

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز: آلية لضبط العقار الفلاحي

Transforming the permanent usufruct right into a concession: mechanism for controlling agricultural real estate

إلهام فاضل *

مخبر الدراسات القانونية البيئية، جامعة قلمة 8 ماي 1945

fadal.ilhem@guelma-univ.dz

تاريخ القبول: 2022/02/18

تاريخ المراجعة: 2022/02/15

تاريخ الإيداع: 2021/08/10م

ملخص:

أتى القانون رقم 87-19 ليعطي لحق الانتفاع الدائم، مدلولاً جديداً بمنح الدولة للمنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم على الأراضي التابعة للأموال الخاصة الوطنية مقابل أتاوة، لكن سرعان ما تدارك المشرع الوضع الذي يتخبط فيه العقار الفلاحي، وسعى لتفعيل دور القطاع الفلاحي وحمايته، ما جسده القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي أعاد النظر في مبدأ الانتفاع الدائم باعتباره عائقاً لتطوير الاستثمار، وتعويضه بنمط جديد يعرف بحق الامتياز وتمنح بموجبه الدولة استغلال العقار الفلاحي مقابل أتاوة سنوية، وهذا ما كرسه القانون رقم 10-03 المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة مؤكداً على إبقاء الأراضي الفلاحية ملكاً للدولة.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي؛ حق الانتفاع الدائم؛ الامتياز؛ المنتجون الفلاحيون؛ الاستثمار.

Abstract:

Law No. 87-19 gave the right of permanent usufruct, a new meaning by granting the state to peasant producers a permanent right of use on lands belonging to national private property in return for a royalty, but the legislator soon remedied the situation in which the agricultural real estate floundered, and sought to activate and protect the role of the agricultural sector. Law No. 08-16 containing the agricultural directive, which reconsidered the principle of permanent use as an obstacle to the development of investment, and compensated it with a new pattern known as the right of concession, according to which the state grants the exploitation of agricultural real estate in exchange for an annual royalty, and this is what Law No. 10-03 establishes the conditions and methods of land use. The peasantry belonging to the private property of the state, stressing that agricultural lands remain the property of the state.

Keywords : Agricultural Real Estate ; Permanent Usufruct; Concession; Peasant Producers; Investment.

مقدمة:

عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة، تطورا في أساليب التسيير والاستغلال فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاوانيات في ظل الثورة الزراعية بموجب الأمر 71-73 إلى نظام المستثمرات الفلاحية، الذي جاء به القانون رقم 87-19 حيث أتى بنمط جديد ومغاير في استغلال العقار الفلاحي التابع للأمولاك للوطنية الخاصة، إذ حدد هذا القانون كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، عن طريق منحها من طرف الدولة للمنتجين الفلاحين في شكل حق انتفاع دائم، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العينية العقارية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي، لكن سرعان ما تخلى المشرع عن هذا النمط نظرا لعدم نجاعته على تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية، والوضعية المزرية التي وصلت إليها المستثمرات الفلاحية، مما أدى بالمشرع الجزائري إلى إعادة هيكلة وتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية، وذلك بصدر القانون 08-16 والمتضمن التوجيه الفلاحي الذي أعاد النظر في المبدأ القانوني المتمثل في حق الانتفاع الدائم، إذ ألغت المادة 17 من القانون سالف الذكر حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين، منذ ما يقارب 23 سنة من ممارسته، وعوض بعقد الامتياز الذي تمنح بموجبه الدولة حق استغلال العقارات الفلاحية، لمدة محددة مقابل أتاوى سنوية، وهذا ما كرسه فيما بعد القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والذي أكد بصفة قاطعة على إبقاء الأراضي الفلاحية ملكا للدولة، واعتبار آلية الامتياز أسلوبا لاستغلال هذه الأراضي، بناء على ذلك تطرح الإشكالية المحورية ضمن هذه الورقة البحثية، والتي يمكن صياغتها على النحو التالي: ما مدى إمكانية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لضبط العقار الفلاحي؟

المبحث الأول: استغلال العقار الفلاحي وفقا لقانون 87-19:⁽¹⁾

كشفت المناقشات التي تمت أثناء عملية إثراء الميثاق الوطني لسنة 1986 عن وجود عدة اختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي، بحيث اعترفت السلطة ولأول مرة بفشل أسلوب الثورة الزراعية الذي عجز عن التحول إلى ثورة خضراء، وبدأ الحل التساؤل عن إيجاد الحل الأمثل لإصلاح القطاع الفلاحي.⁽²⁾

المطلب الأول: خصوصية حق الانتفاع الدائم

إنّ موقف السلطات العمومية لم يكن متأثرا بمبادرات فقهية، بقدر ما كان متأثرا بانخفاض الربح البترولي، وذلك بعد الأزمة النفطية التي شهدتها الجزائر سنة 1986 الشيء الذي دفعها على العمل من أجل إصلاح هيكلية للقطاع الفلاحي، قصد التخفيض من فاتورة المواد الغذائية المستوردة من الخارج، فلجأت إلى إصدار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 والذي يعتبر آلية جديدة لتطهير العقار الفلاحي المملوك للدولة، والذي كان في السابق مستغلا في إطار المزارع التابعة للثورة الزراعية وقطاع التسيير الذاتي، فمن خلال قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 يتم تحديد حقوق وواجبات

⁽¹⁾ القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50 الصادرة في 09-12-1987.

⁽²⁾ جباللي عجو، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص: 171.

المنتجين، وتحديد كفاءات الاستغلال الزراعي بهدف تلبية الحاجيات الغذائية، وكذا احتياجات الاقتصاد الوطني، وما يتضمنه هذا القانون من ترتيبات تحكم المستثمرات الفلاحية، والمبادئ الأساسية التي جاء بها.

الفرع الأول: مضمون قانون 19-87:

صدر قانون 19-87 المؤرخ في 18 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي يبين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية المملوكة للدولة عن طريق منح هذه الأراضي للمنتجين في شكل مستثمرات⁽¹⁾، فردية أو جماعية وأعطى لهم حق انتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي.

أولاً: المقصود بحق الانتفاع الدائم

بناءً على الأحكام المنظمة لهذا الحق والمحددة بموجب القانون 19-87 فإنه يترتب هذا الحق على الأراضي الفلاحية التابعة ملكيتها للدولة، والتي تنازلت فيها هذه الأخيرة عن حقها في الانتفاع منها لفائدة المستثمرين، علماً أن هذا الحق كان المشرع قد بادر بتنظيم أحكامه منذ الاستقلال فكان أول نص تشريعي تناول حق الانتفاع الممارس على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية هو الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة⁽²⁾، لكن هذا الأمر لم يتطرق إلى تعريف الحق بل اقتصر نصوصه التشريعية على ذكر خصائصه إذ تنص المادة 02 منه على ما يلي:

" تمنح الدولة الإستغلال الفلاحية المسيرة ذاتياً إلى مجموعات العمال للانتفاع بها لمدة غير محددة والاستفادة من جزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم " أما المادة 05 و06 من الأمر نفسه فقد تطرقت إلى خصائص هذا الحق إذ تنص المادة 05 منه على أنه: " لا يجوز التصرف في الأراضي ومباني الإستغلال الفلاحية المسيرة ذاتياً أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية " أما المادة 06 فنصت على أنه:

" لا يجوز حجز الأموال المنقولة والعقارية التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً " وبذلك يمكن تعريف حق الانتفاع الممارس على الأراضي الفلاحية التابعة ملكيتها للدولة على أنه:

" حق عيني مؤبد غير محدد بأجل تمنحه الدولة لفائدة مستغلي الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية بدون مقابل، بموجب هذا الحق يمنع المستفيدون من التصرف في هذه الأراضي أو حجزها أو توقيع رهون عليها أو عقود إيجار أو مزارعة عليها، بحيث لا يملك المنتفع سوى استغلال الشيء بصفة شخصية وعلى الشيوع".

نستشف من فحوى هذه النصوص أنّ من خصائص حق الانتفاع أنه حق يمنح لفائدة مجموعات من العمال متى توفرت فيهم الشروط، وهو غير محدد المدة يمنح مجاناً، ولكنه غير قابل للانتقال أو التنازل والحجز، ثم تلى صدور هذا

⁽¹⁾-إستحدث قانون 19-87 مصطلح المستثمرة، والتي كانت تدعى في النصوص السابقة الاستغلالية، التعاونية أو المزرعة وهذا ما يترجم بداية التوجه للإقتصاد الليبرالي في الجزائر، ولما لهذا المصطلح من وقع نفسي على نفسية المنتج كونها تزرع فيه روح المخاطرة وتبث فيه الذهنية الإستثمارية بحيث تساعده على الإنتقال من الأسلوب التقليدي للإنتاج إلى الأسلوب المكثف والحديث.

⁽²⁾- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 20-12-1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 15 فيفري 1969 الملغى.

الأمر قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 71-73 إذ تنازلت الدولة عن هذا الحق بدون أي مقابل وبصفة مؤقتة، باعتباره حقا قابل للانتقال يورث لعمود النسب من الذكور دون الإناث وذلك حسب المادة 124 منه التي نصت على أنه: "تمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة على أساس الانتفاع المؤبد ويمكن انتقالها إلى فرع ذكر لعمود النسب المستحق".⁽¹⁾ بذلك يمكن تعريف حق الانتفاع الممارس على الأراضي الفلاحية التابعة ملكيتها للدولة على أنه:

" حق عيني مؤبد غير محدد بأجل تمنحه الدولة لفائدة مستغلي الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية بدون مقابل، بموجب هذا الحق يمنع المستفيدون من التصرف في هذه الأراضي أو حجزها أو توقيع رهون عليها أو عقود إيجار أو مزارعة عليها، بحيث لا يملك المنتفع سوى استغلال الشيء بصفة شخصية وعلى الشيوع "

فكان هذا الحق يمنح مجانا في قانون الثورة الزراعية ليصبح منحه في ظل قانون 87-19 بمقابل⁽²⁾، إذ عرفته المادة 06 منه بقولها:

" تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة، ويمنح مقابل دفع أتاوة يحدد وعائنها وكيفية تحصيلها في قوانين المالية"⁽³⁾

لقد المشرع فصل بين حق الملكية الذي يبقى للدولة، وحق الانتفاع المؤبد الذي يمنح للفلاح أو المنتج وقد جاء قانون 87/19 بهدف تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية لرفع الإنتاج والإنتاجية لأجل تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني، وذلك بإعادة الاعتبار لدور المنتجين وتمكينهم من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي، بعيدا عن أي تدخل في التسيير من طرف أي كان، وإلغاء كل العراقيل مهما كان نوعها ومصدرها، كما يهدف هذا القانون إلى تفادي الأخطاء المرتكبة سابقا بإعطائه ضمانات أكبر للمستفيدين، وهذا بمنحهم حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل والحجز والرهن⁽⁴⁾، وهو الأمر الذي لم يكن مسموحا به في إطار تطبيق قانون التسيير الذاتي وحتى قانون الثورة الزراعية.

ثانيا: شروط منح حق الانتفاع الدائم وفق قانون 87-19.

نظرا لخصوصية هذا العقد باعتباره يتضمن استغلال أرض فلاحية تابعة للأمالك الوطنية، ومن أجل استغلال أمثل فقد نص قانون 87-19 ضمن المادتين 09-10 منه على شروط منح حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، حيث يجب أن تتوفر بعض الشروط في شاغل الأرض للاستفادة من هذا الحق وذلك كما يلي: " أن يكون شاغل الأرض شخصا طبيعيا أي أن الشخص المعنوي لا يستطيع الاستفادة من الأرض في إطار القانون المذكور أعلاه، كما يجب أن يكون جزائري الجنسية، وألا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير.

(1) المادة 124 من الأمر 73-71 المؤرخ في 08-11-1971 المتعلق بالثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 79 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 الملغى.

(2) حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، 2017، ص: 160.

(3) جاءت هذه المادة باستثناء عن القاعدة الأصلية الواردة في المادة 852 من القانون المدني والتي تقضي بأن حق الانتفاع مؤقت، لهذا يعتبر حق الانتفاع دائم غير محدد الأجل، وبهذه الصورة فهو يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني، لأن هذا الأخير مؤقت ينتهي بانقضاء الأجل المعين له.

(4) شريفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير قانون خاص، جامعة الجزائر، 2006، 2007، ص: 13.

* طبقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها فقد اشترط المشرع من خلال قانون 87-19 أن يكون المستفيد عامل دائم في القطاع الفلاحي، أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور القانون، فلهؤلاء الدرجة الأولى في عملية المنح. أن يكون بالغا عاقلا غير محجور عليه وقادر على العمل بالفلاحة، ولا يملك أرض خاصة وليس عضو بمستثمرة أخرى.

* أن يثبت بأنه كان شاغلا لأرض عرش، وليس له أراضي خاصة أو نشاط آخر.

* كما نص المشرع على وجوب إعطاء الأولوية دائما للمجاهدين وذوي الحقوق، وهذا لمكانتهم الخاصة في المجتمع والتضحيات التي قدموها لاستعادة الأرض من المستعمر⁽¹⁾، لكن من الناحية العملية لم تحترم هذه الشروط من طرف الإدارة، ومنحت الأراضي الفلاحية لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة، وبعد اكتشاف الأمر تم سحب الاستفادة من طرف بعض الولاية.

ثالثا: خصائص حق الانتفاع الدائم:

بالرجوع لقانون 87-19 نستنتج أهم الخصائص التي يمتاز بها حق الانتفاع الدائم وهي كما يلي:

* أنه مجرد رخصة من المالك الأصلي للعقار وهي الدولة، إلى المنتفع تهدف إلى تحويل حق الانتفاع إليه، في حدود عقد الاستفادة، بحيث تتخلى الدولة عن جزء من صلاحياتها الوظيفية إلى المنتفع، الذي يتولى نيابة عنه استغلال الأرض الفلاحية، وهو بذلك يقترب من شكل التفويض بموجب نص قانوني، بما يعبر عن إرادة الدولة في الإنقاص من حقوقها لتشجيع الاستثمار من طرف المستفيدين والحث على استغلال الإمكانيات:

* حق دائم غير مرتبط بأجل معين أو معلوم⁽²⁾؛

* حق قابل للانتقال أي لا ينتهي بوفاة المستفيد كما هو الحال في حق الانتفاع وفقا للقواعد العامة الذي ينتهي بوفاة المنتفع أو بانتهاء الأجل، بل ينتقل حق الانتفاع الدائم للورثة شريطة أن يقوم هؤلاء باستغلال واستعمال المستثمرة التي يقع عليها هذا الحق، سواء كانت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، وفي حال تعدد الورثة وذوي الحقوق يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم يمثلهم في الحقوق ويتكفل بالواجبات، كما يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم إذا كان يمتن الفلاحة أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 من قانون 87-19، ويجب على الورثة أن يمثلوا لجميع الالتزامات والواجبات، التي كانت على عاتق مورثهم كخدمة الأرض بأنفسهم والمحافظة على طابعها الفلاحي⁽³⁾.

إن الإشكال المطروح على مستوى الواقع العملي، هو مسألة شرط الأهلية بالنسبة لأبناء المستفيد المتوفي، فإذا كانت القاعدة العامة تستوجب ضرورة توافر الأهلية القانونية أي بلوغ سن 19 سنة كاملة للمنتفع الفلاح "المستفيد" من العقار الفلاحي كما اصطلح عليه قانون 87-19، والذي نص على إمكانية الإستخلاف، لكنه في شق آخر لم يحدد السن الواجب

⁽¹⁾ - كريم قان، شروط منح عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد 39، يناير 2016، ص: 104.

⁽²⁾ - المادة 08 من قانون 87-19.

⁽³⁾ - إسلام شريقي، مرجع سابق، ص: 39.

توافره لصحة الإستخلاف ، وبالتالي رجوعا للقواعد العامة وتحديد القانون المدني ، يتم تطبيق المادة 40 منه ، إذ ثبت عمليا أن أكثر المستفيدين الذين استخلفوا أبنائهم كانوا قصرا لم يتجاوزا آنذاك سن 19 سنة.

*يمنح حق الانتفاع بمقابل، ويتمثل هذا المقابل في الأتاوة السنوية يحدد وعاءها قانون المالية.

*حق قابل للتنازل عنه وحجزه، وهذا ما كرسته المادة 08 من قانون 19-87، كما يمكن أن يثقل بالرهن أو بيع، وهذا ما يعد خروجاً عن القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني ضمن المواد 675، 844، 857 ق م.

منح المشرع للمستفيدين بموجب عقد إداري حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة ، مقابل دفع أتاوة زهيدة كل سنة يحدد وعائها قانون المالية ، وذلك بغية تحفيز المنتجين على خدمة الأرض ، فالدولة قد تنازلت على جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض ، ويستغل المستفيدون حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة على الشيوخ حسب حصص متساوية ، في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أصلا واستثناء يمكن استغلال هذه الحصص فرديا⁽¹⁾

فالحصص الممنوحة في المستثمرة الجماعية لا تقبل التجزئة والشيوخ أبدا ، وهذه الشروط يجب احترامها عند التنازل عن الحصص ، أو بيعها بالمزاد العلني بعد الحجز ، كما ترك المشرع للدولة بصفتها مالكة للرقبة حق الشفعة ، وحق سحب الاستفادة عن طريق القضاء ، إذا لم تحترم الشروط المتفق عليها.⁽²⁾

الفرع الثاني: تقييم صيغة الانتفاع الدائم:

رغم ما تميز به قانون 19-87 من إيجابيات كالاستغلال الجيد للأراضي الفلاحية ، نظرا لصغر المساحة والمسؤولية المباشرة للعمال ، والقضاء على العمالة الزائدة ، باعتبار أن العمال في ظل المستثمرات أصبحت دخولهم مرتبطة بإنتاجية المستثمرة الفلاحية⁽³⁾ ، وجعل قانون 19-87 من المنتجين أشباه ملاك ، لهم حق انتفاع دائم معترف لهم به بموجب عقد نقل ملكية حقيقي لا يمكن أن يكون محل نزاع ، لكن سرعان ما اتضحت محدودية هذا الحق ، لاصطدامه بصعوبات ومشاكل أثرت على العقار الفلاحي ، ومن ثم على الاستثمار الفلاحي ومنى بين هذه الصعوبات والمشاكل التي تعتبر مظاهر سلبية:

*أراض خصبة جدا مهملة كليا أو جزئيا، وحتى محولة عن طابعها الفلاحي.

*بناءات فوضوية وغير شرعية فوق هذه الأراضي.

*إهمال تام للممتلكات المتنازل عنها للمستفيدين الذين تنازلوا عنها بدورهم لأشخاص لا تربطهم أية صلة بالفلاحة.⁽⁴⁾

*المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرة، والتي أدت إلى تقسيمها أو كرائها.

*غياب الدولة عن المجال الرقابي المقرر على المستثمرة، الأمر الذي أدى إلى الأناية الفردية عوض العمل المشترك؛

*عدم استقرار جماعة المنتجين بسبب عدم ضبط العلاقة فيما بينهم.

*بيع العتاد الفلاحي المخصص للاستثمار.

⁽¹⁾-حسنا يوشريط ، أليات تسوية منازعات استثمار الأراضي الفلاحية ، مداخلة ضمن فعاليات ملتقى الوطني حول الإستثمار العقاري في الجزائر ،

بكلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الوادي يومي 11 ، 12 ، ديسمبر 2013 ، ص: 04-06

⁽²⁾-ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دراهوم الجزائر ، 2005 ، ص: 165.

⁽³⁾-زهير عماري ، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي وأهم الخيارات الممكنة لتطوره ، أبحاث اقتصادية وإدارية ، العدد 31 ، جوان 2013 ، ص: 174.

⁽⁴⁾-مونة مقلاتي ، استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الرابع ، ديسمبر 2017 ، ص 118.

* المشاكل التي يثيرها استخلاف الشخص المتوفي والذي يكون عادة محل رفض من طرف الشركاء
* صعوبة الحصول على قروض بنكية.

* الديون المتراكمة على ذمة المستثمرة وصعوبة تسديدها.

يمكن القول أنّ التحولات التي أحدثها قانون 87-19 لم تكن أكثر نجاعة ولم تلق التجاوب المنتظر من المستثمرين.

المطلب الثاني: استغلال العقار الفلاحي وفقا لقانون التوجيه العقاري 90-25:

بعد مرور أقل من سنتين من تنظيم المستثمرات الفلاحية، اتضح أن الاستقلالية التي منحها القانون للمستفيدين عندما أكد أنه لا أحد يجب أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، قد أسئ فهمها وأن حق الانتفاع الدائم بالأرض لم يكن كافيا لإقناع المستفيدين بالتفاني في استثمار الأرض والمحافظة عليها، ورغم العديد من الإصلاحات التي مست العقار الفلاحي، إلا أنه لا زال يعاني من النزاعات التي تعيق بعث التنمية الزراعية⁽¹⁾، ولعلاج هذه الأوضاع صدر قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.⁽²⁾

الفرع الأول: إصلاحات قانون التوجيه العقاري:

تدور أهم التدابير والإصلاحات التي أتى بها قانون 90-25 حول ما يأتي:

* تطهير التعامل في العقار الفلاحي من المضاربات والتصرفات الفوضوية وحمايته من أشكال التعدي الناجمة عن التوسع العمراني وغير العقلاني للأراضي الفلاحية.

* تحديد طبيعة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية مع ضمان استغلالها.⁽³⁾

* تحديد شروط وكيفيات استرجاع المالكين الأصليين من ذوي الجنسية الجزائرية أو ذوي حقوقهم للأراضي الفلاحية التي وقع تأمينها، أو التي كانت محل هبة في إطار القانون 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، حيث تم بموجب هذا القانون استرجاع جل المساحات المؤممة في إطار الثورة الزراعية إلى ملاكها الأصليين، لكن بقيت 160 ألف حالة معلقة رغم حصول أصحابها على قرارات الاسترجاع، حيث لم يتمكنوا من دخول أراضيهم بسبب الاستثمارات التي أنجزت على هذه الأراضي⁽⁴⁾، وقد ألزمت المادة 81 من قانون 90-25 المالك الأصلي للقيام بالإجراءات اللازمة للاسترجاع خلال 06 أشهر الموالية لنشر هذا القانون، دون وضع أي جزاء على عدم احترام هذه الآجال، لكن تم تعديل المادة 81 بمقتضى المادة 11 من الأمر 95-26 ونصت على تمديد المدة وعلى توقيع جزاء خطير، وهو الإدماج في الأملاك الوطنية، حيث جاء فيها "وبعد انقضاء هذا الأجل واستنفاذ كل طرق التبليغ والإشهار، تدمج نهائيا الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها ضمن الأملاك الخاصة للدولة" وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم رقم 96-119 المؤرخ في 06 أفريل 1996 لتحديد ما يجب أن يتضمنه الملف المرفق

⁽¹⁾ - زهية قرامطية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مجلة الإيداع، العدد 06، ص: 74.

⁽²⁾ - قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.

⁽³⁾ - حسناء بوشريط، أليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 11، ص: 02.

⁽⁴⁾ - زهير عماري، مرجع سابق، ص: 16.

بطلب الاسترجاع⁽¹⁾، مع الإشارة إلى أن محل أو موضوع الاسترجاع هو العقار أي الفضاء أو الأرض، أما ما تم فوق الأرض من بنايات واستثمارات، فهي ملك لمن أقامها حسب المادة 77 من قانون 90-25.⁽²⁾

* منح الحرية التامة في التعامل الزراعي، وتسويق المنتجات وضرورة التكفل بتوفير التجهيزات وخلق محيط يهتم بالبحث الفلاحي، وتحقيق اللامركزية تجعل الفلاح يشارك في تحديد السياسة الفلاحية، ويساهم بشكل فعال في تحسين هياكل ومحيط القطاع الفلاحي؛

* أنهى هذا القانون احتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية، وأقام سوقا عقارية حرة، فلم تعد الجماعات المحلية مخول لها مبدئيا أن تقوم مباشرة بعمليات عقارية ماعدا وقوع ذلك بين أشخاص عموميين حسب المادة 73 من قانون 90-25⁽³⁾، وهكذا أصبح كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام يبيع ويشترى بحرية أرض عامرة أو قابلة للتعمير؛

* أعاد النظر في مفهوم الملكية العقارية الفلاحية، وجاء بمبدأ جديد هو الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية إذ اعتبرت المادة 48 من قانون 25/90 أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يعد فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية، المنوطة بهذه الأراضي، فلا يحق لملاكها أو حائزوها تركها بدون استغلال، لما يترتب عن ذلك من ضرر يمس المجتمع، وتعتبر أرضا فلاحية غير مستغلة في مفهوم المادة 49 من قانون 90-25 كل قطعة أرض فلاحية تثبت علنا بأنها لم تستغل في إطار النشاطات الفلاحية لمدة موسمين فلاحيين متتاليين على الأقل⁽⁴⁾، ومن استقراء المادة 49 نجد أن المشرع أورد عنصرين لاعتبار الأرض غير مستغلة أو غير مستثمرة وهما:

* عنصر الاستغلال: أي استغلال الأرض الفلاحية فيما خصصت له وهو النشاط الفلاحي.

* عنصر المدة: ويتحقق بمرور موسمين فلاحيين دون استغلال في النشاط الفلاحي والزراعي، إلا أنه عمليا نجد أن الالتزام بهذين الشرطين الضابطين المحددين لعدم الاستغلال صعب لأسباب منها:

- إستعمال المنتجين لوسائل تقليدية سواء في بذر الأرض أو سقيها أو تسميدها - سوء نوعية البذور المستعملة - نقص الثقافة الفلاحية لدى الفلاحين.⁽⁵⁾

الفرع الثاني: جزاء عدم استثمار الأرض الفلاحية:

إذا ثبت عدم استثمار الأرض الفلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وهذا في أجل يتم تحديده وفقا لخصوصية ونوعية التربة، وكذا العوامل المناخية والطبيعية للمنطقة، التي توجد بها الأرض المعنية، ومهما تكن تلك

(1) -سوسن بوضيحات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي بالجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة 2017، 2018، ص: 104.

(2) -تقضي المادة 77 بأن المنشآت والأغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم فهي مكتسبة لأصحابها، ويمكنهم أن يتنازلوا عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة.

(3) - مونة مقلاتي، مرجع سابق، ص: 120.

(4) -حكيمة كيجل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2017، ص: 52.

(5) -عبد العظيم سلطاني، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 01، 2017، ص: 78.

الظروف إلا أن المدة المحددة لإعادة استثمار الأرض لا يجوز أن تتعدى 06 أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار للمعني ، وبعد انتهاء الأجل المذكور وفي حالة عدم الاستجابة من المعني للإنذار يتم إنذاره للمرة الثانية والأخيرة ، على أن يمهل مدة سنة واحدة ، من أجل إعادة استثمار الأرض في الفلاحة⁽¹⁾.

يتم معاينة عدم الاستغلال من طرف لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، حيث تم إنشاء لجنة خاصة على مستوى كل ولاية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83-12⁽²⁾، وإذا بقيت الأراضي غير مستغلة عند انتهاء الأجل الثاني، تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق التدابير المقررة في نص المادة 51 من قانون 90-25، والجزاءات هي:

* وضع الأرض حيز الاستغلال لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف؛

* أو عرض الأرض الفلاحية للتأجير إذا كان المالك لأسباب قاهرة أو لعجز مؤقت حالت دون الاستغلال؛

* أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة، وأمام تطبيق إجراء البيع للأراضي الفلاحية غير المستغلة.

يمكن للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتقدم لممارسة الشفعة، تطبيقا لنص المادة 3/52 من ق ت ع، ولهذا السبب أقر المشرع جزاء بيع الأراضي الفلاحية الخاصة متى كانت المصلحة العامة تبرر ذلك⁽⁴⁾.

ميز المشرع ضمن قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري بين ملكية الأرض وملكية الاستغلال ، وأعطى أهمية بالغة لمسألة استغلال الأرض الفلاحية إلى درجة أنه جعل منها إلزاما قانونيا ، وبالتالي لم يعد المالك حر في تقرير كيفية الانتفاع بملكه، ورغم أن قانون التوجيه العقاري نص على مجموعة من الإصلاحات الأساسية لغرض ضبط وتسيير العقار الفلاحي بشكل عقلائي ومنظم، إلا أن نتائج تطبيق هذا القانون ميدانيا لم تحقق الغرض المرجو منه بشكل فعلي على أرض الواقع ، عبر تفاقم إشكالات العقار الفلاحي ، وإهمال لهذه الثروة العقارية ، وعدم استثمارها بالشكل المطلوب ، وكثرة التعمير غير المراقب ، وتغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي الفلاحية ، مما أدى إلى زيادة حدة مشكل العقار الفلاحي⁽⁵⁾.

المبحث الثاني: الامتياز الفلاحي كآلية جديدة لتسيير العقار الفلاحي:

صدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010⁽⁶⁾ لمحاولة التوفيق بين مصلحة الدولة التي لا ترغب في التخلي عن ملكية أراضيها، حيث ترى فيها رمزا من رموز السيادة الوطنية، والأداة التي تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي، ومصلحة الفلاح الذي يبحث عن ضمانات كافية لاستغلال الأراضي، ورفع كل العراقيل.

(1) -سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومه ، الجزائر ، 2004 ، ص: 216.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة ، وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 83 لسنة 1997.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 12-183 المؤرخ في 20-02-2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-484 ، جريدة رسمية رقم 11 لسنة 2012.

(4) - حكيمة كيجل ، مرجع سابق ، ص: 54.

(5) - حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص: 13.

(6) - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

المطلب الأول: مضمون عقد الامتياز الفلاحي:

تكرس الامتياز كأداة لتسيير الأراضي الفلاحية في قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، إذ حرص على أنه لا يمكن استغلال هذه الأراضي إلا في شكل امتياز ليتم تجسيده بشكل نهائي بصور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326⁽¹⁾، إذ نص القانون 10-03 على أن مجال تطبيق هذا القانون يكون منحصرًا ومنصبا على الأراضي، وعلى الأملاك السطحية للأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 87-19، أي النظام القانوني المعمول به سابقًا والمتمثل في حق الانتفاع الدائم، والذي يتم تحويله بالشروط والكيفيات التي تم اكتسابه بها في ظل القانون القديم، فالامتياز حسب قانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي جاء ليبين كيفية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وكيفية استغلالها، وذلك إما مباشرة من قبل هيئات الدولة، وإما بموجب رخصة أو عقد، فهذا العقد تمنح بمقتضاه الدولة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوى إيجارية سنوية⁽²⁾.

الفرع الأول: تعريف الامتياز الفلاحي:

نصت المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 على أنه:

" يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة " كما عرفته المادة 02 من القانون نفسه بأنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوى سنوية"

يستخلص من استقراء فحوى هذين النصين أن المشرع الجزائري عرف آلية الامتياز المستحدثة بموجب قانون التوجيه الفلاحي بأنها عبارة عن عقد تمنح بموجبه السلطة المختصة لشخص ما أحقية استغلال العقار الفلاحي لمدة محددة مقابل أتاوى سنوية، إذ تخلى المشرع بموجب هذا القانون عن فكرة تأييد مدة استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وجعلها لمدة محددة لكن الملاحظ أن النص ورد على إطلاقه بشأن مدة الانتفاع، إذ ترك المشرع هذه المدة مفتوحة ورجوعاً للقواعد العامة وتحديد القانون المدني، نجد أن هذه المدة حددت ب 99 سنة على خلاف الأمر في ظل قانون 87-19 سالف الذكر، أين نجده خول للمستفيدين حق انتفاع مؤبد على هذه الأراضي⁽³⁾،

جاء تعريف الامتياز في ظل القانون 10-03 مختلفاً، حيث كان المشرع أكثر دقة وضبطاً في تحديد ماهية هذه الصيغة، وهذا ما يستخلص من نص المادة 04 بقولها:

" الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، مدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى

⁽¹⁾ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 76 لسنة 2010.

⁽²⁾ - المادة الثانية من قانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

⁽³⁾ - مونة مقالتي، مرجع سابق، ص: 121.

سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية يقصد في مفهوم هذا القانون بالأمالك السطحية، مجموع الأمالك الملحقه بالمستثمرة الفلاحية، ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري "

جاء القانون رقم 03-10 أكثر تفصيلا وتوضيحا من التعريف الوارد ضمن المادة 02 من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له من تحديد لأطرافه، مدته، محله، والمقابل المالي، كما أن المشرع غير مصطلح حق الانتفاع بمصطلح الامتياز، إذ أن له قواعده في القانون المدني في حين أن الامتياز هو عقد بموجبه، يتم استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع أتاوى سنوية، كما جاء هذا التعريف بجديد يتمثل في حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط وأن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية وبالتالي الأشخاص الأجنبية مستبعدة⁽¹⁾، وتم تحديد مدة العقد ب 40 سنة قابلة للتجديد وتكون بناء على دفتر الشروط بين الإدارة المانحة لهذا الامتياز والمستثمر، فحق الامتياز يثبت لصاحبه حق استغلال فقط على الأرض والأمالك السطحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، خلافا لما كان مقررا في ظل قانون 19-87 حيث ملك المشرع المستفيد حق انتفاع على الأرض، أما الأمالك السطحية فملكها ملكية تامة.

لقد أراد المشرع تصحيح الوضع، بإلغاء فكرة التأييد للحق الممارس على الأرض والذي كان يتعارض مع فكرة ملكية الدولة لهذه الأراضي، ذلك أن أبدية حق الانتفاع، وإمكانية انتقاله من المستفيد إلى ورثته⁽²⁾، دفع البعض إلى القول أن حق ملكية الدولة، أصبح غير مفهوم وبدون أهمية أما بشأن المقابل المالي "الأتاوة" التي تدفع سنويا من طرف المستثمر صاحب الامتياز، أشبه ما تكون ضريبة ولا يمكن أن تكون إيجار، وهي تختلف باختلاف المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي، فيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 124-12 المرخ في 19-03-2012⁽³⁾، وهي مبلغ معتدل يتراوح بين 15000 دج كحد أقصى و800 كحد أدنى، والهدف من ذلك هو التحفيز على خدمة الأرض وقد تم تناول أول تحديد لهذه الأتاوة، ضمن نص المادة 41 من الأمر 03-10⁽⁴⁾، وبالتالي يكون المستثمر في عقد الامتياز ملزم بمدة محددة، فهو ليس عقد أبدي وليس تنازلا وإنما مجرد تسيير لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وقد تم تأقيت حق الامتياز في ظل هذا القانون تفاديا لنتائج السياسات السابقة، والتي أصبحت فيها الدولة المالك الذي لا يملك، وبذلك يمكن القول بإيجابية التوجه الجديد، الذي أتى به المشرع في ظل قانون 03-10 بشأن ضبط صفة الشخص الذي يمنح له هذا الامتياز، باعتباره مستثمرا إذ عرفت المادة 47 من قانون 08-16 المستثمر الفلاحي بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا، ويشارك في تسيير المستثمرة، ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب."

الفرع الثاني: شروط منح حق الامتياز:

للحصول على الامتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، اشترط قانون 03-10 شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز، وأخرى تتعلق بالأراضي محل الامتياز.

(1)- أنظر القانون رقم 03-10

(2)- محمد حرش، الامتياز كمنط لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16 جوان 2016، ص: 163.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم 124-12 المؤرخ في 19-03-2012 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أتاوة أمالك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 17 لسنة 2012.

(4)- عدلت المادة 41 بالمادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ج ر 87 لسنة 2010.

أولا: الشروط المتعلقة بالمستثمر :

استبدل المشرع بموجب قانون 03-10 مصطلح المنتج الذي كان مستعملا في قانون 19-87 بمصطلح المستثمر، وهذا ما يعكس تغير نظرة المشرع للقطاع الفلاحي، حيث أصبح قطاعا استثماريا يستوعب المنتج والفلاح، وغيره من الأشخاص القادرين على الاستثمار في القطاع الفلاحي⁽¹⁾، وقد نص المشرع على شروط يجب توافرها في الشخص حتى يستفيد من حق الامتياز، والتي تضمنتها المواد 05، 07، 16، 19 من قانون 03-10 ونجملها على النحو التالي:

01- أن يكون المستفيد صاحب الامتياز شخصا طبيعيا:

من خلال قانون 03-10 نجد أن المشرع اشترط على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا حيث استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم وعليه فإنه سار على منهج يختلف عن الامتياز، في مجال الأراضي الإستصلاحية وكذا في مجال العقار الصناعي، ويمكن تبرير ذلك لكون الامتياز امتداد للمستثمرات الفلاحية، والتي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، حيث لا يمكن تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمتها لطبيعة الشخص المعنوي⁽²⁾، الملاحظ أن المشرع حصر مسألة الاستفادة بحق الامتياز على الأشخاص الطبيعية دون المعنوية، لاستحالة استغلال الشخص المعنوي المستثمرة استغلالا مباشرا وجماعيا، لكن بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483⁽³⁾ الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعباءه وشروطه، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 11-06⁽⁴⁾، الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة، أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، وأيضا قانون التوجيه الفلاحي 08-16 قد أدرجا الأشخاص المعنوية.

02- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من جنسية جزائرية:

يلاحظ أن المشرع الجزائري قبل الغوص في شروط منح الامتياز أنه أغلق الباب في وجه كل من يريد الاستثمار في المجال الفلاحي، وهو من جنسية أجنبية وذلك من خلال القانون 03-10 التي حددت في تعريفها الامتياز ووضعت شرط الجنسية الجزائرية وكأن المشرع يبعث برسالة مفادها، أن استغلال العقار الفلاحي من السيادة الوطنية لا يجوز للأجانب التقرب منه، ولذلك اشترط الجنسية الجزائرية للحصول على الامتياز الفلاحي، وهذا راجع إلى النزعة الوطنية من جهة، وكذلك لأن الجزائر تراقب الملكية العقارية بصفة عامة، وهذا حماية للسيادة الوطنية⁽⁵⁾ على عكس الأمر بشأن العقار الصناعي أين فتحت الدولة فيه أبواب الاستثمار للأجانب في إطار القانون 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري لم يحدد طبيعة الجنسية

(1) - محمد حرش، مرجع سابق، ص: 163.

(2) - أنظر قانون 03-10.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعباءه وشروطه.

(4) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011 الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 الصادر بتاريخ 12 يناير 2011

(5) - المادة 4 من القانون 03-10

الجزائرية، فيما إذا كانت أصلية أو مكتسبة عند تطبيق عملية توزيع حقوق الامتياز، على الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتوفرة وقياسا على ما ورد في التعليمات الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29-03-1992 المحددة للأحكام المتعلقة بتنظيم شرط الجنسية، والتي تمت بالتعليمات رقم 157 المؤرخة في 10-04-1993، يمكن للجزائريين الذين تنجسوا ولم يفقدوا جنسيتهم الجزائرية وفقا لأحكام المواد 18، 20، 21 من الأمر رقم 70-86⁽¹⁾ أو تم تجريدهم من جنسيتهم وفقا لأحكام المواد 22-23-24 من الأمر نفسه، الاستفادة من حق الامتياز حتى وإن تحصلوا على جنسية أخرى، وبالتالي القانون لا يفرق بين الجنسية الأصلية والمكتسبة، إذ يكفي أن يتمتع الشخص الطبيعي المرشح للامتياز بجنسية جزائرية وقت الترشح وطوال مدة عقد الامتياز.⁽²⁾

03- أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

يجب أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرات الفردية والجماعية الذين استفادوا من القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، كما اشترط القانون 10-03 على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، وقرار من الوالي المختص إقليميا⁽³⁾، وتجدر الإشارة إلى أن قرارات الاستفادة الصادرة من الوالي لا تنقل الحقوق العينية العقارية، وإنما تعتبر بمثابة رخص استغلال ترتب حقوق للمستفيدين في مواجهة الإدارة، وذلك إلى حين إعداد العقد الإداري الذي يترتب على إشهارة نقل هذه الحقوق إلى المستفيدين، أي بمعنى أن الحق الذي يترتب للمستفيد بموجب القرار الولائي، إنما هو حق شخصي يتمثل في حق الاستفادة من الأراضي الممنوحة ويقابله التزام للإدارة، باستكمال الإجراءات لإعداد العقد الإداري، لكنه ليس بحق عيني ولا يمكن الاحتجاج به ضد الغير، إلا بعد إعداد العقد الإداري وشهره بالمحافظة العقارية⁽⁴⁾، ويقصى من الاستفادة:

*الأشخاص الذين حازوا على الأراضي الفلاحية عن طريق معاملات غير قانونية خرقا لأحكام القانون 87-19 :

*الذين كانوا موضوع إسقاط لحقوقهم العقارية عن طريق القضاء؛

*والذين ألغى الولاية قرارات إستفادتهم أما المستفيدون المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية، فتؤجل إستفادتهم من حق الامتياز إلى غاية صدور حكم نهائي لصالحهم⁽⁵⁾

04- أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكا معاديا أثناء حرب التحرير:

وهذا الشرط ظل المشرع متمسكا به في كل القوانين السابقة المحددة لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لأنه يرى أن هذه الأراضي الفلاحية قد انتزعت من الاستعمار مقابل تضحيات جسيمة، قدمها الشعب الجزائري فلا يتصور في نظره بعد ذلك أن يفتح المجال لاستغلالها لأي شخص سلك مسلكا سيئا لهذه

(1)- الأمر رقم 70-86 المؤرخ في 15-12-1970 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-01 المؤرخ في 07-02-2005 المتضمن قانون الجنسية .

(2)- حكيمة كيجل، مرجع سابق، ص: 118.

(3)- المادة 5 من القانون 10-03

(4)- سوسن بوضيبيات، مرجع سابق، ص: 162.

(5)- حكيمة كيجل، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادة 09 و30 من قانون 10-03، مجلة البحوث والدراسات

القانونية والسياسية، العدد السادس ص: 226.

التضحيات⁽¹⁾، وبالنسبة لاشتراط المشرع أن يكون للمترشح سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية، فقد نصت المادة 76 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري على أن تحديد السلوك غير المشرف وكيفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم، لكن هذا الأخير لم يرى النور بعد، وبعد مرور الزمن سيصبح هذا الشرط ليس له معنى، نظرا لشيخوخة اليد العاملة، التي عايشت الثورة التحريرية، والتي بدأ يحل محلها الجيل الجديد الذي يشكل نسبة 60% من اليد العاملة الفلاحية.⁽²⁾

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز:

حدد المشرع مجموعة من الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز وتتمثل فيما يلي:

01- أن تكون الأرض تابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي كانت سابقا خاضعة لقانون 87-19.

02- أن تكون الأرض غير مخصصة لتسيير مرفق عام.

03- أن تكون الأملاك السطحية مرتبطة بالمستثمرة الفلاحية.⁽³⁾

المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز الفلاحي:

وفقا لقانون 10-03 فإنه يتم الحصول على الامتياز وفقا لطريقتين: إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز، وذلك بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية، وإما عن طريق الترشح أي بالحصول مباشرة على الامتياز وسنعمد إلى شرح كل طريقة على حدى على النحو التالي:

الفرع الأول: منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

يعد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، بمثابة خطوة أولى وفي نفس الوقت حماية سابقة للأراضي الفلاحية من خلال تصفية المستفيدين، المعنيين بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز قبل أن يتم منحها بموجب عقود امتياز من طرف مديري أملاك الدولة بالولاية⁽⁴⁾، وللإستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لدراسته وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز، حيث نجد أن المشرع الجزائري بموجب المادة 09 من قانون 10-03 قد أزم أعضاء المستثمرات الفلاحية، إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه إلى حق امتياز، ففي حالة المستثمرة الفردية يكون الطلب فرديا، أما في حالة المستثمرة الجماعية يكون الطلب إما بشكل جماعي أو فردي، وهذا ما أجازه المشرع فلمن أراد أن يستغل بطريقة فردية طبقا للمادة 11 من قانون 10-03 عليه أن يقدم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، قصد دراسة ملف الطلب وإعداد عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله⁽⁵⁾.

بعد إيداع الطلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقوم الديوان بدراسة الملف وينظر إذا تطلب الأمر في معلومات تكميلية، أو إذا ما تحتم الأمر التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، ثم يرسل الديوان الوطني للأراضي

(1) - محمد حرش، مرجع سابق، ص: 163.

(2) - سوسن بوضيبيات، مرجع سابق، ص: 165.

(3) - عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص: 84.

(4) - حكيمه كيجل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 10-03، درا هومه، الجزائر، 2014، ص: 70.

(5) - أنظر القانون 10-03.

الفلاحية ، هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي المختص إقليميا ، إذا تم قبول الملف بعد دراسته من طرف اللجنة يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة ، إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بتوقيع دفتر الشروط ، أما إذا تم رفض الملف يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، برفض منح حق الامتياز ويمكن للطالب تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة.

أولا: إيداع ملف التحويل :

نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على أنه : " يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية " يلاحظ من خلال هذه المادة أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز ، يقدم من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية أمام الديوان الوطني مع العلم أن الأجل الممنوح لهؤلاء لا يتعدى 18 شهرا من تريح نشر قانون 10-03 في الجريدة الرسمية عند انتهاء المدة، وبعد إعدارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما المحضر القضائي بطلب من الديوان للأراضي الفلاحية، يعد المستثمرون الفلاحيون والورثة متخلين عن حقوقهم في هذه الحالة ، تسترجع إدارة أمالك الدولة الأرض محل الانتفاع الدائم ، والممتلكات السطحية المرتبطة بها ، ليتم منحها عن طريق الامتياز لمستثمر فلاحي آخر عملا بالمادة 3-30 من قانون 10-03⁽¹⁾، لكن الملاحظ على مستوى الواقع العملي أن هذا الأجل مدد وبطريقة غير قانونية عدة مرات، كان آخرها التمديد بواسطة مراسلة السيد الوزير الأول حيث حدد تاريخ 30 جوان من سنة 2014 كأخر أجل لإيداع الملفات ، ومازال الأمر لم يتنه لحد الآن وهناك عدة أسباب ميدانية أدت إلى عدم احترام الأجل الممنوح، كعدم علم الفلاحيين بهذا القانون ولا بالأجل الممنوح أصلا وتماطل الفلاحيين⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أن هناك حالات خاصة لا يمكن أن تطبق عليها أحكام المادة 30 من قانون 10-03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له ، وذلك لمتطلبات الظروف الخارجة عن إرادة بعض المستفيدين من أحكام القانون 87-19 ، فإذا كان القانون الجديد يلزم كل عضو في مستثمرة فلاحية من إيداع ملفه لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، خلال فترة محددة وإلا اعتبر متخليا عن حقه العيني العقاري، فما حكم القانون إذن بالنسبة للمستفيد الغائب والمفقود والمتوفى من غير وارث؟ وهل يعد هؤلاء متخلين فعلا عن حقوقهم العينية العقارية في حالة عدم إيداع ملفات التحويل وتسحب حقوقهم بموجب قرارات إدارية؟ إن هذا الربط غير سليم ومجحف في حقهم ولا يمكن تطبيق أحكام المادتين السابقتين ، بل لا بد من إتباع إجراءات منصوص عليها في قانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن الاملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012

⁽¹⁾ - قبايلي طيب ، " تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي " ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحيم ميرة ، بجاية ، المجلد 08 ، عدد 02 ، 2013 ، ص: 48.

⁽²⁾ - بركاهم لنقار ، " الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت " ، البحوث العملية في التشريعات البيئية ، تبارت ، العدد 07 ، 2016 ، ص: 288.

يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والقانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27-02-2005 خاصة بالمادتان 109-110⁽¹⁾.

إنّ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، عرفت تأخرا كبيرا بسبب طول الأجال التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة PR4BIS ، لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية ممسوحة ، أو بسبب عدم احتواء الملفات على جميع الوثائق ، أو احتوائها على وثائق متناقضة " الأملاك السطحية المبنية في قائمة الجرد غير مطابقة لتلك المذكورة في دفتر الشروط أو بسبب وجود نقائص في دفتر الشروط ، كعدم إمضائه من طرف من طرف المستفيد لهذه الأسباب وغيرها صدرت التعليمات رقم 3085 المؤرخة في 11 أفريل 2011 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية ، التابعة للقطاع العمومي وجاءت بمجموعة من التدابير مثل إنشاء خلية مهمتها تحديد الوثائق الناقصة ، أو العيب الموجود في كل ملف تلقاه الديوان الوطني ، والمستثمرات التي لم يتم تحديد معالمها ، فإنه يتعين على مصالح مسح الأراضي إعداد مخططات تحديد المعالم الخاصة به في أقرب الآجال.⁽²⁾

ثانيا: إعداد عقد الامتياز:

بعد إيداع ملف التحويل واستيفاء جميع الشروط المطلوبة، وعدم خلو الملف من مشتملاته، تتم دراسته من طرف الديوان بالموافقة على الطلب المقدم من الفلاحين الراغبين في الاستفادة من حق الامتياز، وذلك بعد القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط فإذا أسفرت الدراسة على قبول الملف فإنه يكمل مساره إلى إعداد عقد الامتياز.

الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق الترشيح:

تمنح إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة ، وهذا طبقا للمادة 17 من قانون 10-03 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والمراد بالمتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل في الآجال المحددة ، أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها⁽³⁾ ، وقد حددت المادة 17 سالف الذكر الأشخاص المخاطبين بعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، إذ تعطى الأولوية في ذلك إلى المستثمرين أصحاب الامتياز ، أصحاب الامتياز المحاذين ، وكذلك الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ، وضمن هذا الإطار فإن قانون 10-03 ونصه التنظيمي لم يفصلا في إجراءات إعلان الترشيح وكيفياته ، وهذا وفقا للمادة 25-2 من المرسوم التنفيذي 10/326 إذ نصت على أنه : " تحدد كيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة " وفعلا صدر هذا القرار بتاريخ 11-11-2012 ، وبهذا تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان الترشيح ، يباشره الديوان ويتم إدراجها مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين.

لقد أنشأ القرار الوزاري سالف الذكر لجنة خاصة تتولى القيام بمهمتين أساسيتين وهما : دراسة مؤهلا المترشح وقدرته على إنجاح المشروع المقدم ، ودراسة مشروع الاستثمار وتقييمه ، ثم بعد ذلك يتم تعيين محضر بأشغالها ممضي من

⁽¹⁾-حكيمة كيجل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز ، مرجع سابق ، ص: 46.

⁽²⁾-سوسن بوضيبيعات، مرجع سابق ، ص: 174.

⁽³⁾-أنظر القانون 10-03 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

طرف جميع الأعضاء تجسيدا لقبولهم للمرشحين المعنيين بالاستفادة من عملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة ، وترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الذي يتعين عليها عرضها على الوالي المختص إقليميا ليصدر قراره في ذلك⁽¹⁾ ، وبناء على قرار الوالي يتم إمضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي للديوان والمترشح المقبول الذي يرسل إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية لإعداد عقد الامتياز.

خاتمة:

نخلص في نهاية هذه الورقة البحثية إلى القول بتعدد وتنوع النصوص القانونية التي تضبط العقار الفلاحي ، هذا الأخير الذي عرف نظام التسيير الذاتي ، ثم تلاه قانون الثورة الزراعية ، ونتيجة ما أحاط هذين القانونين من أخطاء وتفاديا لها، صدر قانون 19/87 الذي اعتبر آلية للإصلاح الهيكلي للعقار التابع للدولة ، والذي اعتمد على صيغة قانونية في استغلال العقار الفلاحي وهي حق الانتفاع الدائم لصالح الفلاحين تحفيزا لهم على الاستثمار، إلا أنه اعترته هو الآخر سلبيات ونقائص، بسبب الممارسات المخالفة للمجال الفلاحي والتجاوزات التي مست هذا القطاع ، من تغيير لوجهتها الفلاحية، واستفادة أشخاص بهذا الحق دون وجه حق، وأمام تأزم الوضعية القانونية للعقار الفلاحي في هذه الفترة، تم مجيء قنون 03/10 الذي أتى لتكريس مبادئ وتوجهات قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي؛ حيث اعتمد قانون 03/10 على صيغة جديدة لاستغلال العقار الفلاحي، وهي نمط الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد ، بالتالي جاء هذا القانون بالامتياز الفلاحي كحل لمشكلة العقار الفلاحي ، متضمنا جملة من المبادئ والأحكام، تهدف من جهة إلى المحافظة على الوعاء العقاري المملوك للدولة، ومن جهة أخرى إعادة تنظيم وضبط النشاط الزراعي، في إطار سياسة التجديد الفلاحي وعصرنة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ويندرج كل ذلك في إطار مسعى الدولة اتجاه تحقيق الاكتفاء الذاتي، وبالتالي الوصول إلى الأمن الغذائي المنشود، لكن رغم ذلك فإن شعور الفلاح المستثمر، بتراجع الانتفاع الدائم ، الذي كان يشعر فيه بتبعيته للأرض وملكيته لها ، وتحويله إلى امتياز لمدة محددة قابلة للتجديد، جعلته يتوانى ويتراخى عن استغلال الأرض، مما أثر على استثمارها، ونقص إنتاجيتها ، بالتالي يمكن القول أنه رغم هذا التعاقب القانوني للعقار الفلاحي يبقى المنشود دون الموجود.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب:

- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومه، 2005.
- سماعيل شامة. (2004). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومه.
- عجو الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، الجزائر، دار الخلدونية، 2005.
- كيجل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 10-03، الجزائر، دار هومة، 2014.
- كيجل حكيمة. استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، الجزائر، دار هومه، 2017.

⁽¹⁾ - المادة 07 من القرار الوزاري المؤرخ في 11-11-2012 ، والمادة 17 من قانون 10-03

ثانيا: الدوريات والمقالات:

- بوشريط حسناء، أليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 11، 2014، ص 395-409.
- حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد 16، 2016، ص 160-168.
- عماري زهير، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 31، 2013، ص ص 135-158.
- قان كريم، شروط منح عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد 39، 2016.
- قبائلي طيب، " تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي "، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحيم ميرة، بجاية، المجلد 08، عدد 02، 2013، 593-612.
- قرامطية زهية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مجلة الإبداع، العدد 06، 2016، ص ص 72-81.
- كيحل حكيمة، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادة 09 و30 من قانون 10-03، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، 2013، ص 224-242.
- لنقار بركاهم، " الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت "، مجلة البحوث العملية في التشريعات البيئية، تيارت، العدد 07، 2016.
- مونة مقلاتي، التنظيم القانوني ل استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، 2017، ص 114-127.
- ثالثا: الأطروحات والمذكرات الجامعية
- أطروحات الدكتوراه
- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص أعمال، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017.
- بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي بالجزائر – الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2018.
- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرائية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة1، 2017.
- مذكرات الماجستير
- شريف إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2007.