تنازل، و هو ما سنحاول شرحه في عنصرين.

المطلب الأول/ الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل:

إن اعتماد نظام الاستصلاح عن طريق التنازل لم يحقق النتائج المرجوة منه؛ كما سبق و أشرنا، حيث لم تتعدى نسبة الأراضي المستصلحة فعلا 30% من مجموع الأراضي الموزعة لغرض استصلاحها(36)، وذلك راجع خصوصا إلى عدم كفاءة الجهات التي أسندت إليها مهام الوقوف على عمليات الاستصلاح، على غرار الجماعات المحلية؛ وهو الأمر الذي أدى بالدولة إلى تبني منهج أو نهج جديد في مجال استصلاح الأراضي الفلاحية؛ أسس له قانون المالية لسنة 1994؛ لاسيما المادة 117 منه(37)؛ و التي تم تعديلها بموجب قانون المالية لسنة 1996(38).

حيث صدر في هذا الشأن؛ المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يحدد كفيات منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

و قد أقرن هذا المرسوم مفهوم الاستصلاح بمفهوم الاستثمار؛ بما يتوافق و الفقرة الأخيرة من المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996، إذ يتضح هذا الأمر من خلال تعريف الاستصلاح بأنه كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة و تثمنها(39).

و في سبيل إنجاح هذا المسار تكفلت الدولة بالمساهمة جزئيا أو كليا في عمليات الاستصلاح بغرض دعمها من خلال توفير المياه؛ و ضمان التزود بالطاقة الكهربائية؛ و شق الطرق لبلوغ المساحات الاستصلاحية، و كذا إنجاز كل الأشغال التي من شأنها تحقيق الاستعمال العقلاني لكل الأملاك المعنية بالاستصلاح في إطار الامتياز الذي سنحاول تقديم مفهوم له.

الفرع الأول/ مفهوم الامتياز في إطار الاستصلاح الفلاحي:

يعرف الامتياز في مجال الاستصلاح بأنه تصرف قانوني تمنح بموجبه الدولة و لمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، و ذلك لكل شخص طبيعي أو معنوي في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهبية(40). "

في ظل هذا التعريف؛ نجد أن الأراضي الفلاحية موضوع الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هي ذاتها تقريبا المشمولة بالحيازة على سبيل التملك المنصوص عليها في القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، غير أن هذا النص جاء أكثر وضوحا و دقة، حيث لا يدع مجالاً للتأويل أو التفسير بالنسبة لتحديد طبيعة الأراضي موضوع الامتياز؛ في محاولة لتدارك ما كان عليه الأمر من قبل، هذا من حيث نطاق تطبيق الاستصلاح عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

أما من حيث ماهية الامتياز في حد ذاته فيبدو من التعريف السابق؛ بأنه عقد إداري؛ و دليل ذلك أنه وفقا للمعيار العضوي فإن كل تصرف صادر عن الإدارة يعتبر إداريا؛ وهو عقد محدد المدة حسب ما نصت عليه المادة التاسعة من المرسوم 483/97، غير أن هذا التحديد ليس عاما أو ثابتا، بل هو متغير يتماشى و طبيعة الاستثمار(41)، بالإضافة إلى ذلك فإن الامتياز يكون بمقابل في شكل إتاوة سنوية تحددها إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، ماعدا بالنسبة للأراضي النوعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 321/94؛ سواء تعلق الأمر بالأراضي المطلوب ترقيتها(42)؛ أو تعلق بالأراضي المسقية(43)، حيث تستفيد هذه الأخيرة من الامتيازات المالية في إطار تشجيع الدولة للاستثمارات الفلاحية، ويتعلق الأمر هنا بالاستصلاح مقابل الدينار الرمزي طيلة المدة المقررة لإنجاز برنامج الاستصلاح مع استثناء هذا الامتياز في حالة تمديد مدة الانجاز.

و نشير بأنه بالنسبة للأراضي المطلوب ترقيتها قد تم النص على كفاءات ضبط حدودها و نطاقها بموجب المرسوم 321/91، المؤرخ في 14/09/1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 09/89، المؤرخ في 07/02/1989(44).

و الامتياز موضوع الحال؛ يتم الترخيص به بموجب مقرر المنح الذي تعده مديرية أملاك الدولة المختصة؛ هذا الأخير يجيز حيازة الأرض محل الاستصلاح؛ الذي تكون انطلاقته الفعلية بمقتضى محضر يعد لهذا الغرض(45)، و ذلك بعد إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/10/1998(46)، هذا ، ويمكن أن يحول الامتياز الممنوح لاستصلاح الأراضي الفلاحية وفق ما سبق الإشارة إليه إلى تنازل، الأمر الذي سنحاول تبيانه في النقطة التالية .

الفرع الثاني/ تحويل الامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح إلى تنازل:

لا يتم تحويل الامتياز إلى تنازل إلا بعد استكمال الإنجاز الفعلي للمشروع موضوع الاستصلاح؛ و ذلك في كل وقت بناء على طلب المعني (صاحب الامتياز) الذي يمكنه أيضا الاستفادة من تمديد المدة المقررة في دفتر الشروط؛ الممضى عليه من طرفه و من طرف الإدارة مانحة الامتياز، ما يعني أن مدة الامتياز لا تعيق تحويل هذا الأخير إلى تنازل، لكن الفترة المقررة لإنجاز برنامج الاستصلاح؛ و التي يحددها مدير المشروع المعين لهذا الغرض من طرف وزارة الفلاحة؛ هي الفيصل، و كما هو الحال بالنسبة للأمر في حيازة الملكية العقارية الفلاحية المنصوص عليها بموجب القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983، حيث أن المعني مطالب بالالتزام بها، ما عدا في حالة القوة القاهرة التي يمكن فيها تمديد أجل استنفاد برنامج الاستصلاح لمدة مساوية لها، و عند الانتهاء من تجسيد الاستصلاح كما هو موضح في دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، و بالإضافة إلى إمكانية طلبه تحويل الامتياز إلى تنازل يمكن المعني طلب تمديد عقد الامتياز كتابة سنة قبل انتهاء المدة المقررة ضمنه؛ على أن يكون التجديد صريحا لا ضمنيا، و هذا يشكل ضمانا للمستصلح(47) تمكنه من التجديد بقوة القانون؛ دون ترك السلطة التقديرية للإدارة في هذا الشأن.

إذن إذا التزم المستثمر بإنجاز مشروعه الاستصلاح؛ يتم التنازل له عن القطعة المستصلحة بموجب عقد تحرره إدارة الأملاك الوطنية المختصة؛ على أن يتم التنازل على الجزء المستصلح فعلا؛ و الذي يكون محدد بمخطط يرفق مع العقد.

و هنا نتساءل عن آليات الرقابة فيما يتعلق بإقرار الإنجاز الفعلي للمشروع، حيث أن هذا الطرح؛ أي الإقرار بالرقابة الميدانية على تطور و تقدم انجاز الاستصلاح؛ يجعلنا نقول أن التنازل يكون على كل المشروع موضوع الاستصلاح؛ و خلال المدة المحددة فقط، و بالتالي؛ و إذا لم يكن المر كذلك؛ ما الجدوى من شرط التنازل المتمثل في ضرورة إنجاز المشروع؟؛ إذ كان بالإمكان النص مباشرة على أنه يتنازل للمعني على الجزء محل الإنجاز الفعلي للاستصلاح خلال المدة المحددة و/أو المدة المقيدة لانجاز الاستصلاح موضوع الامتياز، ضف إلى ذلك أن المستفيد من الامتياز يجب أن يحترم مدة الانجاز المقررة في هذا الشأن و المحددة في دفتر الشروط(48)؛ من جهة، و من جهة أخرى؛ يمكنه التجديد، بالإضافة إلى ذلك نجد فسخ عقد الامتياز إلزامية قانونية؛ إذا ما اخل المستصلح بالتزاماته التعاقدية؛ و التي من بينها شرط الالتزام بالمدة الزمنية المقررة للاستصلاح م 14 مرسوم ؛ و التي تكون محددة أصلا في دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز.

هذه التناقضات تجعلنا نقول؛ و كأن القصد من ذلك، الحالة التي يستفيد فيها المستصلح من عدة قطع أرضية، أو أن المشروع قد يجسد على جزء من المساحة الممنوحة في عقد الامتياز، لكن؛ و في كل الأحوال فتح الباب على التأويلات القانونية ينم عن سوء ضبط للعملية من الناحية القانونية، وهنا تجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز وقبل تحويله إلى تنازل قد يكون موضع فسخ بالتراضي أو بمبادرة من صاحب الامتياز يعلنها عن طريق إشعار مسبق مدته ستة أشهر على الأقل، و لم يوح المشرع و لا الإدارة معيار هذه المدة إن كانت سابقة لانتهاء العقد؛ أو سابقة لتاريخ الفسخ، ونحن نرى هنا بان المدة المقصودة ستة أشهر سابقة لتاريخ الفسخ على ألا تتعدى المدة المقررة للإنجاز في دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، كما يمكن فسخ هذا الأخير بمبادرة من الإدارة بعد إعدارين يرسلان برسالة موصى عليها؛ و ذلك عن طريق اللجوء إلى القضاء، على أنه عند نهاية عقد الامتياز سواء بموجب إنتهاء مدته أو بفسخه يترك صاحب الامتياز كل من الأرض و الأملاك السطحية على أحسن حال و يسلمها للدولة.

إن ما يلاحظ في ميدان الرقابة على تنفيذ عقد الامتياز فيما يخص تقدم الأشغال و التجسيد الميداني للاستصلاح؛ أنه لا يمكن فسخ العقد بحجة عدم الانجاز خلال المدة الأولية المحددة لانجاز الاستصلاح في دفتر الشروط؛ و لا حتى خلال المدة الإضافية؛ إلا إذا لم يطلب صاحب الامتياز التجديد للعقد وفقا للشروط و الأجل السابق الإشارة إليها؛ لأنه لا يوجد جدول لمتابعة تقدم الأشغال وفقا لنسب انجاز محددة مسبقا، أو انتهت المدة المقررة للإنجاز، و هذا خلل يؤثر سلبا على نجاح عملية الاستصلاح برمته لما في النص من ثغرات رقابية.

و للإشارة؛ نجد أن كل أنماط استغلال العقار الفلاحي السابق ذكرها لم تتخلص من

الذهنية الاشتراكية حسب رأينا و مدلول ذلك أنها تقتصر على حاملي الجنسية الجزائرية فقط، و الأمر يعني حتى الأفراد المساهمين و المكونين للشخص الاعتباري؛ صاحب الرغبة أو طلب الاستفادة من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الاستصلاح، غير أننا نعزو ذلك إل تمسك السلطة في الجزائر بمبدأ السيادة الكاملة على أراضيها؛ و رفضها تملك الأجنبي للأرض في الجزائر؛ انطلاقا من الأثر العميق الذي تركه المستعمر لدى الجزائريين؛ و بذل الجزائر جهودا مضنية لاسترجاع الأملاك التي كانت بحوزة المعمرين.

المطلب الثاني/ الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل:

مواصلة لجهود الدولة في ميدان إصلاح القطاع الفلاحي من خلال تثمينه؛ تحقيقا للأمن الغذائي في إطار سياسة تضمن المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية و توسيع القدرات الإنتاجية الزراعية، تم اعتماد و للمرة الأولى؛ خاصة بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية؛ الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية، و ذلك بإصدار القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث نصت المادة 17 منه على أنه يشكل الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة(49) و من بين الآليات المعتمدة بالنسبة للإمتياز نجد الاستصلاح الذي نصت عليه المادة 18 من ذات القانون؛ بقولها أنه لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها إلا في شكل إمتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة، وفي شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به في المناطق الصحراوية؛ و شبه الصحراوية؛ و غير المخصصة التابعة للدولة؛ على أن يتم تحديد شروط و كفيات منح الأراضي للاستصلاح عن طرق التنظيم.

وهنا نلاحظ أن المشرع الجزائري؛ ورغم إقراره للإمتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية؛ لم يستثن التملك بالنسبة للأراضي المستصلحة في إطار القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ما يعني أن الأراضي المستغلة وفقا لهذا النمط لم تظهر وضعيتها المادية و لا القانونية، و إلا لما شملها المشرع في ظل التوجه الجديد الذي يهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية لاسيما تلك التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و الذي يبدو من خلال استحداث المجلس الأعلى للتنمية الفلاحية و الريفية(50) .

حيث يظهر و كأن المشرع الجزائري أراد من خلال هذا النص أن يظهر وضعية العقار الفلاحي المستغل في الأطر التي سبقت صدور قانون التوجيه الفلاحي الذي أسس لاستغلال الأراضي عن طريق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، و هو ما تبلور في صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، الذي مزج بين فكرة الاستصلاح و الاستثمار ضمن منظور التجديد الفلاحي؛ تحت عنوان إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، وذلك على الأراضي غير المستغلة، سواء كانت تابعة للخواص أو الأملاك الخاصة التابعة للدولة عن طريق إنشاء محيطات استصلاح لهذا الغرض، و هو ما سنوضحه فيما يلي :

الفرع الأول/ الاستصلاح الفلاحي على أراضي الخواص في إطار الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل:

في إطار الضمانات التي اقراها المشرع للمحافظة على العقار الفلاحي؛ من باب ضمان إنتاجيته و تميمه؛ لاسيما فيما يتعلق بوجوبية استغلاله(51)، صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة الذي نص على ضرورة مرافقة الملاك الخواص غير المستغلين من أجل تامين ممتلكاتهم و المشاركة في برامج الاستصلاح التي تعدها الدولة في هذا الشأن، و في هذا حسب رأينا ضرب عرض الحائط للمرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 1997/12/15 المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية؛ الذي تم تعديله فيما بعد، لكن قد يشفع للإدارة ترجيح مبدأ الملاءمة على مبدأ المشروعية في هذه الحالة؛ أن الهدف من وجوبية استغلال الأراضي الفلاحية ليس عقاب الملاك الخواص عن طريق حرمانهم من أراضيهم الفلاحية؛ بقدر ما هو ترهيب ينم عن تحفيز هؤلاء لتحقيق الغاية الاقتصادية و الاجتماعية المرجوة من وظيفة العقار الفلاحي، الأمر الذي يمكن أن يستشف من التحفيزات المالية المقررة للخواص في حالة انضمامهم لبرامج الاستصلاح المعدة من طرف الدولة؛ من خلال تمكينهم من قروض بنكية في حدود مليون دينار جزائري للهكتار الواحد لكن شرط حيازتهم لسند الملكية، و هنا يطرح إشكال تطهير الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية؛ لاسيما في ظل التعقيدات التي رافقت عمليات مسح الأراضي العام.

دائما و في إطار عمليات التحفيز بغرض إنعاش الميدان الفلاحي، تم تمكين الخواص من مرافقة تقنية يضمنها إطارات المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية، بالإضافة إلى الاستفادة مجانا من دراسات يقوم بها المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية إذا كانت الملكية الفلاحية موضوع الاستصلاح لا تتعدى 10 هكتارات(52).

الفرع الثاني/ الاستصلاح الفلاحي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل:

بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي و تطبيقا للمادة 17 منه صدر القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل و تطبيقا له صدر المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 هذين النصين اعتبارا مرجعا يستند إليه في تحديد معالم استغلال الأراضي الفلاحية في إطار الاستصلاح عن طريق الاستثمار، خاصة من حيث عدم قابلية التنازل أو من حيث مدة عقد الامتياز، حسب ما جاء به المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة تمارس الاستصلاح في إطار الاستثمار في محيطات يتم إنشاؤها من طرف الولاية بموجب قرار إداري؛ لا من طرف الإدارة المركزية بموجب قرار وزاري؛ كما كان منصوص عليه بموجب المرسوم 483/97 المتعلق بمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى

تنازل، هذه المحيطات تتم تجزئتها وفقا لثلاثة أشكال نوضحها فيما يلي :

1/ أشكال تجزئة محيطات الاستصلاح عن طريق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل: هناك ثلاثة وضعيات محتملة تكون بدلالة طبيعة الأراضي و إمكانياتها من جهة، و الإمكانات التقنية و المالية للمرقين من جهة أخرى.

• **الوضعية الأولى:** تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز العشر هكتارات ، و هي الوضعية التي يتم فيها تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة على المستوى المحلي ، من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة و تضم كل من ممثلي البلديات المعنية بمحيط الاستصلاح و مسؤولي الفلاحة و محافظة الغابات و البيئة و الموارد المائية و الأملاك الوطنية على المستوى المحلي ، و الذين يتولون دراسة ملفات الترشح للاستصلاح وفقا لأولويات معينة(53) .

• **الوضعية الثانية:** تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع تنحصر مساحتها بين العشرة و عشرون

هكتارا ، و هي الوضعية التي يتم فيها دراسة ملفات الترشح من قبل لجنة ولائية يرأسها الوالي بنفس

كيفية الوضعية الأولى .

• **الوضعية الثالثة:** تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع تتجاوز مساحتها العشرون هكتارا، و هي

الوضعية التي يتم فيها إخضاع الملفات التي تمت الموافقة عليها تبعا لما هو مذكور في الوضعية الثانية إلى

رأي الوزير المكلف بالفلاحة.

إذن؛ بعد تحديد محيطات الاستصلاح في إطار الاستثمار يتم منح حق الامتياز للمترشحين وفق للكيفيات التالية :

2/ كيفيات الاستفادة من الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الاستصلاح

عن طريق الاستثمار: بعد دراسة ملفات الترشح من طرف اللجان المختصة و المشار إليها آنفا ، يتقدم المعني بطلب للحصول على عقد الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بمقتضى المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل و المتمم؛ و الذي يقوم مديره بمعينة المعني بالاستصلاح بإمضاء دفتر الشروط لإرساله إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير العقد و إخضاعه لشكليات التسجيل و الشهر العقاري، و هنا لم يتم النص إن كان المعني مطالب بإمضاء عقد الامتياز أم لا، و على هذا الأساس يباشر المستفيد من الامتياز أشغال الاستصلاح في أجل 06 أشهر من تاريخ حصوله على العقد؛ الذي يكون ملحقا به دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23(54)؛ و إلا تم فسخ العقد إداريا بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إعدار المخالف بواسطة محضر قضائي، ونشير هنا إلى أن عقد الامتياز في إطار الاستصلاح كان يخضع لنفس طرق و شروط الفسخ المنصوص عليها في القانون 03/10 المتعلق بتحويل الانتفاع إلى امتياز و النصوص التطبيقية له قبل تغيير هذا الأمر، ما يفسر

تخبط الدولة في تنظيم الاستصلاح بما يوافق قانون التوجيه الفلاحي، الأمر الذي ظهر جليا من خلال إعفاء هذا النوع من الاستصلاح من تسديد الإتاوة السنوية المستحقة بعنوان الامتياز بمقتضى المنشور الوزاري الذي ينظم العملية برمتها، وهذا يعتبر أمر غير قانوني بما أننا نتكلم عن التزامات مالية تدخل ضمن اختصاص التشريع بموجب قوانين مالية، الأمر الذي تداركته المديرية العامة للأماك الوطنية عن طريق تجميد العمل بهذا الإعفاء في صورة أخرى من صور الاعتداء على تدرج النصوص؛ إلى حين صدور نص تشريعي⁽⁵⁵⁾، و هو ما تم فعلا بموجب المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽⁵⁶⁾ التي تم توضيح كفاءات العمل بها بموجب مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية⁽⁵⁷⁾.

مما سبق تبيانه؛ نجد أن الاستصلاح عرف عدة مشاكل قانونية أثرت على الجانب العملي لتجسيد هذه العملية بما يحقق النهوض بالقطاع الفلاحي في إطار السياسة التنموية المتبعة في هذا المجال؛ خصوصا في ظل تغليب مبدأ الملاءمة، وعليه كان لا بد من مواكبة التطلعات السياسية من خلال تطهير العقار الفلاحي عن طريق سن تشريع و تنظيم يظهر الوضعية المادية والقانونية للعقار الفلاحي، في خضم الوضعيات التي نتجت عن تنفيذ عمليات الاستصلاح وفقا لمختلف الأنماط التي سبق ذكرها، مع محاولة الموازنة بين مبدأ الملاءمة و مبدأ المشروعية.

الخاتمة:

إن الاهتمام بتنظيم الاستصلاح الفلاحي لطالما كان نتاج ظروف اقتصادية صعبة، الأمر الذي يفسره توقيت صدور مختلف النصوص في هذا الشأن، ما جعل تنظيمه في إطار قانوني، يتأرجح بين مبدأ الملاءمة و مبدأ المشروعية، و هو ما أدى إلى فشل مجمل أنماط الاستغلال المقررة في الميدان الفلاحي؛ على غرارها عن طريق الاستصلاح.

حيث انعكس هذا الأمر على تعدد النصوص و تضاربها، و هذا ما أدى إلى بروز إشكالات قانونية و أخرى عملية، أفرزت مستثمرين و مستغلين فلاحيين على الورق؛ يعانون من وضعيات قانونية غير مسواة، حرمتهم من الاستغلال الفعلي لأراضيهم نتيجة لنقص الدعم الفعلي من جهة و عدم تطبيق القوانين من جهة أخرى بالإضافة إلى أن توزيع الأراضي الفلاحية استفاد منها أناس بعقلية تجارية لا عقلية فلاحية منتجة. لذلك و نتيجة للأزمة الاقتصادية الراهنة التي تعود جذورها إلى سنة 2014؛ بدأت الدولة في وضع آليات لتسوية هذا النوع من العقارات؛ يمكن أن تكون محلا لدراسة جدوى؛ من الناحيتين القانونية و الاقتصادية.

التهميش:

01- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، القبة ، الجزائر ، 2005 ، ص 121

- 02- انظر، المادة 04 ، القانون 18/83 ، مؤرخ في 13/08/1983 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، (ج.ر.ع) 34 لسنة 1983.
- 03- انظر ، المادة 03، القانون 30/90 ، مؤرخ في 01/12/1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، (ج.ر.ع) 52 لسنة 1990 .
- 04- انظر، المادة 04، المرجع السابق.
- 05- انظر، النقطة 06 ، المنشور الوزاري المشترك رقم 402 ، مؤرخ في 02/06/2011 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- 06- انظر، المرسوم رقم 166/75 ، مؤرخ في 30/12/1975 ، يتضمن تحديد المناطق السهبية ، (ج.ر.ع) 03 لسنة 1976.
- 07- انظر، المادة 01 ، الأمر رقم 43/75 ، مؤرخ في 17/06/1975 ، يتضمن قانون الرعي ، (ج.ر.ع) 54 لسنة 1975.
- 08- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 125 .
- 09- انظر، المادة 54، (ق.أ.و)، المرجع السابق.
- 10- انظر، المادة 18، المرجع نفسه.
- 11- انظر، المادة 05، المرسوم التنفيذي 455/91؛ مؤرخ في 23/11/1991، يتعلق بجرود الأملاك الوطنية (ج.ر.ع) 60.
- 12- انظر، المواد 19 و 20، (ق.أ.و) ، المرجع السابق.
- 13- انظر، المادة 14، الأمر رقم 97/76، مؤرخ في 22/11/1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية.
- 14- انظر، المادة 16 فقرة 1 ، القانون 18/83 ، المرجع السابق .
- 15- انظر، المواد (44..61) ، الأمر رقم 73/71 ، مؤرخ في 08/11/1971 ، يتضمن الثورة الزراعية ، (ج.ر.ع) 97 لسنة 1971.
- 16- انظر، المادة 16 ، دستور 1976 ، المرجع السابق .
- 17- انظر، المادة 02 ، القانون 18/83 ، المرجع السابق .
- 18- انظر، المادة 16، المرسوم رقم 724/83 ، مؤرخ في 13/08/1983 ، يحدد كيفية تطبيق القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، (ج.ر.ع) 51 لسنة 1983.
- 19- انظر ، المادة 15، نفس المرجع .
- 20- انظر ، المادة 76 ، الأمر 26/95 ، مؤرخ في 25/06/1995 ، يعدل و يتمم القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري ، (ج.ر.ع) 55 لسنة 1995 .
- 21- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 139 .
- 22- انظر، المادة 02 ، المرسوم رقم 724/83 ، المرجع السابق .
- 23- المرجع نفسه.
- 24- انظر، المادة 05 ، القانون 18/83 ، المرجع السابق .
- 25- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 133 .
- 26- انظر ، المادة 08 ، المرسوم رقم 724/83 ، المرجع السابق .
- 27- انظر ، المادة 16 فقرة 02 ، المرجع نفسه .
- 28- انظر ، المادة 21، المرسوم رقم 724/83 ، المرجع السابق.
- 29- انظر ، المادة 02 ، ق.ت.ع، المرجع السابق.
- 30- انظر ، المادة 18، (ق.أ.و)، المرجع السابق.
- 31- انظر ، المادة 03 فقرة 02 ، المرجع نفسه
- 32- انظر ، المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 289/92 ، مؤرخ في 13/08/1983 ، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كيفية إكتسابها ، (ج.ر.ع) 55 لسنة 1992
- 33- انظر ، المادة 04، المرجع نفسه.

- 34- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ص 49 .
- 35- انظر ، القانون رقم 26/91 ، مؤرخ في 1991/12/18 ، يتضمن المخطط الوطني لسنة 1992 ، (ج.ر.ع) 65 لسنة 1991.
- 36- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 139 .
- 37- انظر المادة 117، المرسوم التشريعي رقم 18/93 ، مؤرخ في 1990/12/29 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، (ج.ر.ع) 88 لسنة 1990 .
- 38- انظر المادة 148، الأمر رقم 27/95، مؤرخ في 1996/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، (ج.ر.ع) 82 لسنة 1995.
- 39- انظر ، المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 483/97 ، مؤرخ في 1997/12/15، معدل و متمم، يحدد كفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، (ج.ر.ع) 83 لسنة 1997.
- 40- انظر ، المادة 02 ، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 ، المرجع نفسه .
- 41- انظر ، المادة 09 ، المرجع نفسه .
- 42- انظر ، المادة 03 ، المرسوم 321/94 ، مؤرخ في 1994/10/17 ، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها (ج.ر.ع) 67 لسنة 1994 .
- 43- انظر، المادة 07، المرجع نفسه.
- 44- انظر، المادة 02، المرسوم 321/91، مؤرخ في 1991/09/14، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 1989/02/07، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية (ج.ر.ع) 44 لسنة 1991 .
- 45- انظر، المادة 09، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97، المرجع السابق .
- 46- انظر، القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 1998/10/29، يحدد تشكيلة و عمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، (ج.ر.ع) 95 لسنة 1998.
- 47- انظر، المادة 06 ، دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29، المرجع نفسه .
- 48- انظر، المادة 17، القانون رقم 16/08 ، مؤرخ في 2008/08/03، يتضمن التوجيه الفلاحي (ج.ر.ع) 46 لسنة 2008.
- 49- انظر ، المادة 09 ، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 ، المرجع السابق .
- 50- انظر، المادة 71، المرجع نفسه.
- 51- انظر، المادة 48، القانون رقم 25/90، مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم (ج.ر.ع) 49 لسنة 1990 .
- 52- انظر، النقطة 01، المنشور الوزاري المشترك رقم 108، مؤرخ في 2011/02/23، يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة.
- 53- انظر ، النقطة 02 ، المرجع نفسه .
- 54- انظر، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،(ج.ر.ع) 79 لسنة 2010.
- 55- انظر، التعليم رقم 5668، مؤرخة في 2011/05/24، تتعلق بمنح الامتياز عل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، صادرة عن (م.ع.أ.و)، (م.ن.ق) لسنة 2011 ، ص ص 97 ، 99 .
- 56- انظر، المادة 19، القانون رقم 11/11، مؤرخ في 2011/07/18، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، (ج.ر.ع) 40 لسنة 2011 .

57- انظر، التعليمية رقم 8179 ، مؤرخة في 2011/08/16، تتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، صادرة عن (م.ع.أ.و)، (م.ن.ق) لسنة 2011، ص ص 123 ، 124 .

قائمة المراجع:

المؤلفات و الكتب:

- الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، القبة ، الجزائر ، 2005.
- شامة سماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004.
- مؤلفات قانونية:
- مجمع النصوص القانونية لسنة 2011 ، صادر عن (م.ع.أ.و) .
- النصوص التشريعية و التنظيمية:
- الأمر رقم 73/71 ، مؤرخ في 1971/11/08 ، يتضمن الثورة الزراعية ، (ج.ر.ع) 97 لسنة 1971.
- الأمر رقم 43/75 ، مؤرخ في 1975/06/17 ، يتضمن قانون الرعي ، (ج.ر.ع) 54 لسنة 1975.
- الأمر رقم 97/76 ، مؤرخ في 1976/11/22 ، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية.
- القانون 18/83 ، مؤرخ في 1983/08/13 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، (ج.ر.ع) 34 لسنة 1983.
- القانون رقم 25/90 ، مؤرخ في 1990/11/18 ، يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم (ج.ر.ع) 49 لسنة 1990.
- القانون 30/90 ، مؤرخ في 1990/12/01 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج.ر.ع) 52 لسنة 1990 .
- القانون رقم 26/91 ، مؤرخ في 1991/12/18 ، يتضمن المخطط الوطني لسنة 1992 ، (ج.ر.ع) 65 لسنة 1991.
- المرسوم التشريعي رقم 18/93 ، مؤرخ في 1990/12/29 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، (ج.ر.ع) 88 لسنة 1990 .
- الأمر 26/95 ، مؤرخ في 1995/06/25 ، يعدل و يتمم القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري ، (ج.ر.ع) 55 لسنة 1995 .
- الأمر رقم 27/95 ، مؤرخ في 1996/12/30 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، (ج.ر.ع) 82 لسنة 1995 .
- القانون رقم 16/08 ، مؤرخ في 2008/08/03 ، يتضمن التوجيه الفلاحي (ج.ر.ع) 46 لسنة 2008 .
- القانون رقم 11/11 ، مؤرخ في 2011/07/18 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، (ج.ر.ع) 40 لسنة 2011.
- المرسوم رقم 166/75 ، مؤرخ في 1975/12/30 ، يتضمن تحديد المناطق السهبية ، (ج.ر.ع) 03 لسنة 1976.
- المرسوم رقم 724/83 ، مؤرخ في 1983/08/13 ، يحدد كفاءات تطبيق القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، (ج.ر.ع) 51 لسنة 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 321/91 ، مؤرخ في 1991/09/14 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 1989/02/07 ، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في

- إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 1989/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية (ج.ر.ع) 44 لسنة 1991 .
- المرسوم التنفيذي 455/91؛ مؤرخ في 1991/11/23، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية (ج.ر.ع) 60.
- المرسوم التنفيذي رقم 289/92 ، مؤرخ في 1983/08/13 ، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كفاءات إكتسابها ، (ج.ر.ع) 51 لسنة 1992 .
- المرسوم التنفيذي 321/94 ، مؤرخ في 1994/10/17 ، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها (ج.ر.ع) 67 لسنة 1994 .
- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 ، مؤرخ في 1997/12/15 ، معدل و متمم ، يحدد كفاءات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه ، (ج.ر.ع) 83 لسنة 1997 .
- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، (ج.ر.ع) 79 لسنة 2010 .
- القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 1998/10/29 ، يحدد تشكيلة و عمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية (ج.ر.ع) 95 لسنة 1998 .
- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ، مؤرخ في 2011/02/23 ، يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 402 ، مؤرخ في 2011/06/02 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.