

## النظام القانوني للإستثمار عن طريق الإستصلاح في التشريع الجزائري

أ. محروفي فاطمة الزهرراء

جامعة معسكر

مقدمة

يعتبر العقار ذلك الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأن: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا من ذلك فهو منقول".

والعقار إذن هو الشيء الثابت غير القابل لنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في باب خاص بالاختصاص القضائي فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار، لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت.

أما الملكية العقارية فتعريفها يقف على حقيقة المقصود بالعقار لكن هذا لم يمنع المشرع الجزائري من أن يضع لها تعريفا في القانون المدني وقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر (95- 25) المؤرخ في 25/09/1995، ليركز على العقار باعتباره الملكية نفسها.

وقد نص القانون على حرية التصرف في الأشياء بصفة عامة، سواء منقولا أو عقارا وحق استغلالها ولكن يجب أن لا يكون هذا التصرف والتمتع مخالفا للقوانين المعمول بها من المسلم به أن قضية العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، بل وتؤثر أساسا على مستقبلها .

ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة فإن المنازعات حوله تكثر وتتنوع خاصة إن كانت النصوص القانونية التي تحكمه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، بل ومتناقضة في الكثير من الحالات.

زد على ذلك التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد، من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية. كل هذه المعطيات وأخرى أدت إلى بروز فكرة الاستثمار بالعقار وخاصة الواقع منه في مناطق معزولة أو تلك الأراضي الفلاحية الميتة التي لن تجدي أي نفع ببقائها مهمشة، لذلك حاول التشريع ومن سنة 1983 دفع هذا النوع من العقارات للمساهمة في نجاعة الركب الاقتصادي من خلال عمليات الاستثمار في شكل مشاريع تساهم فيها كل من الدولة والخواص نذكر منها عمليات الاستصلاح التي سنتطرق لها في هذا الموضوع. إلا أن هذا النوع من الاستثمار يثير بعض التساؤلات:

هل هذا النوع من الاستثمار يحقق نجاحا اقتصاديا أم لا؟ وهل هذا الاستثمار مفتوح إمام الأجانب أم أنه استثمار داخلي فقط؟  
من أجل الإجابة على هذه التساؤلات، سنقوم بدراسة الموضوع في بحثين.

**المبحث الأول: الاستثمار في الأراضي الميتة عن طريق الاستصلاح**

لم ينتهج المشرع الجزائري سياسة الاستثمار في الأملاك العقارية بشكل مباشر وإنما كانت الحاجة إلى هذا النوع من الاستثمار من جهة وكثرة عدد الأراضي الميتة من جهة أخرى كانا الدافع الأساسي والأولي إلى ذلك ، خاصة وأن الأمر يتعلق بالعقار الذي يعتبر من أعقد أنواع الاستثمار. وهذا ما سنتطرق له في المبحث التالي الذي نخصه للنوع الأول من هذا الاستثمار وهو الاستصلاح.

**المطلب الأول: مفهوم استصلاح الأراضي أو إحياء الموات**

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الاستصلاح ومحلّه وشروطه والمستفيدين منه كما يلي:

**الفرع الأول: تعريف الاستصلاح****أ- من الناحية الشرعية**

ويعتبر الاستصلاح سبب من أسباب كسب الملكية باعتباره وجها من أوجه الاستثمار وهو طريقة معروفة جاء بها الإسلام لقول النبي صلى الله عليه وسلم "من أحيا أرضا ميتة فهي له" والأرض الميتة هي تلك الأرض التي تشوبها عوائق تمنع من زراعتها وهي أراضي البور، وإحيائها يتمثل في إزالة هذه الحواجز لجعلها صالحة للزراعة كتهيئة تربتها واستخراج المياه منها .. الخ. والأرض القابلة للإحياء هي التي لم تكن مملوكة من قبل ولم يوجد فيها أثر الاستغلال ثم امتلكها أحد الأشخاص وأعاد إحيائها بعد أن كانت ميتة.

وفي هذا الشأن نص قانون التوجيه العقاري في مادته 2/76 بأن الأرض لا تعود إلى مالِكها الأصلي إذا تم استصلاحها فعليا في إطار قانون 18/83<sup>(1)</sup>.

ولا يتم الاستصلاح أو الإحياء بشكل عشوائي وإنما هناك شروط ملزمة أو جبهها الشرع نذكر منها:

- 1- أن يكون الإحياء بالبناء والغرس والزراعة والحرث وإجراء المياه فيها، ولا يعد من باب الإحياء تحويط الأرض ولا جمع كلائها.
- 2- ألا تكون مستغلة ارتفاعا كالطرق أو الشوارع.. الخ.
- 3- أن يكون الإحياء بإذن الحاكم طبقا للحديث "ليس للمرء إلا ما طابت نفس أمامه"، أي أن لا يكون الإحياء جبرا أو إكراها.
- 4- أن يتم الإحياء في خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات وهذه المدة مستمدة من قول عمر بن خطاب رضي الله عنه "ليس لمحي بعد ثلاث سنين حق"، فإذا لم تعمرها في خلال هذه المدة أخذها الحاكم منه ومنحها إلى غيره لأن المبدأ أو الشروع في استصلاحها معناه تعميمها وبالتالي يحصل النفع للمسلمين عن طريق دفع العشر<sup>(2)</sup>.
- 5- لا يشترط أن يكون المحي الأرض مسلما لعموم الحديث "من أحيا أرضا ميتة فهي له".

أما المشرع الجزائري فقد صرح عن الاستصلاح بموجب قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية<sup>(3)</sup>.

#### ب- تعريف الاستصلاح من الناحية القانونية

لقد نص المشرع الجزائري على هذا النوع من الاستثمار وفقا لقانون 83- 18 المذكور أعلاه مشيرا في ذلك إلى القواعد المتعلقة بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريقه، حتى يتم نقل ملكيتها إلى المستصلح وقد جاء نص المادة الثامنة منه بتعريف الاستصلاح كما يلي " يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال".

وأضافت المادة الرابعة من نفس القانون أن "مع مراعاة الأحكام المخالفة، المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراض تابعة للملكية العامة، والواقعة في المناطق الصحراوية، أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح..".<sup>(4)</sup>

ويفهم من خلال استقراءنا لهذه المواد أن الاستصلاح هو طريقة استثمارية تناشد فيها الدولة الأشخاص الطبيعية المتمتع بالحقوق المدنية أو الاعتبارية التابعة للنظام التعاوني من إمكانية استصلاح الأرض قصد حيازتها والاستفادة منها، ومن جهة أخرى حددت نوع الأراضي المراد استصلاحها وهي الأراضي الصحراوية والأراضي الأخرى غير المخصصة لأي مشروع وتحتاج لإعادة الاستصلاح أو الاستصلاح<sup>(4)</sup>.

وقد عرفته أيضا المادة الثانية من المرسوم التنفيذي (97- 483) المؤرخ في 1997 / 12 / 15 والمتضمن تحديد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه<sup>(5)</sup> كما يلي:

"يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تتميتها" ومعنى ذلك أن الاستصلاح هو تلك العملية الاستثمارية التي تهدف إلى جعل الأراضي البور الميثة أراضي صالحة للزراعة ودفعتها إلى الإنتاج حتى تساهم في تطوير الاقتصاد الوطني .

ويكون الاستصلاح مع شرط المحافظة على الوجهة الفلاحية إلى إزالة العوائق وتهيئة التربة وتحضيرها واستخراج المياه..الخ من التقنيات التي تجعل من الأرض صالحة للزراعة<sup>(6)</sup>.

وقد باشر المشرع الفرنسي أيضا هذه الطريقة من الاستثمار في عدة قوانين نذكر منها القانون الريفي وقانون المتعلق بالأراضي غير المستصلحة ولا سيما المادة 19 من قانون 1960/08/05 والمواد من (35 إلى 45) من قانون 1962/08/08، حيث بموجبها يكتسب المستثمر الأرض غير المستصلحة بعد استصلاحها<sup>(7)</sup>.

وأهم امتياز يميز هذا النوع من الاستثمار هو امتلاك القطعة الأرضية المراد استصلاحها غير أن هذا الاكتساب يتضمن شروط تتعلق بالأرض والمستصلح المستفيد سنتطرق لها في البند التالي:

#### المطلب الثاني: شروط الاستصلاح

لتنفيذ عملية الاستصلاح يجب أولا توفر مجموعة من الشروط أوجبها المشرع الجزائري منها ما تخص الأرض المعنية بالاستصلاح ومنها ما تخص المستصلح نفس، ويتوافر هذه الشروط يشرع المستصلح في تنفيذ عملية الاستصلاح غير أن هذه الشروط تختلف بين شروط خاصة بالمستصلح أو المستفيد وبالأرض محل الاستصلاح وهذا ما سوف نتعرض له في ما يلي ضمن الفروع التالية.

#### الفرع الأول: شروط الأرض محل الاستصلاح

يرتبط المترشح المستفيد (المستثمر) من الأرض محل للاستصلاح بعقد يسمى عقد الاستصلاح، وإذا احترم المستصلح جميع الشروط تحول هذا الاستصلاح إلى تنازل حيث يكتسب المستصلح ملكية العقار إذا تحققت جميع شروط التنازل.

وتتمثل شروط الأرض محل الاستصلاح في ما يلي في:

- أن تكون الأرض الخاضعة للاستصلاح تابعة للأمالك الوطنية<sup>(8)</sup> والواقعة في المناطق الصحراوية وهي كل أرض في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 مم في السنة<sup>(9)</sup>.

- أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة لتسيير مرفق عام.

- وقد نص قانون 18/83 والمرسوم التطبيقي له رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 على أن الأراضي القابلة للاستصلاح يتم حصرها وتحديدتها إما بمبادرة من الجماعات المحلية المعنية بالنسبة للتجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا، وتحدد المساحة بعد استشارة المصالح التقنية، كما يمكن أن تحدد بمبادرة من المستلح بالنسبة للأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني للبلديات. ونصت المادة 18 من نفس القانون على المحافظة على الوجهة الفلاحية شرط لا يجوز التخلي عنه في إطار القانون والتنظيم.

وقد استثنى المشرع نوعا من الأراضي بحيث لا تكون محل استصلاح، على أساس طبيعتها، وهي إما الأرض الحرثية أو الرعوية، أو مناطق محمية... الخ<sup>(10)</sup>.

ويستثنى أيضا من هذا المجال الأراضي الغابية لأنها غير قابلة للتملك الخاص، علما أنه يمكن الاستثمار والاستصلاح فيها طبقا لما ورد بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 2001-87 المؤرخ في 2001/04/05 المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من قانون الغابات. هناك شرط إلزامي آخر نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 1997/09/15 وهو عدم تحويل الاستصلاح إلى بيع أو تأجير أو تأجير من الباطن وذلك تحت طائلة الإسقاط، ويعني ذلك أن القطعة الأرضية

محل الاستصلاح هي من ضمن الأملاك العقارية الخاصة للدولة وتظل كذلك إلى غاية أن تتحول هذه الملكية من امتياز في إطار الاستصلاح إلى تنازل.

#### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمستصلح

يجب أن يتمتع المستصلح سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بكامل

حقوقه المدنية

- أن يكون جزائري الجنسية.

- أن يتعهد باستصلاح الأرض، أي أن يلتزم بأن يحول الأراضي موضوع الاستصلاح وهي الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية إلى أراضي حية صالحة للزراعة في إطار حق الانتفاع<sup>(11)</sup>.

- أن يقدم المترشح ملفا إداريا كاملا لقبول ترشيحه، يتضمن:

- طلب يحدد موقع الأرض المراد استصلاحها ومساحاتها بالتحديد،

- ملف تقني واقتصادي يتكون من، تفاصيل تخص برنامج الاستصلاح،

أي طريقة لإحياء الأرض ونوعية الزرع... الخ

ويجب عليه أن يقدم أيضا كشف وصفي وتقديرى عن الأشغال التي

سيقوم بها المترشح لتنفيذ عملية الاستصلاح، مع خطة عامة عن عملية الاستثمار

المراد تنفيذها.

إضافة إلى مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة

المترشح الشخصية (أمواله الخاصة) وكذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن

يتحصل عليها .

ويجب التنويه أنه في حالة عجز أو عدم إمكانية تقديم الملف التقني

والاقتصادي يجب على المترشح أن يقبل برنامج الاستصلاح الذي يعده له مدير

المشروع مسبقا، ويكون هذا التعهد أو الالتزام مكتوبا حتى يضمن تطبيقه دون



أي اعتراض وهذا بناء على نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 97- 483 المؤرخ في 15/09/1997 المشار إليه أعلاه.

#### المبحث الثاني: كيفية تنفيذ برنامج الاستثمار عن طريق الاستصلاح

لقد ألزم المشرع لتنفيذ عملية الاستصلاح كطريقة أو وجه من أوجه الاستثمار في العقار، مجموعة من الإجراءات العملية حتى يكون هذا النوع من الاستثمار ضمن أطر قانونية صحيحة خاصة، أن الأمر يتعلق بأمولاك خاصة للدولة لا تكون فيها حرية التصرف كالملكية الخاصة وهذا ما سنعالجه في هذا المبحث ضمن مطالب متتالية.

#### المطلب الأول: إجراءات منح الاستصلاح

بعد أن تتوفر جميع الشروط السابقة الذكر وتكتمل، تبدأ مرحلة التطبيق الإجرائي والقانوني لعملية الاستصلاح، حيث يقدم المترشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها.

- تسجل ملفاتهم حسب الترتيب الزمني الذي تم فيه إيداع الملف المتكون من طلب خطي للمترشح، حيث يرفق بهذا الطلب تحديد موقع القطعة الأرضية، التي أرادها الراغب في الاستصلاح حسب الإذن المعطى لهم بموجب القانون.
- يتم تحديد برنامج عملية الاستصلاح الذي سيقوم به المستصلح ومبلغ الاستثمار المخصص لاستصلاح القطعة الأرضية.
- ويرفق بالطلب مخطط يثبت فيه أن القطعة الأرضية هي ضمن الأراضي الخارجة عن المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكنا لهذا المترشح ويقصد بذلك أن لا تكون الأراضي موضوع الاستصلاح أراضي تابعة للأمولاك الوطنية للدولة أو أراضي الغير أو أراضي صالحة للزراعة.. الخ

- تفتح الهيئة المعنية الممثلة في رئيس الدائرة دفتريين أحدهما يحدد الترشيحات الخاصة بالقطع الأرضية والثاني يحدد المواقع الخاصة حسب رغبة المترشحين<sup>(12)</sup>.
- وبعد ذلك تسلم الملفات قصد دراستها، للهيئة التابعة للدائرة حيث تعطي لها أولوية دراسة المسائل التقنية، بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح.
- وقد يكون رأيها بالموافقة مع التحفظ أو قد يكون شفويا مع التحفظات وإذا كان رأي اللجنة سلبيا فعليها تسبب ذلك، بحيث يكون هذا الرأي ضمن أجل أقصاه شهر، ويرسل بعد ذلك ملف المترشحين إلى المجلس الشعبي البلدي المتواجد محله العقار.
- حيث يدرس هذا الأخير الطلب المقدم إليه مرفقا برأي اللجنة التقنية، في دورة عادية أو غير عادية، وله الحق في الرفض أو القبول حسب المعطيات المقدمة أمامه، إلا أنه في حالة الرفض يستوجب التسبب.
- يرسل الملف إلى الوالي لكي يدعم موافقته على الرفض أو القبول، ضمن الآجال القانونية وعليه أن يسبب قراره أيضا في كلتا الحالتين.
- وأخيرا يتم تبليغ المترشح فإذا كان بالرفض له حق ممارسة الطعن في قرار الوالي بموجب القانون، وله نفس الحق إذا كان قبول الطلب مصحوبا بتحفظات.
- أما في حالة القبول يرسل قرار الوالي مصحوبا بمدولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط الأرض إذا اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية ومدرية أملاك الدولة لإعداد عقد الملكية ولكن بشرط بطلانه.
- وبمعنى آخر قد اشترط المشرع لاستبعاد البطلان وتحويل العقد إلى ملكية تامة وغير مشروطة انجاز المشروع الاستصلاح خلال 05 سنوات

ويمكن أن يمدد الأجل في حالة القوة القاهرة التي حالة دون انجاز المشروع وإذا لم ينجز المشروع أو لم تتحقق العملية الاستصلاحية يتحقق شرط البطلان (الشرط الفاسخ) وتسحب القطعة من المترشح<sup>(13)</sup>.

ويجب الإشارة إلى أن شكلية العقد تكون وفقا لنموذج يحدده وزير المالية عن طريق القرار المؤرخ في 14/05/1984، ويجب التأكيد أن الأرض المراد استصلاحها تمنح بالدينار الرمزي، وتلي بعد ذلك الإجراءات الواجب اتخاذها لنقل الملكية من تسجيل وشهر، وبعدها يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المترشح ليشرع في الاستصلاح في انتظار تسليم عقد الملكية النهائي المتوقف على الشرط الفاسخ.

هذا العقد يحرره مدير الأملاك الوطنية (الدولة باعتباره موثق الدولة والجماعات المحلية) بناء على المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 483/97 المذكور أعلاه.

ورئيس المجلس الشعبي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية، غير أنه بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم وطبقا لأحكام نص المادة 73 منه فإن الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية للبلدية، والتي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق.

واستنادا على ما ذكر أعلاه أو بعد الانتهاء من تحرير عقد الملكية كما سماه قانون 18/83 وشرع الاستفادة في أشغال الاستصلاح، يحتفظ المجلس الشعبي البلدي بملف الحائز في مقر البلدية طوال مدة الاستصلاح والمقدرة بـ 05 سنوات<sup>(14)</sup>.

وتقوم خلال هذه المدة الهيئات، مديرية الفلاحة والغابات على مستوى الولاية بالمراقبة والمتابعة المستمرة لعملية الاستصلاح، مع تقديم المساعدة التقنية

والنصح والإرشاد، بقصد انجاز الاستصلاح وبعد انتهاء المدة يتقدم المستفيد المالك للعقار بطلب للمجلس الشعبي البلدي من أجل رفع شرط البطلان أو الشرط الفاسخ لأن العلاقة في الحقيقة، كانت بدايتها تعهد بالاستصلاح. وعليه يقدم ملف المستفيد إلى اللجنة المعنية مرفوقا بطلب المستصلح، حيث تقوم بعملية المراقبة والمعاينة الميدانية حسب ما ورد في شرط المنح في عقد الملكية وتتأكد من عدم الإخلال بالتزاماته من خلال إنجازه لعملية الاستصلاح، ويوجه التقرير إلى المجلس الشعبي البلدي والنسخة الثانية إلى مالك للأرض.

وعليه تكتسب الملكية بشرط، واقف على التقرير المعد من طرف اللجنة فإذا كان التقرير إيجابيا، فيتقدم المجلس الشعبي البلدي بطلب إلى الوالي لأجل رفع شرط البطلان للعقد خلال 15 يوما على الأكثر، ويثبت الوالي هذا الرفع بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي وإلى المالك.

ثم يودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء الشرط الفاسخ ويصبح بذلك المستصلح مالكا للعقار بموجب عقد ملكية خاليا من أي شرط فاسخ أو باطل.

وإذا كان العكس ولم يقدم المستفيد أي عذر على عدم انجاز المشروع، ففي هذه الحالة يرفع الوالي دعوى قضائية أمام الجهة المختصة نوعيا ومحليا، لأجل إلغاء عقد الملكية لعدم نفاذ الشرط<sup>(15)</sup>، كون أن الأمر يتعلق بنوع خاص جدا من الاستثمار.

## المطلب الثاني: تجميع الملكية المجزأة عن طريق الاستصلاح

بعد أن ينجح المشروع ويتم نقل ملكية الأرض محل الاستصلاح لصالح المستثمر المستفيد تستجمع الملكية لشخص واحد وهو المستصلح بناء على نص المادة 65 من القانون التوجه العقاري 25/90 الصادر في 25/09/1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر (95- 25) والمؤرخ في 25/09/1995 حيث جاء نصها كما يلي " يحول حق التمتع الدائم إلى حق الملكية طبقاً لأحكام القانون رقم 83- 18 المؤرخ في 13/08/1983 المذكور أعلاه كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرث ..".

هذا الإجراء هو استثناء ولا يمكن أن يطبق إلا لفائدة الأشخاص الذين سبق لهم وأن اكتسبوا حق تمتع دائم في الأراضي القابلة للحرث والواقعة بالمناطق الرعوية والحلفائية وهو شرط مبدئي بغض النظر إن كان التمتع فردي أو جماعي.

وعليه فالاستصلاح في هذه الحالة لا يمنح حق الملكية بالمعنى الأصلي، وإنما يؤدي إلى تجميع عناصر الملكية المجزأة في يد شخص واحد أي يكسب صاحب حق الانتفاع امتلاك الرقبة، مادام أن المادة 65 المذكورة أعلاه أحالت إلى قانون 83- 18.

وعليه تصبح سلطة المستفيد سلطة كاملة وتامة، حيث يمكن أن يستغل الأرض شخصياً أو بواسطة الغير، كما يمكنه إبرام عقود لإيجار أو مزارعة عليها أو التنازل عنها بدون التقيد بالشروط التي يفرضها القانون في حالة حق التمتع الدائم، لكن لا يمكنه تغيير وجهتها الفلاحية إلا في إطار القانون كما نصت عليها المادة 18 من قانون 83- 18.

كما يجب التأكيد أن الدولة لا تتدخل بعد ذلك في أي محضر أو أية دعوى مقامة من صاحب الامتياز في الأرض الذي حول إلى امتلاك، وفي كل

الأحوال ولأي سبب لا يمكن يجب أن تكون الدولة مقحمة في الخصام ولا تكون مطالبة بأي ضمان، لأن الأرض أصبحت خارجة عن ملكيتها إلا إذا كان التدخل يمس مضمون حقها كأن يدعي الغير أن القطعة الأرضية أصل ملكيتها يعود إليه .

#### الخاتمة:

مما سبق بيانه يمكن أن نخلص بمجموعة من النتائج القانونية كالآتي:

- اعتبار أن الاستصلاح طرق ناجعة للاستثمار، خاصة أن هذا النوع من الاستثمار يخص الأراضي الميتة والمعزولة التي يهدف المشرع من خلالها إلى تطوير الاقتصاد الوطني من جهة وخلق فرص عمل بأكبر قدر ممكن من جهة أخرى.
- وجود امتيازات و ضمانات كافية لجلب المستثمر المحلي خاصة من خلال تدخل الدولة في الجوانب التقنية والمالية لمساعدة المستفيد نظرا لصعوبة نوعية الأراضي محل هذا النوع من الاستثمار.
- غير أن هذا النوع من الاستثمارات يخاطب فقط المستثمرين أو المتعاملين الاقتصاديين المحليين فقط دون الأجانب رغم أن هذا النوع من الاستثمار هو استثمار مربح وناجع للاقتصاد الوطني.
- ومن جهة أخرى لم يشير هذا القانون إلى حق التمتع الدائم الجماعي، أي هل يمكن لأحد المالكين على الشيوع أن يقوم بالاستصلاح جزء من الأراضي الممنوحة للجماعة ثم امتلاكها ملكية تامة والخروج من الشيوع.
- وأخيرا نتمنى من المشرع أن يتجه نحو الاستقرار التشريعي في هذا المجال دون التركيز على الكم الهائل منه دون فائدة تذكر خاصة في ما يتعلق بالامتياز الذي تم تعديله عدة مرات وألغى التنازل فيه بموجب الأمر (08- 04) المؤرخ في 2008/09/01 التي تتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الاستثمار .

كما نتمنى أن يوسع من عمليات الاستثمار من حيث الأشخاص المستفيدين منه وأن لا يحصرها في المتعاملين المحليين دون الأجانب.

### الإحالات

1- تنص الفقرة الثانية من المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب الأمر (95-26) المؤرخ في 25/09/1995 على ما يلي "يسترجع الملاك الأصليون حقوقهم في الملكية إذا لم يشرع في عمليات الاستصلاح وكانت الآجال المحددة في القانون رقم (83-18) المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية لم تنته بعد، يعوضون نقدياً أو عينياً بالنسبة للمساحة المستصلحة أو التي هي في طريق الاستصلاح..".

2- لقد حدد التشريع الوضعي أيضاً مدة الاستصلاح واشترط تحويلها إلى غير المستصلح الأول إذا تجاوزت المدة المحددة له.

3- عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، سنة 2003 ص 116.

4- المادة الثالثة من قانون 18/83، المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16/08/1983.

5- المرسوم التنفيذي (97-483)، المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن كفاءات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، العدد 83، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي (98-372) الصادر في 23/11/1998 والمعدل والمتمم، يشار إلى أن هذا النوع من الامتياز تم تعديله بموجب الأمر (08-04) الصادر في 01/09/2008 المتضمن شروط كيفية منح الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

6- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 133.

7 - Léon Julliot de la Morandiere : droit civil, tome 2, 4<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 1966.

- 8- أن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، هي "أملاك وطنية تابعة للأشخاص العامة، ولا تخضع كلها لقواعد القانون المدني وتصنف حسب الأشخاص العامة بصفقتها مالكة لها كالدولة والمقاطعات والبلديات أو بحسب الاستعمال العمومي أو الخدمات العامة وتصنف إما على أساس اصطناعي أو طبيعي أو على الأساس الإقليمي الجغرافي" مشار إليه في :
- Jean Marie Auby, Robert Ducos-Ader, droit administratif, 2<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 1970, p195.
- 9- حيث تنص المادة 18 من قانون التوجيه العقاري (90-25) المعدل والمتمم على أن " الأرض الصحراوية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 مم".
- 10- حمدي باشا عمر : ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2007، ص 133 .
- 11- عبد الحفيظ بن عبيدة: المرجع السابق، ص 116 .
- 12- المرسوم رقم 724/83، المؤرخ في 10/01/1983، المتضمن تحديد كفاءات تطبيق القانون 18/83، المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 1983
- 13- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص (121-122)، وفي نفس الشأن ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، وفي نفس الشأن، حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص (133-134)، وكذلك سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري "دراسة وصفية وتحليلية" دار هومة، بدون طبعة، 2003، ص (86-87).
- 14- المواد (18 و 23) من مرسوم 724/83، المؤرخ في 10/12/1983، مشار إليه سابقا.
- 15- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص (122-123).