

□ وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جَامِعَةُ ابْنِ حَلْدُونِ تَارْت



□ كلية الحقوق و العلوم السياسية



□ قسم : الحقوق

□ تخصص: القانون العقاري

□ مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق

الموسومة ب :

إكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح

إشراف الأستاذ :

- د. حمر العين مقدم

إعداد الطالبتين :

- سايبي أم هاني حسينة

- مكي أم هاني

لجنة المناقشة

أعضاء اللجنة	الرتبة	الصفة
الأستاذ: عيسى علي	أستاذ محاضر "أ"	رئيساً
الأستاذ : حمر العين مقدم	أستاذ محاضر "أ"	مشرفاً
الأستاذة: بن مهرة نسيمة	أستاذة محاضرة "ب"	مناقشا
الاستاذ : داودي منصور	أستاذ محاضر "أ"	عضوا مدعوا

السنة الجامعية : 2020-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

الحمد لله الذي تبنى بعنقه الصالحات خمد به حمداً كبيراً عدد ما ذكره الدأكر ون وغفل عن ذكره الغافلون .

الحمد لله الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل المتواضع .

بداية نقدم بالشكر الجزيل الى الاساذ الدكتور مقدم رح العين الذي تفضل بالاشراف على هذه

المذكرة .

وكان لنا عوناً بتقديم ارشاداته وتوجيهاته لانجاز هذا العمل فكان نعم الاساذ ونعم الموجه ونعم

المشرف .

كما لا يفوتنا هذا المقام أن نقدم بالشكر الى جميع الاساذة المناقشين على تفضلهم بقبول مناقشة هذه

المذكرة لئلا نكون ممنأ محضورهم ، رغم مشاغلهم الكثيرة ، فلهم منا أرقى عبارات الشكر والتقدير .

كذلك نوجه بخالص الشكر والتقدير إلى كل أساذة قسم القانون العقاري لما بذلوه من جهد طيلة فترة

الدراسة ولم يدخلوا جهدنا في ذلك .

وييلي علينا الاعتراف بالفضل بأن نقدم بالشكر لكل طاقم إدارة الحقوق وعلى رأسها السيد عميد

الكلية والسيد رئيس قسم الحقوق .

سايي أمرهاني حسينة

مكي أمرهاني

إهداء

لما كان غرض طالب العلم هو وجه الحقيقة ثم بذله ونشأه للآخرين عن محبة واحساب

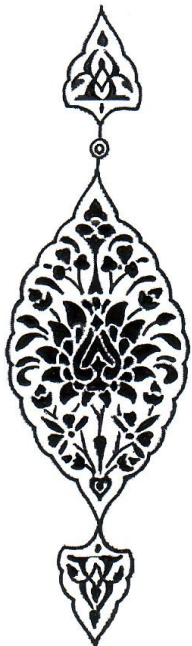
ولما كانت امرادتنا أزكى من نناجنا فانه ليس بوسعنا أن نهدى هذا الجهد المتواضع

إلا إلى الكادحين لأجل هذه الحقيقة إلى جميع طلبة العلم في أي موقع كانوا

كما أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين ذخرا وسندا عزاء وكبرياء مدرستهم كرامته

ونبع حنانا وإلياذة حب وترانيم أفرح وإلى إخوتي وأخواتي .

مَقَالَةٌ
عَنِ
مُحَمَّدِ
بُنِ
عَبْدِ
الْحَكِيمِ



إن نظام استصلاح الأراضي في الجزائر، يعتبر من الأنظمة التي تهدف إلى تطوير الأراضي الفلاحية قصد استغلالها على أحسن وجه، ويمس هذا النظام جميع الأراضي الفلاحية غير المستغلة ولقد عمّد المشرع الجزائري في وضع العديد من النصوص القانونية التي ترمي إلى استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح، وذلك بغية وضع الآليات الفعالة في مجال الاستصلاح، ولقد حاولت الجزائر منذ الاستقلال إلى تفعيل العقار الفلاحي لغرض خلق التنمية الاقتصادية، وتحقيق الاستقرار الغذائي أو الأمن الغذائي ولقد مست عملية الاستصلاح العقار الفلاحي في جميع ربوع الوطن في الهضاب العليا، الأراضي الصحراوية، والمناطق الساحلية.

إن السياسة الفلاحية في الجزائر تعتمد على طرق مختلفة في استغلال العقار الفلاحي، سواء كانت عن طريق حق الامتياز أو الخواص أو عن طريق الاستصلاح، والذي يعتبر آلية حديثة تبنتها الجزائر لغرض استقلال جميع الأراضي الفلاحية.

ومن خلال هذه الدراسة في مجال استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح نبرز طبيعة الأراضي المراد استصلاحها والأساليب القانونية المتبعة في الاستصلاح.

ولعل أهم طرق اكتساب الملكية هي ما جاء به قانون 83-18 الذي تكلم عن حق المستفيد من الاستصلاح في حيازة القطعة الأرضية المستصلحة في حالة ما إذا قام بعملية الاستصلاح خلال مدة 05 سنوات بعد المعاينة الاجابية وهنا يحق للوالي بمعية مديرية أملاك الدولة التنازل بفائدة المستفيد عن القطعة المستصلحة.

كما جاء المرسوم 97-483 بتدابير أخرى بمنح حق الامتياز لفائدة المستصلح على الاراضي المراد استصلاحها كما يمكن تحويل حق الامتياز الى التنازل عن القطعة المراد استصلاحها الا أن المشرع الجزائري تراجع نوعا ما عن حق التنازل في ظل القانون 16-08 وابقاء مدة الامتياز الى 40 سنة

ولعل أن موضوع الدراسة يتعلق بأهم النصوص القانونية المنظمة لعملية الاستصلاح كسبب من أسباب كسب الملكية في الجزائر ولاسيما القانون 18/83 المؤرخ في 1983/12/31 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية¹، والذي يعتبر أول نص قانوني جسدّ عملية الاستصلاح في الجزائر وصدرت بعده عدة نصوص تنظيمية تحدد كيفية تطبيق هذا القانون ولاسيما المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983² المطبق لقانون 18/83 كما أن قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18³ أشار هو الآخر إلى إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح إلا أن تدخل المشرع الجزائري لم يتوقف عند هذا الحدّ في مجال تنظيم عملية استصلاح الأراضي ولقد أصدر المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15⁴ والذي جاء بمفهوم جديد في مجال الاستصلاح للأراضي الفلاحي عن طريق حق الامتياز، كما أن هناك العديد من التعليمات والمناشير المنظمة للقوانين والمراسيم السابقة في مجال الاستصلاح.

وكذلك هناك القانون 16-08 المؤرخ في 2008-08-03 (المعدل والمتمم) والمتضمن التوجيه الفلاحي والذي استحدث نمط جديد في استغلال العقار الفلاحي في اطار الاستصلاح عن طريق الامتياز مقابل اتاوة يدفعها المستفيد لفائدة الدولة.

ومن هذا المنطلق يبدو أهمية دراسة هذا الموضوع الذي يكتسي أهمية قانونية لمعرفة ما مدى اهتمام المشرع الجزائري بعملية استصلاح الأراضي الفلاحية ومحتوى النصوص القانونية المنظمة لذلك، وتبيان كيفية استغلال الاراضي الفلاحي عن طريق الاستصلاح .

¹ - قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1983.

² - المرسوم التنفيذي 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 احدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/18 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 1983.

³ - القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري (المعدل والمتمم) ، الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1990.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 احدد لكيفيات منح امتياز قطع الاراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 1997.

من بين دوافع التي دفعتنا الى البحث في هذا الموضوع ومعرفة كيفية اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح وكذلك امكانية تحويل حق الامتياز الى التنازل عن الاراضي المستصلحة .

1-أما عن الدوافع التي سمحت لنا بالبحث في الموضوع فهي الرغبة في معرفة نظام الاستصلاح كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، وكذلك معرفة ما مدى اهتمام المشرع الجزائري بهذا الموضوع المهم والذي من شأنه تطوير استغلال الأراضي الفلاحية وتحقيق الأمن الغذائي والذي أصبح ضرورة ملحة في وقتنا قصد الاستغناء عن دفع فاتورة استيراد القمح التي تكلف خزينة الدولة مبالغ باهضة بالعملة الصعبة.

ونظرا لأهمية الموضوع، فإن إشكالية الدراسة تتلخص فيما يلي:

كيف ضبط القانون اكتساب الملكية العقارية عن طريق استصلاح الاراضي الفلاحية؟ وما هي الاشكالات العملية التي اعاقت تطهير العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح؟.

ولغرض دراسة هذا الموضوع من كل جوانبه اعتمدنا على أسلوب المنهج التحليلي في الدراسة وذلك بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، وأهم القواعد القانونية التي اعتمد عليها المشرع الجزائري في ضبط العقار الفلاحي واستغلاله عن طريق الاستصلاح كما استعنا بالدراسات القانونية السابقة في هذا الموضوع وما توصل إليه الباحثون في هذا المجال.

ولكن رغم كل ذلك فهناك صعوبات تلقينها في البحث في هذا الموضوع هي نقص الكتب وقلة الكتابات في الموضوع.

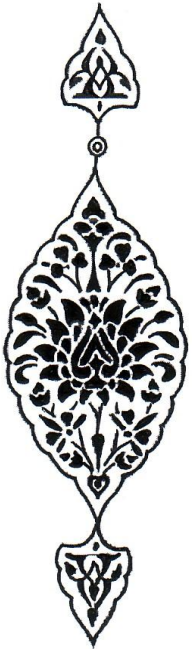
-وبناءً على ما سبق للأهمية القانونية التي يكتسبها الموضوع من كل جوانبه اعتمدنا في تقسيم الموضوع على فصلين أساسيين:

تناولنا في الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لعملية استصلاح الاراضي الفلاحية

وهذا بغية التفصيل في معرفة الإطار المفاهيمي للاستصلاح وكذلك طبيعة الأراضي الفلاحية المشمولة بالاستصلاح والمناطق المعنية بذلك، أما الفصل الثاني خصصناه (الاليات القانونية للاستصلاح) وهذا لغرض معرفة الإطار القانوني للاستصلاح أو الإجراءات القانونية المتبعة في عملية الاستصلاح وفق النصوص القانونية والتنظيمية في هذا الشأن وأن عملية الاستصلاح عرفت صدور العديد من النصوص والتنظيمات وهذا لغرض تجسيدها في أرض الواقع.

الفصل الأول

الاطار المفاهيمي لعملية استصلاح الاراضي الفلاحية



الفصل الأول: الاطار المفاهيمي لعملية استصلاح الاراضي الفلاحية

الاستصلاح فكرة قديمة نشأة وهو كسب من أسباب اكتساب الملكية العقارية ويعرف في الشريعة الإسلامية والمشرع الجزائري أيضا عرفه كباقي التشريعات الأخرى، وعلى ذلك سوف نتطرق إلى الإطار العام لاستصلاح في (المبحث الأول) والتطور القانوني في مجال استغلال العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإطار العام للاستصلاح

لقد ورد مفهوم الاستصلاح في إيطار القانون 18/83 وكذا العديد من المراسيم التنفيذية لتأطير عملية استصلاح الأراضي الفلاحية والأراضي المراد استصلاحها. وعلى هذا الأساس نتطرق في المطلب الأول إلى تعريف الاستصلاح وطبيعة الأراضي المراد استصلاحها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: ماهية الاستصلاح

لقد اهتمت الشريعة الإسلامية بالأرض أيما اهتمام وما ذلك إلا لكون الأرض مصدر الخيرات لأي مجتمع ما. فالثروات الزراعية تأتي من الأرض الزراعية وعلى الأرض تقادم المصانع والمنشآت والمزارع والثروات الصناعية والحيوانية والعقارية وما يترتب عليها من تجارة ونمو اقتصاد الدولة ومن الأرض تستخرج الثروة المعدنية ومنها فقد اهتمت الشريعة الإسلامية بموضوع إحياء أرض الموت أو عمارة الأرض الميئة واستصلاحها للزراعة وإقامة المنشآت ومصانع فيها، وجعل أراضي البور صالحة للزراعة. وأعطى كذلك التشريع الجزائري تعريف له في قوانين والمراسيم تنفيذية حيث أن الفقه يتكفل بإعطاء كل التعريفات وعلى هذا سنتطرق بإعطاء تعريف الاستصلاح في الشريعة الإسلامية في (الفرع الأول) وفي تشريع الجزائري في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الاستصلاح في الشريعة الإسلامية

إنّ عبارة إحياء الموات مركبة من كلمتين وهو ما أطلق عليه علماء اللغة بالمركب الإضافي، ومن ثم فسوف نقوم بتعريف الإحياء متبعين ذلك بتعريف الموات.

الإحياء: لغة جعل الشيء حيا والحياة نقيض الموات.

الموات: ضد الحياة أي لا روح فيها.

وأرض الموت: هي أرض التي لم يحيى بعد، وهي الأرض التي ليس لها مالك ولا بها ماء ولا عمارة ولا ينتفع بها، وسمت موتا لأنها خلت من العمارة والسكان تسمية بالمصدر، أما إحياء أرض الموت فيعني بث الحياة فيها إلا بإحاطة أو الزرع أو العمارة ونحو ذلك تشبها بإحياء الميت وبث الروح فيها.¹

أما إحياء الموات عند فقهاء الشريعة الإسلامية فقد عرف بتعريفات متقاربة بحسب مفهوم مهم لأرض الموات لعل أشهرها، ما عرفه به الإمام الكاساني من فقهاء الحنفية بقوله (الأرض الموات هي أرض خارج البلد لم تكن ملكا لأحد ولا حقا له خالصا) أو أنها (ما بعد من العامر ولم يبلغه الماء² وعلى قول رسول صلى الله عليه وسلم عن يحيى عن مالك عن هشام بن عروة عن أبيه عن رسول صلى الله عليه وسلم قال: (من أحيى أرضا ميتة فهي له)³

وقوله تعالى ﴿وَأَيُّهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ (33) وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ﴾⁴

¹ -د/اسامة السيد عبد السميع، مشكلة البطالة في مجتمعات العربية وإسلامية، أسباب- آثار- حلول كلية الشريعة والقانون بالقاهرة-2008، دار الفكر الجامعي، 30 شارع سويتز، الاسكندرية، ص228.

² -نفس المرجع ص229

³ -طواهرية محمد، كسب الملكية العقارية الفلاحي عن طريق استصلاح في ظل قانون سابق 18/83، مذكرة نيل شهادة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الحليفة 2016-2017، ص8.

⁴ -سورة يس (33-34) من القرآن الكريم .

شريعة إحياء الموات في الفقه الإسلامي :

- فقد ثبتت شرعية إحياء الموات بموجب الأدلة من سنة، فقد جاءت تارة بالترغيب في ثواب الآخروي، وتارة أخرى بالترغيب في الثواب الدنيوي من أجل هذا الإحياء وذلك كما يلي:
- 1- ما روى عن أنس رضي الله عنه أنّ رسول الله صلى الله عليه وسلم قال "ما من مسلم يغرس غرسا، أو يزرع زرعًا فيأكل منه طير، أو إنسان، أو بهيمة إلا كان له به صدقة". وفي رواية لمسلم عن جابر بن عبد الله: إلى يوم القيامة.
 - 2- وما روى عن جابر مرفوع أنّ رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: (من أحيا أرضا ميتة فله أجر، وما أتلت العوافي منها فهو له صدقة)
 - 3- وما روى عن سهيل بن معاذ عن أبيه عن رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه قال: (من بنى بنيانا من غير ظلم ولا اعتداء أو غرس غرسا من غير ظلم ولا اعتداء كان له أجر جار ما انتفع به خلق الله تعالى).
 - 4- وما روى عن جابر بن عبد الله-رضي الله عنه- أنّ رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: (من أحيا أرضا فهي له).
 - 5- وما روى عن عائشة-رضي الله عنها- أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال (من أعمار أرضا ليست لأحد فهو أحق بها).

وجه الدلالة من هذه الأحاديث :

فقد دلت كل هذه الأحاديث على حث الشريعة الإسلامية لأفراد المجتمع على القيام بواجب الاستصلاح الأراضي الزراعية وغرسها أو بنائها أو عمارتها وتقرير الثواب الأخروي له وبصفة دائمة، أي أنّ فعل من يقوم بذلك هو صدقة جارية له حتى وفاته إلى يوم القيامة.¹

الفرع الثاني - مفهوم الاستصلاح في التشريع الجزائري:

المشروع الجزائري قام بتعريف استصلاح الأراضي في القانون رقم 18/83 مؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل 13 غشت سنة 1983 يتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية في مادته الثامنة يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال.²

لكن اشترط أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى غير مخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح.

وقد استبعدت المادة 2 منه صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق لثورة قبل إلغاء النصوص التي تحكمه. ومعناه أنّ الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والحلفائية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها أدمجت في صندوق الثورة الزراعية. غير أنّ هذه المادة لم تحترم من طرف الإدارة إذ إثبتت عند إرجاع الأراضي المؤممة أن الأراضي مدججة بحكم قانون في صندوق الثورة الزراعية منحت في إطار هذا قانون.³

¹-أسامة السيد عبد السميع، المرجع السابق ، ص233-234.

²-القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 يتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1983.

³-دليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية طبقة جديدة 2015 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة-الجزائر-2015 ص148.

المطلب الثاني: طبيعة الأراضي المراد استصلاحها.

تعد الأرض الزراعية موضوعا اقتصاديا هاما له علاقة وثيقة بكل إنسان على سطحها فكما أنها مصدر لغذاء الإنسان، فقد جعلها الله عز وجل مصدر إنبات الإنسان أيضا ثم إنَّ الله سبحانه وتعالى جعل حليفته من البشر. وأعطاهم الحق المؤقت بتملكها وكلفهم بإعمارها ودعاهم إلى بذل كل ما يستطيعون من جهة لاستثمار خيراتها ولتحقيق المنفعة لهم. ومن بين الأراضي التي يشملها الاستصلاح هي التي تدخل في مجال تطبيق القانون 18/83 وبعض من المراسيم الأخرى وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول: الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وفرع الثاني، أراضي الصحراوية والسهبية والجبالية والفرع الثالث الأراضي المستثناة من قانون 83-18.

الفرع الاول : الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة.

الملكية الوطنية والتابعة للدولة حددها الدستور في مادتيه 18 و17¹ فعينت المادة 17 بعض الثروات الطبيعية وبعض النشاطات على أنها ملكية عامة حددت مالكيها على أنه المجموعة الوطنية ونحن نعلم أن المجموعة الوطنية ليست شخص قانوني.

في حين نصت المادة 18 على أن الملكية الوطنية يحددها القانون وأنها تتكون من أملاك عمومية وأملاك خاصة ونصت أيضا على أن هذه الأملاك تمتلكها الدولة، الولاية، البلدية دون سواها أي أنها ربطت الملكية الوطنية بما يعرف بمبدأ الإقليمية بمعنى أن المالك شخص إداري يتمتع بإقليم وعليه وطبقا لهذا المبدأ تحرم من الملكية الإدارية المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

هذه المبادئ جسدها قانون التوجيه العقاري وقانون رقم 30/90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 (الجريدة الرسمية 52/90) المتعلق بالأملاك وطنية إلى جانب المراسيم المطبقة له².

¹ - دستور 96 المعدل

² - المرجع السابق، ص 19.

وجاء في القانون 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري المادة 24، تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة بالولاية، الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.¹

الفرع الثاني : الأراضي الصحراوية والجبلية:

انطلقت عملية الاستصلاح في المناطق الصحراوية والسهبية أولا لأن تطبيقها في هذه المناطق كان أكثر سهولة من ولايات الشمال.

أولا: أراضي صحراوية: تناول القانون 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري أصناف الملكية العقارية من حيث استعمال وجعل الأراضي الصحراوية صنف من هذه الأصناف، وكذلك حسب المادة الرابعة من القانون 83/18 تنصب حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح على الأراضي الواقعة من المناطق الصحراوية المنطوية على مميزات مماثلة، وعرفت المادة الثامنة عشر من القانون 90/25 الأراضي الصحراوية بأنها كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.²

ومن نفس القانون تنص المادة 19 على "يحدد القانون الخاص قواعد وأدوات وكيفيات تدخل الدولة والجماعات المحلية لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أرض فلاحية.³ تعليمة وزارية مشتركة.

فيما يتعلق بميدان تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 عشت سنة 1983، المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

¹-د.حمدي عمر باشا، مجمع النصوص التشريعية المتعلقة بالعقار طبعة 2013 دار هومة للطباعة ونشر ص17.

²-طواهري محمد، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 83/18 مذكرة الماستر

حقوق تخصص قانون عقاري كلية حقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور-جلفة سنة 2016-2017 ص15و16

³-نفس المرجع ، ص16

لقد ذكر المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 السالف الذكر أيضا أنّ القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح يبقى دائم ساري المفعول ولا يطبق من الآن فصاعدًا إلا في الولايات الصحراوية.¹

ثانيا الأراضى الجبلية :

لقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المذكورة أعلاه على تنظيم سوف يصدر لمنح حق الملكية في بعض المناطق الجبلية لكن هذا المرسوم لم يصدر بعد. وأكدت المادة على أنّ حق الملكية سوف يمنح عن طريق الاستصلاح لقطعة أرض لا تتناسب مساحتها مع الخصائص المطلوبة لتكوين مستثمرة قابلة للحياة إقتصاديا.²

بنص المادة 15 من التوجيه العقاري سنة 1990 على أنّ القواعد المتعلقة باستغلال الأراضى الجبلية الصالحة للفلاحة وكذا المساحات الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات سوف تحدد عن طريق القانون خاص.

لكن الاشكال بالنسبة للمناطق الجبلية يمكن في خطر التعدي على الأراضى الغابية بالحرث ثم المطالبة باكتسابها عن طريق الاستصلاح، فيجب أن تدقق شروط التنازل عن الأرض في المناطق الجبلية القابلة للحرث والاستصلاح لعدم وجود أشجار غابية بها الأراضى الغابية التي هي بحكم الدستور جزء من الأملاك الوطنية العمومية الغير قابلة للتملك الخاص والتي يمنع فيها الحرث إلا استثناء وكما سبق التطرق له فإن شروط الاستصلاح فيها مضبوطة بأحكام المرسوم رقم 2001-87،

¹تعليمية رقم 162 المؤرخة في 2013/02/13 المنظمة لإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية الصادرة من وزارة الداخلية والجماعات محلية.

²ذليلي زروقي عمر حمدي باشا- المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام طبعة 2015 دار هومة للطباعة ونشر وتوزيع ص150.

ولا تؤدي إلى اكتساب الملكية العقارية وإن أجاز المشرع أن يمنح الترخيص باستغلال فيها لمدة تتراوح ما بين 20- و90 سنة.¹

ثالثا: الأراضي سهبية ورعوية

عرفها ميثاق الثورة الزراعية بأنّ السهب هو المنطقة الشاسعة التي لا يمكن نظرا لجفاف مناخها إجراء أي عملية زرع دون ري، غير أن نباتها الدائم يسمح بتربية الغنم، لذلك هذه المنطقة تمتد من منطقة التماطر المتوسط 400 ملم سنويا إلى خط التماطر 100ملم حيث يجنوبه نبدأ مباشرة الصحراء الكبرى، وبهذا التعريف فإن السهوب تغطي قرابة 20 مليون هكتار منها.

نجد أن قانون التوجيه العقاري أغفل تعريف المناطق السهبية بحيث أدخلها ضمن تعريف المناطق الرعوية حسب نص المادة 11 منه أجاز المشرع الاستصلاح في هذه المناطق وهذا راجع لخصوصية هذه المناطق فهي مناطق رعوية بالدرجة الأولى وحسب ما جاء به المرسوم الوزاري 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984 فإنه لا يمكن استصلاح أراضي المراعي المتواجد بالمناطق السهبية ما عدا التي تكون شروطها الطبيعية ملائمة أو التي تتواجد بها منشآت تسمح بسقيها موسميا أو دائما يمكن استصلاحها.²

هذه الأراضي تدخل في أغلبها ضمن أملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يحكم قانون الرعي الذي صدر تطبيقا لقانون الثورة الزراعية وبالتالي يكون ملغى بإلغاء قانون الثورة الزراعية.³

قانون التوجيه العقاري نص في المادتين 64-65 منه على كيفية استغلال هذه الأراضي، على أنّ ذلك

¹- نفس المرجع ص 150 و 151.

²- طواهري محمد كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق استصلاح في ظل قانون السابق رقم 18/83 مذكرة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري كلية حقوق وعلوم سياسية جامعة زيان عاشور جلفة سنة 2016-2017 ص 17.

³- دليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام طبعة 2015 دار هومة للطباعة ونشر وتوزيع ص 24.

يتم في إيطار القانون خاص سوف يصدر¹

الفرع الثالث : الأراضي المستبعدة أو المستثناة من قانون رقم 83/18

حسب المادة الثانية من القانون 83-18 المذكورة فإنه حسب المادة 14 من الدستور تستثني من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الصندوق الوطني للثورة الزراعي، أي أنّ الاستصلاح لا يشمل الأراضي الفلاحية والغابية والحلفائية والرعوية وأراضي العرش وأراضي البلديات وكذلك الأملاك الفلاحية الوقفية التي أدمجت كلها في صندوق الثورة الزراعية غير أنه بعد إلغاء نظام التسيير الذاتي بموجب قانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وكذا إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري لم يعد لهذه المادة أي أثر كذلك تستثني الأراضي التالية من مجال التطبيق هذا القانون حسب المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحية وهي:

الأراضي التابعة للأملاك الغابية، الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومي بكافة أنواعه، الأراضي الواقعة في المحيط العمراني، الأراضي الواقعة في المناطق السهلية باستثناء التي يتوفر فيها مورد المياه (تتلقى نسبة كافية من الأمطار، السقي بصفة دائمة أو موسميا بتوفر التجهيزات اللازمة) الأراضي التابعة للقطاع الخاص، الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق الوطنية الحظائر الطبيعية، الأراضي التابعة للقطاع العسكري، والأراضي التي تكون محل الاستصلاح هي الأراضي الغير منتجة وغير مخصصة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الباقية من استبعاد الأصناف المذكورة.²

¹- نفس المرجع ص 25

²- فراح حورية، استراتيجية استصلاح الأراضي في قانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الإمياز -مذكرة شهادة الماجستير فرع قانون خاص كلية حقوق وعلوم سياسية جامعة جزائر بن عكون سنة 2007-2008 ص 23.

المبحث الثاني: التطور القانوني في مجال استغلال العقار الفلاحي عن طريق استصلاح:

لقد اهتمت كل التشريعات منذ القدم بتنظيم حق الملكية العقارية وضبط نطاقه، كيفية استعماله وحمايته من الاعتداءات، هذا الاهتمام يبرره الارتباط الوثيق بين النظام السياسي والاقتصادي والملكية العقارية الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي المنتهج لتحقيق التنمية ضمن القواعد التي يضبطها المشرع حسب التوجيه السياسي والإيديولوجي السائد وإستراتيجية لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع، ولهذا نظمنا في هذا المبحث الأسباب التي أو الأسباب المؤدية إلى استصلاح أراضي الفلاحية وأهم النصوص القانونية المنظمة له.

تطرقنا في المطلب الأول الأسباب المؤدية إلى استصلاح والمطلب الثاني أهم النصوص القانونية والتشريعية إلى استصلاح.

المطلب الأول: الاسباب المؤدية إلى الاستصلاح:

يعتبر العقار الفلاحي ذو أهمية واسعة في اقتصاد الدولة والأرض هي أحد عوامل الإنتاج الرئيسية المتمثلة بكافة الموارد المتاحة على سطحها وباطنها من ثروات نفط ومعادن ثمينة التي تساعد من رفع اقتصاد الدولة ومن هنا سنتطرق في فرع الأول إلى أسباب اقتصادية والفرع الثاني أسباب سياسية.

الفرع الاول : أسباب اقتصادية:

إن النظر لاستصلاح الأراضي الصحراوية من زاوية اقتصادية يمكننا من التعرف على الدور الهام الذي تلعبه هذه السياسة في النهوض بالقطاع الفلاحي، ومنح الجزائر فرصة لتحقيق الأمن الغذائي ودعم الاقتصاد الوطني خارج قطاع المحروقات على الرغم من محدوديتها، حيث تم في كثير من

السنوات تحقيق الإكتفاء الذاتي المحلي في بعض المنتوجات بالإضافة إلى التصدير الفائض إلى بعض الدول الخارجية ومنها يتم دور استصلاح في تحقيق الأمن الغذائي ودعم اقتصاد الدولة¹.

أولاً: تحقيق الأمن الغذائي:

تجدر الإشارة إلى أن مفهوم الأمن الغذائي تطور وأصبح يشتمل على توفير غذاء سليم وآمن ومقبول سعرياً أي أنه في متناول المواطنين، كما أصبحت تحقيق الأمن الغذائي محور اهتمام الأمم في العصر الراهن كونه يؤدي إلى إلغاء التبعية إلى الخارج وما ينتج عنها من شروط مهينة بل أصبح مقداً على الأمن العسكري، وقد تمكنت الجزائر بإتباع نظام استصلاح الأراضي الصحراوية من بناء نموذج فلاحى واقتصادى من خلال الربط بين المجالين في سياسة واحدة.

وبتطبيق هذا النظام وما صحبه من تحفيزات تقدمها الدولة والمتمثلة في سياسة الدعم الفلاحى. ونقل الملكية العقارية للأشخاص الذين قاموا بعمليات الاستصلاح انعكس ذلك على: ازدياد مساحة الأراضي الصالحة للزراعة، وتنوع المستثمرات حسب حجمها وزراعتها وموقعها الزراعي والبيئي مما يمنح تشكيلة واسعة من المنتوجات وتوزيعها على أقاليم متعددة.

-وفرة بعض المحاصيل المستهلكة محلياً مثل الخضروات، التمور والحبوب، وقد تم في كثير من السنوات تحقيق الاكتفاء المحلي في بعض المنتوجات، وهذا ما يحقق ما يسمى بالأمن الغذائي خاصة للمواطن البسيط².

وفرة بعد المحاصيل الزراعية الموجهة كأعلاف للحيوانات التي تساهم بلحومها في التراب الغذائي للإنسان.

¹ - د. بلكاسم ساهي، البعد الاقتصادي لاستصلاح الأراضي الصحراوية في الجزائر في ظل القانون 18/83 جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية سنة 2020، ص 07.

² - نفس المرجع، ص 7

-المساهمة في القضاء على البطالة والتحقيق من حدة الفقر عن طريق خلق وظائف جديدة لأفراد المجتمع وبالتالي تحسين مستوى معيشتهم والقضاء على المجاعة.

-توفير المواد الخام المهمة في الصناعات الغذائية التي تقدم كطعام للسكان في مختلف البيئات والظروف ومختلف الأسواق.

ويبقى التحدي الأساسي للجزائر هو تجنيد إمكانياتها الوطنية من أراض صالحة للزراعة وتقنيات زراعية وموارد مالية وبشرية ومواد عضوية وأسمد تدخل أساسا في تطوير وتجويد الإنتاج الزراعي وخاصة تلك المنتجة من الصناعات البتروكيميائية، وهذه الأخيرة هي رهان الجزائر حاليا سواء من حين الجودة أو سعر أو الوفرة.¹

ثانيا: دعم الاقتصاد الوطني:

تعتبر الجزائر من بين الدول التي تعتمد على اقتصادها الوطني على صادرات المواد البترولية، حيث تبقى نسب دعم الاقتصاد فيها ضئيلة جداً خارج هذا القطاع، لكن مع الاهتمام المتزايد للدولة بالقطاع الفلاحي كبديل إستراتيجي لقطاع المحروقات، باعتمادها عدة سياسات فلاحية من بينها استصلاح الأراضي الصحراوية، أصبح هذا القطاع يساهم أيضا في دعم الاقتصاد الوطني ولو بنسب قليلة جداً، ومن مظاهر ذلك نجد:

-مساهمة في ترقية الصادرات والحد من الواردات من خلال الزيادة في الإنتاجية الزراعية والمساهمة في تأمين النقد الأجنبي من خلال الارتفاع في فاتورة الصادرات في مجال المنتوجات الفلاحية.

-المساهمة في تحسين وضع ميزان المدفوعات من خلال الإنخفاض في فاتورة الواردات في مجال المنتوجات الفلاحية.

¹ - د بلقاسم ساهي ، البعد الاقتصادي لاستصلاح الأراضي الصحراوية في الجزائر في ظل القانون 18/83 جامعة محمد

الشريف مساعديه ، سوق أهراس مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية سنة 2020 ص8

-زيادة مداخيل الخزينة العمومية من خلال الرسوم والضرائب المطبقة على عمليات نقل ملكية الأراضي.

-زيادة الدخل الوطني مما يؤدي إلى زيادة الدخل الإجمالي، مما يسمح برفع نصيب فئة ولو قليلة من الدخل الفردي.

-المساهمة في تحقيق الاقتصادي والتنمية اقتصادية.

الفرع الثاني: أسباب سياسية:

توصف السياسة الزراعية بمجموعة من القوانين المرتبطة بالزراعة المحلية والمنتجات الزراعية الواردة من الخارج عادة ما تطبق الحكومات هذه السياسات الزراعية بهدف تحقيق نتائج محددة على صعيد الأسواق المحلية للمنتجات الزراعية، ومن بين هذه النتائج على سبيل المثال ضمان مستوى ثاني من الإمدادات أو استقرار الأسعار أو جودة المنتجات أو انتقاد المنتجات الجيدة أو الانتفاع بالأرض وتشغيلها.

ومن أهم الاسباب السياسية المؤدية للاستصلاح في الجزائر ، هو فشل السياسات السابقة في مجال الفلاحة ، وحسب المخطط الوطني للتنمية الفلاحية لسنة 2000 (PNDA) ، أن معظم العمليات التي تبنتها وزارة الفلاحة تهدف الى اعادة بناء المجال الفلاحي وحماية النظام الايكولوجي الهش والاستصلاح في الاراضي الخاصة بالفلاحة ، ولقد اعتمدت هذه التدخلات على العوائق المناخية التي أهملت من قبل في المخططات الوطنية السابقة .

وحسب المخطط حددت معالم تنازل الدولة عن الملكية للأراضي المستصلحة بالمناطق الجبلية وأقدام الجبال ومناطق السهوب وكذا المناطق الصحراوية ، ولهذا يعتبر الاستصلاح أهم احد الدعائم السياسة الفلاحية في الجزائر¹ .

¹ عمر سعود ، الفلاحة في الجزائر من الثورات الزراعية الى الاصلاحات الليبرالية ، المجلة الجزائرية في انتربولوجية والعلوم

المطلب الثاني: أهم النصوص التشريعية والقانونية المنظمة لاستصلاح.

تعددت النصوص القانونية كل نص في مجاله وحدوده في تقنين كسب الملكية العقارية بدأ بالقانون السالف الذكر 83-18 وهناك العديد من النصوص القانونية الأخرى المنظمة لعملية الاستصلاح الأراضي ونذكر من بينها.

مرسوم تنفيذي 97-483

والمرسوم 92-289.

والقانون رقم 90-25.

وستتطرق في الفرع الأول (قانون رقم 83/18) وفي الفرع الثاني الاستصلاح في ظل المرسوم 92/289 وفي الفرع الثالث 97-483 والفرع الرابع قانون 90/25.

الفرع الاول : القانون رقم 83/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية

الذي يهمننا في أحكام القانون رقم 83/18 المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية هي أحكام المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح لأن هذا القانون كما نعلم هو¹ الذي رفع الخصر في التعامل في الأراضي الفلاحية التابعة للخواص وحدد شروط اكتساب جزء من الأملاك الوطنية عن طريق الاستصلاح وتمليكها للخواص إذا توفرت هذه الشروط.

وقد اشترط المشرع إعداد برنامج استصلاح ينجز في خلال 5 سنوات وتنقل ملكية الأراضي موضوع الاستصلاح للمستصلح بشرط فاسخ وبالدينار الرمزي، والشرط يتوقف على إنجاز الاستصلاح في المدة القانونية وإلا فسخ العقد كما منع المشرع التصرف في الملكية إلا بعد رفع الشرط

¹- د. ليلي زروقي عمر حمدي باشا المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام ، طبعة جديدة 2015 دار هومة للطباعة والنشر وتوزيع، ص 169.

الفاسخ بقرار من الوالي عندما تتم معاينة إنجاز برنامج الاستصلاح من طرف الهيئة المذكورة في المرسوم التطبيقي رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983¹.

الفرع الثاني : الاستصلاح في ظل المرسوم 289/92.

لقد صدر هذا المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 6 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية².

هذا المرسوم جاء تطبيقاً لأحكام المادتين 18 و 19 من التوجيه العقاري ونص على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح وذلك قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدى الاستقبال الزراعات الإستراتيجية ونص المرسوم على أن الدولة تساهم في تكاليف إنجاز مشروع الاستصلاح بتوصيل الكهرباء الماء وسبل الوصول إلى الأرض³.

الملاحظة في هذا المرسوم أنه لا يختلف كثيراً عن التعريف الذي الوارد في القانون 18/83 والشيء الجديد الذي جاء به هذا المرسوم هو مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح وذلك بالتكفل بإنجاز منشآت حفر الآبار وفتح الطرق إلى الوصول إلى المناطق المراد استصلاحها وكذلك توفير الطاقة وغيرها على عكس ما جاء به القانون 18/83 الذي لم ينص على مساهمات الدولة يتكفل المستصلح بالنفقات والمصاريف⁴.

¹ - نفس المرجع، ص 170

² - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة 2003 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، جزائر المرسوم التنفيذي 289/92، ص 288.

³ - ليلي زروقي عمر حمدي باشا المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام دار هومة طبعة 2015 ، ص 151.

⁴ - طواهرى محمد، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 18/83 مذكرة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري، كلية حقوق وعلوم سياسية قسم الحقوق جامعة زيان عاشور، جلفة، ص 12.

ونص أيضا على فسخ عقد الامتياز عن طريق الامتياز في حالة عدم وفاء المستفيد بالتزامه.

وتضمن كذلك الشروط التي يتم فيها منح الأرض والامتيازات المالية والجبائية ولا سيما مساهمة الدولة في التكفل الجزئي أو الكلي بنفقات شق الطرقات وجلب المياه وإحضار الكهرباء حتى التكفل بتكوين مستخدمي¹.

ويستنتج من أحكام المرسوم 97-483 أنه يقدم امتيازات لا تقل أهمية عن تلك التي يمنحها القانون 83/18 لأن التنازل في هذا المرسوم يكون بمقابل وبعد إنجاز الاستثمار.

وفي حين القانون 83-18 يتم التنازل قبل الشروع في الاستثمار بشرط فاسخ وبالدينار الرمزي وبالتالي فإنه يفهم أن المرسوم رقم 97/483 يطبق في المناطق الغير صحراوية وأن هناك تراجع عن البيع بشرط فاسخ ومنح الأرض بموجب عقد امتياز وبمقابل ولكن بمساهمة أكثر من الناحية المادية من طرف الدولة بشرط أن يكون الاستثمار يستحق التشجيع².

الفرع الثالث : الاستصلاح في ظل المرسوم 97-483

جاء المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق لـ 15 ديسمبر سنة 1997 يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه³.

فقد عمم إمكانية التنازل على كل المناطق، وعرفت المادة 2 منه المقصود بالاستصلاح على أنه كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها.

¹- نفس المرجع، ص 153.

²- طاهري محمد، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 83/18 ص 13-14.

³- المرسوم رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من أملاك وطنية الخاصة تابعة للدولة في المساحات استصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية العدد 83.

ويتبين من دراسة أحكام هذا المرسوم أن تشجيع الاستثمار يمكن في البداية بمنح الأرض عن طريق عقد امتياز وبمقابل دفع اتاوة وتساهم الدولة بالنسبة للمشاريع التي تحظى بالأولوية بتوفير المياه والطاقة الكهربائية وشق الطرق هذا بالإضافة إلى الاستفادة من الامتيازات المالية والجبائية¹ ووفق المادة 4 المعدلة بالمرسوم رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 يتم ضبط حدود مساحات الاستصلاح بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية بناء على معايير اقتصادية وتقنية أما في حالة وجود قطع أرضية تابعة للخواص ضمن الحدود المعينة، تساهم فيها الدولة بشرط أن يحرر المالك المعني تعهد انضمام إلى برنامج استصلاحي².

الفرع الرابع: الاستصلاح في ظل القانون رقم 90-25

حسب نص المادتين 64- و65 من القانون 90-25 الاستصلاح يشمل الأراضي الحلفائية الرعوية.

وقد جعل المشرع الجزائري بموجب المادة الثالثة من هذا القانون الأراضي الحلفائية والرعوية ضمن المقوم التقني للأملاك العقارية، وعرفت المادة الحادية عشر منه بأن الأراضي الرعوية بأنها كل أرض يغطيها عش طبيعي كثيف أو حفيف يشمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات³.

وتشمل الاراضي المراد استصلاحها حسب أحكام القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، كل الاراضي الحلفاوية والرعوية ، ويقوم الاستصلاح عن طريق الامتياز كنمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في اطار ترقية الاستثمار وجعله امتاز قابل للتحويل

¹ - زروقي ليلي، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية، في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام 2015 ص153.

² - فقير فايذة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مذكرة شهادة ماجستير فروع عقود ومسؤولية كلية حقوق بن عكنون جامعة الجزائر. سنة 2004 - 2005

³ - طواهري محمد، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 83/18، مذكرة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور - الجلفة سنة 2016 - 2017 ص 11.

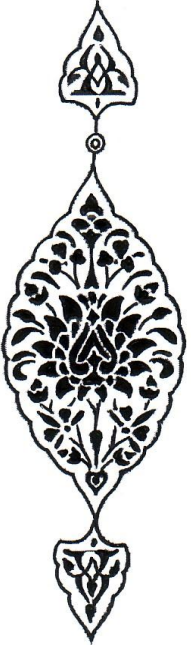
الى تنازل ، وهو أسلوب جديد في استغلال الاراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح ، لكن بصدور قانون 16-08 جعل من الامتياز غير قابل للتحويل الى تنازل ، ولقد نص هذا القانون على استصلاح الاراضي عن طريق الامتياز في المادة 11 منه ¹.

ولقد حدد الاراضي المراد استصلاحها في المناطق الصحراوية والشبه الصحراوية ، وكذا الاراضي الغير مخصصة التابعة لأملاك الخاصة للدولة ، ويتم استغلال هذه الاراضي المستصلحة مقابل دفع اتاوة

¹- القانون 16-08 المؤرخ في 03-08-2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر رقم 46 لسنة 2008

الفصل الثاني

الآليات القانونية لاستصلاح الأراضي الفلاحية.



الفصل الثاني : الآليات القانونية لاستصلاح الأراضي الفلاحية

لقد تضمن القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية وعدة آليات قانونية لغرض استصلاح الأراضي الفلاحية وعلى ذلك نتناول في المبحث الأول: استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الحيازة و الامتياز وفي المبحث الثاني (الآثار المترتبة عن استصلاح الأراضي).

المبحث الأول: استصلاح الأراضي عن طريق الحيازة و الامتياز.

نتناول في هذا المبحث أهم النصوص القانونية التي تطرقت إلى إجراءات استصلاح الأراضي الفلاحية ولاسيما القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983¹ حيث نص هذا القانون على طرق استصلاح الأراضي الفلاحية وذلك عن طريق الحيازة والتي سوف نتطرق لها في (المطلب الأول) أما المطلب الثاني نخصه لنمط الاستصلاح عن طريق الامتياز وفقاً للمرسوم 483/97.²

المطلب الأول: حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح وفق للقانون 18/83.

لم ينص قانون 18/83 والمتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية على تعريف الامتياز على الأراضي الفلاحية، وإنما تناوله المرسوم التنفيذي 483/97 وعلى ذلك نتناول في الفرع الأول طلب الحيازة للأرض محل الاستصلاح وفي الفرع الثاني معاينة الاستصلاح.

الفرع الأول: طلب الحيازة للأرض محل الاستصلاح.

إن الاستصلاح وفق قانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية- والهدف منه تكوين الملكية الخاصة، عن طريق استصلاح الأراضي الجبلية والصحراوية وجاء هذا القانون نظراً لفشل نظام الثروة الزراعية، وعلى هذا الأساس استمر هذا القانون والذي

¹ - القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 يتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج-ر- رقم 34 سنة 1983.

² - المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع الأراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

عرّف الاستصلاح في المادة الثامنة منه " يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال ويرمي هذا القانون إلى حيازة الأرض عن طريق الاستصلاح، ويكون ذلك عن طريق طلب الحيازة من طرف المترشح إلى السيد رئيس الدائرة مع تحديد القطعة الأرضية المراد استغلالها مع دراسة الطلب من طرف اللجنة التنفيذية للدائرة¹ والتي توافق على الطلب، وترسله للبلدية من أجل المداولة عليه، وبعد الموافقة ترسل المداولة إلى السيد الوالي الذي يتولى هذا الأخير دراستها والموافقة عليها، واتخاذ قرار شأنها فإذا وافق عليها الوالي يصدر بالموافقة الذي يبلغ للبلدية وهي التي تقوم بتبليغ المعني وتسليمه شهادة يبدأ في عملية الاستصلاح والتي تدوم 05 سنوات على القطعة الأرضية موضوع الاستصلاح، وبعدها يتم تحديد عقد من طرف مديرية أملاك الدولة وذلك لمدة 05 سنوات حسب أحكام المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10-12-1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 83/18 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية.²

وحسب أحكام المادة 15 من المرسوم 724/83 يتم إعداد قرار من طرف الوالي ويرسل لائحة المداولة إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية، وذلك من أجل إعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه، ويبلغ هذا القرار للمعني للشرع في الاستصلاح أي إذن للشرع في الاستصلاح.³

هكذا يعتبر الطلب مقبولاً إذ لم يصل للمعني أي رفض ولم يصدر أي قرار، لهذا القضاء مدة ثلاثة أشهر إبتداءً من إيداع المترشح طلبه.⁴

ويجب في هذه الحالة على المجلس الشعبي البلدي أن يستلم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك، وفي إطار الحديث عن عقد الملكية المقدرة بمقتضى القانون 83/18 التي حكمت المحكمة

¹ - بو شريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 16 ماي 2017، ص 45.

² - المرسوم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 1983.

³ - المادة 16 من المرسوم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983.

⁴ - بو شريط حسناء، المرجع السابق، ص 47.

العليا في الملف رقم 324354 بتاريخ 2006/04/12 في قضية (أ-ع) ضد (خ-م) والمتعلق موضوعها بملكية عقارية فلاحية، عقد ملكية استصلاح الأراضي الفلاحية وذلك طبقاً للمواد 07/06/03 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بأحقية صاحب عقد الاستصلاح وفق للقانون 18/83 والمرسوم 724/83 وخاصة المادة 15 منه، وقضت المحكمة العليا برفض الطعن في الموضوع.¹

الفرع الثاني: كيفية معاينة الاستصلاح (المعاينة الإيجابية والمعاينة السلبية).

بعد منح الترخيص بالاستصلاح للمستفيد يتم معاينة الاستصلاح، حيث يحتفظ بملف كل مالك في المجلس الشعبي البلدي طوال من الاستصلاح والمحددة بخمس (05) سنوات وكذا لإنجاز مشروع الاستصلاح، تحت طائلة الفسخ المنصوص عليه في القانون رقم 18/83 هل يطبق في هذه الحالة، والأرجح أنه يتعلق بملكية الرقبة لأن الانتفاع مكتسب وليس للاستصلاح تأثير عليه وهي إطار الاستصلاح الذي يخول المستفيد حق الانتفاع المؤبد إلى ملكية، فإن المالك تصبح سلطته على الأرض كاملة ويمكن استغلالها شخصياً وبواسطة الغير وإن حق الانتفاع الممنوح للمستفيد هو عبارة عن تمليك² وحيث يتم منح حق الانتفاع الدائم لا بُد من إجراء معاينة للأرض المستصلحة، والذي ينتج عنه ما يلي:

¹ - مجلة المحكمة العليا، العدد 02، قسم الوثائق 2006، ص 365.

² - ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 2015 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، طبعة 2015، ص 172.

أولاً: المعاينة الإيجابية:

عندما يكون تقدير المعاينة إيجابياً للأرض المستصلحة، يطلب رئيس المجلس الشعبي من الوالي رفع الشرط الفاسخ خلال 15 يوم الموالية على الأكثر لتاريخ تسليم التقرير وحيث هذا الدفع بقرار سليم خلال شهر من تاريخ تقديم الطلب إلى المجلس الشعبي البلدي وإلى المالك ويودع القرار لدى المحافظة العقارية قصد إلغاء اشترط الفاسخ وإتمام إجراءات نقل الملكية والتي هي معناه من إجراء الشهر المسبق حسب نص المادة من المرسوم 724/83¹ وعليه تصبح ملكية هذه الأرض نهائية بصفة باتة وتمنح صاحبها حق التصرف، وعموماً نص عليه المشرع الجزائري في المادة 64 من قانون التوجيه العقاري، رغم أن حق التمتع الدائم هو في حد ذاته شبه تملك لأن مالك الرتبة في هذه الحالة لا يمكنه استرجاع ملكية كاملة والتي يفتقدها إلى الأبد، المهم إذا أحل المنتفع بالتزاماته ولم يحترم شروط التنازل وفيما عدا ذلك فإنه يتصرف تصرف المالك ملكية تامة في ملكه وبالتالي فهو حق دائم.²

وفي هذا الصدد بخصوص نقل الملكية عن طريق الاستصلاح يتم بعد مرور 05 سنوات وأن المستفيد قام فعلاً باستصلاح الأرض، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها صادر بتاريخ 2002/01/24 في قضية متعلق بالاستصلاح والتي قضت فيه بأحقية نقل الملكية لفائدة المستصلح للأرض الفلاحية³ والخلاصة أن القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 يؤدي إلى امتلاك الأراضي لصالح المترشح لاستصلاحها وعليه فإنه قانون ناقل للملكية ويشكل عائقا بدعوى الحيازة وسنداً للملكية العقارية عن طريق الاستصلاح بمعنى أن هذا القانون إذا أثبت المستصلح أنه قام بما هو واجب عليه في استصلاح قطعة الأرض خلال 05 سنوات فإن انتقال الملكية يصبح سنداً قانونياً له⁴

¹ - المواد 18-22 من مرسوم التنفيذي 724-83.

² - ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 73.

³ - قرار المحكمة العليا بتاريخ 2002/04/24، المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 2004، ص 374.

⁴ - بنظر أحكام القانون 18/83 السابق الذكر.

ثانيا: المعاينة السلبية:

في هذه الحالة نجد أن المعاينة تمت قبل استنفاد المدة القانونية المقدرة بخمس سنوات وفي هذه الحالة يمكن للمستفيد استعمال الاستصلاح إلى غاية استنفاد مدة الخمس سنوات المقررة قانونيا وعلى هذا الأساس نلاحظ أن المنشور الوزاري رقم 402 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية لم يشير إلى كفاءات التسوية في هذه الحالة لاسيما فيما يتعلق بإعداد العقود الخاصة بالأراضي الفلاحية التي يجوز أصحابها قرارات ولائحة خاصة بالاستصلاح لكي يتم تمكينهم بعقود ملكية متبوعة بالشرط الفاسخ، ومن ثم انتظار انتهاء المدة القانونية (05 سنوات) لمباشرة إجراءات الفسخ.¹

أما المعاينة بعد استنفاد المدة القانونية المقدرة ب 05 سنوات وإذا غاب مبرر القوة القاهرة في هذه الحالة لا يمكن إسقاط حق المستفيد في استصلاح الأرض الفلاحية، إذا لم يتم ذلك عن طريق قرار من طرف الوالي إذا لم يكلف المستفيد يجوز عقد ملكية مستثمر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ومن طرف القاضي المختص بناءً على طلب الوالي وإذا كان في جدرانه عقد ملكية مستثمرة، في حالة ما إذا لم يتم بالإيجاز في المدة القانونية² أما في حالة إنجاز الاستصلاح يتم رفع الشرط الفاسخ من طرف الوالي المختص إقليمياً.

ثالثا: حالة الاستصلاح الجزئي:

حسب أحكام المادة 11 من القانون 18/83 والمادتين 28/27 من المرسوم 724/83 أنه إذا انقضت مدة 05 سنوات وكان للاستصلاح جزئي بمعنى لم يتم إنجازه، وأنه لم يشمل المساحة كلها فهنا نفرق ما بين حالتين:

الحالة الأولى: عندما تتجاوز المساحة المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عليها، فإن البطلان أو الفسخ يشمل الجزء الذي يتم استصلاحه، إذ يقوم مصالح أملاك الدولة بناءً على الحكم القضائي أو

¹ - شوقي خليفي، آليات تسوية العقار الفلاحي محل الاستصلاح في إطار ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية جامعة قسنطينة، العدد 01 جوان 2020، ص 275.

² - بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 51.

القرار الولائي بتعديل عقد الملكية بإنقاص المساحة التي لم يتم استصلاحها وتثبيت العقد في المساحة التي تم استصلاحها فقط.¹

الحالة الثانية: عندما تكون المساحة المستصلحة أقل من مساحة المستثمرة قابلة للحياة اقتصادياً يكون للقاضي السلطة التقديرية بما يراه مناسباً، كما أنه في حالة وفاة المستصلح فإنه من حق الورثة المطالبة بإتمام إجراءات نقل الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح والمطالبة بإلغاء الشرط الفاسخ في حالة إتمام الاستصلاح، كما يمكن تحويل حق الاستصلاح إلى مستفيد آخر في حالة وفاة مورثهم شريطة موافقة هذا الأخير على التزامات مورثهم المتوفى وخاصة بيد الشرط الفاسخ² وهذا ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون 18/83 والتي نصت على ما يلي " في حالة عجز المالك أو ورثته المثبت قانوناً عن مواصلة عملية الاستصلاح يجوز للمالك تحويل حقوقه على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ ضمن نفس الإشكال ".

المطلب الثاني: نمط الاستصلاح عن طريق الامتياز.

إن هذا النمط في استصلاح الأراضي الفلاحية لقد نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المحددة لكيفيات منح الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه³ وعليه نتطرق في هذا المطلب إلى إجراءات الاستصلاح وفق هذا المرسوم (97-483) في (الفرع الأول) وإنشاء مستثمرات فلاحية وتربية الحيوانات في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات الاستصلاح وفقاً لأحكام المرسوم (97-483).

إن حق الامتياز الوارد على قطع أرضية التابعة لأمالك الدولة الوطنية الخاصة يترتب عن طريق عقد يبرم ما بين الإدارة المالكة للعقار المستثمر والمستفيد من حق الامتياز ضمن المساحات

¹ - ينظر المواد 27-28 من المرسوم 724/83.

² - المادة 17 من القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.

³ - الجريدة الرسمية، العدد 83 لسنة 1997.

الاستصلاحية، ويمكن تحويل عقد الامتياز إلى التنازل¹ كما يحتوي حق الامتياز على دفتر الشروط الملحق بالعقد، ويشمل الاستصلاح عن طريق الامتياز كل عمليات الاستثمار الزراعية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة إلى ثمينها كما يمكن للدولة أن تساهم في عمليات الاستصلاح وبالتكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات المرتبطة ب:

- جلب المياه.

- التزويد بالطاقات الكهربائية.

- شق الطرق للعبور للمساحات.

- إنجاز مجموع الأعمال لضرورة لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالاً عقلانياً.²

إن ظهور حق الامتياز على الأراضي الفلاحية كان تطبيقاً لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بتطوير الاستثمار³ وتم تطبيقه على عقود الاستثمار في الأراضي الفلاحية وهو عقد يرد على حق عيني ويحدد بمدة 20 سنة قابلة للتجديد.

أما عن إجراءات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية قصد الاستصلاح وحسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 97-483 أنه يتعين على كل مترشح الحصول على امتياز الأراضي أن يقدم إلى (المصالح الفلاحية) ملف يحتوي على ما يلي:

- طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها.

- استثمار دفتر الشروط المستعمل للمعلومات حسب المطلوب قانونياً.

- ملف تقني واقتصادي يتكون من:

* تفاصيل برنامج الاستصلاح.

¹ - المادة (1) من المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

² - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

³ - المرسوم التشريعي رقم 12/97 المؤرخ في 05-10-1993 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية رقم 64 لسنة 1993.

* كشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح.

* خطة إنجاز أشغال الاستصلاح.

* مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية (أموال خاصة) أو كذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن يحصل عليها.¹

وفي حالة عدم تكوين الملف التقني والاقتصادي المذكور أعلاه يجب على المترشحين الحصول على امتياز الأراضي، أن يكتتبوا التزاماً يعتمدون فيه بقبولهم برنامج لاستصلاح المعد مسبقاً من قبل مدير المشروع.

وبعد قبول طلب الامتياز تحدد إدارة الأملاك الوطنية مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز من طرف لجنة مشكلة من الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية ثم تقوم الوكالة الوطنية للاستثمار أو المجلس الوطني للاستثمار بإرسال الملف على الوالي المختص إقليمياً، حسب الإجراءات التنظيمية للدراسة، ويجب على السلطات الولائية إصدار رأيهما في خلال شهر للوكالة الوطنية للاستثمار والتي تبلغ الأمر للمستثمر.²

وعليه يحول المقرر إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد الامتياز ومستثمره في المحافظة العقارية.

وعليه يمكن تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز على الأراضي الفلاحية، بأنه عقد يكون ما بين المؤجر والمستأجر (المستثمر)، وعقد الامتياز تحده إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة- وبالتالي فهو عقد إداري يمنح حق الامتياز للمستثمر في عملية الاستصلاح حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 والتي تنص على أن " يمنح حق امتياز القطع الأرضية موضوع هذا المرسوم لمدة معينة ومتغيرة كما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح، وذلك حسب كفاءات المنصوص عليها في دفتر الشروط " .

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

² - بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي بالجزائر، المرجع السابق، ص 90.

حيث تحدد إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز الرجوع إلى دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم والذي يتضمن الأعباء والشروط الخاصة بكل امتياز¹ مع العلم أنه يتم تحديد عقد الامتياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية لفائدة المستثمر لمدة معينة وهو يتفق مع عقد الإيجاز لأنه محدد بمدة معينة ومقابل دفع آثاره سنوية حسب الشروط التالية.

1- قطع الأراضي الواقعة في المناطق النوعية كما هو محدد بالمرسوم التنفيذي 94-321.

2- بالدينار الرمزي خلال المدة التي تعطى لصاحب حق الامتياز، لا عمال إنجاز برنامج الاستصلاح ويدفع إشارة خلال المدة الباقية.

3- تحديد إدارة الأملاك الوطنية الإشارة المستحقة بعنوان الامتياز، كما هو منصوص عليها في هذا المرسوم التنفيذي²

لكن السؤال المطروح: ما هي الأراضي التي يشملها حق الامتياز؟

المناطق الجبلية: والتي لها منفعة لصالح سكان المنطقة حسب تكوينها الجغرافي وذلك لغرض الاستثمار في هذه المناطق والمشرع أعطي حق الامتياز للاستصلاح في هذه المناطق وحمايتها حسب القانون 2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة.³

2- المناطق الصحراوية: هي المناطق الواقعة في أرض تقع نسبة تساقط الأمطار فيها عن 100مم والتي تقتضي الاهتمام بها نظراً للمساحة الشاسعة التي تغطيها في الجزائر المقدرة بحوالي 79% من المساحة الكلية.

3- المناطق السهبية: هي المناطق الشبه صحراوية وذلك من أجل الاهتمام بالثروة الحيوانية عن طريق توفير الأعلاف وتهيئة المراعي.

¹ - الفقرة 2 من المادة 09 من المرسوم التنفيذي 97-483.

² - المادة 10 من مرسوم التنفيذي رقم 97/483.

- القانون 03/04 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 23/06/2004، الجريدة الرسمية العدد 41 لسنة 2004.³

الفرع الثاني: الاستصلاح عن طريق الامتياز من خلال إنشاء مستثمرات جديدة وتربية الحيوانات.

في إطار التجديد الريفي صدر المنشور رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 ولقد نص على سلطة التهيئات المحلية في تحديد محيطات الاستصلاح بدل التهيئات المركزية كما هو معمول له ضمن المرسوم 97-483، إضافة إلى اشتراط صفة المستثمر في المترشح للاستصلاح، بأن يكون له مشروع تنمية وتثمين الأراضي، وصنف الأراضي القابلة للاستصلاح والتي تشمل نوعين من الأراضي غير المستقلة القابلة للتصنيف ضمن محيطات الاستصلاح، كما الأراضي التابعة للخواص والأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة¹ بالنسبة للصنف الأول يهدف إلى تثمين ممتلكات الفلاحين من أجل إنشاء مستثمرات للفلاحة وتربية الحيوانات، وعليه فالمستثمر ملزم بتقييم مشروعه للمصادقة عليه وتسجيل مستثمراته لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عن طريق إجراءات حددها المنشور الوزاري المذكور ولذلك يفرض الحصول القروض اللازمة من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية في حدود 1.000.000 دينار للهكتار ويكون سند الملكية موضوع الرهن.

أما بالنسبة للأماكن العقارية التابعة للأماكن الخاصة للدولة فتشمل إجراءات الاستفادة منها حسب الخطوات التالية:

- 1- لا بد من تحديد محيط الاستصلاح عن طريق الولاية.
- 2- نشر إعلانات عبر البلديات للراغبين في الترشح ويتوجب على المترشحين أن يكون لديهم مشروع أو استصلاح
- 3- تحديد محيطات الاستصلاح حسب معايير تقنية من 10 هكتارات إلى أكثر من ذلك.

¹ - نعيمة باحي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد 16 ديسمبر 2018، ص 405.

- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة دار للطباعة والنشر 2003 ص 41

وتم دراسة الترشيحات من طرف وزارة لفاحة والتنمية الريفية ونسلم للمترشح شهادة انتقاء أولوية تسمح له بمباشرة إجراءات منح الامتياز على القطعة الأرضية المراد استصلاحها، حيث يتقدم المعني بطلب الامتياز مصحوب بشهادة اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقدم بإجراءات التوقيع على دفتر الأعباء الخاصة بالاستصلاح ويتم إرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز¹ حيث يمنح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد ويتم شهر العقد بالمحافظة العقارية وفي حالة عدم إنجاز الاستصلاح من طرف المستفيد، ويتم فتح عقد الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بعد توجيه أعمار للمستفيد عن طريق محضر قضائي.

كما جاء في نفس الشأن المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/02/14 وذلك لغرض تحسين شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز، وأهم النقاط التي جاء بها هذا المنشور يتلخص فيما يلي:

1- تشكيل لجنة التوجيه للولاية وتسمى لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية والتي تجتمع مرة على الأقل في الشهر وهي أداة للموافقة من أجل تنمية الفلاحة على مستوى الولاية.

2- محيطات الاستصلاح يتم تعيينها من طرف المدير الولائي المكلف بالفلاحة بمعية رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءً على وفرة الأراضي والموارد المائية.

3- حدد المنشور أصناف المستثمرات التي تستفيد من الامتياز وهي نوعان- مشاريع الاستثمار المصغرة والمشاريع الأخرى.

4- ولقد حدد المنشور إجراءات منح وترسيم الامتياز ويجب تنفيذ المشروع بمجرد إعداد مقرر التأهيل ويجب على المستثمر إقامة مشروعه بناءً على التحويل الخاص حيث يشترط فيه صفة المستثمر وبناءً عليه يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إجراءات ترسيم الامتياز ويتم متابعة المشروع الاستثمار

¹ - المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات صادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية (م، ع، أ، و).

في إطار الاستصلاح من طرف لجنة ولائية ترسل تقرير إلى الوالي والمديرية التقنية للفلاحة وإذا لم يتم إنجاز المشروع الاستثماري خلال المدة المتفق عليها في دفتر الشروط يتم فسخ عقد الامتياز الخاص بالاستصلاح بعض النظر عن القوة القاهرة أو تعديل برنامج الاستصلاح.¹

¹ - المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 المؤرخ في 2017/12/14 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزارة الداخلية والجماعات المحلية والتنمية العمرانية.

المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن استصلاح الأراضي .

إن المستفيد من عقد استصلاح الاراضي الفلاحية سواء في اطار القانون 83-18 المتعلق بجيازة الملكية العقارية أو في اطار المرسوم 97-483 المتضمن استصلاح الاراضي عن طريق الامتياز ، له حقوق وعليه التزامات في مجال الاستصلاح ، كما أن عقود الاستصلاح ترتب منازعات ، وعليه سوف نتطرق الى حقوق والتزامات المستصلح في (المطلب الأول) والمنازعات المترتبة عن الاستصلاح في (المطلب الثاني).

المطلب الأول : حقوق والتزامات المستصلح في اطار كل من القانون 83-18 والمرسوم 97-483.

إن الاستفادة من عقد الاستصلاح أو حق الامتياز على الاراضي الفلاحية تترتب عليه حقوق والتزامات ، وعليه نتطرق الى ذلك في اطار القانون 83-18 المتعلق بجيازة الملكة العقارية الفلاحية في (الفرع الاول) ، حقوق والتزامات صاحب الامتياز في اطار المرسوم 97-403 في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق والتزامات المستصلح في إطار القانون 83/18 المتعلق بجيازة الملكية العقارية.

إن عقد الاستصلاح في إطار قانون 83/18 ليس عقداً باتاً لمدة 5 سنوات المخصصة لمشروع الاستصلاح وإنما هو عقد معلق على شروط فاسخ المتمثل في مدى إنجاز الاستصلاح خلال المدة المحددة وذلك حسب أحكام المادة 6 من القانون 83/18¹، في حالة القيام بالاستصلاح خلال المدة المتفق عليها يصبح عقد الملكية بات ونهائي ويصبح المستفيد مالك ويحق له التصرف في ملكيته حسب أحكام القانون المدني الجزائري ولاسيما المادة 674² فيه² بحيث يمنع عليه البيع والإيجار

¹ - المادة 06 من القانون 83/18 المؤرخ في 13/18/1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية.

² - المادة 674 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

للمستثمرة أو تجزئتها قبل استعمال البرنامج الاستصلاحى المحدد في دفتر الشروط تحت طائلة سقوط الحق في الملكية ويتم الفسخ عن طريق اللجوء للقضاء¹ مع العلم أن البرنامج الاستصلاحى للأرض يتم عن طريق المعاينة من طرف الجهات المختصة من بين الآثار المترتبة عن الاستصلاح في إطار القانون 18/83 السابق الذكر ما يلي:

1. انتقال الملكية إلى المستفيد: تحدد العقود الناقلة للملكية في شكل رسمي ولا تنتقل الملكية إلا إذا تمت اجراءات التسجيل والمستثمر لدى المحافظة العقارية، ويجوز للمستفيد التصرف في العقار وفق الأحكام القانونية المنظمة لحق الملكية وفقا للقانون المدني، وهذا ما نص عليه قانون 18/83 بخصوص انتقال الملكية لفائدة المستصلحين للأراضي الفلاحية، وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 24-04-2002 الملف رقم 227803 حيث اعتبرت أن قانون 18/83 ناقل للملكية العقارية وذلك حسب أحكام المادة 6 من نفس القانون².

2- عدم استرجاع الأرض المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين: في الآثار المترتبة على انتقال ملكية الأرض المستصلحة هو عدم استرجاعها من طرف ملاكها الأصليين حسب قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم، حيث سمح هذا القانون باسترجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها في إطار صندوق الثورة الزراعية وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، لفائدة ملاكها الأصليين أما الأراضي الممنوحة في إطار الاستصلاح بموجب قانون 18/83 فهي غير قابلة للاسترجاع حيث تم استرجاع فقط الجزء الغير المستصلح ويعوضون عينا أو نقدا عن الأراضي المستصلحة، والتعويض العيني يكون بمنح أراضي مماثلة في مناطق أخرى³

¹ - محمد لين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، محلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة لوادي العدد 15 جانفي 2017، ص 299.

² ينظر المادة 6 من القانون 83-18 المتضمن حيابة الملكية العقارية .

³ - حسب أحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

3. القيود الواردة على سلطة المستصلح المالك: جاء قانون 18/83 ببعض القيود على سلطات

المستصلح المالك نظرا للوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية وهذه القيود هي:

- لا يجوز نقل الملكية للأرض المستصلحة في إطار هذا القانون إلا عند رفع الشرط الفاسخ وذلك

بإنجاز مشروع الاستصلاح في المدة القانونية

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

به¹ ومعنى ذلك الالتزام باستغلالها في إطار النشاط الفلاحي وهذا الالتزام نص عليه قانون التوجيه

العقاري أي المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض المستصلحة² كما يمكن أن يرفق الاستصلاح

بإنجاز محلات ذات طابع سكني لفائدة المستصلح وعائلته ويشترط قانون التوجيه العقاري الحصول

على رخصة لإنجاز هذه المحلات تسلم وفق الشروط المتعلقة بالتعمير.

- الالتزام بالاستثمار في الأرض وجاء هذا الالتزام في قانون التوجيه العقاري حسب المادة 47 وهو

الالتزام على كل حال مالك حقوق عينية العقارية، ويبقى المستصلح ملتزما بهذا بعد انتقال الملكية

العقارية له حسب أحكام القانون 18/83 وذلك عن طريق توفير المياه وتخصيب التربة بجعل الأرض

صالحة للزراعة.

- الاستفادة ما قروض لتمويل مشروع الاستصلاح وهذا حسب أحكام المادة 13 من القانون

18/83 الذي أعطى إمكانية للمستصلحين للاستفادة من القروض اللازمة للقيام بالاستصلاح³ وفي

هذا الإطار جاء القرار الوزاري المشترك رقم 08 المؤرخ في 26/05/1985 المعدد لكيفية الاستفادة من

القروض لتمويل عملية استصلاح الأراضي في إطار قانون 18/83 ولأن أن الملف المقدم للبنك

¹ - المادة 18 من القانون 18/83 المتعلق بجيازة الملكية العقارية

² - المادة 33 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم

³ - المادة 13 من القانون 18/83.

للاستفادة في عزل القروض يجب أن يحتوي على عقد الملكية، كما يمكن أن يعفى¹ المستصلحين من المرسوم وللإتاوة على عملية الاستغلال.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات صاحب الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

إن حق الامتياز يرتب حقوق والتزامات متبادلة بين أطرافه أي صاحب حق الامتياز والإدارة المانحة لحق الامتياز، ولذلك سوف نتطرق لهذه الآثار على النحو التالي:

1- حقوق صاحب الامتياز في إطار الاستصلاح: إن الامتياز يرتب حقوق لصاحب الامتياز قصد حمايته من تعسف الإدارة المتعاقد معها، ولعل أهم حق هو حصوله على مقابل من المشروع الاستصلاح أي الحصول على الربح وأهم الحقوق التي جاء بها المرسوم 483/97 إمكانية التنازل عن العقار محل الامتياز في حالة إتمام المشروع الاستصلاح².

2- كما أن الامتياز يمنح لصاحبه حق الحصول على القروض العقارية مقابل رهن حق الامتياز ولقد ورد هذا بموجب المرسوم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 أما بالنسبة لآثار حق الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة لحق الامتياز أنه من أهم حقوق الإدارة هي الإشارة التي يدفعها صاحب حق الامتياز لفائدة الإدارة مقابل الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز³ كما أن للإدارة حق التعديل شروط الامتياز وحق توقيع الإجراءات⁴ وتتمثل الالتزامات الإدارة المانحة للامتياز فيما يلي:

- المساهمة كلياً أو جزئياً في النفقات المرتبطة بجلب المياه، التزود بالطاقة الكهربائية، شق الطرق.

- انتداب خبراء قصد مساعدة صاحب حق الامتياز.

¹ - المادة 14 من القانون 18/83.

- الفقرة 02 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز في قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.

³ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

- خيوري أحمد، الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار الامتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي مجلة البحوث

⁴ والدراسات القانونية السياسية، جامعة البلدة 2 العدد السابع ص 348.

-التكفل بتكوين مستخدمي المستثمرة.

-وأهم ما يتميز حق الامتياز إمكانية تحول هذا الامتياز إلى ملكية عند اتمام المشروع الاستصلاح، هذا ما نص عليه دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي، رقم 483/97 في المادة 08 منه والتي نصت على التنازل بالتراضي عن قطعة أرضية موضوع الامتياز وذلك وفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها، وتثبت العملية بعقد إداري وتحدد مصالح الأملاك الوطنية ويستند إلى الإنجاز الفعلي والكامل للبرنامج المستثمر بالامتياز ويعين حدود القطع المستعملة حقيقة والمستخدمه فعليا كتوابع ومنافع، ويتم فسخ العقد في القطع الغير المستعملة وتعود ملكيتها وإعادة إدماجها في الأملاك الوطنية التابعة للدولة¹.

أما عن إنهاء عقد الامتياز فيتم بالطرق التالية:

1-إنهاء الامتياز بالطرق العادية: إن عقد الامتياز ن العقود المحددة المدة وينتهي بانتهاء المدة القانونية المحددة له في حالة عدم تمديد أجله والمدة تحدد بموجب العقد المتضمن إنشاء الامتياز².

2-إنما عقد الامتياز بطريقة غير عادية: بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 483/97 نجد هناك العديد من الحالات لإنهاء عقد الامتياز بالطرق الغير العادية وهذه الحالات هي³:

-إنهاء الامتياز باتفاق الأطراف وفي أي مرحلة كان تنفيذه وبنفس الأشكال التي تم من خلالها إبرامه وإنما الامتياز بمبادرة من الإدارة المانحة الامتياز وفي هذه الحالة تلجأ الإدارة إلى القضاء لفسخ عقد الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز 28 بالتزاماته المنصوص عليها في القانون ودفتر الشروط⁴.

-إنهاء الامتياز بمبادرة من صاحب الامتياز ولقد أجاز القانون لصاحب الامتياز طلب فسخ عقد الامتياز أمام القضاء شريطة إعلام الإدارة في مهلة ستة 6 أشهر مسبقاً ويجري الفسخ بالطرق

¹ - المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97.

² - المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي.

³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 483/97.

⁴ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

القضائية بعناية مدير الأملاك الوطنية في الولاية وذلك بعد اعدارين يتم إرسالها لصاحب الامتياز برسالة موسى عليها بإشعار بالاستسلام دون الرد عليها يعني بدون جدوى.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز على الأراضي المستصلحة:

يترتب عن الاستصلاح سواء في إطار القانون 18/83 المتعلق بجيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح أو في إطار الاستصلاح وهناك العديد من الدعاوى فهناك دعوى الإلغاء المرفوعة من طرف المترشح ضد الوالي وكذلك دعوى الفسخ المدفوعة من طرف الوالي قصد فسخ عقد الامتياز في حالة عدم احترام برنامج الاستصلاح، بالإضافة إلى دعوى الاستحقاق الملكية التي يمكن أن ترفع من قبل الغير وعليه نتطرق إلى شروط رفع الدعوى والجهات القضائية المختصة في (الفرع الأول) ثم سنتطرق إلى أنواع الدعاوى المتعلقة بمنازعات الاستصلاح في (الفرع الثاني).

لفرع الأول: شروط رفع الدعوى والجهات القضائية المختصة .

شروط رفع الدعوى والجهات القضائية المختصة تجدر الإشارة أن القانون 18/83 لم يحدد الجهة القضائية المختصة في المنازعات الناشئة عن استصلاح الأراضي الفلاحية، وعليه نرجع بشأنها إلى القواعد العامة ولاسيما المادة 800 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية¹.

وتفضل في القضايا التي تكون الولاية والمصالح غير الممركزة طرف في نزاع والبلدية والمصالح الإدارية الأخرى والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصيغة الإدارية.

حسب قانون 18/83 المتعلق بجيازة في الملكية العقارية ه المختص بإصدار قرار الاستفادة من الاستصلاح أو رفض الملف وحسب أحكام المادة 800-801 فإن القضاء الإداري هو المختص.

وحسب أحكام المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أنه: ينظر القسم العقاري على التخصص في القضايا الآتية:

¹ - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات الأخرى، وتنص المادة 513 من القانون 08-09 على أنه "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي نشأت بين المستعملين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي¹ الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها.

وبالتالي نستنتج أن القسم العقاري هو المختص في المنازعات الناشئة بين المستصلح للأراضي الفلاحين وأموال الآخريين المدعين أحقيتهم على الأراضي المستصلحة.

من بين شروط رفع الدعوى في إطار المنازعات العقارية المتعلقة بالاستصلاح ما يلي:

بالإضافة إلى الشروط العامة لرفع الدعوى المتمثلة في الصفة والمصلحة، هي أن يباشر الدعوى كمدعي صاحب الحق والمصلحة بنفسه أ نائبه القانوني أو الإتفاقي² وهو المترشح الذي قل ملفه بالرفض من طرف المصالح المختصة أي لمترشح الاستصلاح الذي رفض ملفه كما يتشترط فيه الأهلية وفقا للقواعد العامة³.

وهناك شروط أخرى لدعوى الإلغاء وهي أن يكون قرار إداري صادر من السلطة الإدارية وفي حالة الاستصلاح يصدر القرار من طرف الوالي الذي يرفض الاستصلاح وهو حرمان المترشح من الاستفادة من القانون 83/18 المتعلق بجيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح.

أما الجهة القضائية المختصة بذلك (دعوى الإلغاء) فهي المحاكم الإدارية التي تعتبر جهة قضاء درجة أولى في مخاصمة القرارات الإدارية⁴.

¹ - المادة 513 من القانون 09/08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، بدون طبعة، منشورات أمين الجزائر 2009، ص 44.

³ - المادة 40 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

⁴ - حسب أحكام القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: الدعاوى المتعلقة بمنازعات الاستصلاح:

إن الدعاوى المتعلقة بمنازعات الاستصلاح يمكن حصرها في ثلاثة دعاوى أساسية وهي دعوى الإلغاء ودعوى الفسخ مرفوعة من قبل الوالي دعوى الاستحقاق الملكية المرفوعة من قبل الغير وتطرق لهذه الدعاوى اتباعاً:

1-دعاوى الإلغاء: في حالة رفض الوالي ملف الاستصلاح المقدم من طرف المترشح وبيان أسباب الرفض بقرار من الوالي- الذي يبلغ نسخة منه إلى صاحب الملف المعني بالاستصلاح والذي أعطاه القانون حق الطعن في قرار الوالي وذلك برفع دعوى الإلغاء¹.

وعليه في حق المترشح للاستصلاح رفع دعوى قضائية أمام جهات القضاء الإداري لإلغاء قرار الوالي، إذا كان قرار الوالي معين بعيب الشكل أو عيب عدم الاختصاص عيب موضوع.

القرار مع ضرورة احترام مواعيد رفع الدعوى الإلغاء² أي ميعاد 04 أشهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه كما يجوز للطرق المعني رفع تظلم للجهة الإدارية الصادر عنها القرار الإداري وذلك في ميعاد 04 أشهر من تاريخ تبليغ القرار³.

2-دعوى الفسخ قرار الاستصلاح: في حالة ما إذا كان تقدير المعاينة سلبياً حسب أحكام القانون 18/83 المتعلق بجائزة الملكية العقارية وخلال الفترة المحددة 05 سنوات، يجوز للوالي رفع دعوى فسخ عقد الملكية أمام الجهات القضائية⁴ وحسب أحكام المادة 25 من المرسوم 724/83 فإنه يمكن للمالك إذا كان تقدير المعاينة سلبية أن يستنفذ لأجل المقدر ب 5 سنوات، وعند عدم وجود أي سبب فهنا يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص إقليمياً بناءً على طلب السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي⁵.

¹ - المادة 14 من المرسوم 724/83 المؤرخ في 10-12-1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83.

² - حسب أحكام المادة 829 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - المادة 380 من القانون 09-08 المشار إليه.

⁴ - الفقرة 2 من المادة 11 من القانون 18/83 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.

⁵ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي 724/83.

2-الدعوى المرفوعة من طرف الغير: إن المنازعات مع المستصلح والغير قد تثار في حالة ما إذا خرجت مناطق الاستصلاح عن الأراضي المخصصة لها وهي المناطق المحددة في القانون 18/83 ولاسيما المادة 4 منه وهي الأراضي.

تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الاراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح¹.

وتثار كذلك المنازعات في حالة تعدى الغير على الأراضي المستصلحة.

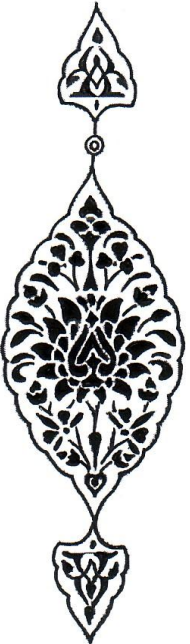
وفي هذه الحالات يجوز الغير رفع الدعوى استحقاق الملكية، وهو نفس الشيء بالنسبة للمستصلح الذي له حق في رفع الدعوى ضد الغير وتحديد الجهة القضائية للنظر في النزاع إذا كانت المحكمة الإدارية بوجود طرف إداري في النزاع أو القسم العقاري في حالة عدم وجود طرف إداري.

وهناك العديد من الاجتهادات القضائية التي تؤيد حق المستصلح على القطع الأرضية في إطار الاستصلاح بتطبيق أحكام القانون 18/83 وأن جل الأحكام تعطي الحق للمستصلح في إطار القوانين والتنظيمات السابقة كما أن هناك قرارات قضائية للمحكمة العليا تشير في نفس الاتجاه حسب أحكام المادة 11 من القانون 18/83 والتي تعطي الأحقية للمستصلح لإنجاز الاستصلاح في مدة 5 سنوات وبالتالي فإن أي قرار يلغي الاستفادة قبل مرور خمس سنوات يعتبر لاغياً حسب اجتهادات المحكمة العليا² وأن قرار القاضي بإلغاء الاستفادة قبل مرور خمس سنوات يعتبر منسوباً بعين مخالفة القانون.

¹ - المادة 4 من القانون 18/83 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية.

² - حمدي باشا، القضاء العقاري، دار كومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005، ص 128.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



خاتمة:

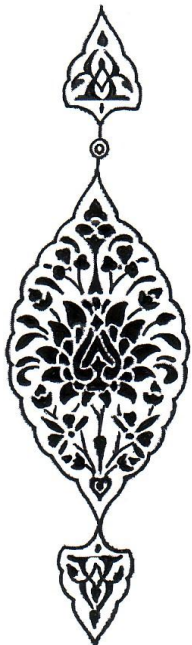
من خلال الدراسة التي قمنا بها في هذه المذكرة المتعلقة بنظام استصلاح الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري نستخلص أن هناك العديد من النصوص القانونية المنظمة لعملية استصلاح الأراضي كآلية لاستغلال العقار الفلاحي وذلك من أجل توسيع نطاق الأراضي القابلة لنمط الاستغلال عن طريق الاستصلاح ويعتبر هذا الأسلوب كوسيلة مكملة للوسائل الأخرى في استغلال العقاري الفلاحي على المستوى الوطني، ومن خلال هذه الدراسة توصلنا للنتائج التالية:

- 1-اهتمام المشرع الجزائري بموضوع استصلاح الأراضي كنمط لاستغلال العقاري الفلاحي.
- 2-تطوير آليات استغلال العقاري الفلاحي عن طريق الاستصلاح وذلك عن طريق حق الامتياز.
- 3-وجود العديد من النصوص القانونية والتنظيمية التي توطر عملية الاستصلاح للأراضي الفلاحية.
- 5-تشجيع الاستصلاح في المناطق المختلفة بالجزائر ولاسيما المناطق الصحراوية.
- 6-الربط ما بين عملية الاستصلاح والاستثمار في العقار الفلاحي.
- 7-هناك علاقة جد وطيدة ما بين الاستصلاح للأراضي الفلاحية وتحقيق التنمية الاقتصادية.
- 8-أن عملية الاستصلاح للأراضي الفلاحية وحسب النصوص القانونية المنظمة لها عرفت ازدهار وخاصة في مجال ربطها بالاستثمار والدعم المالي المناسب للمهتمين بهذه المشاريع وخاصة بالمناطق الصحراوية والهضاب العليا.

وعليه من خلال هذه النتائج المتوصل إليها في إطار هذه الدراسة فهناك كذلك بعض الاقتراحات والتوصيات وهي كما يلي:

- 1-ضرورة إعادة النظر في القوانين المنظمة لعملية استصلاح الأراضي ولاسيما القانون 18/83 المتعلق بجائزة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح والاهتمام بنمط الاستثمار عن طريق عقود الامتياز مع وضع دفتر شروط نموذجي للمستفيدين من عملية الاستصلاح.

- 2- ضرورة كذلك إعادة النظر في مدة الاستصلاح وجعلها مدة قصيرة مع وضع الشروط اللازمة للتمليك بعد الاستصلاح.
- 3- توضيح شروط فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة في حالة إخلال صاحب الامتياز بدفتر الشروط وتغيير وجهة الأراضي الفلاحية.
- 4- ضرورة تشجيع خلق تعاونيات فلاحية لعملية استصلاح الأراضي الفلاحية مع تقييم أداء هذه التعاونيات.
- 5- على المشرع الجزائري اعتماد نمط الامتياز الذي ينتهي بالتنازل لتحسيد برنامج الاستثمار والتنمية في المناطق الصحراوية والمشاغبة لها من أجل رفع التحدي وكسب رهان التنمية في هذه المناطق
- 6- تفعيل جهاز الرقابة والمراقبة من قبل الجهات الوصية كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكل المصالح المعنية في هذا المجال ، لأن النوايا والنصوص وحدها لا تكفي بل يجب الحرص على إيجاد اليات لتطبيق النوايا والنصوص معا .



قائمة المطابع والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

قائمة المراجع:

اولا: الكتب

1. -أسامة السيد عبد السميع، مشكلة البطالة في مجتمعات العربية وإسلامية، أسباب آثار حلول كلية الشريعة والقانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2008
2. د. ليلي زروقي- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 2015 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الجزائر دار هومة، طبعة 2015.
3. حمدي عمر باشا، مجتمع النصوص التشريعية وتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
4. حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
5. حمدي باشا ، القضاء العقاري دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2005
6. فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، بدون طبعة، منشورات أمين الجزائر 2009

ثانيا: الرسائل والمذكرات:

1. بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 16 ماي 2017.
2. طواهرية محمد، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق 18/83، مذكرة ليل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2016-2017.

3. فراح حورية ، استراتيجية استصلاح الأراضي في قانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر بن عكنون سنة 2007 - 2008
4. فقيرة فائزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مذكرة شهادة ماجستير فروع عقود ومسؤولية كلية حقوق بن عكنون جامعة الجزائر. 2004-2005

ثالثا: المقالات في المجالات:

1. بلقاسم ساهي، البعد الاقتصادي لاستصلاح الأراضي الصحراوية في الجزائر في ظل القانون 83/18 جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية سنة 2020.
2. - شوقي خليفي، آليات تسوية العقار الفلاحي محل الاستصلاح في إطار ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية جامعة قسنطينة، العدد 01، جوان 2020.
3. نعيمة يحيى، نظام القانوني للاستصلاح الاراضي في الجزائر ، مجلت العلوم الاجتماعية والانسانية العدد16، ديسمبر 2018
4. محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي العدد 15 جانفي 2017
5. نعيمة يحيى، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد 16 ديسمبر 2018 .

رابعاً: النصوص القانونية والتنظيمية

1-القوانين:

-القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم

-قانون الاجراءات المدنية والادارية

- القانون 03-04 المؤرخ في 27-07-2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية

المستدامة ، ج ر 41 لسنة 2004

- القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03-08-2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر العدد 46

لسنة 2008 .

- قانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية

العدد 34 لسنة 1983.

- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية

العدد 55 لسنة 1990.

- المرسوم التشريعي رقم 12/97 المؤرخ في 05-10-1993 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية

رقم 64 لسنة 1993.

2-المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الاراضي

الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1992

- المرسوم التنفيذي 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بالحيازة العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع الأراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 1997.

3- المناشير والتعليمات:

- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات صادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية (م، ع، أ، و).
- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14/12/2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزارة الداخلية والجماعات المحلية والتنمية العمرانية.
- التعليمات رقم 162 ، المؤرخة في 13-02-2013 المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية

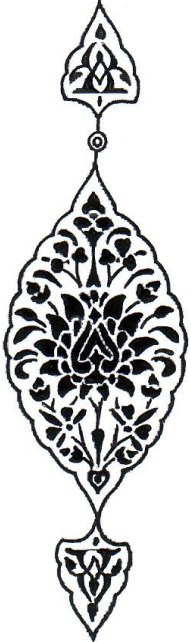
4- الأحكام والقرارات القضائية:

- قرار المحكمة العليا بتاريخ 24/04/2002، المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 2004.
- مجلة المحكمة العليا، العدد 02، قسم الوثائق 2006

خامسا: مواقع الانترنت

- سياسة زراعية Ar.wikipedia.org/wiki
- https :doi.org/10.4000/insaniyat.7027

فهارس
الموضوعات



فهرس الموضوعات

كلمة شكر

اهداء

01 مقدمة:

الفصل الاول :الاطار المفاهيمي لعملية استصلاح الاراضي الفلاحية

02 المبحث الأول: الإطار العام للاستصلاح

02 المطلب الأول: ماهية الاستصلاح

03 الفرع الأول: الاستصلاح في الشريعة الإسلامية

05 الفرع الثاني - مفهوم الاستصلاح في التشريع الجزائري

06 المطلب الثاني: طبيعة الأراضي المراد استصلاحها.

07 الفرع الثاني : الأراضي الصحراوية والجبلية:

10 الفرع الثالث : الأراضي المستبعدة أو المستثناة من قانون رقم 18/83

المبحث الثاني: التطور القانوني في مجال استغلال العقار الفلاحي عن طريق استصلاح

11 المطلب الأول: الاسباب المؤدية إلى الاستصلاح:

11 الفرع الاول : أسباب اقتصادية:

14 الفرع الثاني: أسباب سياسية:

15 المطلب الثاني: أهم النصوص التشريعية والقانونية المنظمة لاستصلاح.

15 الفرع الاول : القانون رقم 18/83 المتعلق بجيازة الملكية العقارية

- 16..... الفرع الثاني : الاستصلاح في ظل المرسوم 289/92.
- 17 الفرع الثالث : الاستصلاح في ظل المرسوم 483-97.
- 18 الفرع الرابع: الاستصلاح في ظل القانون رقم 25-90.
- الفصل الثاني: الآليات القانونية استصلاح الأراضي الفلاحية.
- 21..... المبحث الأول: استصلاح الأراضي عن طريق الحيازة و الامتياز.
- 21..... المطلب الأول: حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح وفق ق 18/83.
- 21..... الفرع الأول: طلب الحيازة للأرض محل الاستصلاح.
- 23..... الفرع الثاني: معاينة الاستصلاح (المعاينة الإيجابية والسلبية).
- 26..... المطلب الثاني: نمط الاستصلاح عن طريق الامتياز.
- 26..... الفرع الأول: الاستصلاح وفق للمرسوم 483/97.
- الفرع الثاني: الاستصلاح عن طريق الامتياز خلال إنشاء مستثمرات فلاحية وتربية....
- 30..... الحيوانات.
- 33..... المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن استصلاح الأراضي.
- المطلب الأول: حقوق والتزامات المستصلح في اطار كل من القانون 83-18 والمرسوم 97-483.
- 33.....
- الفرع الأول: حقوق والتزامات المستصلح في اطار القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية .
- الفرع الثاني: حقوق والتزامات صاحب الامتياز في اطار المرسوم التنفيذي 483-97..... 36.
- المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز عن الأراضي المستصلحة..... 38.
- الفرع الأول: شروط رفع الدعوى والجهات القضائية المختصة..... 38.

40.....	الفرع الثاني: أنواع الدعاوى المتعلقة بمنازعات الاستصلاح
40.....	اولا: دعوى الإلغاء.
40.....	ثانيا: دعوى الفسخ المرفوعة من طرف الوالي.
41.....	ثالثا : الدعوى المرفوعة من طرف الغير.
43.....	الخاتمة
46.....	قائمة المصادر و المراجع
51.....	الفهرس