

حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع
الجزائري والفقهاء الإسلاميين

**The Acquisition of Real Estate Property through Land
Reclamation in light of Algerian Legislation and Islamic
Jurisprudence**

عشير جيلالي⁽¹⁾ قاشي علال⁽²⁾

⁽¹⁾ جامعة الجيلالي بونعامة (الجزائر)

d.achir@univ-dbkm.dz

⁽²⁾ جامعة علي لونيبي البلدية 2 (الجزائر)

Gachiallel2018@gmail.com

تاريخ النشر:

2022/06/25

تاريخ القبول:

2022/04/26

تاريخ الارسال:

2022/03/31

الملخص:

تعالج هذه الدراسة أحد مواضيع الملكية العقارية، وذلك في مجال استصلاح الأراضي في ظل قانون 83-18 ومدى انسجام المشرع الجزائري في هذا القانون مع ما جاء في الفقهاء الإسلاميين فيما يعرف بإحياء الأرض الموات، حيث عالج الفقهاء موضوع إحياء الأرض الموات على أساس الحديث النبوي « من أحيأ أرضاً ميتة فهي له » بما يحقق المصالح العامة، وعليه فإن الدراسة تهدف إلى الوقوف على المقصود باستصلاح الأراضي في قانون 83-18 والأراضي المقصود استصلاحها، كما تهدف الدراسة إلى بيان الطبيعة القانونية لاستصلاح الأراضي في ظل قانون 83-18، كما تهدف أيضاً إلى معرفة المركز القانوني للمستصلح بعد القيام بكل الإجراءات القانونية لاستصلاح الأراضي.

الكلمات المفتاحية:

العقار الفلاحي، استصلاح الأراضي، إحياء الأرض الموات، الملكية، الحيازة

Abstract:

This present study deals with one of the topics related to real estate ownership in the field of land reclamation under law 83-18 and to

المؤلف المرسل: عشير جيلالي *d.achir@univ-dbkm.dz*

which extent the Algerian legislator is in harmony with what is known in Islamic jurisprudence as “the revival of the dead land”, In this regard, the Islamic jurists addressed the issue of the revival of the land died on the basis of the prophetic hadith « who revives dead land will possess it » in order to meet public interests. The study aims to identify what is meant by land reclamation in the law of 83-18 and the land intended to be reclaimed. It also aims to determine the legal nature of land reclamation in the law of 83-18, In addition, the study clarifies the legal status of the reclamation after carrying out all the legal procedures for land reclamation.

Keywords : Agricultural real estate, land reclamation, “revival of dead land”, property, acquisition

مقدمة:

إن المشرع الجزائري جاء بقانون 83-18 من أجل تسوية موضوع ملكية العقار الفلاحي وذلك شريطة استصلاحه من خلال جعل العقار الفلاحي قابلا للاستغلال في النشاط الفلاحي والزراعي، وهذا وفق إجراءات حددها هذا القانون وكذا المراسيم التي جاءت بعده، وحيث أن المشرع الجزائري حدد في هذا القانون القصد من مفهوم الاستصلاح كونه جعل الأرض قابلة للفلاحة وصالحة للاستغلال كما نص على ذلك في المادة 08 من القانون السالف الذكر، وقد بين كذلك المشرع في ما يلي أعمال الاستصلاح وهي تعبئة المياه وتهيئة وتقنية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها، وهذا على سبيل التمثيل لا الحصر ويكون هذا خلال مدة ثابتة هي خمس سنوات (05) لانجاز هذا الاستصلاح، ومما لا غنى لنا عنه هو شريعة الله عز وجل وسنة الرسول صلى الله عليه وسلم، حيث قال: « من أحيا أرضا ميتة فهي له » وينجر عن هذا الإحياء ملكية للمحي ما أحياه من الأرض.

ومن خلال هذا نجد أهمية دراسة في أن المشرع الجزائري يتماشى بشكل كبير مع ما ورد من أحكام في الشريعة الإسلامية التي سبقته إلى هذا وحذا حذوها في ملكية الأرض المحيية أو المستصلحة. حيث اعتبر كل من الشارع الحكيم والمشرع الجزائري الاستصلاح (الإحياء) كشرط جوهري تقف عليه ملكية العقار الفلاحي من عدم ملكيته، وهو الفعل

الذي ينجر عنه استحقاق ملكية الأرض المستصلحة أو المحياة بما يحقق المصالح العامة وعلى وجه الخصوص التنمية المستدامة في مجال الثروة الزراعية.

مما سبق ذكره فإن الإشكال الذي يطرح: ما هي طبيعة الملكية التي يكتسبها المستصلح عند استيفاء الشروط القانونية؟ وهل استصلاح الأراضي يؤدي إلى كسب الملكية أم إلى حيازتها؟

وللإجابة على هذه التساؤلات اتبعنا المنهج التحليلي وهي التعرف على الاستصلاح في ظل هذا القانون من خلال شروطه وإجراءاته وآثاره وأحكامه، وعلى وفق هذا المنهج سنعالج الموضوع حسب التقسيم التالي:

المبحث الأول: الاستصلاح كطريقة قانونية لحيازة الملكية العقارية

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لفكرة الاستصلاح

الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح

الفرع الثاني: إجراءات الاستصلاح

المطلب الثاني: شروط استصلاح الأراضي

الفرع الأول: الشروط الواجب توفرها في محل الاستصلاح

الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في المستصلح

الفرع الثالث: كيفية الاستصلاح وحصر الأرض

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستصلاح

المطلب الأول: الرقابة على الاستصلاح

الفرع الأول: الرقابة على الاستصلاح في القانون 83-18 ومرسومه

التنفيذي 83-724

الفرع الثاني: الرقابة على الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 92-289

الفرع الثالث: الرقابة على الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 97-483

المطلب الثاني: ملكية الأرض المستصلحة

الفرع الأول: عن طريق التصرف (عقد بيع)

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على عقد الملكية

الخاتمة

المبحث الأول: الاستصلاح كطريقة قانونية لحيازة الملكية العقارية

لقد عملت الدولة منذ الاستقلال ولغاية الثمانينات على توسيع نطاق الملكية الجماعية وتضيق نطاق الملكية الخاصة، وحددت وسائل وميكانيزمات قانونية للاستحواذ على الأملاك التابعة للخواص.

غير أن المشرع الجزائري ودون أن يعلن صراحة عن التوجه المكرس منذ الاستقلال والمجسد في دستور 1976 أصدر عدة نصوص تؤكد نية التحول وبوادر التراجع أهمها القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية بالاستصلاح.

الاستصلاح كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية معروف في تشريعات بلدان أخرى وكذلك يعرف في الشريعة الإسلامية بالإحياء، وعليه أخذ المشرع الجزائري بهذا المبدأ في القانون 83-18 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح إلى جانب رفع حظر التعامل في الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، ولكن الذي يهمننا هو الأول الذي حدد شروط اكتساب جزء من الأملاك الوطنية العقارية التابعة للدولة عن طريق استصلاحها وتمليكها للخواص بشروط.

ونص كذلك قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على إمكانية اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح في الأراضي الصحراوية وكذا الرعوية والحلفائية¹.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لفكرة الاستصلاح

الاستصلاح هو مصدر للفعل استصلح أي معناه طلب صلاح الشيء، فاستصلح الأرض: طلب صلاحها للزراعة أو البناء أو غيرهما، وهذا المعنى متمكن في ما ورد من تعريفات جاءت بها التشريعات الآتية، وهي القانون 83-18، والمرسوم التنفيذي 92-89، والمرسوم التنفيذي 97-483، وكذلك أحكام الشريعة الإسلامية.

الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح

إن قانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983² يهدف إلى تشجيع المواطنين على الهجرة إلى الجنوب لتعمير أراضيها واستصلاحها لتصبح قابلة للزراعة، وبذلك تحقق توازنا بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية ومن حيث التنمية الاقتصادية والاجتماعية. والاستصلاح ليس بمصطلح غريب عن شريعتنا الغراء، فهي تعرفه تحت مصطلح الإحياء. فالرسول صلى الله عليه وسلم يقول: «من أحيا أرضا ميتة فهي له»³، ولهذا السبب فإننا نتطرق إلى إحياء الموات في الشريعة الإسلامية، ثم استصلاح الأراضي طبقا لقانون 83-18.

أولا: في قانون 83-18

1- مفهوم الاستصلاح في القانون رقم 83-18

القانون رقم 83-18 هو أول تشريع يملك الأرض بشرط استصلاحها، ولذا قام المشرع الجزائري فيه بتعريف الاستصلاح في المادة رقم 08 منه كالتالي: «يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال»⁴. ويلاحظ أنه فتح المجال لكل أعمال الفلاحة وأعطى في الفقرة الموالية نماذج عنها، فقال: «ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهينة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها».

2- مفهوم الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 92-289

بسبب تعلق هذا المرسوم بمساحات كبرى استصلاحية في الصحراء قصد إنشاء مستثمرات معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية عرفته المادة 02 من هذا المرسوم، بجميع الأعمال المتعلقة بما يأتي:

- تجنيد المياه
- التموين بالطاقة
- سبل الوصول إلى المساحات
- استصلاح الأرض وتهيتها وسقيها وصرف مياهها

- انجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المتعددة⁵.

3- مفهوم الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 97-483

يقع هذا المرسوم ضمن النصوص التي تشجع الاستثمار في الأرض باستصلاحها، وجاء في ظرف تشجيع الاستثمارات والتوجه نحو السوق العقارية، ولذا جاء تعريفه أوسع من سابقه، ونصت المادة 02 منه على أنه: «يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة و إلى تثمينها»⁶.

ثانيا: في الشريعة الإسلامية

الإحياء لغة جعل الشيء حيا، أي ذا قوة حساسة أو نامية، والموات ما لا روح فيه، أو الأرض التي لا مالك لها، أو الأرض الخراب الدارسة غير العامرة.

ومفهوم إحياء الموات: «إن إحياء الموات معناه جعل الأرض صالحة للزراعة عن طريق إزالة العوائق الزراعية من أحجار وأعشاب واستخراج الماء وتوفير التربة اللازمة للزراعة، وإقامة الأسوار عليها أو تشييد البناء فيها»⁷.

والأرض القابلة للإحياء باتفاق المذاهب الفقهية هي الأرض التي لا يملكها أحد ولم يوجد فيها أثر الاستغلال. لكن اختلفوا في الملك بالإحياء، فحسب الشافعية والحنابلة لا يملك بالإحياء، لأن الأحاديث التي أجازت الإحياء مقيدة بغير المملوك، وأن سائر الأموال لا يزول الملك فيها بالترك. أما المالكية فإنهم عكس ذلك حيث قالوا: «يُملك بالإحياء..... من عمارة الأرض، لعموم الحديث « من أحيا أرضا ميتة فهي له » فبعد ما صارت مواتا عادت إلى الإحياء من جديد. وفي هذا الشأن نص قانون التوجيه العقاري⁸ في مادته 7/76 « بأن الأرض لا تعود إلى مالكيها الأصلي إذا تم استصلاحها فعليا في إطار قانون 83-18»⁹.

يفهم من هذا أنه إذا كانت هناك قطعة أرض مملوكة خاصة وأممت طبقا لقانون الثورة الزراعية وكان المستفيد قد استصلاحها أي جعلها صالحة للزراعة فأنها لا تنتزع منه لأنها قد ملكت بالإحياء.

وقال الحنفية: «التسبب للحياة النامية ببناء أو غرس أو كرب (حراثة) أو سقي»¹⁰.

وقال الشافعية: «بأن الإحياء الذي يملك به هو أن يعمر الأرض لما يريد به وبما يبرئ للمحيي الانتفاع بالأرض»¹¹.

ويتضح من ذلك أن كل أرض موات يناسبها إحياء يقابل سبب مواتها، ولذلك اتسع تعريف الإحياء ليناسب أعراف الناس في كل زمان ومكان وكل حالة.

كذلك فإن إحياء الأراضي وإعمارها يساعد على زيادة الثروة العامة، والثروات الخاصة، ويساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي في الزراعة أو في الإسكان¹².

ولهذا لم تكتف الشريعة الإسلامية بتملك المحيي ما أحيا من موات، بل أضافت إلى هذا التملك الدنيوي أجرا وثوابا في الآخرة، وذلك لقول النبي صلى الله عليه وسلم: «من أحيا أرضا ميتة فله فيها أجر، وما أكله العوافي منها فهو له صدقة»¹³.

ثالثا: الشروط والآثار المترتبة عن الإحياء

1- الشروط:

- أن يكون الإحياء بالبناء والغرس والزراعة والحرث وإجراء المياه فيها.
- ألا تكون مستغلة ارتفاقا لأجل البلدة لمحتطب أو مرعى أو شوارع أو طرقات، بمعنى أن تكون الأرض بعيدة عن العمران، ويرجع إلى العرف مدى البعد عن العمران.
- أن يكون الإحياء بإذن الحاكم طبقا للحديث: «ليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه»¹⁴. لكن الذي عليه أكثر الفقهاء عدم اشتراط إذن الحاكم، لأن الإحياء عندهم سبب لاكتساب الملكية من غير الإذن، وعلى الحاكم أن يسلم حق المستصلح إذا رفع الأمر عند النزاع لعموم قوله صلى الله عليه وسلم: «من أحيا أرضا فهي له»، وهذا خلافا للحنفية الذي اشتراطوا إذن الحاكم وإقراره، وأما المالكية ففرقوا بين الأراضي المجاورة للعمران والأرض البعيدة عنها، فإن كانت مجاورة فلا بد فيها من إذن الحاكم، وإن كانت بعيدة فلا يشترط فيها إذنه، وتصبح ملكا لمن أحياها¹⁵.
- لا يشترط أن يكون محي الأرض مسلما لعموم الحديث «من أحيا أرضا ميتة فهي له» وهو مذهب جمهور الفقهاء خلافا لفقهاء الشافعية الذين اشتراطوا أن يكون

المحيي مسلما ولو أذن له فيه الإمام (الحاكم) باعتبار أن الإحياء استعلاء، وهو ممتنع على غير المسلم بدار الإسلام.

- أن يتم الإحياء في مدة أقصاها ثلاث سنوات لقول عمر بن الخطاب رضي الله عنه: «ليس لمتحجر بعد ثلاث سنين حق»¹⁶.

2- الآثار:

يثبت بإحياء الموات تملك الأرض استدلالا من الحديث « من أحيا أرض ميتة فهي له »، ويفرض عليها العشر أو الخراج.

الفرع الثاني: إجراءات الاستصلاح

في هذا الإطار صدر مرسوم تطبيقي للقانون رقم 83-18 حدد إجراءات اكتساب ملكية فلاحية عن طريق الاستصلاح، إذ كل من يريد أن يستصلح قطعة أرضية يجب عليه أن يقدم طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها¹⁷.

« يسجل الطلب مصحوبا بالملف الأصلي حسب الترتيب الزمني في دفتين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليم وصل إيداع، ويخصص أحد الدفتين للترشيحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعينة في المخطط، ويخصص الآخر للترشيحات التي تتم على أساس تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأرض»¹⁸.

« ويرفق ملف الترشيح بما يلي:

- طلب المترشح
- تحديد موقع القطعة الأرضية ومساحتها التقريبية
- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به
- مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح
- مخطط إذا كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكنا»¹⁹.

بعد ذلك يسلم الملف قصد دراسته للهيئة التابعة للدائرة التي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية، مصالح الري، وإدارة أملاك الدولة، ثم تقوم هذه اللجنة بإعطاء رأي تقني

بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح، وهذا الرأي قد يكون بالموافقة دون تحفظات أو يكون مشفوعا بتحفظات، وفي حالة إعطاء الرأي بعدم الموافقة لا بد أن يدعم بأسباب، وللجنة أجل أقصاه شهر لإعطاء رأيها، وترسل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي الذي توجد في دائرة اختصاصه القطعة الأرضية محل الطلب.

يجتمع المجلس الشعبي البلدي للتداول بشأن طلب استصلاح الأرض وما توصلت إليه اللجنة التقنية، سواء في دورة المجلس العادية أو في دورة غير عادية إن اقتضى الحال ويمكن للمجلس أن يوافق أو يرفض الملف حسب ما تبين له، ولكن المادة 13 من المرسوم 724-83 أوجبت في حالة الرفض أن يكون مسببا في المداولة، التي ترسل إلى الوالي ليوافق عليها حسب الأشكال والأجال القانونية. وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح فيجب بيان سبب الرفض وتبليغ المترشح لاستصلاح الأرض بهذا الرفض لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقا للقانون، كذلك الأمر عندما يكون قبول الطلب مصحوبا بتحفظات.

« أما في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار فيرسل قرار الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي، ومخطط القطع أو القطعة الأرضية إذا اقتضى الأمر، إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة، لإعداد عقد الملكية مشفوعا بشرط بطلانه، وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 14 يونيو 1984، ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

وأخيرا يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المترشح ليشرع في الاستصلاح في انتظار تسليم عقد الملكية»²⁰.

المطلب الثاني: شروط استصلاح الأراضي

لقد وضع قانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح شروطا يجب توفرها قبل البدء بعملية الاستصلاح، وهذه الشروط هناك ما هي متعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح وشروط خاصة بالمستصلح وأخرى تتعلق بكيفية الاستصلاح وحصر الأرض.

الفرع الأول: الشروط الواجب توفرها في محل الاستصلاح

لكي نصل إلى تحديد واقعي مباشر من قبل الجهة المخولة في هذا التحديد للأرض محل الاستصلاح أو الإحياء فلا بد علينا من تحديد عام لهذه الأراضي بوصف طبيعتها القانونية ضمن تصنيف الأملاك العقارية، ثم الشروط الواجب توافرها في هذا المحل.

أولاً: موقع أراضي الاستصلاح من تصنيف الأملاك العقارية

صنّف قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن

الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة
- الأملاك الوقفية²¹.

فإذا تلمسنا موقع الأراضي المراد بها الاستصلاح في النصوص التشريعية التي وردت به وجدناها تقع في دائرة الأملاك الوطنية الخاصة التي يستطيع الخواص تملكها كما حددها قانون التوجيه العقاري في مادته 25، ذلك أنها أراض تتحمل تملك الخواص إياها عن طريق الاستصلاح.

وكذلك بأنه: «تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على الأراضي التابعة 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»²².

أما المرسوم التنفيذي 289-92 فجعل نطاق الاستصلاح محددًا بالأراضي المنوه عنها في المادة 18 من قانون 25-90 «وهي الأراضي الصحراوية التي تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم، وهي من ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة».

أما القطع الأرضية الممنوحة بموجب عقد امتياز المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 483-97 فأنها كذلك من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح

إن الأرض الخاضعة للاستصلاح هي الأرض التابعة للأموال الوطنية والواقعة في المناطق الصحراوية.

ويقصد بالأراضي الصحراوية كل أرض في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم في السنة، وكذلك الأرض الأخرى الغير المخصصة التابعة للملكية العامة والتي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح حسب المادة 04 من قانون الاستصلاح، ويستثنى من هذه الأراضي ما يلي:

1 - الأراضي التابعة للقطاع الغابي « وهي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجيرة في الهكتار الواحد، وتغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها »²³. فلا يجوز القيام بتعرية الأرض الغابية دون رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات بعد أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن وذلك طبقا للمادة 18 من النظام العام للغابات الصادر بتاريخ 23 يونيو 1984.

علما أنه يمكن الاستثمار والاستصلاح فيها طبقا لما ورد بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 87-2001 المؤرخ 1987/04/05 المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال²⁴.

2 - الأراضي الموجودة في المحيط العمراني، « وهي كل قطعة يشغلها تجمع بنايات أو مساحات خضراء أو حدائق، وكذلك كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة »²⁵.

3 - الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق ومواقع الآثار، وذلك طبقا للمادة 22 من قانون التوجيه العقاري.

4 - الأراضي التابعة للقطاع الخاص والمعترف بها، وهنا تجدر الإشارة أنه إذا أمت هذه الأرض في إطار قانون الثورة الزراعية وكان المستفيد قد قام باستصلاحها طبقا لقانون 83-18 فإنه لا تعود إلى مالكيها الأصلي حسب المادة 7/76 من قانون التوجيه العقاري.

5 - الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهبية وذلك حسب المادة 11، 12 من قانون التوجيه العقاري التي جاءت بتعريف لهذه الأراضي. غير أنه استثنى من هذه الأراضي، الأرض التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الاستصلاح كإمكانية وجود الماء، ولقد نصت المادة 65 من قانون التوجيه العقاري على أن الأشخاص الذين كانوا يمارسون حق

الانتفاع على الأراضي الرعوية والحلفائية يحول هذا الحق إلى حق ملكية كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرث.

6 - الأراضي التابعة للقطاع العسكري طبقا للمنشور الوزاري رقم 435 الصادر بتاريخ 18/04/1984 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في المستصلح

وقد نصت المادة 03 على ما يلي: « يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني، جزائري الجنسية، أن يمتلك أراض فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون »²⁶.

وهذه الشروط الواجب توفرها في المستصلح هي كالآتي:

أولاً: التمتع بالحقوق المدنية

اشترط قانون الاستصلاح في المستصلح أن يكون متمتعاً بكامل حقوقه المدنية أي حقوق الأسرة، والحقوق للصيقة بالشخصية والتي لا يمكن التنازل عنها أو نقلها. . . ولعل من أهمها في المجال أن يمتلك الإنسان أو يكسب أو يعمل، وهذا ليس حق ملكية طبعاً، أي يكون غير محجور عليه لسفه أو جنون.

ثانياً: الجنسية الجزائرية

حيث نص قانون 83-18 على أن تكون جنسية المستصلح جزائرية وذلك حسب المادة 03 منه. وقد تكون الجنسية أصلية « يعتبر جزائرياً الولد المولود من أب جزائري أو أم جزائرية »²⁷. وقد تكون مكتسبة وذلك بطريقتين وهما: أولاً التجنس الذي نصت عليه المادة العاشرة (10) من قانون 05-01، أما الطريقة الثانية لاكتساب الجنسية هي الزواج المختلط ونصت عليه المادة التاسعة مكرر(09مكرر) من قانون 05-01. وفي هاتين الطريقتين لاكتساب الجنسية لا بد من توفر الشروط المذكورة في المادتين السابقتين.

ومثل ذلك ما كرسه المرسوم التنفيذي 92-289 في المادة 05 سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً جميع أعضائه جزائريون، غير أن المرسوم التنفيذي 97-483 لم يشترط الجنسية في المستصلح ما دام ليس له إلا حق امتياز، فإذا تحول هذا الحق إلى تنازل ليصبح

ملكا جرى عليه ما يجري على المستصلح في التشريعين السابقين واشترطت الجنسية الجزائرية فيه.

ثالثا: التعهد باستصلاح الأرض

أول ما ورد الاستصلاح كشرط يقيد كسب ملكية الأرض المستصلحة ورد في القانون رقم 83-18 فنصت المادة السادسة منه في فقرتها الثانية على أنه « يقيد نقل الملكية المعترف بها بشرط فاسخ يتمثل في انجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة » فيجب على الشخص المقبل على الاستصلاح أو المستصلح أن يتعهد بالاستصلاح الفعلي لهذه الأرض الممنوحة له في إطار قانون الاستصلاح، وأن هذا الاستصلاح يكون في مدة زمنية محددة بخمس سنوات (05) باستثناء حالة القوة القاهرة²⁸ التي تمنع من 'نجاز هذا الاستصلاح في هذه المدة.

ويبقى الاستصلاح كذلك من جملة الشروط التي يجب أن يلتزم بها المستصلح ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 92-289، إذ أوجب المشرع في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم أن يلتزم بهذه البنود تحت طائلة الفسخ، ومن ذلك التعهد ببرنامج الاستصلاح، كما نصت عليه المادة السابعة (07) من دفتر الشروط ضمن الأجل المتفق عليه بحكم المادة التاسعة (09)، وكذلك ينجر الفسخ عن عدم الحفاظ على وجهة الأرض والأهداف المحددة لها في دفتر الشروط كما تقضي المادة الرابعة (04) منه.

أما في المرسوم التنفيذي 97-483 فإن عدم التزام المترشح للاستصلاح بأشغال الاستصلاح في أجالها المحددة في دفتر الشروط يعرضه لفسخ عقد الامتياز، وذلك حسب المواد 04 و07 و18 من هذا الدفتر، أما إنجاز برنامج الاستصلاح فلا يؤدي إلى تملك تلقائي للأرض محل الامتياز، ولكن إلى تجديد هذا الامتياز، أو تحويله إلى تنازل ولكن بمقابل طبقا لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-483.

الفرع الثالث: كيفية الاستصلاح وحصر الأرض

ويقصد به العمليات المنجزة خلال فترة معينة وبشروط وفي برنامج يعده الحائز أو المستصلح لكي تصادق عليه الإدارة، وبعد ذلك يتم تحديد موقع الأرض من قبل لجنة أو من المترشح نفسه وذلك بشروط.

أولاً: كيفية الاستصلاح

الاستصلاح يكون عن طريق تعبئة المياه، تنقية الأرض، السقي، الغراس والمحافظة على التربة بقصد إخصابها وزرعها، كذلك انجاز السكن المخصص للمزارع وعائلته وبنيات الاستغلال الزراعي²⁹.

ويجب أن يكون هناك برنامج الاستصلاح ينجز في خلال خمس سنوات إلا إذا كانت هناك قوة قاهرة (المادة 11 من قانون الاستصلاح) وعند تذرع المالك بأي سبب قاهر يرفع الوالي المختص بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ادعاء شرط البطلان. وفي حالة عجز المالك أو ورثته عن مواصلة عملية الاستصلاح، يجوز له تحويل حقوقه، على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ، « لا يجوز نقل ملكية الأراضي المملوكة في إطار الاستصلاح طبقاً للشروط المحددة في الفصل الثاني من هذا القانون، إلا عند رفع الشرط الفاسخ المنصوص عليه في المادة 06 من هذا القانون »³⁰.

ثانياً: حصر الأرض

إن عبارة حصر الأرض تعني تحديد الأراضي محل الاستصلاح أو القابلة للاستصلاح، وقد اعتمد المشرع الجزائري في تحديد الأراضي المرشحة للاستصلاح لطريقتين وهما كالآتي:

1- حصر أو تحديد الأرض من طرف الإدارة

كما سبق لنا ذكره أن تحديد الأراضي يكون من طرف الإدارة وهذه الإدارة متمثلة في الجماعات المحلية و الوزارات وهي التي تبادر بتحديد الأرض.

أ- تحديد الأرض من طرف الجماعات المحلية

ففي إطار القانون 83-18، أوكلت مهمة تحديد المناطق القابلة للاستصلاح للجماعات المحلية، بعد اخذ رأي مصالح الفلاحة والري « تحدد المجموعات المحلية، داخل المناطق المحددة في المادة 04 من هذا القانون، بعد اخذ رأي مصالح الفلاحة والري »³¹ وكذلك مصالح أملاك الدولة كما تشير المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724، وتبين المادة نفسها أن عمليات البحث والتحديد « تتم في الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلاً أو احتمالاً وحواليها، ولاسيما بفعل توافر مورد الماء " ويقصد من التجمعات

الزراعية الموجودة فعلا هي " كل نطاق يشكل قطعة واحدة تمارس فيه نشاطات فلاحية، والتي يكون مصدر التربة والماء فيها معروفا »³².

وأما التجمعات الزراعية المحتملة، فيقصد منها مساحات مماثلة خالية من أي نشاط زراعي، ولكنها قابلة لتجميع عدد من المستغلين الفلاحيين، حيث أن موارد التربة والماء تكون معروفة أو في طريق الكشف عنها.

وهذه التجمعات عموما تدعى محيطات استصلاح، ولا بد أن تكون محددة كما سلف من قبل الجماعات المحلية على أساس معطيات مقدمة من قبل المصالح التقنية للفلاحة والري، « تحدد قائمة المساحات المعنية مواقعها بهذا الشكل بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني . وهذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطورات المعطيات المتعلقة بالإمكانات الزراعية أو موارد الماء »³³. ثم تتعرض هذه المساحات لتقسيمها إلى قطع « تراعى في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها وأعمال التهيئة المحتملة ثم تعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني »³⁴.

ولا بد لهذه القطع التي ستكون محل للمستصلحين أن لا تقل مساحتها عن مساحة مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا حسب الشروط الزراعية الاقتصادية المحلية، وذلك بتقدير من المصالح التقنية الفلاحية في الولاية كما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 83-724.

ب:- تحديد الأرض من قبل الوزارات المعنية

قد تكون الإدارة التي أوكلت لها مهمة تعيين أو تحديد الأراضي محل الاستصلاح على المستوى الوزاري، ففي إطار التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-289 الذي نصت المادة الرابعة منه على أنه « يحدد قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري، فيما يخص كل مساحة استصلاحية ما يأتي:

- ضبط حدود المحيط الاستصلاحية،
- عدد منسوبات المستثمرة ومساحتها،
- كفاءات الاستثمار ومجموع المترشحين »³⁵.

كما أنط المرسوم التنفيذي رقم 97-483 ضبط حدود مساحات الاستصلاح بقرار وزاري مشترك لوزراء الفلاحة والري والمالية بناء على معايير تقنية واقتصادية وبيئية. ويلاحظ عمليا أن صدور القرارات بشأن محيطات الاستصلاح يتغير و يتقدم حسب ما ينجم عن دراسة التربة والماء في هذه المحيطات، ولذا فإن القرارات الوزارية المشتركة تصدر حيناً بعد حين، لتزيد حصص هذه الولايات في المناطق الاستصلاحية. والملاحظ أيضاً أن تعيين الأرض محل الاستصلاح وتحديد مساحتها وموقعها في القانون يخضع بدرجة أساسية لمعايير موضوعية تتصل بالأرض، وعموما فتقييد الإدارة للأراضي محل الاستصلاح إجراء مناسب جدا، خاصة مع ضيق الأراضي ومحدوديتها وهو أكثر ضبطا لما يمكن أن يقع من تشاح وتزاحم على الأرض، ولذلك كان هذا الإجراء هو الأصل ثم يأتي اختيار المعنيين بالاستصلاح بعد فراغ الإدارة من تحديد المحيطات المستصلحة والإعلام بها إعلاما واسعا ما سبق، لتمكين المواطنين من تقديم احتجاجاتهم إذا مس التحديد ممتلكاتهم، ولإعلام المعنيين بالاستصلاح ليشركوا في توسيع تحديد المحيط.

2- تحديد الأراضي بمبادرة من المترشح للاستصلاح

ليس للمترشح أن يقوم بالمبادرة الشخصية في تحديد الأرض محل الاستصلاح لشغلها بنفسه إلا في إطار القانون رقم 83-18 حيث نص المرسوم التنفيذي الذي يحدد كيفية تطبيقه 83-724 على هذه الإمكانية في المادة السابعة منه « يمكن أن تشمل عملية تحديد المواقع التي تتم بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأراضي أية أرض أخرى ما عدا المساحات المعينة وما يتصل بها مباشرة ودون المساس بأحكام المادتين 02 و04 من القانون رقم 83-18³⁶ والتي تتلخص في ما يلي:

- أن تتم بعد نشر قرار الوالي بتحديد محيطات الاستصلاح.
- أن لا تقع على المحيطات المخول تعيينها للجماعات المحلية.

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة باستصلاح الأراضي

إن هذه الملكية التي منحها القانون للمستصلح ليست مطلقة فهي مقيدة بشروط وجب على المستصلح الالتزام بها وإلا وقع تحت شرط البطلان والفسخ.

يؤدي عدم إتمام الأشغال إلى عدم تملك الأرض، مما يدل على أن هناك رقابة تنصب على القائم بالاستصلاح يترتب على نتائجها تثبيت الملكية الأرض أو انتزاعها من يد القائم على الاستصلاح.

المطلب الأول: الرقابة على الاستصلاح

حتى يترتب الاستصلاح آثاره القانونية، وجب على المستصلح أن يقوم بالأشغال المذكورة في البرنامج الذي قدمه سابقا كما ينص عليه القانون دون مخالفته، سواء من حيث الكيفية التي يمارس بها أشغاله أو من حيث المدة المتفق عليها والمنصوص عليها صراحة في قانون الاستصلاح، وهذه المهلة تؤدي دورا هاما في عدم ترك الأرض عطلا أو بورا، فكان على السلطة أو الإدارة التي منحت هذا الحق المستصلح الذي يتمثل في استصلاح الأرض أن تقوم بالإشراف عليه أو مراقبته، ويرجع أساس قيام معاينة السلطة أو الدولة للأشغال الجارية أو المنتهية على الأرض المرشحة للاستصلاح إلى اعتبارين أو سببين أساسيين، فالأول يتعلق بما يمليه القانون من واجبات على الدولة في سلطتها وولايتها العامة ومحافظةها على الأموال العامة، وأما الثاني فأساس المعاينة قائم على ما ورد من شروط تتبع عقد الاستصلاح تتيح للدولة متابعة أو مراقبة الأشغال.

الفرع الأول: الرقابة على الاستصلاح في القانون 83-18 ومرسومه التنفيذي 83-

724

أشار القانون 83-18 إلى أن « على المالك أن يطلب رفع الشرط الفاسخ المشار إليه في المادة 6 أعلاه.

ويتم هذا الرفع بعد إثبات انجاز برنامج الاستصلاح حسب كيفيات تحدد بموجب مرسوم»³⁷. غير أن تحديد كيفيات هذا الإثبات تكفل بها المرسوم التنفيذي 83-724 في مواده من 18 إلى 27 ومنه سنتعرض إلى تشكيلة لجنة المعاينة، عملها، وحالي المعاينة: الإيجابية والسلبية، ونتائجها.

أولا: تشكيلة لجنة المعاينة

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء التاليين:

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي
- الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين
- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية
- الممثل المحلي لمصالح الري
- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة³⁸.

إن هذه التشكيلة قد لا تتوافر على مستوى الدائرة في كل الحالات نظرا لنقص الإطارات، ففي هذه الحالة تتكون هذه اللجنة على مستوى إدارات الولاية، وهو حال ولايات الجنوب عموما³⁹.

ثانيا: عمل لجنة المعاينة

هذه اللجنة يتعين بدء عملها وهو تقدير انجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته، بعد إنهاء المستصلح لبرنامجه في حدود الخمس سنوات الممنوحة له، فيطلب المالك من المجلس الشعبي البلدي رفع الشرط الفاسخ كما هو منصوص عليه في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 83-724 ولهذه اللجنة مدة أسبوع على الأكثر للقيام بمهمتها.

غير أن قانون الاستصلاح ومرسومه التنفيذي وحتى المنشور الوزاري رقم 435 الذي يتبعه لم يشر إلى خروج هذه اللجنة تلقائيا أو بتكليف من رئيسها أو الوالي المعني، وهذا ما ترك الكثير من الأراضي المستصلحة وغير المستصلحة دون رقابة، أي دون رفع الشرط الفاسخ أو فسخ عقد الاستصلاح، وبالتالي كان من المفروض أن تخرج اللجنة للمعاينة كلما انتهى الأجل الممنوح للمستصلح.

وتتم المعاينة ميدانيا، ويحرر محضر في مكان المعاينة، قياسا مع البرنامج المسطر أو المقدم من طرف المستصلح « يعد عقب كل عملية معاينة تقرير توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ونسخة ثانية منه إلى المالك المعني»⁴⁰.

ثالثا: نتائج المعاينة

قد تكون هذه المعاينة إيجابية أي أن المستصلح وفي بالتزامه تماما وأنهى برنامجه، أو قد تكون سلبية أي أن المستصلح لم يف بالتزامه وقصر عن إنهاء البرنامج، ولكل حالة آثارها:

1- المعاينة الايجابية

في هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون 15 يوما أن يُشعر الوالي لرفع الشرط الفاسخ.

ويتم رفع الشرط الفاسخ من قبل الوالي عن طريق قرار، وفي خلال شهر من إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويبلغ القرار إلى كل من المجلس الشعبي البلدي، والمالك المعني الذي عليه أن يودع القرار بالمحافظة العقارية لرفع الشرط الفاسخ عن العقد⁴¹.

2- المعاينة السلبية

ونميز في هذه الحالة بين مرحلتين إذا كان المستصلح استنفذ مدة الخمس سنوات أم لم يستنفذها كلها و ينظر كذلك إلى الصعوبات التي واجهت المستصلح ويقصد بذلك القوة القاهرة التي قد تمنعه من إتمام برنامجه الاستصلاح في الوقت المحدد. بعد انتهاء مدة الخمس سنوات، ونتج عنها ما يلي:

- إذا لم تتم عملية الاستصلاح بسبب قوة القاهرة تثبتتها اللجنة المختصة، فتمنح للمالك مدة إضافية بقرار من الوالي.
 - إذا لم تمنع المستصلح قوة القاهرة، أعمل الشرط الفاسخ بادعاء الوالي قضائيا وذلك بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على محضر المعاينة.
 - إذا ما كان المستصلح قد قام باستصلاح ما يزيد عن المساحة الدنيا المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 « عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة بالفعل المساحة الدنيا المتنازل عليها في مفهوم المادة 6 من هذا المرسوم، فإن شرط البطلان لا يشمل إلا المساحة المتبقية »⁴².
- قبل انتهاء مدة الخمس سنوات:

إذا طلب المستصلح رفع الشرط الفاسخ قبل انتهاء المدة المحددة، وكان تقرير المعاينة سلبيا فله أن يستفيد من المدة المتبقية لإنهاء برنامجه الاستصلاح، وليس للوالي أن يعجل بدعوى فسخ العقد.

الفرع الثاني: الرقابة على الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 92-289

سوف نعالج في هذا الفرع عمل اللجنة المراقبة، ونتائج الرقابة أو المعاينة.

أولاً: عمل لجنة المراقبة

« يبادر المشتري عند اعتقاده تمام انجاز البرنامج الاستصلاحى إلى إبلاغ الهيكل التنظيمي المختص باستصلاح الأراضي الصحراوية عن طريق مراسلة بريدية مسجلة مع إشعار بالاستلام.

ويجب على هذا الهيكل أن يتدخل في غضون 15 يوما الموالية لمعاينة انجاز برنامج الاستصلاح كما هو موصوف في المادة 7 أعلاه في عين المكان وبحضور المشتري.

يحرر محضر معاينة حضوريا لهذا الغرض»⁴³.

كما توجد كذلك رقابة تقنية على برنامج المستصلح تستأثر بها المحافظة بتوجيهها، « ويتعهد المترشح في مقابل ذلك بفتح مجال دخول المستثمرة في وجه ممثلي الهياكل المختصة قصد القيام بالمراقبة»⁴⁴.

ثانياً: نتائج المراقبة

1. عند انتهاء برنامج الاستصلاح كما هو منصوص عليه في القانون أو المراسيم التنفيذية أو دفتر الشروط، وبذلك لا بد من رفع الشرط الفاسخ الذي يهدد العقد ويصبح لهذا المستصلح كامل الحقوق على هذا العقار فيصبح تصرفه في هذه الأرض تصرفا مطلقا وذلك وفقا لما تنص عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 92-289 « يمنع المشتري من القيام بأية معاملة تجارية تخص الأراضي المكتسبة حسب كيفيات هذا النص قبل استكمال البرنامج الاستصلاحى، كما هو محدد في المادة 2 أعلاه، تحت طائلة سقوط حقه»⁴⁵.

2. عدم انتهاء البرنامج في المدة المحددة قانونا والمتفق عليها «يجب على المشتري أن ينجز برنامج الاستصلاح الموصوف في المادة 7 أعلاه في أجل قدره شهر وفقا للمخطط المرفق بهذا الدفتر للشروط». وفي حالة عدم إتمام البرنامج يفسخ العقد وذلك برفع مدير الأملاك الوطنية دعوى قضائية لفسخ العقد، إلا أن هناك استثناء قد تمنح مدة إضافية للمستصلح لإنهاء برنامجه الاستصلاح وهي كالاتي:

- وجود قوة القاهرة تمنع المستصلح من إنهاء برنامجه « يمكن في حالة قوة القاهرة أن تمدد الأجال المحددة في المادة 9 أعلاه بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المشتري الوفاء بالتزاماته»⁴⁶.

- تأخر الدولة في مساعدتها « إذا تأخر انجاز البرنامج الاستصلاحى لسبب عدم احترام الدولة أجال تدخلها، فإن المهلة التعاقدية تمدد بمدة تساوي مدة التأخر المسجل»⁴⁷.

ومنه فإن المادة 20 من دفتر الشروط الملحق للقانون 289-92 قد منحت للمستصلح الذي لا يتقيد بنود هذا الدفتر أو يخل بشروطه تنبيهين اثنين وذلك عن طريق البريد للامتثال لهذه الشروط، فإن لم يؤتيا ثمارهما فإن مدير الأملاك الوطنية بالولاية المختص إقليميا يرفع دعوى قضائية مباشرة لإجراءات فسخ العقد.

الفرع الثالث: الرقابة على الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 483-97

تقع مهمة المتابعة والمعاينة وتقييم هذا المشروع على عاتق الشركة العامة للامتيازات الفلاحية، ويقوم مدير المشروع الذي تعيينه بمتابعة كل العمليات التي تدخل في مشروع الاستصلاح⁴⁸، بمشاركة مدير المصالح الفلاحية، وكذا الهيئات اللامركزية⁴⁹. ومن جهة أخرى « يلتزم صاحب الامتياز بانجاز برنامج الاستصلاح في الأجال المرجعية بدفتر الشروط هذا.

ويتعين عليه أن يرخص بالعبور لكل هيئة متخصصة تابعة للإدارة المحلية الفلاحية قصد التقويم الدوري لعمليات الاستصلاح.

يلتزم صاحب الامتياز بتزويد الإدارة بكل المعلومات التي قد تطلبها منه قصد متابعة عملية الاستصلاح.

يلتزم صاحب الامتياز بتوفير الأموال الضرورية لإنجاز عمليات الاستصلاح بصرف النظر عن عمليات الدعم والمساعدة التي تقدمها له الدولة و يتعين على صاحب الامتياز أن يمثل للتنظيم الساري المفعول فيما يتعلق بعمليات جلب المياه، وعلى الخصوص الحصول على رخصة الاستغلال التي تسلمها المصالح المختصة⁵⁰.

تقوم هيئة متخصصة في المراقبة بالمعينة لأشغال الاستصلاح التي يقوم بها صاحب هذه الامتياز، وقد تكون هذه المعينة إيجابية كما قد تكون سلبية.

أولا: المعينة الايجابية

إذا كانت المعينة إيجابية نتحصل على النتائج التالية:

1. تجديد الامتياز بطلب مكتوب منه يرفعه إلى مدير الأملاك الوطنية المختص قبل انتهاء الامتياز بسنة، وما يثار هنا أن تمديد عقود الامتياز لا تمدد إلا لمدة سنة، مما لا يكون معه إمكانية طلب التجديد لاستنفاد مهلة الطلب في مهلة الأشغال.
2. تحويل الامتياز إلى تنازل بالتراضي عن قطعة الأرض الواقع عليها الامتياز، في كل وقت، بعد الانتهاء من المشروع المعين قانونا من طرف مديره مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 05 من هذا المرسوم⁵¹.

ثانيا: المعينة السلبية

إذا كانت المعينة سلبية ولم يحترم المستفيد من عقد الامتياز شروط العقد وخاصة بما يتعلق بالبرنامج الاستصلاح فان ذلك يمكن ن يسفر عن فسخ عقد الامتياز، بعد أن تبادر الإدارة ممثلة في مدير الأملاك الوطنية المختص بإعداد المستلح مرتين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، وإن لم يُجد ذلك نفعا فإن مدير الأملاك الوطنية يرفع دعوى قضائية لفسخ العقد.

وعلى العموم فإن كفيات المعينة لا تختلف كثيرا في المرسومين السابقين وهما المرسوم التنفيذي 92-289 والمرسوم التنفيذي 97-483 إلا في التفاصيل الخاصة في المعينة

بنوعها الايجابية والسلبية والتي قد تفضي في المرسوم التنفيذي 97-483 إلى التجديد و التنازل.

المطلب الثاني: ملكية الأرض المستصلحة

سنّ المشرع الجزائري للمترشح للاستصلاح أن يمتلك الأرض المراد بها الاستصلاح أو المستصلحة فعليا، حسب كل تشريع من تشريعات الاستصلاح بموجب عقد بيع يبرمه مع من يمثل الدولة.

ومما سبق ذكره سنتعرض في مبحثنا هذا إلى العقد الذي تبرمه الدولة مع المستصلح لهذه الأرض والآثار التي تنجم عن ذلك، وهذا ما سنستعرضه من خلال إجراءات إعداد عقد الملكية على الأراضي المستصلحة أو المرادة للاستصلاح، وهذه الإجراءات قد نصت عليها وبينتها تشريعات الاستصلاح السابقة، وأنها وإن اتفقت في كثير من الجوانب فإنها اختلفت في جوانب أخرى، وهذا ما يدعونا إلى معالجته في ثلاثة فروع حسب التشريعات الخاصة بالاستصلاح، وهي المرسوم التنفيذي رقم 83-742 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية المذكور سابقا، وهناك المراسيم التنفيذية التي جاءت بعده وهي المرسوم التنفيذي 92-289 والرسوم التنفيذية 97-483.

الفرع الأول: عن طريق التصرف (عقد بيع)

لقد عرفت المادة 531 من القانون المدني البيع بأنه: عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيئا أو حقا مالي آخر بمقابل ثمن نقدي، أما في عقد الاستصلاح فإن المشرع الجزائري لم يشترط مقابلا إلا الدينار الرمزي لكي يعتبر بأنه عقد بيع وليس عقد هبة وهذا ما نصت عليه المادة 06 من قانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية.

أولا: إجراءات إعداد عقد الملكية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 83-724

أحال القانون 83-18 بيان إجراءات إعداد عقد الملكية إلى المرسوم التنفيذي له وهو 83-724، وقد بيّن هذا المرسوم الإجراءات الخاصة، وذلك في كثير من المواد حيث تنص على أنه « يمكن أن تشمل عملية تحديد المواقع التي تتم بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأراضي أية أرض أخرى ما عدا المساحات المعينة وما يتصل بها مباشرة ودون المساس

بأحكام المادتين 02 و 04 من القانون رقم 83-18 المذكور سابقا⁵². وكذلك المواد من 08 إلى 17 من هذا المرسوم، وقد تضمنت إجراءات إعداد عقد الملكية المراحل التالية:

1- إيداع ملفات الترشيح

إن إيداع ملفات الترشيح يكون في مقر الدائرة التي تقع بها القطعة الأرضية المراد بها الاستصلاح، حيث يقدم المترشح طلبا في وثائق نموذجية إلى رئيس الدائرة، وتسجل هذه الطلبات مصحوبة بملف حسب تاريخ ورودها لإعطاء الأولوية للطلبات حسب الأسبقية الزمنية إذا ما تضمنت الطلبات القطعة نفسها، ويكون هذا التسجيل « في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع»⁵³.

« ويحتوي الوصل على تاريخ تسليم الملف، أو استلامه إذا كان ذلك عن طريق البريد»⁵⁴.

ويخصص أحد الدفترين و يسمى السجل رقم 1 لطلبات قطع الأرضية الموجودة خارج المحيطات المحددة، أما السجل الثاني فيسمى السجل رقم 2 ويخصص لطلبات قطع الأرضية الموجودة داخل أو ضمن المحيطات المحددة والمعلن عنها في القوائم المشهورة، وهذين السجلين لا يفتحان إلا بعد تحديد المحيطات وتثبيت القوائم بقرار ولائي، غير أن السجل رقم 2 لا يتم فتحه بعد ذلك إلا بعد نشر قوائم المحيطات وعدد القطع بها و تحديدها. وفي وثيقة الطلب النموذجية يذكر الملف الواجب تقديمه، ويشتمل ملف الترشيح على ما يلي :

- طلب المترشح.
- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية.
- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.
- مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح.
- مخطط إذا كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكنا»⁵⁵.

وزيادة على هذه الوثائق فالمترشح يستطيع إثراء الملف بما يراه مناسبا لتقوية حظوظه لقبوله.

2- دراسة الملف

تمر هذه الدراسة بعدة مراحل نستعرضها فيما يلي:

فعلى مستوى « الدائرة فان لجنتها التقنية التي تقتصر فيها على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة و الري وإدارة أملاك الدولة التي تصدر رأيا تقنيا في إمكانية تحقيق المشاريع الاستصلاحية، ويمكن أن يكون هذا الرأي بالموافقة، أو الموافقة مع تحفظات، أو بالرفض المسبب، أما الإطار الزمني لعمل اللجنة فأقصاه شهر واحد لإصدار اللجنة رأيا»⁵⁶، بدءا من تاريخ الاستلام، فهذه اللجنة اعتمدت في إصدار رأيا في إمكانية إنجاز المشروع على معايير منها الطبيعة القانونية للأراضي، والإمكانات المصرح بها من طرف المستصلح.

« ثم بعد ذلك ترسل هذه الملفات إلى المجلس الشعبي للبلدية التي تقع فيه قطع الأرض محل الدراسة ليتداول فيها المجلس ولو في دورة غير عادية، لأن الأجل الممنوح للمجلس ابتداء من تاريخ استلام الملفات هو 15 يوما، وإذا كان هناك رفض من طرف المجلس الشعبي البلدي فلا بد أن يكون مسببا»⁵⁷.

« ثم ترسل مداوات المجلس البلدي إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الأشكال والأجال القانونية المنصوص عليها في القانون.

ولا بد أن يصحب قرار الوالي بالرفض أو بالقبول مع تحفظات أو تعليمات تقنية بتبيين سببه، ويبلغ إلى المترشح الذي يخول له حق الطعن في قرار الوالي وفقا لما تقضي به القواعد الإدارية»⁵⁸.

ويوجه المنشور الوزاري المشترك 84-435 الولاية إلى بناء قراراتهم بالقبول أو بالرفض اعتمادا على نتائج مداوات المجلس الشعبي البلدي وكذا كل معلومة متاح لهم.

وتقضي المادة 16 من المرسوم 83-724 السابق الذكر أن قرار الوالي بقبول ترشيح المعني يبلغ للمجلس الشعبي البلدي المختص ليبلغه إلى المعنيين فور التسليم، ويعتبر هذا القرار إذنا بالشروع في عملية الاستصلاح وتطبيق للبرنامج الاستصلاح.

كذلك يعد القرار قبولا إذا لم يصل المعني أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه، ويتعين على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم في هذه الحالة شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك.

3- إبرام عقد الملكية

في حالة مصادقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي بالموافقة، فإن الوالي يرسل هذا القرار - أي الموافقة - مصحوبا بمداوات المجلس ومخطط قطع الأرضية التي يراد بها الاستصلاح أو القابلة للاستصلاح إلى المديرية الفرعية للأماك الوطنية، و التي على مستواها يبرم عقد الملكية الذي هو عقد بيع بين طرفين، فالأول المترشح للاستصلاح أما الطرف الثاني فهو الوالي بصفته ممثلا عن الدولة يساعده في ذلك نائب مدير شؤون أملاك الدولة، ويتم نقل الملكية مقابل الدينار الرمزي⁵⁹. وذلك حتى يبقى على العقد طابعه التبادلي، كما أن رمزية الثمن لا تحوله إلى عقد هبة، لأنه معتبر ثمن بحكم القانون.

كما تضمن العقد شرط فاسخ يتمثل في إنجاز البرنامج الاستصلاح في غضون خمس سنوات بدءا من تاريخ الأشغال أثر تبليغ قرار الوالي بالموافقة « يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة»⁶⁰.

و يسجل العقد المحرر ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، طبقا للتنظيم المعمول به « ولا بد من الإشارة إلى أن هذا العقد لا يخضع لقاعدة الأثر الإضافي للشهر أو ما يعرف بالشهر المسبق»⁶¹.

ثانيا: إجراءات إعداد عقد الملكية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 289-92

1- إيداع الملفات

قبل إيداع الملفات يجب أن يصدر قرار وزاري مشترك يضبط حدود الأرض و المحيطات المرشحة لعملية الاستصلاح وكذلك مساحتها، لتكون محل نشر في الصحف وعلى مستوى مقر الولايات والدوائر و البلديات ليعلن فيها⁶²:

- مقر وعنوان محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية (وهي الهيكل المنوط به تنظيم العملية ومتابعتها).
- الوثائق المطلوبة من المترشحين
- موضوع العملية

- وجوب دفع كفالة إذا كان لها محل
- تاريخ آخر اجل لإيداع العروض

وحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 289-92 فإنه « يجب أن يحدد قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري فيما يخص كل مساحة استصلاحية ما يأتي:

- ضبط الحدود للمحيط الاستصلاحية
- عدد منسوبات المستثمرة ومساحاتها
- كيفية الاستثمار ومجموع المترشحين»

وتكون الوثائق المرتبطة بالمنافسة موضوعة تحت التصرف، متضمنة تحديدات المشروع و شخص المترشح من قبيل ضبط المساحات و ما يقع على عاتق الدولة من مساعدة والنيات الاستراتيجية كذا ما تطلب الإدارة أي المحافظة من ضمانات و شروط، والمعلومات التي قد يضيفها المترشح في عرضه ... ولا بد للملف أن يكون متكونا مما يلي:

- طلبا يبين فيه موقع الأرض ومساحتها
- صيغة دفتر الشروط المطلع عليها كما يجب
- ملفا تقنيا واقتصاديا يشمل على ما يلي:
- تفاصيل برنامج الاستصلاح
- الكشف الوصفي والتقديري لأشغال الاستصلاح
- مخطط أشغال الاستصلاح
- محطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمترشح ومبلغ القروض المالية الذي يمكنه الحصول عليه
- نسخة طبق الأصل من القانون الأساسي للشركة المزمع انجازها بالنسبة للأشخاص المعنويين
- شهادة الجنسية

ويودع هذا الملف كاملا لدى محافظة تنمية الفلاحية بالمناطق الصحراوية التي تشرف على العملية وذلك في غضون 90 يوما من الإعلان.

2- دراسة الملفات

لكي تدرس الملفات المودعة لدى المحافظة المذكورة تمر بلجنة فتح الأظرفة ولجنة تقييم المترشحين.

فلجنة فتح الأظرفة تقوم بفتح الأظرفة التي تحتوي على العروض خلال 8 أيام من انتهاء آخر أجل، وباستدعاء من مدير المحافظة، وتتكون هذه اللجنة من ممثلين عن: المحافظة المعنية (رئيسيا)، وعن الولاية، وعن المصالح الفلاحية وعن مدير الري، وعن الفلاحين. وتقبل الأظرفة التي وصلت قبل الفتح⁶³.

وتمر بعد ذلك الملفات إلى لجنة تقييم المترشحين، والتي تحلل الترشيحات بناء على مقاييس أهمها:

- قوام برنامج الاستصلاح وأجال انجازه
- القرارات التقنية والمالية
- عدد مناصب العمل المطلوب توفيرها

وتتكون هذه اللجنة من: ممثل المحافظة رئيسا وممثل عن الفلاحين، ومدير الري وممثل عن شركة سونلغاز.

ثم تصدر اللجنة قراراتها والتي تبلغ إلى المترشحين في أجل قدره شهرين من قفل إيداع الملفات لتبين فيه أن الطلب⁶⁴:

- مقبول حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط
- مقبول مع تحفظات وللمترشح أن يرفع هذه التحفظات خلال شهرين
- غير مقبول

3- إبرام العقد

تُعد محافظة تنمية المناطق الصحراوية مقررا يأذن بالبيع لمن قُبل ملفه، ويرسل إلى مدير الأملاك الوطنية المختص إقليمياً لتحضير عقد البيع الإداري المشفوع بدفتر الشروط الموقع من الطرفين، ويكون البيع بمقابل كما تقضي المادة 05 من دفتر الشروط وتمكين تسديده بالتقسيط، وفي العقد يصرح ببدء الانتفاع.

ثالثاً: إجراءات إعداد عقد الملكية طبقاً للمرسوم التنفيذي 483-97

لابد من التذكير أولاً أن هذا المرسوم لا يملك المستفيد أو المترشح للاستصلاح إلا حق انتفاع في البدء، وهو المتضمن عقد الامتياز⁶⁵، ثم تأتي إمكانية التنازل بعد الانتهاء من المشروع.

وعلى ذلك فمن الأفضل البدء بإجراءات إبرام عقد الامتياز ثم نثني على تحول الامتياز إلى تملك.

1- إجراءات إبرام عقد الامتياز

تبادر السلطات المحلية وبإشراف من الوالي إلى اقتراح مشاريع الاستصلاح التي تخضع لدراسة أولية معدة من قبل اللجنة الولائية التقنية برئاسة مدير المصالح الفلاحية، ثم تحال إلى المؤسسة العامة للامتيازات الفلاحية لتأكيد جدواها وتحويلها إلى وزارة الفلاحية والصيد البحري للمصادقة على القرار الوزاري المشترك لتحديد المحيط.

وبعد نشر المشروع يتقدم المترشحون بملفاتهم أو تعهداتهم إلى اللجنة المنشأة بالقرار الوزاري المشترك رقم 66318⁶⁶، والتي يرأسها الوالي ومديرو المصالح الفلاحية، الري الأملاك الوطنية، العمل والحماية الاجتماعية، وممثل المجلس الشعبي الولائي، و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثل العامة للامتيازات.

تقوم اللجنة بدراسة ملفات المترشحين والتزاماتهم لتنتقي المترشحين حسب معايير من أهمها:

- سن المترشح وإقامته
- القدرات المالية والتقنية للمترشح وتأهيلاته

• عدد مناصب الشغل المتاحة⁶⁷.

وفي غضون شهر يبلغ المترشحون بنتائج قرار اللجنة بالقبول أو الرفض مع التحفظات أو الرفض المسبب وفي حالة القبول تقضي المادة 08 من المرسوم 97-483 بأن إدارة الأملاك الوطنية تحرر مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز ليرسل مع ملف المترشح إلى مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميًا لتحرير عقد الامتياز مرفوقًا بدفتر الشروط الموقع من الطرفين وبطاقة تعريف المشروع.

2- تحول عقد الامتياز إلى عقد ملكية

بناء على ما قضت به المادة 2/5 من المرسوم التنفيذي 97-483 فإنه يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بمقابل، وذلك لصالح المترشح ذي الجنسية الجزائرية فقط. ولا يتم التنازل إلا بعد الانتهاء من المشروع المعين قانونًا من طرف مديره. وفي حالة المعاينة الإيجابية يكون التنازل وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية، وتثبت العملية بعقد إداري محرر من طرف مصالح الأملاك الوطنية.

غير أن الجدير بالملاحظة في هذا المقام أن الدولة اتجهت مؤخرًا إلى الاحتفاظ بملكية هذه الأراضي العامة، بداية من سنة 1995 حيث درت العديد من النصوص القانونية الهادفة إلى تبني عملية الاستصلاح بمعطيات ومفاهيم جديدة، اقتترنت أحيانًا بآلية الامتياز وابتعدت عن هذه الآلية في أحيان أخرى.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على عقد الملكية

بالنسبة للشروع في الاستصلاح لا يتطلب إعداد عقد الملكية بل يكفي لذلك قرار الوالي بالموافقة على طلب المترشح كما سبق بيانه. غير أن إعداد عقد الملكية وشهره في المحافظة العقارية يرتب آثارًا بالنسبة للمترشح لاستصلاح الأرض، ومن هذه الآثار نذكر ما يلي:

أولاً: انتقال ملكية الأرض للمستفيد

تحرر العقود الناقلة للملكية العقار في شكل رسمي ولا تنتقل الملكية إلا إذا تمت إجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية⁶⁸.

والملكية حق بمقتضاه يوضع الشيء تحت إرادة شخص يكون له دون غيره أن ينتفع به ويتصرف فيه كما يشاء وبحسب ما حدده القانون.

أو كما جاء في المادة 674 من القانون المدني " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالاً يحرمه القوانين والأنظمة "، إذن قانون 83-18 يؤدي إلى امتلاك الأراضي لصالح المترشح لاستصلاحها حيث جاء في المادة السادسة منه « يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي... ».

وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2002/04/24 ملف رقم 228753⁶⁹ حيث اعتبرت في قرارها أن هذا القانون ناقل للملكية كون الأرض محل النزاع ملك بلدي ومنحت للمطعون ضدهما سنة 1995 بموجب قرار ولائي بناء على تصريح لجنة تقنية وأن هذه الإجراءات تمت لصالحهما في إطار قانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وأن المادة السادسة منه تنص أنه يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا القانون إلى نقل الملكية لصالح المترشح للاستصلاح الأراضي، وعليه فإن دفع الطاعنين بحيازتهم واستغلالهم لهذه الأرض منذ سنة 1985 اعتماداً على وثائق مسلمة لهم من طرف البلدية لا يؤخذ في الاعتبار، وبالتالي لا مجال لمناقشة مدى حيازة الطاعنين إذ تعتبر حيازة الأحق بالتفضيل أم لا.

لكن ملكية المستصلح تكون معلقة على شرط فاسخ، فهي ليست ملكية مستقرة أو تامة إلا إذا رفع الشرط الفاسخ والمتمثل في انجاز الاستصلاح في المدة المقررة لذلك وهي خمس (05) سنوات.

وتنتقل الملكية إلى الورثة وهي معلقة بهذا الشرط الفاسخ، أي عدم انجاز الاستصلاح في المدة المقررة يفسخ العقد بأثر رجعي.

ثانيا: عدم استرجاع الأراضي المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين من الآثار المترتبة على انتقال ملكية الأرض إلى المستصلح هو عدم استرجاعها من طرف مالكيها الأصلي، حيث جاء قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم⁷⁰. بأحكام تخص استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة من طرف ملاكها الأصليين. حيث نصت المادة 76 منه على استرجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، لكن هذا الاسترجاع استثنيت منه بعض الأراضي من بينها الأراضي التي منحت على شكل استفادة في إطار القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والذي نحن بصدد دراسته.

ولكن يستطيع الملاك الأصليين استرجاع حق الملكية إذا لم يتم الشروع في عملية الاستصلاح وكانت مدة خمس سنوات المقررة للمستصلح لم تنتهي بعد. كذلك إذا كان الاستصلاح جزئي فلا يسترجعون إلا الجزء الغير مستصلح ويعوضون نقدا أو عينيا بالنسبة للمساحة المستصلحة أو تلك التي شرع في استصلاحها. والتعويض العيني هو منح قطعة أرض مماثلة لتلك التي فقدها المالك الأصلي، وإذا تعذر ذلك يكون التعويض نقدا أي يمنح مبلغ مالي يتناسب وقطعة الأرض محل التعويض.

ثالثا: القيود الواردة على سلطة المستصلح المالك

إن الملكية الخاصة وإن كانت أوسع الحقوق نطاقا لأنها تخول المالك كافة السلطات المباحة شرعا وقانونا على الشيء بعناصره الجوهرية وملحقاته وثماره لاستعماله واستثماره والتصرف فيه، إلا أنها ليست مطلقة من كل قيد بل محددة بالقيود المختلفة التي ترد على سلطات المالك حتى لا تنقلب في يده تعسفا فتتعطل الوظيفة الاجتماعية للملكية عن تحقيق المصلحة العامة⁷¹.

في هذا السياق جاء قانون 83-18 ببعض القيود على سلطات المستصلح المالك نظرا لوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية.

- لا يجوز نقل ملكية الأرض المملوكة في إطار هذا القانون، إلا عند رفع الشرط الفاسخ وذلك بانجاز مشروع الاستصلاح في المدة المحددة. وهذا تجنباً لممارسة المضاربة بالأراضي الفلاحية، حيث تكتسب بالدينار الرمزي ويعاد بيعها دون أن يبذل المستفيد جهداً ونفقات في زيادة قيمة هذه الأرضي وجعلها صالحة للزراعة.

لكن إذا ثبت قانوناً أن المالك بعد وفاته، عجز ورثته على مواصلة الاستصلاح يجوز لهم نقل ملكية الأرض للغير، بشرط أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ، والهدف من هذا ضمان تنفيذ المشروع الاستصلاح إذا عجز عن ذلك المستفيد.

- أن يحافظ المالك على الوجهة الفلاحية للأرض، وفق الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ومعنى هذا أن يلتزم كل مالك لأرض فلاحية باستغلالها في النشاط الفلاحي إلا إذا تم تحويلها بموجب أدوات التعمير طبقاً لما نص عليه قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير⁷².

هذا الالتزام أي الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض نص عليه قانون التوجيه العقاري في المواد 33 وما بعدها حيث توضع قواعد خاصة بتحويل الراضي الفلاحية والبناء عليها.

يمكن أن يرفق الاستصلاح بانجاز محلات ذات الاستعمال السكني كما جاء في المادة 9 من القانون حيث خصصت للمزارع وعائلته وخاصة بالاستغلال، وتلك التي تعد ملاحق عادية في المزرعة دون أن يذكر هذا القانون أي رخصة، بينما قانون التوجيه العقاري يشترط رخصة صريحة لانجاز البناءات على الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة⁷³.

- الالتزام باستثمار الأرض: جاء هذا الالتزام في قانون التوجيه العقاري حيث أن المادة 48 تجعل هذا الالتزام على عاتق كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، ومن البديهي أن المستصلح عند إتمامه برنامج الاستصلاح وانتقال الملكية إليه بصفة باتة ومستقرة يكون خاضعاً لهذا الالتزام.

لكن السؤال المطروح هو وضعية المستصلح من هذا الالتزام أثناء الاستصلاح؟ هل يعامل معاملة خاصة؟ نظرا للأعمال التي يتطلب منه القيام بها من توفير المياه وتخصيب التربة لجعل الأرض صالحة للزراعة، أم يقع عليه التزام وبالتالي إذا لم يستغلها مدة موسمين فلاحيين متتاليين تطبق عليه أحكام المواد 48،49،51 من قانون التوجيه العقاري⁷⁴. في الحقيقة أن القانون رقم 83-18 صدر قبل قانون التوجيه العقاري الذي أتى بمفاهيم جديدة للملكية العقارية وخاصة الفلاحية التي لها وظيفة اجتماعية على أساسها تقييد سلطات المالك.

- الاستفادة من قروض لتمويل مشروع الاستصلاح ، فقد جاء في المادة 13 من قانون 83-18 أنه يمكن للملاك بطلب منهم الاستفادة من قروض التي تحدد مبالغها وكيفيات منحها بموجب قوانين مالية، وعدّلت هذه الفقرة بموجب قانون المالية لسنة 1985 المادة 19 منه⁷⁵. وأصبحت تحدد هذه المبالغ وكيفيات منحها بموجب التنظيم، وفعلا جاء قرار وزاري مشترك (وزراء المالية، الفلاحة، الصيد)⁷⁶.

هذه القروض يمنحها بنك الفلاحة والتنمية الريفية وفق الشروط والكيفيات التي حددها القرار الوزاري المذكور.

المهم أن الملف المقدم للبنك لا بد أن يحتوي على إثبات الملكية كما ذكرت المادة 14 من نفس القانون أنه يمكن للملاك في إطار قوانين المالية الاستفادة من الإعفاء من الرسوم والأتاوات المفروضة على مواد التجهيز، واللوازم الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح، لكن هذه الإعفاءات لم تتجسد في الواقع في إطار هذا القانون.

الخاتمة

وفي خاتمة هذه الدراسة، نؤكد أن قانون 83-18 يعتبر أول قانون في الجزائر عمل على تنظيم العقار الفلاحي من خلال منح عقارات لأشخاص وذلك مقابل استصلاحها وفقا لشروط محددة تأتي على رأسها الاستصلاح الفعلي للعقار الفلاحي في أجل خمس سنوات، ونظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يؤديها العقار الفلاحي في إحداث ثروة بديلة عن

غيرها من الثروات دفع بالمشروع الجزائري إلى تشريع ما يناسب سياسة استصلاح الأراضي المهملة تحت شعار (الأرض لمن يخدمها)، وعليه توصلنا إلى النتائج التالية:

1. أن المشروع الجزائري كان متماشيا مع المبدأ النبوي من أحيا أرضا فهي له من خلال وضع سياسة استراتيجية لاستصلاح الأراضي المهملة قصد النهوض بالاقتصاد الوطني.
2. تمكين الطرف المستصلح من استيفاء حقه في ملكية العقار الفلاحي ضمن شروط قانونية محددة.
3. أن توجّه المشروع الجزائري لإصدار مثل هذه القوانين هو لتشجيع المواطنين للإقدام نحو الاستثمار الفلاحي والحد من ظاهر النزوح الريفي وتضخم المدن الكبرى وذلك بغية تحقيق الأمن الغذائي.

وبناء على ما سبق نقترح ما يلي:

1. ضرورة سن مراسيم تحدد لكل منطقة نشاط معين من أجل تفادي إضاعة الأوقات والأموال والجهود.
 2. ضرورة وضع نصوص قانونية مشددة للجرائم الواقعة على العقار الفلاحي .
 3. ضرورة تعميم الاستصلاح ليشمل المناطق الصحراوية بمراسيم تنفيذية.
 4. تدعيم الشباب وتوجيههم نحو القطاع الفلاحي، وتدعيمهم بالأموال والعتاد اللازم وتجسيد فكرة الأرض لمن يخدمها.
- إنشاء مؤسسة لترقية العقار الفلاحي للانتقال من الاستصلاح إلى الإنتاج.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا/ قائمة المصادر:

القوانين:

1. القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13/08/1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 08/08/1983، العدد 34.
2. القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18/11/1990، العدد 49.
1. القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 75 العدد 78.
2. قانون المالية لسنة 1985 المؤرخ في 24/12/1984 الجريدة الرسمية العدد 72.
3. الأمر رقم 05-01 المؤرخ في 27/02/2005 المتضمن قانون الجنسية، الجريدة الرسمية العدد 15.
4. المرسوم التنفيذي 83-724 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 13 ديسمبر 1983 العدد 51.
5. المرسوم التنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 19 جويلية 1992 العدد 55.
6. المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 16/12/1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه. الجريدة الرسمية المؤرخة في 17 ديسمبر 1997 العدد 83.
7. المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
8. المنشور الوزاري المشترك رقم 323 المؤرخ في 29/09/1999 المبين لكيفيات انجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
9. المنشور الوزاري رقم 332 المؤرخ في 18/07/2000 الصادر عن وزارة الفلاحة في موضوع إستراتيجية تنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

10. قرار وزاري مشترك رقم 318 المؤرخ في 22/09/1989 المحدد لتشكيل وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق امتياز قطع أرضية تابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة.

11. قرار وزاري مشترك رقم 7 المؤرخ في 26/05/1985 يحدد كيفيات الاستفادة من القروض لتمويل عمليات الاستصلاح الأراضي في إطار القانون رقم 83/18.

12. المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 2002.

ثانيا / قائمة المراجع:

أ- الكتب:

1. ابن حبان، صحيح ابن حبان. مؤسسة الرسالة، بيروت: 1414هـ/1993م.
2. أبو القاسم الطبراني، المعجم الأوسط، دار الحرمين للطباعة والنشر والتوزيع، دون تاريخ.
3. أبو يوسف، كتاب الخراج، دار المعرفة، بيروت. دون تاريخ.
4. إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. الجزائر دار هومة 2002.
5. الزحيلي محمد، إحياء الأرض الموات، دار المكتبي، دمشق، 1998.
6. الزحيلي وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، المجلدات 4 و5 و6، دار الفكر، دمشق، 1985.
7. السيد سابق، فقه السنة، الطبعة الأولى، الجزء الثالث، دار الكتاب العربي، بيروت، 1971.
8. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2006
9. ليلي زروقي، التقنينات العقارية الجزء 1، العقار الفلاحي، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
10. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
11. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
12. محمد بن إسماعيل الصنعاني، سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام، المجلد 3، دار الفكر، بيروت، 1409هـ/1988م.
13. محمد علي حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، القاهرة، 1974.
14. النووي، أبو زكريا محي الدين بن شرف النووي، كتاب المجموع شرح المهذب للشيرازي، المجلد 15، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1422هـ/2001م.

ب- الأطاريح والمذكرات الجامعية:

1. بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة الدكتوراه تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.
2. عبد القادر جطو وخنيش عميروش، حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي، مذكرة ليسانس في القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر، 2009-2010.

الهوامش

- (1) عبد القادر جطو وخنيش عميروش، حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي، مذكرة ليسانس في القانون العقاري، جامعة البليدة 2009-2010. ص12 وما بعدها.
- (2) انظر قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13/08/1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 08/08/1983، الجريدة الرسمية رقم 34.
- (3) محمد بن إسماعيل الصنعاني، سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام، المجلد 3، دار الفكر، بيروت، 1409هـ 1988م.
- (4) انظر المادة 08 من قانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية.
- (5) انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية رقم 55.
- (6) انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 16/12/1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.
- (7) الزحيلي وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، المجلدات 4 و5 و6، دار الفكر، دمشق، 1985.
- (8) انظر القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18/11/1990، العدد 49.
- (9) انظر المادة 67/7 من قانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- (10) الزحيلي محمد، إحياء الأرض الموات، دار المكتبي، دمشق، 1998.
- (11) النووي، أبو زكريا محي الدين بن شرف النووي، كتاب المجموع، شرح المهذب للشيرازي، المجلد 15، طبعة 1، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1422هـ - 2001م.
- (12) بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة الدكتوراه تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017. ص31.

- (13) ابن حبان، صحيح ابن حبان.
- (14) الطبراني، المعجم الأوسط، ص 290.
- (15) السيد سابق، فقه السنة، الجزء الثالث، دار الكتاب العربي، ط 1، بيروت 1971، ص 170.
- (16) أبو يوسف، كتاب الخراج، ص 65.
- (17) انظر المادة 08 من المرسوم التطبيقي 724-83.
- (18) د/ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 121.
- (19) انظر المادة 09 من المرسوم التطبيقي 724-83.
- (20) انظر المادة 15 16 من المرسوم التنفيذي 724-83.
- (21) انظر المادة 23 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري.
- (22) انظر المادة 04 من قانون 18-83 المتعلق بحيافة الملكية العقارية.
- (23) انظر المادة 13، 14 من قانون رقم 25-90.
- (24) ليلي زروقي، حمدي باشا عمر المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- (25) انظر المادة 20، 21 من قانون التوجيه العقاري.
- (26) انظر المادة 03 من قانون 18-83 المتعلق بحيافة الملكية العقارية.
- (27) انظر المادة 06 من قانون الجنسية 01-05 المؤرخ في 2005/02/27.
- (28) انظر المادة 11 من قانون رقم 18-83.
- (29) انظر المادة 08 من قانون 18-83.
- (30) انظر المادة 17 من نفس القانون.
- (31) انظر المادة 5 من قانون 18-83.
- (32) المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18 المتعلق بحيافة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
- (33) انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 724-83 المؤرخ في 1983/12/10 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18-83.
- (34) انظر المادة 05 من نفس المرسوم.
- (35) انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 289-92.
- (36) انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 724-83.
- (37) انظر المادة 10 من قانون 18-83.

- 38) انظر المادة 21 من المرسوم 724-83.
- 39) انظر المنشور الوزاري المشترك رقم 435 ص 7.
- 40) انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 724-83.
- 41) انظر المادة 24 من المرسوم 724-83.
- 42) انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 724-83.
- 43) انظر المادة 12 من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 289-92.
- 44) انظر المادة 18 من نفس المرجع.
- 45) انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 289-92.
- 46) انظر المادة 11 من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 289-92.
- 47) انظر المادة 10 من نفس المرجع.
- 48) المنشور الوزاري المشترك رقم 323 المؤرخ في 1999/09/29 المبين لكيفيات انجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
- 49) المنشور الوزاري رقم 332 المؤرخ في 2000/07/18 الصادر عن وزارة الفلاحة في موضوع إستراتيجية تنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.
- 50) انظر المادة 04 من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 483-97.
- 51) انظر المادة 07 من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 483-97.
- 52) انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 724-83.
- 53) انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 724-83.
- 54) المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
- 55) انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 724-83.
- 56) انظر المواد 10 11 12 من المرسوم التنفيذي 724-83.
- 57) انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 724-83.
- 58) انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 724-83.
- 59) انظر المادة 3/6 من القانون 18-83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية.
- 60) انظر المادة 2/6 من القانون 18-83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية.
- 61) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.

- ⁶² (إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. الجزائر دار هومة 2002 ص52.
- ⁶³ (إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، ص53.
- ⁶⁴ (انظر المادة 9 من المرسوم 289-92 مرجع سابق.
- ⁶⁵ (انظر المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 483-97.
- ⁶⁶ (قرار وزاري مشترك رقم 318 المؤرخ في 19989/09/22 المحدد لتشكيل وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق امتياز قطع أرضية تابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة.
- ⁶⁷ (انظر المواد 6، 7 من القرار الوزاري المشترك رقم 318.
- ⁶⁸ (انظر المادة 792-793 من القانون المدني.
- ⁶⁹ (المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 2002.
- ⁷⁰ (قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، الجريدة الرسمية رقم 55.
- ⁷¹ (محمد علي حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، القاهرة، 1974، ص549.
- ⁷² (ليلي زروقي، التقنيات العقارية الجزء 1، العقار الفلاحي، الطبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 139.
- ⁷³ (انظر المادة 34، 35 من قانون التوجيه العقاري.
- ⁷⁴ (إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، ص212.
- ⁷⁵ (انظر المادة 19 من قانون المالية لسنة 1985 المؤرخ في 1984/12/24 الجريدة الرسمية رقم 72.
- ⁷⁶ (قرار وزاري مشترك رقم 7 المؤرخ في 1985/05/26 يحدد كفاءات الاستفادة من القروض لتمويل عمليات الاستصلاح الأراضي في إطار القانون رقم 18/83.