

مقياس: النظام القانوني للعقار الاستثماري

السنة الثانية ماستر قانون أعمال

كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة.

2021 /2020

د/ العايب ريمة

المحاضرة 1: مبادئ عامة حول العقار الاستثماري

انتهجت الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية سياسات متعددة تهدف في مجملها الى تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة، عملت خلالها في مجال الاستثمار على تشجيعه بنوعيه المحلي والاجنبي، خاصة وفق سياسة الانفتاح الاقتصادي، وبعد اعتماد هذا النهج اكتسبت خبرة لا يستهان بها في تشريع وتنظيم الاستثمارات ووجهت هذه الأخيرة لثلاث أهداف رئيسية:

- مشاريع خالقة لمناصب شغل " صناعة متوسطة أو صغيرة" بالإضافة إلى الصناعات التقليدية والحرف " توفر مناصب شغل على الأقل 10 مناصب كمشاريع وكالة تشغيل الشباب".
 - مشاريع تحقق التوازن الإقليمي بتحفيز المناطق المراد ترقيتها.¹
 - تشجيع التصدير إذ يعتبر مصدر العملة الصعبة، وهذا ما جُبد في مختلف قوانين المالية السنوية وقوانين الاستثمار المتعاقبة.
- إن العلاقة التي تربط العقار بقطاعات مختلفة متداخلة فيما بينها، وتتبادل التأثير والتأثر، فيعتبر البنية التحتية والركيزة الأساسية لانطلاق المشروعات الاقتصادية، لذلك ازدادت الرغبة في تنظيمه باعتباره أحد المكتسبات المالية الثابتة.

¹-منصوري زين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، العدد 2، ص 128،129.

يختلف استعمال العقار تبعاً للأغراض والوظائف التي يستخدم فيها، فنجد عقار فلاحى، عقار صناعى، عقار سياحى. وبالتالي يعتبر العقار الحلقة الجوهرية للاستثمار والوعاء الأنسب لكل مبادرات الاستثمار.¹

تعريف العقار:

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683 ق م ج: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول "العقار بالطبيعة".

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار واستغلاله، يعتبر عقاراً بالتخصيص.

أما العقار بحسب الموضوع ورد في المادة 684 ق م ج: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

تعريف الاستثمار:

عُرِف الاستثمار بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار² حسب المادة 1:

1/ اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة.

2/ المساعدة في رأسمال مؤسسة في شكل مؤسسات نقدية أو عينية.

3/ استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية.

في حين عرّف القانون 09/16³ المتعلق بترقية الاستثمار في نص المادة 2 الاستثمار:

1/ اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل.

2/ المساهمات في رأسمال شركة.

¹- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، سنة 2014/2015، ص 1.

²- الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، عدد الجريدة الرسمية 47.

³- القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 3 أوت 2016، عدد الجريدة الرسمية 46.

وصدرت العديد من النصوص التنظيمية لهذا القانون نذكر من بينها: المرسوم التنفيذي 104¹ / 17 ،
166 / 19.²

كفل المشرع الجزائري حرية الاستثمار في دساتيره المتعاقبة، وأكد على ذلك مؤخرا بموجب
المرسوم الرئاسي 20 / 251 الذي يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع
تعديل الدستور³ في المادة 61: حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة تمارس في إطار
القانون.

بينما عرف صندوق النقد الدولي الاستثمار الأجنبي ب:

الاستثمار في مشروعات داخل بلد ما يسيطر عليه مقيمون في بلد آخر بنسب معينة.
وعرف أيضا: الاستثمار هو ذلك الجزء المقتطع من الدخل القومي والمسمى بالادخار والموجه
إلى تكوين طاقات إنتاجية قائمة وتجديدها بهدف مواجهة تزايد الطلب ويكون المستثمر مستعدا
لتحمل درجة معينة من المخاطر.

وعرف أيضا بأنه: عقد بين طرفين المستثمر والدولة قصد تحقيق مصلحة مشتركة.
وعرف أيضا: إضافة طاقات جديدة أو التوسع في مشروعات قائمة، أو تجديد مشروعات انتهى
عمرها الافتراضي⁴.

إن التنمية الاقتصادية مرهونة بمدى استقرار وجذب الاستثمارات خاصة الأجنبية من جهة،
وإلزامية توفير الأوعية العقارية المخصصة لهذه المشاريع من جهة أخرى.⁵
في حين تم تعريف مناخ الاستثمار بأنه:

¹- يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه المؤرخ في 5 مارس
1017، عدد الجريدة الرسمية 16.

²- المؤرخ في 29 ماي 2019 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها عدد
الجريدة الرسمية 37.

³- المرسوم الرئاسي 20 / 251 يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور المؤرخ في
15 سبتمبر 2020 عدد الجريدة الرسمية 54

⁴- اونيسي العياشي، مناخ الاستثمار و أهميته في جذب الاستثمارات، مجلة الحقوق والحريات، العدد 3 ديسمبر 2016،
ملتقى دولي حول الضمانات القانونية للاستثمار في الدول المغاربية 22 ، 23 فيفري 2016 ، جامعة محمد خيضر
بسكرة، ص 442 ص 471.

⁵- تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، دور العقار في التنمية وترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني
والسياسي، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، العدد 1، ص 121.

مجلد الأوضاع القانونية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تكون البيئة الاستثمارية التي يتم على أساسها اتخاذ قرار الاستثمار.

المحاضرة 2: المحور الأول: استثمار العقار الفلاحي:

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر أنماطا عديدة من النصوص القانونية التي جسدت أسلوب الاستغلال الفلاحي للعقار، فصدرت عدة نصوص تشريعية بدايتها كان نظام التسيير الذاتي، ثم تعزز بصدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية¹ الذي وسع ملكية الدولة على حساب ملكية الخواص وعرف ادماج أراضي البلديات والعرش والأراضي الوقفية ضمن صندوق الثورة الزراعية، لكن مع تغير السلطة في الجزائر طرحت فكرة تشجيع الاستثمار في المناطق الصحراوية والأراضي القابلة للاستصلاح من خلال القانون 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية²، ثم قانون المستثمرات الفلاحية 19/87، ثم قانون التوجيه العقاري، وصولا إلى حقبة صدور قانون التوجيه الفلاحي، وقانون الامتياز الفلاحي والنصوص التنظيمية.

النظام الأول: نظام التسيير الذاتي:

يعتبر مرحلة الإصلاح الزراعي الذي يهدف إلى تصفية الأراضي بعد الاستقلال، وإقامة نظام تعاوني زراعي وفي سبيل ذلك صدر الأمر 20³62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، والمرسوم 388 /63 المؤرخ في 10 /أكتوبر/ 1963 الذي جعل المزارع الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الوطنيين والأجانب ملك للدولة، وتم تأمين جميع أراضي المعمرين وإدماجها في إطار نظام التسيير الذاتي الذي تم تجسيده بموجب الأمر 653 /68 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة⁴ بعدما كان في بدايته مجرد مرحلة انتقالية من أجل حماية الأملاك الشاغرة، وتضمن هذا النظام أدوات جديدة للتسيير، تمثلت في ظهور جماعة العمال كفلاحين منتجين، بمعنى تطوير وضع العمال، فمُنحوا حق الانتفاع الدائم لمدة غير محددة ، غير قابل للتصرف والحجز، لكن تحت وصاية مدير ممثل للدولة، وهذا ما يعد امتدادا للتسيير

¹- الأمر 73/71 المؤرخ في 8 / 11 / 1971 المتضمن الثورة الزراعية، عدد الجريدة الرسمية 97.

²- القانون 18 /83 المؤرخ في 13 / أوت/ 1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 34 .

³- الأمر 20 /62 المؤرخ في 24 / أوت/ 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، عدد الجريدة الرسمية 12.

⁴- الأمر 653 /68 المؤرخ في 30 /أكتوبر/ 1968، عدد الجريدة الرسمية 15.

الإداري في القطاع الفلاحي¹، حيث تمنح الدولة مجموعة من العمال الجزائريين المشكلين للمزرعة المسيرة ذاتيا و بدون مقابل، استغلال فلاحي مكون من أموال منقولة وعقارية مدرجة ضمن الأملاك الخاصة للدولة في شكل حق انتفاع غير قابل للتنازل والحجز عليه.

أسباب فشل هذا النظام: نذكر من بينها:

-تدخل الدولة المباشر في التوجيه والمراقبة، ناتج عن هيمنة الإدارة المركزية على نظام التسيير الذاتي.

- تقلص دور الفلاح إلى مجرد عامل في القطاع الفلاحي، أدى إلى انقطاع الصلة بين الأرض والفلاح، وأفضى ذلك الى انخفاض الإنتاج.

النظام الثاني: نظام الثورة الزراعية

يهدف هذا النظام إلى تأميم وتوزيع عادل وفعلي لوسائل الإنتاج، فبرزت الرغبة في إقامة الملكية الاشتراكية، بوضع ملكية وسائل الإنتاج بيد الشعب، وتثيبت حقوق صغار الفلاحين ومنحهم أراضي وتجهيزها بوسائل الإنتاج، بهدف القضاء على ما يعرف بعمالة الخماسة، وهذا منعا لاستغلال الانسان لأخيه الانسان، بينما احتفظت الملكية الخاصة بدور ثانوي ومحدود² نظرا للبعد للسياسي السائد آنذاك فيعتبر هذا القانون أداة لإعلان الاستقلال في شكل آخر³. تجلّى أسلوب منح الأراضي الفلاحية في إطار هذا القانون في شكل عقود جماعية أو فردية، واستثناءا بواسطة قرار من طرف الوالي⁴، تُمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد ويمكن انتقالها الى فرع ذكر على عمود نسب مستحق⁵، إلا أن هذا الحق

¹ - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر و التوزيع، الجزائر، 2019، ص 15.

² - سوسن بوصبيعات، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، قانون خاص، تخصص قانون عقاري، 2017/2018، جامعة قسنطينة، الجزائر، ص 3.

³ - فقير فائزة، واجب الاستثمار، ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة ماجستير فرع عقود و مسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004/2005، ص 4

⁴ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 20.

⁵ - المرجع نفسه، ص 25.

⁵ - المادة 124 من الامر 73/71 المتضمن نظام الثورة الزراعية.

يخضع في هذا القانون لقواعد حماية المال العام الواردة في القانون المدني المادة 689¹ وهي بمثابة تأكيد ملكية الدولة لحق الانتفاع الدائم، وملكية الرقبة التابعة لها بخلاف ما ورد في قانون المستثمرات الفلاحية.

أسباب فشل هذا النظام: نذكر من بينها:

- الاتكال على الدولة بإهمال الأراضي.
- التعدي على ملكية الخواص إذ تم الاستيلاء على أراضي الخواص وضمتها في صندوق الثورة الزراعية مما دفع الملاك للتظلم في المرحلة الأولى، فيما بعد تم استرجاع الملاك لأراضيهم في مراحل موالية.
- هيمنة مركزية التخطيط على تنفيذ قانون الثورة الزراعية².
- تنامي شعور الفلاح بملكية الدولة للأراضي الفلاحية، أثبت فشل التجربة بالنظر إلى الهدف المسطر لها وهو الإنعاش الفلاحي لتحقيق الإكتفاء الذاتي.
- نتيجة الأسباب السالف ذكرها برزت فكرة طرح إيجار أو بيع العقار الفلاحي، وحاولت السلطة توسيع الأراضي الفلاحية فعرضت تملك الخواص للأراضي التابعة لها والواقعة ضمن المناطق الصحراوية مقابل استصلاحها وتعميرها بموجب نظام استصلاح الأراضي.

النظام الثالث: قانون استصلاح الأراضي

بهدف توسيع نطاق الأراضي الفلاحية عرضت الدولة على امكانية تملك الخواص للأراضي التابعة لها والواقعة ضمن المناطق الصحراوية مقابل استصلاحها³ و تعميرها بموجب القانون 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية⁴، ويحدد مجال تطبيق هذا القانون على الأراضي الواقعة

¹ - المادة 689 ق م ج : «لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط ادارتها ، وعند الاقتضاء عدم التصرف فيها».

- المادة 688 ق م ج: « تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة إشتراكية، أو لوحدية مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية».

² - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 29.

³ - المرجع نفسه، ص 33.

⁴ - القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 24.

في المناطق الصحراوية، والسهبية بشرط توفر المياه، ولا يطبق على الأراضي التي خضعت للقانون 19¹/87.

وتمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضيه، غير أنه إذا لم يتم الاستصلاح إلا جزئياً عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه، تتخذ إجراءات خاصة طبقاً لكيفيات تحدد بموجب المرسوم،² إذن آلية الاستغلال العقاري الفلاحي وفقاً لهذا القانون هي: عقد البيع، التنازل سابقاً تحت شرط فاسخ وهو إنجاز مشروع الاستصلاح في أوانه.

أسباب فشل هذا النظام:

- عزوف الفلاحين عن هذا العرض بسبب فشل استغلال العقار الفلاحي في المناطق الخصبة بسبب نقص التمويل، ناهيك عن المناطق الصحراوية، أضف إلى ذلك: الشرط الفاسخ.
- استغلال الإطار القانوني من قبل الانتهازيين في مجال العقار الفلاحي.
- سوء تسيير بعض الصناديق المالية الخاصة بتدعيم القطاع الفلاحي.

المحاضرة 3:

النظام الرابع: قانون المستثمرات الفلاحية:

صدر القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم³ في ظل التوجه الاشتراكي المجسد في دستور 1976 فألغى الأمر 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي وكذلك المواد من 858 إلى 866 ق م المتعلقة بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التي تمنحها الدولة، وأتى بنمط جديد للاستغلال في شكل حق الانتفاع الدائم لمدة 99 سنة بمقابل و تمنح بصفة جماعية كأصل، و استثناء بصفة فردية، بواسطة عقد إداري شهر، من أجل استغلال أمثل ورفع الإنتاج وخدمة الاقتصاد⁴، من خلال مفهوم جديد تمثل في المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية لها حق استغلال هذه الأراضي التابعة للدولة، غير أن هذا القانون لم يبلغ الأمر 73/71 بينما ألغى بموجب القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

¹-محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 34.

²- المادة 11 من القانون 18/83 المتعلق باستصلاح الأراضي.

³- القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال

الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، عدد الجريدة الرسمية 50.

⁴- فقير فائزة، المرجع السابق، ص 8.

إلا أنه اصطدم بصعوبات ومشاكل أثرت على العقار الفلاحي وبالتبعية على الاستثمار الفلاحي منها:

- ضعف آليات الرقابة، من خلال:
 - ✓ عدم تفعيل إجراءات الإسقاط والتجريد، وذلك باستبعاد تطبيق أحكام المادة 28 من قانون المستثمرات الفلاحية، والمرسوم 51 /90 الذي من المفروض أنه يبين كيفية تطبيق هذه المادة، إلا أنه لم يطبق واقعيًا¹.
 - ✓ عدم متابعة المستفيدين المخالفين.
 - التقاعس في استعمال حق الشفعة.
 - الأراضي المهملة أو التي حولت إلى نشاط غير فلاحي حيث أصبح حق الانتفاع الدائم بموجب هذا القانون قابلاً للتنازل عكس النظم السابقة، لهذا أصدر رئيس الحكومة مقررته رقم 01/2005 تتضمن تجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية.
 - المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.
 - تآزم الوضعية المالية والهيكلية للكثير من المستثمرات الفلاحية بتراكم الديون وانسحاب أعضاء المستثمرة الفلاحية أو غيابهم الفعلي.
- كل هذه الصعوبات واجهت تحقيق الأهداف المسطرة للقانون 19/87 رغم أنه اعترف للمستفيد بحق الانتفاع الدائم الذي يورث خلافاً للقواعد العامة لحق الانتفاع الذي ينتهي بوفاة المنتفع، وبالتالي كان من المفروض التزام المنتفع باستغلال الأرض الفلاحية أو حيازتها لتحقيق تنمية للاقتصاد، ونتيجة تدهور القطاع الفلاحي صدر القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

النظام الخامس: قانون التوجيه العقاري

تخلى القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم² عن السياسة الفلاحية المنتهجة، وألغى الأمر 73 /71 المتعلق بالثورة الزراعية، وتم استحداث أسلوب وآليات جديدة مغايرة تماماً للأساليب السابقة في ظل التسيير الذاتي، كما ألغى هذا القانون الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، حيث تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 60.

² - ق 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، عدد الجريدة الرسمية 49.

- الأمر 26 /95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90، عدد الجريدة الرسمية 55.

أحكام المادة 171¹، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة و المستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها.

يعتبر القانون 25/90 الإطار المرجعي لتنظيم العقارات الفلاحية وكيفية استعمالها واستغلالها والتصرف فيها، وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية، وأورد التصنيف القانوني للملكية العقارية حيث صنفها إلى أراضي وقفية، وأملاك خاصة وأملاك وطنية².

الأملاك الوطنية:

تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها³.

تدخل الأملاك العقارية والحقوق العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، وتتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية⁴.

الأملاك الخاصة:

الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري وأو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها⁵. ويضمن الدستور و الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الأشهر العقاري⁶، لكن بشرط أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون.

الأملاك الوقفية:

¹ - المادة 71 من القانون 25/90، ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

² - المادة 23 من القانون 25 /90 المتضمن التوجيه العقاري.

³ - المادة 25 من القانون 25/90.

⁴ - المادة 24 من القانون 25/90.

⁵ - المادة 27 ق 25/90.

⁶ - المادة 29 من الق 25/90.

هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء أكان التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور.¹

وعرفت الأملاك الوقفية أيضا بالقانون 10 /91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم² على أنه: «الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير».

بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية، يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية³، حيث يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي⁴، إذ يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو عانزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما⁵، وتعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين متعاقبين على الأقل⁶، وتعاين هيئة معتمدة خاصة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية تسمى " لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية"، وإذا ما ثبت عدم استثمار أرض فلاحية، ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها خاصة إذا كانت خصبة جدا، وإذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة⁷ تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير.
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

¹ - المادة 31 من الق 25/90.

² - القانون 10 /91 المؤرخ في 8 ماي 1991 ، المتضمن قانون الأوقاف ، عدد الجريدة الرسمية 21.

³ - المادة 33 من الق 25/90.

⁴ - المادة 48 ف1 من الق 25/90.

⁵ - الفقرة 2 من المادة 48 من القانون 25/90.

⁶ - المادة 49 من الق 25/90.

⁷ - المادة 51 من الق 25 /90.

بالنسبة للجزءين الأول والثاني المنصوص عليه في المادة 51 ق 25/90 فيطبقان في الحالة التي يكون فيها المالك عاجزا مؤقتا لأسباب قاهرة عن استغلال الأراضي، ويمكن أن يطرأ هذا الاجراء بمجرد تبليغ الإنذار وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع، كما يمكن أن يتقدم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء هذه الاراضي ممارسا حقه في الشفعة¹.

نستخلص من خلال دراستنا لهذا القانون أنه:

- حدد القوام التقني والنظام القانوني للأماكن العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية².

- اعترف القانون 25/90 بحق الملكية الخاصة عكس النظم القانونية السابقة، لكنها ملكية مقيدة، حيث نص قانون التوجيه العقاري على ارجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين، كما كانت أراضي العديد من المستثمرات محل ارجاع، مما شكك المستفيدين في قيمة الحقوق الممنوحة لهم لتتحول قضية هؤلاء من التعامل مع الأرض و وسائل الإنتاج إلى البحث عن وسيلة لتملك الأرض³.

أثبت الواقع من خلال ما تم إفادته في ثنايا هذه النظم القانونية، أن مشكل العقار الفلاحي المملوك للدولة يكمن في الاستغلال، ولا علاقة له بمن يملك الأرض، حيث توجد دول عريقة بقيت هي المالكة للأراضي الفلاحية لكن تم استغلالها من قبل الغير في إطار منظم، لذا تم التفكير في قانون جديد تحافظ على ضوئه الدولة على الملكية، وتم تكريس الامتياز كنظام بديل وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.

¹ - المادة 52 من الق 25/90.

² - المادة 1 من الق 25/90.

³ - سوسن بوضيبيعات ، المرجع السابق، ص 4، 5.