

إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية:

بين الحماية وضرورة تجسيد المشاريع العمومية للتنمية

**De-Registration Of Farm Lands That Are Part Of National Domin:
Between The Preservation And The Necessity To Complete Public
Development Projects**

تاريخ القبول: 2020/05/29

تاريخ الإرسال: 2020/01/30

ولتحويل طابعها الفلاحي إلى أوعية عقارية قابلة للبناء أوجدت الدولة آليات قانونية الأولى تتمثل في "الإسترجاع" الذي تتضمنه أحكام المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 أفريل سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، والثانية تتمثل في "الإقتطاع" الذي جاء بموجب التعليمات رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 ورقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 ورقم 03 المؤرخة في 31 ماي 2018 الصادرة عن الوزير الأول.

الكلمات المفتاحية: إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية؛ الإسترجاع؛ الإقتطاع؛ الأراضي المدمجة في القطاع العمراني؛

Abstract:

In order to meet the deficit in buildable real estates, the State

عزالدين وداعي (*)

جامعة بجاية - الجزائر

Azzeddineouddai.ou@gmail.com

ملخص:

تلجأ الدولة لتغطية العجز المسجل في الأوعية العقارية القابلة للبناء، قصد إنجاز مشاريعها التنموية إلى تعبئة وإستغلال الأوعية العقارية الفلاحية بشتى أنواعها، ومهما كانت تابعة للمستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية أو أراضي خصبة جدا أو خصبة بعد تحويل طابعها من الطابع الفلاحي إلى أوعية عقارية قابلة للبناء، وهذا بالرغم من ضرورة الحفاظ عليها وفقا لما نص عليه القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وكذا القانون 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

(*) المؤلف المراسل.

resortsto the mobilization and utilization of agricultural real estates of all kinds, whatever these

latter belong to the agricultural investments, whether individual or collective and whether they are very fertile or fertile lands, to carry out its development projects. The state proceeds to the transformation of these agricultural allands into buildable real estate despite the necessity to preserve them in accordance with the provisions of Act 90-25 of November 18 1990 on land planning, as well as Act 08-16 of August 3 2008 on agriculture planning.

In order to convert agricultural lands into buildable real estates, the State created two legal mechanisms. The first of which is «Restitution»

included in the provisions of Article 53 of the 1998 finance Act, as well as in the executive decree No. 03-313 of April 16 2003 fixing the conditions and modalities for the restitution farm lands that are an integral part of national domain mainstreamed in the urban sector. The second concerns “Deduction” that came under directive No. 01 of April 19 2010, directive No. 02 of May 12 2013 and directive No. 03 of May 31 2018 instructed by the prime minister.

Keywords: Agricultural real; buildable real estate estates; Deduction Restitution.

مقدمة:

أضحى العقار يشتمل أنواعه المحور الأساسي في بناء إقتصاديات الدول المختلفة ومنها الجزائر التي تتوفر على أوعية عقارية كثيرة سواء كان عقارا صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا، تعمل على تنظيمها تنظيميا يسمح بإستغلالها في مختلف النشاطات الإقتصادية لها، وأمام إلزامية توفير الأوعية العقارية وتهيئتها على النحو الذي يسمح بإستغلالها إستغلالا عقلانيا بعيدا عن كل أشكال التبذير، وأمام إلزامية توفير الأوعية العقارية الخاصة لتجسيد المشاريع التنموية وبناء المنشآت القاعدية والإنجازات الإجتماعية والثقافية، والنقص المسجل في الأوعية العقارية الصالحة للبناء، إقتضى الأمر على الدولة اللجوء إلى تعبئة الأوعية العقارية الفلاحية التابعة للدولة، والتي هي في الأصل تشكل مستثمرات فلاحية فردية ومستثمرات فلاحية جماعية، وتم تحويلها إلى أراضى قابلة للتعمير لإستقبال المشاريع المختلفة بموجب التعليمتين الصادرتين عن الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 201⁽¹⁾ ورقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013⁽²⁾، دون أن تراعى في ذلك طابعها الفلاحي مهما كانت أراضى فلاحية خصبة جدا أو خصبة هذا من جهة، ومن جهة أخرى متجاهلة في نفس الوقت لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، لا سيما في المادة 36 منه التي



أكدت على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير⁽³⁾ ولأحكام القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، لاسيما في نص المادة 15 منه التي أكدت كذلك على أنه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى (أي غير الخصبة) إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء⁽⁴⁾.

حيث أن التعلية رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 المتعلقة "بإقتطاع" الأراضي الفلاحية لغرض تلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية أسست جهازا لمراقبة اللجوء إلى الأراضي الفلاحية يتمثل في لجنة تقنية قطاعية مشتركة على مستوى الولاية، ولجنة وزارية مشتركة يترأسها الوزير الأول تعرض عليها التقارير والتوصيات المنبثقة عن اللجان الولائية.

أما التعلية رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 فقد حددت كهدف لها تخفيف الإجراءات المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية، كما خولت للولاة وعلى سبيل الإستثناء حياة الأراضي الفلاحية التي يتعين أن تستعمل كأوعية عقارية موجهة لإنجاز المشاريع ذات الضرورة الملحة، حيث يتم الفصل بعملية إلغاء تصنيفها بموجب قرار ولائي والذي يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي.

غير أنه وبالرغم من إصدار التعليمتين 01 و02 السالفتين ذكرهما، إلا أنه قد سجلت تجاوزات في الميدان من خلال إقتطاع لأراضي فلاحية تابعة لمستثمرات فلاحية فردية وجماعية واستنزافها بغير حق، وحتى اللجوء إلى تسخير القوة العمومية لحيازتها، الأمر الذي إستعجل بإستصدار التعلية رقم 03 من قبل الوزير الأول المؤرخة في 27 ماي 2018 تعدل وتتم التعليمتين رقم 01 و02 قصد الحفاظ على هذه الأراضي الفلاحية⁽⁵⁾.

إذن ما مدى توفير الحماية للأراضي الفلاحية التابعة للدولة في إطار عمليتي الإسترجاع والإقتطاع وتحويل طابعها الفلاحي إلى أراضي قابلة للتعمير دون المساس بأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والقانون 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ؟



ولدراسة الموضوع كان لابد من التطرق إلى تصنيف وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية في (المحور الأول)، ثم التطرق إلى حماية الأراضي الفلاحية في إطار عملية الإسترجاع في (المحور الثاني)، ثم التطرق إلى حماية الأراضي الفلاحية المقررة في إطار عملية الإقتطاع في (المحور الثالث)، وبعدها نختم دراستنا هذه بخاتمة نبرز فيها أهم النتائج المتوصل إليها وبعض التوصيات المقترحة.

المحور الأول: التصنيف وإلغاء التصنيف للأراضي الفلاحية

قبل التطرق إلى عملية تصنيف وإلغاء التصنيف، كان لابد علينا من التطرق إلى الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتمييزها عن الأملاك العامة ومعيار التمييز بينهما هذا لنبين من خلالها موقع الأراضي الفلاحية من الأملاك الوطنية الخاصة التي لا يمكن التصرف فيها لطبيعتها الفلاحية إلا بعد إلغاء تصنيفها، والتي تختلف طبيعتها عن الأملاك الوطنية الخاصة الأخرى التي يمكن التصرف فيها والمحددة سابقا بموجب القانون.

أولاً- الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

حسب نص المادة 17 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، فإن الأملاك الوطنية الخاصة تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية والأملاك التابعة للبلدية⁽⁶⁾، والتي تشمل على كل من العقارات والمنقولات الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

في حين نجد أن المادة 18 من ذات القانون قد سردت مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة التي هي:

- 1- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالإستقلال المالي أم لم تكن كذلك.
- 2- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي إقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو إمتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها.



- 3- العقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- 4- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- 5- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تتمثل في وسائل الدعم.
- 6- الأمتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، وإداراتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.
- 7- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- 8- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.
- 9- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي إكتسبتها الخزينة نهائيا.
- 10- الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل الحصص أو التزويدات التي تقدمها المؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة .
- 11- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة
- 12- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الإقتصاد وفقا للقانون.
- إلا أنه وما يهمننا في دراستنا هذه هي الأراضي الفلاحية بإعتبارها ملك من الأملاك الوطنية الخاصة، التي يتم إلغاء تصنيفها وتجريدها من طابعها الفلاحي إلى أراضي معدة للبناء لغرض إنجاز المشاريع العمومية للتنمية، وهذا بعد تخصيصها للقطاعات العمومية سواء كان ذلك التخصيص بالمقابل أو تخصيص مجاني.
- ثانيا- معيار التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة:**
- يتم الإعتماد للتمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة على عدة معايير نذكر منها:

1- معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص: أي أنها غير قابلة للتصرف فيها والتنازل عنها ما دامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة، وإن كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص⁽⁷⁾.

وهو المعيار الذي إعتده المشرع الجزائري في ذلك من خلال ما جاء به في نص المادة 03 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، أين أشارت إلى أنه لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة الأملاك الوطنية العمومية، وهذا بحكم طبيعتها أو غرضها، في حين أشارت إلى أن الأملاك الأخرى غير المصنفة في الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة⁽⁸⁾.

كما أكد المشرع ذلك أيضا في نص المادة 25 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، أين أكد فيها أن الأملاك الوطنية العمومية لا تتحمل تملك الخواص إيها بسبب طبيعتها أو الغرض منها⁽⁹⁾.

2- معيار عدم التخصيص للمنفعة العامة (أو الوظيفة التي يؤديها المال العام): ويكون التخصيص لإستعمال الجمهور مباشرة ومرافق الدولة، إذ تم الأخذ بهذا المعيار لتفادي ما وجه من إنتقادات للمعايير الأخرى من جهة، ومن جهة أخرى التوسيع من دائرة الأموال⁽¹⁰⁾.

كما أخذ كذلك المشرع الجزائري بهذا المعيار وفقا لنص المادة 03 من القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم⁽¹¹⁾.

ثالثا- التصنيف وإلغاء التصنيف:

حسب نص المادة 31 من القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، فإن التصنيف هو "عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية وينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة.



ويجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكا للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية إما بمقتضى حق سابق وإما بامتلاكيتهم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام (الاقتناء التبادل، الهبة)، وإما عن طريق نزع الملكية، وتقوم بالاقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.

ومن ناحية أخرى يجب أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها ولا تكون العقارات المقتناة جزءا من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها⁽¹²⁾.

كما أضافت المادة 72 من ذات القانون أنه " إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذاك من الأملاك الوطنية وجب إلغاء تصنيفه وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 31 أعلاه.

وتلحق الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية حسب أصلها بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية التي كانت تحوزها أول الأمر وتثبت عملية التسليم على أية حال بمحضر ويترتب عليها إعداد جرد إن اقتضى الأمر ذلك"⁽¹³⁾.

المحور الثاني: حماية الأراضي الفلاحية في إطار عملية الإسترجاع

قبل صدور القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03 أوت سنة 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، لجأت الدولة إلى إلغاء تصنيف هذه الأراضي الفلاحية الموجهة لإنجاز المشاريع التنموية إلى ما يسمى بـ "الإسترجاع"، الذي يكون على المستوى المحلي فقط، وهذا بموجب المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998⁽¹⁴⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 أفريل سنة 2003 الذي يحدد شروط وكميات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني⁽¹⁵⁾.

حيث أنه نص المشرع الجزائري على إمكانية إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الممنوحة في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 الملغى⁽¹⁶⁾ بإلغاء تصنيفها وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، وذلك بموجب المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998.



وأمام غياب الإطار القانوني الذي ينظم عملية الإسترجاع التي نصت عليه المادة 53 السالفة الذكر تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفية إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المدمجة في القطاع العمراني.

حيث أنه ووفقا لتعليمات السيد المدير العام للأموال الوطنية رقم 1016 المؤرخة في 30 جانفي 2008، فإن الهدف من الإجراء الخاص بإسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي والواقعة بالقطاعات العمرانية، هو تعمير هذه الأراضي وتفاذي الإجراءات المكلفة والبطيئة لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽¹⁷⁾.

أولا- كيف يتم الإسترجاع:

تتم عملية الاسترجاع ووفقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 السالف الذكر على المستوى المحلي، وهذا بعد تكوين ملف تقني من طرف الهيئة صاحبة المشروع مرفوق بطلب وبطاقة تقنية تحدد طبيعة المشروع ومخطط عن وضعية المشروع، بعد أخذ رأي مصالح التعمير والبناء والمصالح الفلاحية على مستوى الولاية وإرسال هذا الملف إلى الوالي المختص إقليميا⁽¹⁸⁾.

ثم بعدها يعرض الملف على اللجنة الولائية للاسترجاع التي تؤسس لدى الوالي والتي تتشكل من عدة قطاعات، حيث من مهامها تحديد مدى ملائمة إقامة المشروع بالنسبة لتصنيف القطعة الأرضية والتحقق من مدى ملائمة المشروع مع أدوات التعمير، والقيام بتحديد الحقوق والأموال الواجب استرجاعها، وهذا وفق ما نصت عليه المادتين 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 السالف الذكر⁽¹⁹⁾.

وعندما يحظى الطلب بالموافقة من طرف اللجنة الولائية التي يجب أن تفصل في هذا الطلب خلال مدة (15) يوما، يعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي لدراسته الذي يلزم عليه كذلك أن يفصل في شأنه في أجل شهر واحد (01) من تاريخ الإخطار. وبعد الموافقة من طرف المجلس الشعبي الولائي تكرس عملية الإسترجاع بموجب قرار الوالي الذي يتضمن إسترجاع الأرض الفلاحية المعنية لصالح الدولة، والذي يخضع بعدها لشكليات الشهر العقاري كما جاء في نص المادتين 09 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 السالف الذكر⁽²⁰⁾.



ثانيا- الحقوق المقررة في إطار الاسترجاع:

عندما يتم تكريس عملية الاسترجاع بموجب القرار الولائي المشهر، يتم تعويض أصحاب حق الانتفاع أو المنتجين الفلاحيين الحائزين فقط على الحقوق العينية العقارية على أساس سندات مثبتة، ويتم التكفل بهذا التعويض المالي من الحساب الخاص للخزينة رقم 302-048 الذي عنوانه "تعويض بصدد الأملاك المرصودة للصندوق الوطني للثورة الزراعية"، وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 السالف الذكر⁽²¹⁾.

أما عن تعويض المنتجين الفلاحيين الذين يستغلون بانتظام الأراضي الممنوحة لهم دون حصولهم على العقد الإداري لأسباب موضوعية أو خارجة عن نطاق إرادتهم، فإنه ووفقا للتعليمية رقم 1016 المؤرخة في 30 جانفي 2008 والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، يتم تقديم التعويض لهم وهذا بعد إعداد العقود الإدارية لفائدتهم على سبيل التسوية، شريطة مصادقة السيد الوالي على قرارات المنح الأصلية وذلك باقتراح من السيد مدير المصالح الفلاحية⁽²²⁾.

المحور الثالث: حماية الأراضي الفلاحية في إطار عملية الإقتطاع

بعد صدور القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت سنة 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، وصدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، تخلت الدولة عن "الاسترجاع" الذي يكون على المستوى المحلي نظرا لاستنزاف الأراضي الفلاحية، تبنت الدولة ما يسمى "بالاقتطاع" الذي يكون على مستوى المجلس الوزاري المشترك قصد المحافظة عليها وحمايتها، والذي يكون فيه الاقتطاع يتم بموجب تعليمية السيد الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الإحتياجات المتعلقة بتنفيذ مشاريع التنمية العمومية، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011 سواء كانت هذه الأراضي موجودة داخل أو خارج القطاعات القابلة للتعمير بإستثناء الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والأراضي الغابية⁽²³⁾ والتعليميتين رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 ورقم 03 المؤرخة في 31 ماي 2018.



أولاً- الحماية المقررة للأراضي الفلاحية في إطار التعليمتين رقم 01 و02:

لقد أصدر السيد الوزير الأول التعليمية رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، التي من خلالها أسس جهازا لمراقبة اللجوء الأراضي الفلاحية الذي يتمثل في اللجنة التقنية القطاعية المشتركة على مستوى كل ولاية يسيرها ممثل عن الوزارة المكلفة بالفلاحة، والتي مهمتها الإنتقال إلى الميدان وتقييم مدى قابلية طلب الإقتطاع مقارنة بطبيعة الأرض الفلاحية المستهدفة، إلى جانب تأسيسها للجنة وزارية مشتركة يترأسها الوزير الأول والتي تنظر في التقارير والتوصيات المعروضة عليها من طرف اللجنة التقنية الولائية المتعلقة بمشاريع إقتطاع الأراضي الفلاحية، أين تتجسد قراراتها بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

1- عن مجال تطبيق عملية الإقتطاع لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية ومنهجية التدخل: حسب التعليمية رقم المؤرخة 02 في 12 ماي 2012 السالفة الذكر، والتي جاءت لتؤكد على إلزامية اللجوء إلى الإقتطاع، وكذا التعليمية رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010، وكذا التعليمية الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011، فإن الإقتطاع يخص جميع الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي مهما كان موقعها بالنسبة لأدوات التعمير (خارج أو داخل القطاعات القابلة للتعمير)، بإستثناء الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والأراضي الغابية.

أما عن طريقة الإقتطاع، فإنه وعملا بمحتوى التعليمية رقم 01 السالفة الذكر، فإن الملفات المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية تحال حسب الحالة من طرف وزير القطاع الطالب أو من طرف الوالي المختص إقليميا إلى السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية، الذي يعرضها بدوره على اللجنة الوزارية المشتركة للدراسة وإتخاذ القرار.

ثم بعدها يتخذ الوالي المختص إقليميا بخصوص الملفات التي تلقت رأي بالموافقة من طرف اللجنة الوزارية المشتركة، والتي نطقت بإلغاء التصنيف قرار يكرس إلغاء التصنيف ويحدد مبلغ التعويض الموافق للحقوق العينية العقارية المحازة من طرف المستغلين الفلاحيين، وفور إتخاذ قرار إلغاء التصنيف من طرف السيد الوالي يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد إيداع القرار المعني ويخضعه لشكليات الشهر العقاري.



إلا أنه في بعض الأحيان الأمر يتعلق بإنجاز مشاريع ذات الضرورة الملحة، فإن التعليم رقم 02 السالفة الذكر وضعت بعض الإستثناءات عن "الإقتطاع" وأخضعت إلغاء التصنيف لإجراءات خاصة، وهذا بغرض إنجاز المشاريع التالية وبدون موافقة اللجنة الوزارية المشتركة:

أ- مراكز للتحويل الكهربائي.

ب- محطات لتوسيع نطاق الغاز.

ج- خزانات وأبراج المياه.

د- مؤسسات مدرسية.

هـ- مؤسسات جوارية للصحة العمومية.

كما أن هذه الرخصة الإستثنائية الممنوحة للولاية مشروطة بموافقة مديريات المصالح الفلاحية والموارد المائية للولاية، ولا يمكن أن تمنح إلا مرة واحدة في السنة مع التقيد بحتميات الحفاظ على الأراضي الفلاحية وصونها.

2- بالنسبة لإختيار الوعاء العقاري: وفقا لتعليمة السيد الوزير الأول رقم 02

السالفة الذكر كذلك، فإنه يجب أن يؤخذ في الحسبان عند الإقتطاع خصوصا:

أ- الجدوى الإقتصادية للمستثمرة الفلاحية المعنية.

ب- الجوار المباشر للقطاع القابل للتعمير.

ج- شغله الأمتل على أن يتم تفادي أي فائض في المساحة.

د- شروط قابلية الموقع للبناء وجدواه من حيث إمكانية الوصول وإنجاز شبكات مختلفة .

كما تستثنى تماما من إختيار الأرض، الأرض ذات القدرات الزراعية العالية ولا سيما المسقية والقابلة للسقي أو تتضمن مزروعات، ولا تتم حيازة الأرض المعتزم إلغاء تصنيفها إلا بعد المصادقة عليها من قبل اللجنة الوزارية المشتركة (C I M).

3- بالنسبة للتعويضات: إن الحاجيات المالية الضرورية يجب أن يتم تحديدها

ورصدها مع حيازة الأرض على أساس تقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة:



أ- بالنسبة للمشاريع التي كانت موضوع مقررات بتفريدها، فإن النفقات سيواصل إقتطاعها من حساب التخصيص الخاص رقم 302-048 الذي عنوانه "التعويض بعنوان الأملاك المخصصة للصندوق الوطني للثورة الزراعية".

ب- بالنسبة للمشاريع التي لم تكن بعد موضوع مقررات بتفريدها فيتعين على أصحاب المشاريع إقرار مبلغ التعويض في مقرر التفريد.

ثانياً- الحماية المقررة للأراضي الفلاحية في إطار التعليمات رقم 03 المؤرخة 31 ماي

2018:

حسب التعليمات رقم 03 التي تعدل وتتم التعليمات رقم 01 و02، فإنه وبالرغم من البنود التي جاءت في التعليمات رقم 01 و02 السالف ذكرهما الخاصة بحماية الأراضي الفلاحية، إلا أنه قد سجلت بعض التجاوزات في الميدان والتي أدت إلى إستنزاف الآلاف من الهكتارات من الأراضي الفلاحية المخصصة لإنجاز المشاريع التتموية حيث مست العملية مستثمرات فلاحية وهي في حالة نشاط وكانت محل إقتطاعات بغير وجه حق، ووصل الحد إلى اللجوء إلى تسخير القوة العمومية لحيازتها. كما لوحظ تضاعف إقتطاعات الأراضي الفلاحية وحيازتها بقرارات إدارية محلية ثم الشروع في أشغال إنجاز منشآت عمومية حتى قبل أن تفصل اللجنة الوزارية المشتركة في الطلبات المتعلقة بالإقتطاع، ودون أن يتخذ مجلس الوزراء مراسيم تجسد هذه الإجراءات.

وعليه وحماية على الأراضي الفلاحية من أي تجاوز، ومن أي إجراء مخالف للتعليمات رقم 01 و02، فإنه:

- 1- يحظر إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية.
- 2- يحظر إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة.
- 3- كل عملية إقتطاع لأراضي فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة غير التابعة للمستثمرات الفلاحية وليست من النوع الخصب جدا أو الخصبة لابد أن تكون محل تقرير ممضى من طرف الوالي شخصيا.



4- إلزامية عرض التقرير الممضى من طرف الوالي وطلب الإقتطاع على اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بالإقتطاع، ومداولتها تكون غير تنفيذية إلا بعد إتخاذ مرسوم من قبل مجلس الوزراء.

5- لا يمكن عند الإقتضاء تجسيد اللجوء إلى التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم إلا عندما يصبح المرسوم المتضمن الإقتطاع مجسدا.

6- كما يحظر كل إجراء آخر لإقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب قرار من الوالي.

خاتمة:

بالرغم من أن عملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لغرض إنجاز المشاريع العمومية للتنمية، جاءت بموجب آليات قانونية في إطار "الإسترجاع" قبل صدور القانون 16-08 المتضمن التوجيه الفلاحي والقانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم وفي إطار "الإقتطاع" بعد صدورهما، إلا انه لوحظ:

أن عمليتي "الإسترجاع" و"الإقتطاع" المجسدين ميدانيا تخالفان أحكام القانونين 16-08 و25-90 الذين يشكلان الإطار القانوني الصارم الذين يحميان الأراضي الفلاحية في إطار عملية إنجاز المشاريع العمومية للتنمية .

كذلك بالرغم من تعديل وتتميم التعليمتين رقم 01 و02 بالتعليمية رقم 03 لسنة 2018، وإستبعادها لأراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية والأراضي الخصبة جدا والخصبة من عملية الإقتطاع، إلا أنها لم تحمل الحماية الكافية للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الأخرى.

كما أن عملية "الإقتطاع" فتحت المجال لضم الأراضي الفلاحية الخارجة عن المناطق العمرانية والبعيدة عنها وشجع على إعادة مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير للبلديات على حساب الأراضي الفلاحية، مما مكن من إغتصابها وتحويل وجهتها الفلاحية.

هناك العديد من الأراضي الفلاحية أنجزت فوقها العديد من المشاريع التنموية لكن عملية الإسترجاع أو الإقتطاع لم تكتمل بعد بغرض إلغاء تصنيفها، الشيء الذي أثار على إعداد قرارات "الإسترجاع" أو عقود إيداع قرارات "الإقتطاع" وتسويتها هذا من



جهة، ومن جهة ثانية أثر على كيفية الحصول على التعويضات المالية لصالح المنتجين الفلاحين.

- المقترحات:

- ضرورة الإسراع في تنظيم عملية "الإقتطاع" للأراضي الفلاحية بنص قانوني واضح بغرض حمايتها وإستغلالها الإستغلال الأمثل، وهذا تماشيا مع القانون رقم 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وكذا تماشيا مع القانون رقم 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

- ضرورة تعديل القانون رقم 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، قصد مواكبة التطور الذي عرفه العقار الفلاحي من ناحية إستغلاله لأغراض البناء.

- الإسراع في جرد جميع المستثمرات الفلاحية التي مستها عملية إلغاء التصنيف لكي يتسنى للمصالح المعنية بمعرفة المساحات الحقيقية التي تم إلغاء تصنيفها.

- ضرورة عدم الإفراط في إستغلال العقار الفلاحي لإنجاز المشاريع العمومية وعدم الإفراط في مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير للبلديات على حساب الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى أراضي قابلة للبناء.

- ضرورة الإسراع في تسوية الأراضي الفلاحية التي أنجزت فوقها المشاريع العمومية خلال مرحلة الإسترجاع والتي لم يتم إعداد بشأنها قرارات الإسترجاع، هذا من أجل تسوية الملفات الخاصة بهذه المشاريع من جهة، ومن جهة أخرى من أجل تسوية الوضعية القانونية للمستثمرات الفلاحية المنزوع منها جزء من الأرض تجاه مصالح مسح الأراضي، هذا لتمكين المستغلين الفلاحين من الحصول على دفاتر عقارية محينة تحدد فيها المساحات الحقيقية للمستثمرات الفلاحية.

الهوامش والمراجع:

(1) - انظر التعليم رقم (01) المؤرخة في 19 أفريل 2010 الصادرة عن السيد الوزير الأول المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، نسخة ورقية من التعليم تم الحصول عليها من مصالح أملاك الدولة.

(2) - انظر التعليم رقم (02) المؤرخة في 12 ماي 2013 الصادرة عن السيد الوزير الأول المتعلقة بإقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، نسخة ورقية من التعليم تم الحصول عليها من مصالح أملاك الدولة.



- (3) - انظر المادة 36 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 سبتمبر سنة 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 جريدة رسمية عدد 44 لسنة 1995.
- (4) - انظر المادة 15 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت سنة 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008.
- (5) - انظر التعليمات رقم (03) المؤرخة في 27 ماي 2018، الصادرة عن السيد الوزير الأول التي تعدل وتتمم التعليمتين رقمي 01 و02 المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، نسخة ورقية من التعليمات تم الحصول عليها من مصالح أملاك الدولة.
- (6) - انظر المادة 17 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 جريدة رسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 3 أوت سنة 2008.
- (7) - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص102.
- (8) - انظر المادة 03 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق.
- (9) - انظر المادة 25 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.
- (10) - إبراهيم عبد العزيز شيجا، الأموال العامة، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص71.
- (11) - انظر المادة 03 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق.
- (12) - انظر المادة 31 من القانون رقم 90-30، المرجع نفسه.
- (13) - انظر المادة 72، المرجع نفسه.
- (14) - انظر المادة 53 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 جريدة رسمية عدد 89 لسنة 1998.
- (15) - انظر المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، جريدة رسمية عدد 57 الصادرة بتاريخ 21 سبتمبر سنة 2003.
- (16) - انظر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم الملغى، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 1987، الملغى بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة سنة 2010.



(17) - انظر تعليمة السيد المدير العام للأمولاك الوطنية رقم 1016 المؤرخة في 30 جانفي 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، المتعلقة بتوفير العقار القابل للتعجير من أجل توطئ مشاريع السكن والتجهيزات العمومية، نسخة ورقية من التعليمة تم الحصول عليها من مصالح أملاك الدولة.

(18) - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2003، المرجع السابق.

(19) - انظر المادتين 03 و04 المرجع نفسه.

(20) - انظر المادتين 09 و05 المرجع نفسه.

(21) - انظر المادة 09، المرجع نفسه.

(22) - انظر تعليمة السيد المدير العام للأمولاك الوطنية رقم 1016 المؤرخة في 30 جانفي 2008 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، المتعلقة بتوفير العقار القابل للتعجير من أجل توطئ مشاريع السكن والتجهيزات العمومية، نسخة ورقية من التعليمة تم الحصول عليها من مصالح أملاك الدولة.

(23) - انظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011 المتعلقة بإقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية.