

صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي

The Jurisdictions of the National office of Agricultural land in the Legal Transactions related to the agricultural real estate

قاسي نجاة *

باحثة في صف الدكتوراه علوم، جامعة وهران 2

kaci-nadjet@live.com

تاريخ إرسال المقال: 2020-11-27 تاريخ قبول المقال: 2020-11-28 تاريخ نشر المقال: 2021-01-01

المخلص:

نظرا للاعتداءات المتكررة والمستمرة على العقار الفلاحي (مضاربة، زحف الإسمنت، تغيير وجهته الفلاحية، ...)، كان لابد على المشرع من إيجاد آليات ووسائل لحمايته والرقابة عليه، نتيجة لذلك وتطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري (90-25) تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب القانون 87-96 المؤرخ في 1996/02/24، غير أنه لم يتم تفعيل العمل به إلا ابتداء من 2009 بصدر المرسوم التنفيذي 339-09 المؤرخ في 2009/10/22. ويعتبر هذا الديوان هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري كلفه المشرع بمهمة ضبط العقار الفلاحي وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية. وعليه، وفي سبيل أداء مهمته منحه المشرع مجموعة من الصلاحيات الرقابية الواسعة خاصة في مجال التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي من أجل حمايته، نذكر منها: صلاحية الديوان الوطني في مجال عقود الإمتياز وعقود الشراكة. وتدخله في حالة تحويل وجهة الأراضي الفلاحية وفي حالة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية. كما له صلاحيات في مجال الرقابة على تنفيذ المستثمرين أصحاب الإمتياز لإلتزاماتهم، والرقابة على عملية البناء على الأراضي الفلاحية محل الإمتياز.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي؛ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛ عقود الإمتياز؛ عقود الشراكة؛ القانون 03-10.

Abstract:

In view of the repeated and continuous encroachment on the agricultural real estate, the legislator had to find a mechanisms and means to protect and control it, as a result and in application of the provisions of the Real Estate Guidance Law (90-25) the National office of agricultural lands was established according to Law 96-87 of 02/24/1996, however, it was not triggered until the beginning of 2009 with the issuance of Executive Decree 09-339 of 10/22/2009.

* المؤلف المرسل

This office is a public body of an industrial and commercial nature, charged by the legislator with the task of controlling agricultural lands and implementing its policy. Accordingly, and in order to perform its mission, the legislator granted it a wide range of supervisory powers, especially in the field of legal actions contained in the agricultural real estate in order to protect it, including: its competence in the field of concession and partnership contracts. It also has jurisdictions in monitoring the implementation of the investors' obligations, and controlling the construction process on the agricultural lands subject of the concession.

Key words: Agricultural real estate; The National Office of Agricultural lands; Concession; Partnerships; Law 10-03.

تمهيد

إن الحديث عن العقار الفلاحي في الجزائر يؤدي لا محالة إلى إثارة المسار التاريخي الذي مر به العقار بصفة عامة سواء خلال الفترة الإستعمارية أو عقبها، حيث لطالما كان العقار مركز السياسات الإقتصادية والسياسية وحتى الإديولوجية وتأثر بهذه الأخيرة. حيث خلال السنوات الماضية أصدر المشرع ترسانة قانونية معتبرة في هذا المجال، في سبيل إنشاء وكذا تحرير السوق العقارية لاحقا وتسهيل وتأمين المعاملات العقارية للمستثمرين الفلاحيين من أجل ضمان الوصول إلى العقار الفلاحي، كون هذا الأخير أداة جوهرية لتحقيق الإكتفاء الذاتي وتحقيق الأمن الغذائي؛ بيد أن وضعية العقار عموما والعقار الفلاحي خصوصا في الجزائر كانت ولا زالت تعاني من عدة إشكالات على مختلف الأصعدة ونظرا لعدة أسباب وعوامل متشابكة بدءا من السياسة الإستعمارية المتبعة أثناء الإحتلال والهادفة للإستيلاء على الأملاك والأراضي، بالإضافة إلى عدم وجود سياسة عقارية محدّدة المعالم بعد الإستقلال وتعدد القوانين والهيئات القائمة بتسيير وتنظيم العقار. ما يهمننا في هذه الدراسة هو إشكالية العقار الفلاحي الذي عرف منذ الإستقلال عدة نظم محاولة لتسوية وضعيته عبر مختلف الإصلاحات، من التسيير الذاتي، الثورة الزراعية، حق الإنتفاع الدائم وصولا إلى حق الإمتياز؛ لهذه الأسباب وغيرها كان لابد من إيجاد وسائل قانونية وهيئات تهدف لضبط وضعيته والحفاظ عليه.

وفي هذا الصدد، أنشأ المشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأوكل له مهمة تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية وضبط العقار الفلاحي، من خلال منحه مجموعة من الصلاحيات خاصة في مجال التصرفات القانونية الواردة على هذا الأخير من أجل حمايته من الإهمال والمضاربة وتغيير وجهته الأساسية أو سطو الإسمنت عليه؛ وعليه نتساءل في هذا البحث عن دور الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية بمختلف مديرياته ومصالحه في بعض التصرفات الواردة على العقار الفلاحي؟. وهو ما نحاول الإجابة عنه من خلال ثلاث محاور أساسية: خصصنا الأول للتعريف بهيئة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والثاني لتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال عقود الإمتياز، أما المحور الثالث فخصصناه لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على تنفيذ أصحاب الإمتياز لإلتزاماتهم.

المحور الأول: التعريف بهيئة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية خوّله القانون مجموعة من الصلاحيات في مجال العقار الفلاحي، وعليه، قبل التطرق لهذه الصلاحيات لابد من التعريف بالديوان من حيث نشأته ومهامه وتنظيمه وعمله.

1. التعريف والنشأة

تمّ إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 96-87¹ المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم؛ وذلك تطبيقاً لأحكام القانون 90-25² المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم. والجدير بالذكر أنه لم يتم تفعيل عمل هذا الديوان إلا ابتداءً من 2009 بصدر المرسوم التنفيذي 09-339³ المؤرخ في 2009/10/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 96-87 السالف الذكر. يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري خاضعة لوصاية الوزير المكلف بالفلاحة ومكلفة بالتنظيم العقاري، منحها الشرع الشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تخضع للقانون الإداري في علاقاتها مع الدولة ولأحكام القانون التجاري في معاملاتها مع الغير⁴.

نتج عن عمليات المضاربة على العقار ومخالفة القواعد العامة للتهيئة والتعمير إلى زيادة وتوسيع ظاهرة البناء الغير الشرعي والإستيلاء على الأراضي التابعة للدولة، هذه العمليات المتعددة والمتكررة أدت إلى تشويه المحيط الريفي وتقليص المساحات الزراعية، وخلق عدة مشاكل في مجال شغل الأراضي والتعمير كما أنها تقف عائقاً أمام مشاريع التنمية المحلية؛ وفي هذا الإطار تم إتخاذ

¹ ج.ر، ع 15، المؤرخة في 1996/02/28.

² ج.ر، ع 49، المؤرخة في 1990/11/18.

³ ج.ر، ع 61، المؤرخة في 2009/10/25.

⁴ راجع: المواد من 01 إلى 04 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

مجموعة من التدابير لضمان تداول الأراضي وضبط سوق عقارية منتظمة، وهو الأمر الذي تجسد من خلال قانون التوجيه العقاري وإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁵

2. المهام

يعتباره هيئة عمومية يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية ويضطلع في هذا المجال بالمهام التالية:

➤ دراسة وتسيير طلبات الإمتياز عن طريق التفويض- على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة،

➤ تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز ومتابعتها،

➤ متابعة حسن إستغلال الأراضي والمستثمرات الفلاحية والسهر على عدم تغيير وجهتها⁶،

➤ ممارسة حق الشفعة باسم الدولة، لإمتلاك الأراضي الموضوعة للبيع،

➤ إعداد وضبط بطاقات المستثمرات الفلاحية، وإنشاء وتسيير بنك للمعطيات حول العقار الفلاحي والسهر على تطويره.⁷

وفي إطار ممارسته لصلاحياته ومهامه، يستفيد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل الوسائل البشرية والمادية الضرورية التي تزوده بها الدولة عن طريق التخصيص⁸، كما يمكن للديوان في نفس الإطار إقتناء كل مستثمرة أو أرض فلاحية يعهد بتهيئتها أو تميمها أو إستصلاحها عن طريق التعاقد، على أن يتنازل عن هذه الأخيرة وعن ثمنها بعد ذلك للدولة⁹. كذلك يؤهل الديوان بإبرام كل صفقة أو إتفاق أو إتفاقية مع هيئات وطنية أو أجنبية على السواء، وشراء أسهم في مؤسسات أخرى، وإجراء كل عملية بغض النظر عن نوعها تجارية كانت أو مالية أو صناعية، منقولة أو عقارية في سبيل

⁵ Fatiha Baouche, L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes, Thèse de Doctorat en Droit Rural, Université de Poitiers, 2014, p-p, 144-145.

⁶ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم.

⁷ المادة 02 من الملحق بالمرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم، السالف الذكر، المتضمن دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم.

⁸ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم.

⁹ المادة 06 و07 من المرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم.

تسهيل وتبسيط نشاطه؛ وكذا المشاركة أو تنظيم الملتقيات والتظاهرات ذات الصلة بنشاطه داخل وخارج الوطن¹⁰.

وفي ذات السياق، يهدف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى ضبط وضعية العقار الفلاحية والسهل على عدم تغيير وجهته، حيث تسعى الدولة من خلال إنشاء هذه الهيئة لتفعيل ودعم رقابتها على الأراضي الفلاحية وتأمينها، لا سيما الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمقدرة بـ 2.5 مليون هكتار موزعة على 100.000 مستثمرة فلاحية و218.000 مستفيد¹¹.

3. التنظيم والعمل

يتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجلس إداري يدير عمله ومدير عام يسيّره¹². أما مجلس الإدارة فيرأسه ممثل الوزير بالفلاحة ويتكون من: ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأمالك الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا؛ كما له أن يستعين بكل شخص يفيدته خلال مداواته¹³. ويتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد عن طريق قرار يصدره الوزير المكلف بالفلاحة بناء على اقتراح السلطة التي ينتهون إليها¹⁴. يجتمع المجلس في دورتين عاديتين أو في دورة غير عادية متى تطلب الأمر ذلك بطلب من رئيسه أو المدير العام أو ثلث أعضاءه¹⁵. فيما يخص باختصاصاته فيتداول المجلس في المسائل التي ترتبط أساسا بتنظيم الديوان وعمله، لاسيما سيره العام ونظامه الداخلي، برنامج عمله، المسائل المالية، شروط إبرام الصفقات والاتفاقيات والمعاملات¹⁶، ... إلخ. والجدير بالإشارة، أن هذا المجلس لم يتم تنصيبه إلا منذ أوت 2010¹⁷.

¹⁰ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم.

¹¹ Fatiha Baouche, op.cit, p-p, 145-146.

¹² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم.

¹³ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم.

¹⁴ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم.

¹⁵ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم.

¹⁶ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 87-96 المعدل والمتمم.

¹⁷ Fatiha Baouche, op.cit, p146.

أما المدير العامّ للديوان، فيتمّ تعيينه بموجب مرسوم رئاسي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة¹⁸، ويعتبر المسير العام للديوان - في ظل إحترام صلاحيات المجلس-، يمثل الديوان، يمارس سلطة سلميّة على مستخدميه، يعدّ الميزانية التقديرية، يقوم بإبرام الصفقات والعقود والإتفاقيات، تحضير إجتماعات مجلس الإدارة وحضورها حضورا إستشاريا؛ كما يسهر على تنفيذ مداورات مجلس الإدارة المصادق عليها من قبل السلطة الوصية¹⁹.

وفي ذات السياق، وتفعيلا لدور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإن هذا الأخير يتكون من أربع (04) مديريات مركزية وتسع (09) مديريات جهوية تُشرف على أربع وأربعين (44) مديرية ولائية؛ وتتشكل هذه الأخيرة من ثلاث (03) مصالح تسهيا لعمليها تتمثل في: مصلحة تسيير العقار الفلاحي، مصلحة المنازعات العقارية ومصلحة المعاملات الفلاحية²⁰.

المحور الثاني: تدخل الديوان الوطني للأراضي الزراعية في مجال عقود الإمتياز

أحدث المشرع خلال 2010 نظاما جديدا يقوم محلّ حق الإنتفاع الدائم سماه بحق الإمتياز، وألزم كل مستفيد من حق الإنتفاع تحويله إلى عقد إمتياز، وأوكل هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛ كما أن هذا الإمتياز ليس حقا مطلقا وإنما يمكن التنازل عنه، كما أن المشرع جاز للمستفيد من هذا الحق من إبرام عقود شراكة لتحسين وتفعيل الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية. وهو ما تفصل فيه كالتالي:

1. تدخل الديوان الوطني للأراضي الزراعية لمنح عقود الإمتياز

أحدث المشرع بموجب القانون 10-03²¹ المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، نظام إستغلال جديد لهذه الأملاك محلّ حق الإنتفاع الدائم والمتمثل في "الإمتياز"، إذ نص هذا القانون على أن يقوم أصحاب

¹⁸ المادة 19 من المرسوم 87-96 المعدل والمتمم.

¹⁹ المادة 18 من المرسوم 87-96 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

²⁰ بوربة كتولامية، "التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، ع 1،

تيزي وزو، 2016، ص ص، 311-312.

²¹ ج.ر، ع 46، المؤرخة في 18/08/2010.

المستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية -إبتداء من تاريخ نشر هذا القانون²²- باللجوء إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إيداع طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز²³. ويقصد بالإمتياز حسب المادة 02 من ذات القانون ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأمالك السطحية التابعة لها لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية، بناء على دفتر شروط، ولمدة أربعين (40) سنة كأقصى حد قابلة للتجديد²⁴، مقابل دفع مقابل (إتاوة) سنوية. وقد جاء المرسوم التنفيذي 10-326²⁵ المؤرخ في 2010/12/23 لتحديد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والذي نص على أن تودع طلبات تحويل حق الإنتفاع بصفة فردية من كل عضو في المستثمرة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغض النظر عن إذا ما كانت المستثمرات جماعية أو فردية²⁶؛ ويشترط لمنح الإمتياز لأعضاء المستثمرات حيازتهم لعقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي وأن يكونوا قد أوفوا بالالتزاماتهم وفقا لمفهوم القانون 87-19²⁷ المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم²⁸.

وقد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 الملف الذي يجب إيداعه أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمتشكّل من: إستمارة (وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم)، نسخة

²² تنص المادة 30 من القانون 03-10 على أنه: "يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه أجل مدته ثمانية عشر (18) شهرا إبتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عند إنقضاء هذا الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد (1) يشتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم.

وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأمالك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية، ويمنح حق إمتيازها طبقا لأحكام هذا القانون".

وفي ذات السياق، أشارت المادة 31 من القانون 03-10 على أنه عبئ إستغلال هذه الأراضي في إنتظار منح حق الإمتياز على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

²³ المادة 09 من القانون 03-10.

²⁴ نصت المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أنه: "يجد الإمتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب

الإمتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إثنًا عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ إنقضاءه".

²⁵ ج.ر. ع، 79، المؤرخة في 2010/12/29.

²⁶ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326.

²⁷ ج.ر. ع، 50، المؤرخة في 1987/12/09.

²⁸ المادة 05 من القانون 03-10.

عن بطاقة التعريف الوطنية، شهادة الحالة المدنية، نسخة من العقد المشهر أو من قرار الوالي، نسخة من مخطط أو رسم تحديد الحدود أو مخطط مسح الأراضي في حالة توفر المسح، تصريح شرفي يتضمن جرد لأملاك المستثمرة وتعهدا بالوفاء بالتزاماته حسب مفهوم القانون 87-19 المشار إليها سابقا، بالإضافة إلى توكيل يعده الموثق في حالة تركة حتى يقوم أحدهم بتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ثم يتولى الديوان دراسة الملف والتوقيع على دفتر الشروط وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز²⁹ متى توافرت كل الشروط والوثائق المطلوبة³⁰. وعليه تعدّ إدارة أملاك الدولة عقد تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، وفي حالة مستثمرة جماعية يعدّ هذا العقد لكل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية³¹؛ ويمكن لكل مستثمر تقديم طلب أمام الديوان لتشكيل مستثمرة فردية³²، بيد أنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يسعى في هذا المجال لتشجيع تجميع المستثمرات الفلاحية³³. بعد ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط وعقد الإمتياز المشهر بالمحافظة العقارية، بتبليغ العقد إلى صاحب الإمتياز وتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية؛ التي يتحمل صاحب الإمتياز مصاريف التسجيل فيها³⁴.

²⁹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326.

³⁰ إذا تطلب الملف معلومات تكميلية أو التحقق من الوثائق المودعة أو الوقائع المصرح بها، يمكن للديوان الإستعانة بلجنة ولائية برئاسة الوالي؛ حسب ما جاءت به المواد 06 و07 و08 من المرسوم التنفيذي 10-326.

³¹ المادة 06 من القانون 10-03، والمادة 12 من المرسوم 10-326.

³² المادة 2/11 من القانون 10-03.

³³ المادة 1/11 من القانون 10-03.

نصت المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 أنه: "التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للإستثمار، غير منقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد، وتسمح بما يأتي:

إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب إستغلالها إستغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع،

توفير الظروف الموضوعية التي تشجع على إستعمال التقنيات والوسائل العصرية لإستغلال وحدات الإنتاج وتسييرها، تحديد وتنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الأراضي عن طريق وضع مخطط شغل الأراضي، وتسهيل إستغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة مثل شبكة الري والتطهير والصرف والمواصلات وفك لعزلة عن المستثمرات، تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية، خاصة جزاء إقامة تجمعات بشرية وهياكل قاعدية للنقل".

³⁴ المادة 10 من القانون 10-03، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326.

وفي ذات السياق، لا يمنح الإمتياز من خلال تحويل حق الإنتفاع فقط، وإنما يمنح كذلك بالتّرشيح³⁵ عن طريق طلب يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد الترخيص من الوالي، حيث تمنح الأولوية في هذه الحالة لبقية المستثمرين في المستثمرة الجماعية، للمستثمرين المجاورين بهدف توسيع مستثمراتهم، لمن لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لعصرنة المستثمرة الفلاحية وتنميتها³⁶.

2. تدخل الديوان في مجال التنازل عن حق الإمتياز

من إستقراء أحكام القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326 السالفين الذكر، يفهم أن الأصل أن يمارس صاحب الإمتياز ما يتحبه له عقد الإمتياز من حقوق، وذلك لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد، غير أن المشرع أجاز التنازل عن حق الإمتياز سواء بعوض أو بدون عوض، ومنح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحية الرقابة على هذه العملية³⁷؛ وهو ما جاءت به المواد من 17 إلى 24 من المرسوم 10-326 والمواد من 13 إلى 15 من القانون 03-10.

أ. التنازل بدون عوض

يخول التنازل نقل كل الحقوق والإلتزامات المترتبة عن حق الإمتياز³⁸ من صاحب الإمتياز إلى شخص آخر، وقد سمح القانون حسب ما جاءت به المادة 14 من القانون 03-10، بالتنازل مجانا عن هذا الحق لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز، بيد أن المشرع إشتراط أن يتم التنازل هذا في حالة عجز صاحب الإمتياز الأصلي و/أو بلوغه سن التقاعد. وعلى الراغب في التنازل تقديم طلب بذلك إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بالوثائق المتبينة لتوفر الشرطين السابقين، وعلى الديوان التأكد من ذلك. وفي ذات السياق، تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينح لا للديوان ولا لأصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة في هذه الحالة -

³⁵ راجع: القرار المؤرخ في 2012/11/11 يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المتوفرة؛ المعدل، ج.ر، ع 44، المؤرخة في 2013/09/15.

³⁶ المادة 17 من القانون 03-10، والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326.

³⁷ عايدة مصطفاوي، "الرقابة على منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية والسياسية، ع 11، البلدة، 2017، ص11.

³⁸ راجع: المادتين 03 و04 من الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي 10-326 المتضمن دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

التنازل بدون عوض- ذلك لأنها حالة إستثنائية وردت على سبيل الحصر، تتعلق بدوي المستفيد فقط وبتوفر شروط معينة³⁹.

ب. التنازل بعوض

يجوز لصاحب حق الإمتياز التنازل بعوض عن حقه لفائدة شخص آخر، ويتعين عليه قبل ذلك إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لإقتناء حق الإمتياز، إذ يمكن في هذه الحالة للديوان ممارسة حقه في الشفعة⁴⁰. أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة جماعية، يقوم الديوان بإخطار بقية أعضاء المستثمرة كتبيا بذلك الذين بإمكانهم ممارسة حق الشفعة، ولهم أجل ثلاثين (30) يوما للرد على ممارسة حق الشفعة⁴¹. والجدير بالذكر أن هذا التنازل لا يدوم إلا للفترة المتبقية من الإمتياز⁴².

وفي هذا السياق، يمكن تصوّر ثلاث حالات:

الحالة الأولى: إذا أبدى بقية المستثمرين رغبتهم في إقتناء حق الإمتياز يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلام المستثمر الراغب في التنازل عن حقه في الإمتياز كتابيا بذلك، من أجل الشروع في إجراءات التنازل⁴³.

الحالة الثانية: إذا إمتنع بقية المستثمرين عن ممارسة حق الشفعة، أو في حالة عدم ردّهم وفوات الأجال القانونية المحددة أعلاه، يمكن للديوان في هذه الحالة ممارسة هذا الحق وإعلام المستثمر صاحب الإمتياز كتابيا بذلك⁴⁴.

الحالة الثالثة: إذا إمتنع كل من المستثمرين والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان لصاحب الإمتياز المتنازل بعد موافقة الوالي، بمواصلة التنازل عن حقه في الإمتياز حسب الأحكام الواردة في القانون 03-10⁴⁵.

³⁹ عابدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص12.

⁴⁰ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326-10.

⁴¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326-10.

⁴² المادة 2/22 من المرسوم التنفيذي 326-10.

⁴³ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 326-10.

⁴⁴ المادة 20 من المرسوم التنفيذي 326-10.

⁴⁵ المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326-10.

3. تدخل الديوان في مجال عقود الشراكة لإستغلال الأراضي الفلاحية

في سبيل تطوير وتحسين إستغلال العقار الفلاحي وتنمية المنتج الفلاحي الوطني، سمح المشرع بموجب المادة 21 من القانون 03-10 وحسب المادة 26 من المرسوم 10-326 لصاحب أو أصحاب المستثمرة الفلاحية المستفيدين من حق الإمتياز، بإبرام إتفاقات شراكة سنوية أو متعددة السنوات مع أشخاص طبيعيين جزائريي الجنسية، أو أشخاص معنوية خاضعة كذلك للقانون الجزائري وأن يكون كل المساهمين فيه جزائريي الجنسية. ويتم إبرام هذه العقود أمام الموثق الذي يُلزم بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إبرام العقد.

المحور الثالث: رقابة الديوان على تنفيذ المستثمرين أصحاب الإمتياز لإلتزاماتهم

نظرا للأهمية الإقتصادية والإجتماعية التي يكتسبها العقار الفلاحي، فإن الدولة أخذت على عاتقها مهمة الرقابة على الإستغلال الأمثل لهذا الأخير وحمايته من كل تعدي ومن كل ضرر قد يلحق به، وقد أوكلت هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعتبر هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري. حيث يمكن لهذا الأخير ممارسة الرقابة حول ظروف إستغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية التابعة لها، والتحقق من مطابقتها للبنود الواردة في دفتر الشروط، وعلى المستفيد من حق الإمتياز مساعدته في مهمته بتسهيل الدخول إلى المستثمرة وتوفير المعلومات والوثائق اللازمة لذلك⁴⁶.

1. إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

حيث تتمثل إلتزامات المستثمر المستفيد من حق الإمتياز في ما يلي:

- ◀ توفير الوسائل اللازمة لإثمارها وإعطاء مردودية جيدة.
- ◀ الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة والأملاك السطحية التابعة لها، وعدم التنازل سواء الكلي أو الجزئي عن الحقوق الممنوحة له بموجب دفتر الشروط، كما يلتزم بعدم تأجيرها من الباطن.

⁴⁶ أنظر: المادة 05 من دفتر الشروط الذي يحدد كفيات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، الملحق بالقرار المؤرخ في 29/03/2011، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفيات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية.

التصريح عن كل إتفاقات الشراكة التي يبرمها والإلتزام بتطبيق إجراءاتها، والإعلام في حالة إلغائها وفقا للأحكام القانونية السارية.

الإلتزام بإستعمال مباني المستثمرة في حدود النشاطات الفلاحية المسجلة أو ذات الصلة بها.

الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة والأموال السطحية التابعة لها.

تسيير الأراضي الممنوحة والأموال السطحية التابعة بصفة منتظمة ودائمة، والإلتزام بعد تركها دون إستغلال لمدة سنة دون عذر مقبول.

دفع مبالغ الإتاوة السنوية في آجالها، وسداد كل الرسوم والمصاريف التي تخضع لها الأملاك.

الإلتزام بعدم البناء على الأراضي الممنوحة دون إستصدار ترخيص بذلك.

إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل طارئ أو مستجد يقف دون السير العادي للمستثمرة.

إلتزام الهيئة العمومية صاحبة الإمتياز المباشر على الأراضي والأموال السطحية التابعة بإحترام عقود النجاعة⁴⁷.

وعليه فقد إعتبر المشرع المستثمر صاحب حق الإمتياز مخرلا بإلتزاماتها متى لم يحترم أحد الواجبات أو الإلتزامات المذكورة أعلاه، وهنا تتدخل الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإتخاذ الإجراءات اللازمة. حيث بعد معاينة كل إخلال من هذه الإخلالات ومعاينتها من طرف المحضر القضائي، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداره للإمتثال لأحكام القانون ودفتر الشروط وكذا الإلتزامات التعاقدية، وذلك في ظرف زمني يحدده الديوان في الإعذار المبّغ له،

⁴⁷ راجع: المادة 22 و23 من القانون 03-10؛ والمادة 03 من الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي 10-326 المتضمن دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛ وكذا المادة 04 من الملحق بالقرار المؤرخ في 29/03/2011، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كصفات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية.

وفي حالة عدم الإمتثال بعد فوات الأجل المحدد يوجّه لهذا الأخير إعدار آخر، وعند إنقضاء الأجل المحدد في الإعدار الثاني دون إمتثال صاحب الإمتياز تقوم إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز فسخا إداريا. ويكون هذا الفسخ قابلا للطعن القضائي في أجل شهرين من تبليغه. ويترتب عن هذا الفسخ إلغاء عقد الإمتياز وأيلولة الأرض والمحلات المستعملة للسكن للدولة؛ أما الأملاك السطحية التابعة لها فيمنح له تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض للدولة في إصلاحا للأضرار المحتملة المترتبة على إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، ويحتسب في مبلغ التعويض هذا الإمتيازات والرهون التي تثقل المستثمرة؛ ويكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.⁴⁸

2. تدخل الديوان في حالة عدم إستغلال الأرض الفلاحية و/أو ملحقاتها

يعتبر المشرع عدم إستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة في ظل حق الإمتياز تعسفا في إستعمال الحق، غير أن هذا الأخير لا تطبق عليه أحكام القانون المدني ولا يعتبر جزاءه جبر الضرر عن طريق التعويض، وإنما قرّر قانون التوجيه العقاري عقوبات أخرى لهذا الفعل⁴⁹؛ إذ يقع على عاتق المستثمر الإلتزام بالإستثمار والإستغلال الفعلي والمباشر للأرض والأملاك السطحية التابعة لها؛ حيث تعدّ أرضا غير مستغلة كل أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تُستغل إستغلالا فلاحيا فعليا على الأقل لمدة موسمين فلاحيين متتاليين، وعليه متى تبث عدم إستغلالها يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إخطار صاحبها وعدم الإستجابة لطلبه وفوات أجل جديد، يتخذ الديوان الإجراءات اللازمة⁵⁰، هذه الإجراءات قد تؤدي إلى إسقاط حق المستفيد وفسخ العقد. ومن صلاحيات الديوان في هذا المجال حسب المادتين 51 و 52 من قانون التوجيه العقاري ما يلي:

⁴⁸ المادة 28 من القانون 03-10، والمادة 06 من القرار المؤرخ في 2011/03/29، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية؛ أنظر كذلك: المادة 08 من الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي 10-326 المتضمن دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

⁴⁹ ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط 2015، دار هوم للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 279.

⁵⁰ أنظر: المواد من 48 إلى 53 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج.ع، ع 49، المؤرخة في 1990/11/18.

أ. وضع الأرض حيز الإستثمار

تكون هذه الحالة عندما يكون المالك عاجزا عاجزا مؤقتا عن إستغلال الأرض لأسباب قاهرة، فيتم وضع الأرض حيز الإستثمار على نفقة المالك أو الحائز الظاهر -إذا كان المالك الحقيقي مجهولا-؛ بيد أن المشرع لم يبين حالة وجود مستأجر وعدم إستغلاله للأرض المستأجرة، كما أنه لم يحدّد مدّة وضع الأرض للإستثمار ولا كيفيات ذلك أي إذا ما كان يمنح إستثمارها للفلاحين المجاورين أو أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو من يقوم بذلك⁵¹.

ب. عرض الأرض للتأجير

تكون هذه الحالة كذلك متى كان المالك عاجزا مؤقتا عن إستغلال الأرض لأسباب قاهرة، غير أن المشرع لم يبين متى يلجأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لهذا الإجراء، وإنما ترك السلطة التقديرية للديوان في تقرير ما يراه ملائما لإستغلال الأرض الفلاحية.

ج. بيع الأرض

عندما تكون الأرض خصبة أو خصبة جدا ولا يستغلها صاحبها بصفة منتظمة ودائمة، ففي هذه الحالة إما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببيعها في المزاد العلني، وإما يقوم مالك هذه الأرض بعرضها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يتم البيع لصالحه بعد الإقتاق على الثمن، كما يمكن للمالك عرض مشتري للأرض على الديوان الذي يحق له ممارسة حق الشفعة أو إجازة البيع⁵².

3. تدخل الديوان في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك

التابعة

تأخذ وصف الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يوجه لإستهلاك الإنسان أو الحيوان أو يوجه للإنتاج الصناعي سواء بطريقة مباشرة أو بعد تحويله؛ وتصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة ومتوسطة وضعيفة الخصوبة وفقا لمعايير موضوعية وتقنية تتعلق خاصة بالتربة والانحدار والمناخ والسقي⁵³. ويحدد تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعية للإمتياز بناء على تصريح صاحب الإمتياز، من

⁵¹ دغيش أحمد، "تدخل الدولة لضمان إستغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، ع3، سبتمبر 2014، ص ص. 97-96.

⁵² دغيش أحمد، المرجع السابق، ص ص. 98-97.

⁵³ المواد 04 و 05 من القانون 25-90.

قبل لجنة ولائية يرأسها مدير المصالح الولائية وتتشكل من ممثلي: مديرية أملاك الدولة للولاية، مديرية الموارد المائية، مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية ورئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله؛ وبمجرد إنتهاء اللجنة من أشغالها يُعدّ رئيسها مقرّر تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز، ويوجّه لمدير أملاك الدولة للولاية وإلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية وكذا تليغه إلى المعني بالأمر صاحب الإمتياز. وتكون هذه المقررات قابلة للتظلم أمام لجنة وطنية يحدد الوزير المكلف بالفلاحة تشكيلتها وعملها⁵⁴.

ونظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الإجتماعية التي تلعبها هذه الأراضي، فقد سعى المشرع لحمايتها والحفاظ على طابعها الفلاحي، وبالتالي يقع على المستثمر صاحب الإمتياز الإلتزام بعدم تغيير تخصيص الأراضي الممنوحة له في إطار الإمتياز و/أو الأملاك السطحية التابعة لها، سواء تعلق الأمر بمستثمرة جماعية أو فردية وإلا تعرض صاحبها أو أصحابها لإسقاط حق الإمتياز وفسخ العقد⁵⁵. حيث جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم السالف الذكر، أنه على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية "أن يسهر على" "الآ تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

وفي ذات السياق، تجدر الإشارة إلى أنه وبالرغم من أن تغيير المستثمر صاحب الإمتياز للوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة له والأملاك التابعة لها يشكل خطرا وتهديدا على هذه الأخيرة يوجب حمايتها من طرف الدولة؛ إلا أننا نلاحظ أن الدولة تقوم غالبا بإلغاء تصنيف أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمرانية أو صناعية أو تنموية، وأن هذه الأراضي غالبا ما تكون أراضي فلاحية خصبة أو خصبة جدا، نذكر مثلا: المرسوم التنفيذي 11-335 المؤرخ في 20/09/2011 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية مخصصة لإنجاز سكنات ومرافق عمومية على مستوى ولاية الجزائر⁵⁶، وكذا المرسوم التنفيذي 14-292 المؤرخ في 16/10/2014 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات⁵⁷. حيث نصت المادة 36 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على أن القانون وحده يمكنه الترخيص بتحويل وجهة أي أرض فلاحية

⁵⁴ أنظر المواد من 03 إلى 05 من المرسوم التنفيذي 12-124 المؤرخ في 19/03/2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر، ع 17، المؤرخة في 25/03/2012.

⁵⁵ عابدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 19.

⁵⁶ ج.ر، ع 53، المؤرخة في 28/09/2011.

⁵⁷ ج.ر، ع 61، المؤرخة في 16/10/2014.

خضبة أو خضبة جدا إلى أراضي قابلة للتعمير بالتقيد بمعايير تقنية ومالية يحددها القانون. غير أننا نتساءل عن من يقوم بدور الرقابة على مثل هذه التحويلات التي تشكل خطرا على الأراضي الفلاحية ذات النوعية العالية (خضبة وخضبة جدا)، بل وأحيانا مسقية أو مغروسة؟.

وقد إنتهت السلطات المعنية مؤخرا لذلك وحاولت تدارك الوضع من خلال إصدار وزير الفلاحة والتنمية الريفية منشورا وزاريا رقم 558 المؤرخ في 2014/09/03، والذي جاء ضمنه أن حصيلة تحويل الأراضي الفلاحية لأغراض التعمير والصناعة إزداد مؤخرا بطريقة مفرطة وغير سابقة وذلك في إطار تجاهل كلي للقواعد القانونية والتنظيمية الناطمة لمثل هذه الأفعال والمعاقبة عليها؛ وأن الإستمرار في مثل هذه الممارسات سيؤثر سلبا على المجهودات التي بذلتها السلطات العمومية في سبيل تحقيق الأمن الغذائي المستدام، خاصة في ظل ضعف المساحة الفلاحية المستعملة المقدر بـ 3% فقط من المساحة الكلية، والتي التّمن 8/1 منها فقط تشكل أراضي مسقية. وعليه دعى وزير الفلاحة والتنمية الريفية كل السلطات المحلية والوطنية المعنية لاسيما مدراء المديرات الولائية الفلاحية ومدراء محافظات الغابات الولاية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلى إتخاذ كل التدابير والإجراءات الضرورية والمناسبة للتصدي ووضع حد لهذه التعديلات التي تضرّ بالإقتصاد الوطني. حيث إعتبر الوزير المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الزراعية مسألة أولوية، كما أنه نص على أن تخضع كل عملية تحويل وجهة الأراضي الفلاحية والتي تبادر بها الدولة لغايات تنمية أو التعمير والصناعة يجب أن تحترم الأحكام القانونية والتنظيمية من جهة، ومن جهة أخرى يجب أن تخضع للموافقة المسبقة من السلطات المركزية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية؛ ذلك من أجل تحقيق التسيير والإستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية وتفاذي ضياع وتبذير هذه الثروة المتناقصة والغير المتجددة.

4. تدخل الديوان في رقابة البناء على الأراضي الفلاحية محل الإمتياز

منع المشرع إقامة أي منشأة أو بناية داخل المستثمرات الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة بذلك حسب القوانين المعمول بها في مجال التعمير والبناء، كما أوجب على المتحصل على رخصة البناء إلزامية إحترام حقوق البناء والموصفات المتعلقة بالبناء على الأراضي الفلاحية والمحددة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13⁵⁸، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18⁵⁹؛ حيث إذا تعلق الأمر بأراضي زراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة

⁵⁸ ج.ر، ع 86، المؤرخة في 1992/12/06.

⁵⁹ ج.ر، ع 03، المؤرخة في 2016/01/17.

والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلقائية، يجب أن لا تتجاوز المساحة المخصصة لبناء منشآت التجهيزات 50/1 من المساحة الكلية للأرض، وألا تتجاوز البنائات ذات الإستعمال السكني 250/1 من المساحة الكلية للأرض الفلاحية عندما تكون مساحة هذه الأخيرة أقل من خمس (05) هكتارات، وترفع هذه المساحة بخمسين (50) مترا مربعا لكل هكتار إذا تجاوزت مساحة الأرض خمسين هكتارا في حالة منشآت التجهيزات أما في حالة البنائات ذات الإستعمال السكني فيضاف عشرون مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت مساحة الأرض تتراوح بين 5 و 10 هكتارات، وإذا تجاوزت هذا الحدّ تحسب عشرة أمتار مربعة عن كل هكتار.

أما إذا تعلق الأمر بأراضي زراعية ذات إمكانيات ضعيفة فهنا يجب ألا تتجاوز مساحة البنائات 25/1 من المساحة الكلية بالنسبة لمنشآت التجهيزات بنفس الشروط والزيادة المذكورة أعلاه؛ أما بالنسبة للبناءات ذات الإستعمال السكني فيجب ألا تتجاوز 10/1 من المساحة الكلية إذا كانت أقل من (1000) متر مربع وإذا تجاوزت هذا الحدّ تضاف إليها عشرون مترا لكل ألف (1000) متر مربع بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية؛ أما الأراضي التي لا توجد بها ضغوطات طوبوغرافية فيجب ألا تتجاوز مساحة البنائات المخصصة للسكن 100/1 من المساحة الإجمالية. غير أنه يجوز لوزير الفلاحة الترخيص بهذه البنائات التي تتعدى المواصفات المذكورة بناء على إقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة، إذا كانت هذه البنائات موجهة لإحتضان منشآت التجهيزات المدرجة في إطار الإستثمار الفلاحي⁶⁰.

وفي حالة عدم الحصول على ترخيص مسبق أو عدم إحترام المواصفات المذكورة أو عدم التقيد بما جاءت به الرخصة، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مصالح مديرياته بتسجيل الإعتداءات على الأراضي الفلاحية وعرضها على اللجان الولائية المختصة للفصل في هذه المخالفات⁶¹.

مما سبق عرضه بخصوص صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال العقار الفلاحي، نلاحظ أن المشرع قد منحه عدة صلاحيات في مجالات متعددة، غير أنه في مقابل ذلك نجد هذا الديوان يفتقر لكل الوسائل المادية والبشرية للقيام بمهامه، الأمر الذي يعرقل من فعاليته، وهو ما توصلنا إليه بعد طرح التساؤل على مسؤولي الديوان الذين أكدوا نقضا فاضحا في الإمكانيات

⁶⁰ أنظر: المواد 03، 04، 05 و06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتمم، السالف الذكر.

⁶¹ بورية كتولامية، المرجع السابق، ص ص، 308-312؛ عائدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص ص، 13-16.

حيث ليس لهم أعوان كثيرون والديوان ليست لديه وسائل نقل كافية من أجل قيام أعوانه بمهمة الرقابة على أكمل وجه.

الخاتمة

في الختام، يمكن القول أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية رقابية، وبالتالي فإن مهمته لا تتمثل في تسوية وضعية العقار الفلاحي وإنما في تجنب وقوع إعتداءات جديدة عليه مما قد يزيد من تأزم وضعيته؛ كما نشير إلى أن هذا الديوان وبالرغم من الصلاحيات المتعددة والمهمة الممنوحة له إلا أنه من الناحية العملية لم يتمكن من أداء الدور المنوط به نظرا لنقص الإمكانيات المادية والبشرية والتقنية الممنوحة له، ضف إلى ذلك تأخر تفعيل هذه الهيئة إذ تم إنشائها سنة 1996 بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 بينما لم يتم تفعيلها إلا سنة 2009 بصور المرسوم التنفيذي 09-339.

وفي ذات السياق نوجه مجموعة من التوصيات العامة والمتمثلة فيما يلي:

نظرا لتعقيد الإجراءات وتعددتها وتداخل الصلاحيات بين مختلف الفاعلين في مجال العقار الفلاحي، ندعوا لتحرير هذا الأخير من الإجراءات الإدارية وإيجاد آليات مبسطة لتمكين الفلاحين وعَمال الأرض من الإستثمار المنتج للثروة في المجال الفلاحي في أوسع مجالاته، مع إحتفاظ الديوان بدوره في الرقابة؛

ندعوا المشرع لتفعيل النصوص القانونية وتوفير الإمكانيات اللازمة لهذه الهيئة من أجل القيام بمهمتها على أكمل وجه ووضع حدّ للاختلالات والإعتداءات والمضاربات التي يتعرض لها العقار الفلاحي يوميًا؛

مراجعة القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ومراسيمه التنفيذية بها يكفل رفع اللبس عن العديد من التناقضات المتواجدة بين مختلف النصوص القانونية، وخاصة المذكرات الوزارية المشتركة والتعليمات؛

المراجع:

1- المراجع باللغة العربية:

-الكتب:

لبلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط 2015، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

-المقالات:

بوربعة كتو لامية، "التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، ع 1، تيزي وزو، 2016.

دغيش أحمد، "تدخل الدولة لضمان إستغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، ع3، سبتمبر 2014.

عايدة مصطفاوي، "الرقابة على منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية والسياسية، ع 11، البليدة، 2017.

-القوانين:

القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر، ع 50، المؤرخة في 09/12/1987.

القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر، ع 49، المؤرخة في 18/11/1990.

القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر، ع 46، المؤرخة في 18/08/2010.

المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، ج.ر، ع 15، المؤرخة في 28/02/1996.

المرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 96-87، ج.ر، ع 61، المؤرخة في 25/10/2009.

المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23/12/2010 لتحديد كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر، ع 79، المؤرخة في 29/12/2010.

المرسوم التنفيذي 12-124 المؤرخ في 19/03/2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر، ع 17، المؤرخة في 25/03/2012.

القرار المؤرخ في 29/03/2011، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية.

- Thèse de doctorat :

Fatiha Baouche, L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes, Thèse de

Doctorat en Droit Rural, Université de Poitiers, 2014.