

تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به

L'intervention de l'Etat pour l'exploitation

Du foncier agricole et pas l'endommager.

د. دغيش أحمد

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة بشار

ملخص:

إهتم المشرع الجزائري بحماية العقار الفلاحي من خلال ما جاء به قانون التوجيه العقاري 25/90 على وجه الخصوص، لاسيما العقار التابع للأملاك الخاصة، خصوصا ما أشارت إليه المواد 50 و51 وما بعدهما، وتتجسد تلك الحماية من خلال أدوات تدخل الدولة في حالة ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وفي حالة التعامل الذي يلحق ضررا بوحدة المستثمرة الفلاحية، أو يغير من طابعها الفلاحي.

تتدخل الدولة لإثبات عدم الاستغلال عن طريق هيئة عمومية مختصة جاء بها المرسوم التنفيذي: 484/97 المؤرخ في: 1997/12/15 يُطلق عليها بلجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، من خلال تحرير محضر معاينة عدم الإستغلال واتخاذ الإجراءات القانونية طبقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، كما تتدخل الدولة لحماية العقار الفلاحي في حالة إبرام معاملات عقارية تتناقض مع مضمون المادة 55 من قانون التوجيه العقاري. ومخالفة مقتضى نص المادة الأخيرة يتجلى في إحدى صورتين: أ - الإضرار بالوحدة العضوية للمستثمرة الفلاحية. ب - إذا كانت المعاملة المبرمة من شأنها أن تُغير من الطابع الفلاحي للعقار. وقرر قانون التوجيه العقاري جزاء قانونيا خاصا من خلال المادة 56 منه في حالة المساس بأحكام المادة 55 منه، ومنها إبطال كل معاملة ترد على العقار الفلاحي.

Résumé:

Le législateur Algérien s'est intéressé à la protection du foncier agricole, à travers le contenu de l'orientation foncière 25/90, et en particulier le foncier relevant des biens privés (articles 50, 51 et suivants). Cette protection se matérialise à travers les instruments d'intervention de l'Etat dans le cas où la non exploitation des terres agricoles est avérée, et dans le cas d'une exploitation préjudiciable pour l'exploitation agricole ou qui induit un changement affectant son caractère agricole.

L'Etat et pour prouver la non exploitation, intervient par l'intermédiaire d'une commission publique spécialisée, instituée par le décret exécutif

484/97 du 15/12/1997, et appelée «Commission de constatation de la non exploitation des terres agricoles ». Cette dernière établit un procès verbal de non exploitation et entreprend alors les dispositions offertes par la loi, en vertu de l'article 51 de loi d'orientation foncière. Aussi, l'Etat peut intervenir et protéger le foncier agricole, dans le cas de la conclusion de transactions foncière en contradiction avec le contenu de l'article 55 de l'orientation foncière. Cette « contradiction » peut revêtir deux aspects différents :

A- La transaction est préjudiciable à l'encontre de l'unité organique de l'exploitation agricole.

b- La transaction altère la vocation originelle de la terre agricole.

De ce fait, la loi d'orientation foncière stipule en vertu de la l'article 56 et dans le cas d'une transgression ou de non-conformité à l'article 55, l'annulation de toute transaction touchant le foncier agricole.

مقدمة:

تُعتبر دراسة العقار بصفة عامة، والعقار الفلاحي بصفة خاصة، من أهم الدراسات القانونية الحديثة التي أُهمل البحث بشأنها في العهود الماضية من طرف الفقه، غير أن الفقه المعاصر أُنَّجِه إلى معالجة مسائل العقار وتحليل نصوصه، بعد زيادة قيمة العقار اقتصادياً واجتماعياً وتأزُّم قضاياها، وعالج المشرع الجزائري العقار، من خلال التشريعات المختلفة التي صدرت تباعاً منذ الاستقلال، حاول بموجبها وضع نظام قانوني لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية سواء تعلق الأمر بالأراضي التابعة للخوادم أم التابعة للدولة، لكن تلك التشريعات بدت متناقضة فيما بينها نظراً لصدورها في أوضاع سياسية واقتصادية مختلفة، بداية من التوجُّه الإشتراكي ومرحلة التسيير الذاتي للعقار الفلاحي، مروراً بأحكام قانون الثورة الزراعية من خلال الأمر 71-73، ثم قانون 87-19 المتعلق بالاستثمارات الفلاحية، ثم مرحلة التسعينات وبداية التوجيه الاقتصادي الحر، وما أفرزه دستور 89 في الواقع العملي، حيث تُوجُّج بصدور قانون التوجيه العقاري 25/90. وبالرغم من بعض الإهتمام الذي أولاه المشرع للعقار الفلاحي، إلا أنه ما يزال يتدهور تنظيمياً واقتصادياً يوماً بعد يوم، وانعكس ذلك سلباً على القطاع الفلاحي الجزائري، الذي يُعاني حالياً من مشاكل اقتصادية وتنظيمية معقدة.

إنَّ دراسة العقار الفلاحي عامة، والعقارات الفلاحية التابعة للخوادم خاصة، تتمحور حول القواعد القانونية التي جاء بها القانون 25/90، حيث صدر هذا القانون إثر سياسة الانفتاح وبداية التوجه الاقتصادي الحر، من خلال الإصلاحات الاقتصادية

والتنظيمية اللاحقة له، فألغى مجمل النصوص التي كرسّت احتكار الدولة في القطاع الفلاحي ومنها: الأمر 73/71 المتضمّن قانون الثورة الزراعية⁽¹⁾، والأمر 26/74، المتعلق بالإحتياطات العقارية

لصالح البلديات⁽²⁾، كما تمّ تحرير المعاملات العقارية كذلك. وجاء قانون 25/90، ليُزيل حالة تضارب وتناقض النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار الفلاحي، التي انعكست سلباً على العقار الفلاحي وعلى الفلاح الجزائري أيضاً، ومن هنا ارتكز القانون الأخير على تحديد القوام التقني والنظام القانوني للأموال العقارية، وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية من خلال المادة الأولى منه.

ثمّ جاءت المادة الثانية من القانون المذكور في نهاية الفقرة الأخيرة، وحدّدت المقصود بالأموال العقارية في مفهوم هذا القانون، بأنّها كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية. ومن ضمن القوام التقني للأموال العقارية، نجد على رأس قائمته، الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، وعرفتها المادة 04 منه بقولها: «الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدّة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر والحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله».

أكّد قانون التوجيه العقاري، في كثير من نصوصه ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية، ووجوب استغلالها وعدم إلحاق الأضرار بها، لاسيّما نص المادة 28، والأحكام التي جاءت بها المواد من: 48 إلى 57 منه، تحت عنوان: طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية، وجاءت هذه الأحكام الجديدة لتجسيد قاعدة قانونية حديثة، مفادها: إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية، بما يتوافق مع الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية.

وفي هذا الصدد يرى أحد الباحثين، بأنّ قانون التوجيه العقاري، قام بردّ الاعتبار للملكية الخاصة، لكنّه في المقابل أجاز تدخل الدولة لوضع القيود والضوابط في ممارسة حق الملكية⁽³⁾.

وبناءً عليه، سنحيب في مقالنا على عدّة أسئلة أهمّها مايلي:

- هل يمكن إلزام صاحب كل أرض فلاحية على استغلالها وعدم تركها بوراً ؟

- هل أجاز المشرع صراحة للدولة التدخل في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية؟
- ماهي الوسائل القانونية والإدارية المتاحة لديها لتجسيد تدخلها؟ وهل هناك حالات محددة حصراً في التشريع، يمكن للدولة بموجبها أن تستعمل حقها في التدخل؟
أولاً - أساس تدخل الدولة عند عدم استغلال العقار الفلاحي وأدواتها التنفيذية المتاحة:

إنطلاقاً من نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري⁽⁴⁾، التي جاء فيها: «الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور... ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون»، وكذلك ما أشارت إليه المواد: 33- 36 من نفس القانون. وعملاً بمقتضى نصوص المواد من 48 إلى 57 من قانون التوجيه العقاري، فإننا نجد بأن المشرع الجزائري، قد قرّر إلزامية استثمار الأراضي الفلاحية، تحت طائلة الجزاء القانوني المناسب، نظراً للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي حسب المفهوم المعاصر للأموال العقارية الفلاحية. وتدخل الدولة لتنظيم عملية استغلال الأملاك العقارية الأخيرة، عن طريق جهازين إداريين، هما: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

1 - أساس تدخل الدولة عند عدم استغلال العقار الفلاحي: من خلال نص المادة 28 والمواد من 48 إلى غاية 65، يتضح جلياً بأن أساس تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية راجع بصفة أساسية إلى اعتماد الدولة حالياً لفكرة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار الفلاحي، ذلك أن الأراضي الفلاحية أصبح لها بُعد إستراتيجي في المجالين الاقتصادي والاجتماعي، فاستغلالها هو تحقيق للمصلحة العامة قبل تحقيق المصلحة الخاصة لمالك العقار الفلاحي.

يؤدي الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي إلى توفير الإكتفاء الذاتي في مجال الاستهلاك الإنساني والحيواني والوصول إلى مرحلة تصدير المنتوجات الفلاحية الوطنية في المستقبل القريب، لا سيما إذا انتهجت وسائل قانونية وإدارية فعالة لتنظيم العقار الفلاحي. لذا قرّر المشرع العقاري وجوب استثمار الأراضي الفلاحية، بأن اعتبر قيماً أساسياً يرد على حق الملكية، سواء على حق التصرف أو الاستعمال أو الاستغلال.

من هذا المنطلق اعتبرت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري بأن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكّل فعلاً تعسفياً في استعمال الحق، وفي هذا السياق يرى أحد الباحثين⁽⁵⁾ في تعليقه على نص المادة الأخير، بأن هذه الأخيرة جاءت بمفهوم جديد مغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق الواردة في القانون المدني، ذلك أن هذا التعسف من شروطه أن يقوم على نية الإضرار بالغير أو الحصول على فائدة غير مشروعة، أو إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنظر للضرر الذي يسببه للغير. لكن يمكن القول بأن المشرع هنا كيف تلك الشروط على أساس أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعني بالضرورة التأثير السلبي على وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية وبالتالي الإضرار بالفائدة العامة التي أقرها القانون. وبناءً عليه أصبح استثمار الأراضي الفلاحية واجباً قانونياً يقع على عاتق كل مالك أو حائز لعقار فلاحي. والعقار الفلاحي الغير مستثمر في مفهوم قانون التوجيه العقاري حسب نص المادة 49 منه، هو كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تُستغل استغلالاً فلاحياً لمدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل.

2 - أدوات تدخل الدولة عند عدم استغلال العقار الفلاحي: تتمثل أدوات الدولة في الأجهزة الإدارية التي تمّ إنشاؤها خصيصاً لهذا الغرض، بغية حماية الأراضي الفلاحية والمحافظة على وحدة المستثمر الفلاحية، وتحسين مردودية العقار الفلاحي بما يتماشى مع الوظائف الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بالعقار الفلاحي، وتتمثل تلك الأدوات القانونية فيما يلي:

2 - 1: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية: أشارت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري 25/90، إلى هذه اللجنة بقولها: «عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعانية عن طريق التنظيم». وفعلاً جاء هذا التنظيم من خلال المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في: 15/12/1997⁽⁶⁾. إذ نصّت المادة الأولى من هذا المرسوم بقولها: «تطبيقاً للمادة 50 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في: أول جمادي عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يضبط هذا المرسوم تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

تسمى الهيئة الخاصة في مفهوم هذا المرسوم لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وتدعى في صلب النص " اللجنة " .
إلا أنه ما يلاحظ على تلك اللجنة، أن عملها يقتصر فقط على معاينة حالة عدم الإستثمار بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للخواص، دون العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، حيث أصبح يحكم هذا الأخير القانون رقم 10 -03⁽⁷⁾، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الذي ألغى القانون رقم 19/87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽⁸⁾، وألغى تبعاً لذلك كل المراسيم التنظيمات المطبقة للقانون الأخير الملغى، ومنها خصوصاً المرسوم التنفيذي رقم: 90 -51، المؤرخ في: 06/02/1990⁽⁹⁾، المذكور في نص المادة 02 من المرسوم 97 -484 المشار إليه سابقاً. ومن خلال نصوص المرسوم الأخير نجد بأن لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، التابعة للخواص، تؤسس على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن، بعد تعيين أعضائها بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات، وتشكل ممائلي:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيساً .
 - عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه .
 - عضو من المجلس الشعبي الولائي يُختار من طرف رئيسه، كما يمكن أن تستشير اللجنة أي شخص ترى فائدة من الاستعانة برأيه.
- وحسب المادة 04 من المرسوم 97 -484، فإن اللجنة تجتمع مرة واحدة في الشهر في دورة عادية، بناءً على استدعاء من رئيسها لزوماً، كما يمكن أن تجتمع كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات استثنائية. أمماً بالنسبة لنشاطها: فهي مكلفة بمعاينة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية، سواء كان عدم الاستغلال راجع للمالك أم للمستأجر، وتباشر اللجنة عملها من خلال الخطوات الآتية:
- أ - فتح تحقيق بشأن واقعة عدم الاستغلال: ويتم هذا بناء على إحدى الطرق وهي:
- بمبادرة أعضائها، أو يطلب من طرف مصالح الفلاحة على مستوى الولاية، أو بناء على تبليغ من أي شخص، طبقاً لنص المادة 05 من نفس المرسوم.

ب - تحرير محضر المعاينة لزوماً بعد إجراء عملية التحقيق: عند إثبات واقعة عدم الإستغلال، تُرسل نسخة من المحضر لكل من الوزير المكلف بالفلاحة، وكذا الوالي المختص إقليمياً.

ج - الإنذار: تقوم اللجنة مباشرة بعد تحرير محضر المعاينة، بإنذار المالك أو المستأجر بضرورة استغلال الأرض الفلاحية، وتحدد أجلاً له، يتناسب مع نوعية التربة والظروف المناخية للمنطقة التي توجد بها الأرض الفلاحية، دون أن يتجاوز هذا الأجل مدة 06 أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار طبقاً للمادة 06 من نفس المرسوم.

بعد انتهاء الأجل المذكور في الفقرة الأخيرة، وفي حالة عدم الإستجابة من المعني للإنذار، يتم إنذاره للمرة الثانية والأخيرة، على أن يُمهّل مدة سنة واحدة بعد الإنذار الأخير، من أجل أن يستأنف استغلال الأرض الفلاحية محل المخالفة، وخلال هذا الإصدار الأخير يتعين على اللجنة طلب الأسباب أو التوضيحات من المعنى بالأرض الفلاحية، التي منعت من استغلالها.

د - بعد انتهاء المدّة المشار إليها في الفقرة الأخيرة، وعند عدم الاستجابة للإنذار الأخير تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتطبيق التدابير المقررة وفقاً للمادتين 51 و52 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

2- 2- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: في حالة عدم الامتثال للإجراءات القانونية السابقة تقوم هيئة عمومية أخرى مؤهلة لهذا الغرض لتكتمّل عمل اللجنة، يُطلق عليها بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وجاءت تطبيقاً لأحكام المادتين 51⁽¹⁰⁾ و52 من قانون التوجيه العقاري 25/90، وفق ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 87/96⁽¹¹⁾، حيث منح صلاحيات واسعة لتلك الهيئة العمومية، تمارسها في الأراضي التابعة للخوادم والأراضي التابعة للأُملاك الوطنية الخاصة⁽¹²⁾، إذ أُسندت إليه مهام تطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ السياسة العقارية، لكن يبقى جزء من صلاحياته نظرياً ما لم توفر له الوسائل اللازمة للقيام بمهامه⁽¹³⁾. ومن بين صلاحياته، قيامه بتطبيق نص المادة 51 من قانون 25/90، عبر الخطوات الآتية:

أ - وضع الأرض حيّز الإستثمار: يتدخل الديوان كأول خطوة له بوضع الأرض حيّز الإستثمار، لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر، إذا كان المالك الحقيقي غير معروف. والنص لم يشير لحالة عدم الاستغلال التي ترجع للمستأجر، غير أن بعض

الباحثين يرى بضرورة فسخ عقد الإيجار من طرف المالك المؤجر. وعليه يكون طلب الفسخ إنزائياً على المالك، الذي قد يتغاضى عن ذلك، طالما أن المستأجر يدفع له بدلات الإيجار بانتظام⁽¹⁴⁾. والملاحظ من خلال نص المادة 52 من قانون 25/90، أن وضع الأرض حيّز الإستثمار أو التآجير مخصّص للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزاً عجزاً مؤقتاً على استغلال الأراضي الفلاحية المعنية، وإلا تلجأ الهيئة العمومية لإجراء البيع أو استعمال حق الشفعة طبقاً لنص المادة 2/52 من القانون الأخير.

لم يحدد المشرع مدّة وضع الأرض حيّز الإستثمار، هل تستغرق موسماً فلاحياً أم أكثر، وهل تكون مؤقتة أم مؤبّدة؟. ولو أن الرأجح هو اعتبار تلك المدّة مؤقتة وليست على سبيل التأييد، لأن ذلك يتعارض تعارضاً كلياً مع القواعد العامة للملكية. إضافة إلى أن المشرع لم يبيّن الكيفية القانونية التي توضع بها الأرض حيّز الإستثمار، هل تتم بمنح الإستغلال لفلاحين مجاورين، أم يأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على عاتقه عملية الإستثمار لحساب المالك وعلى نفقته، ويُعدّ الحل الأخير الأنسب والأكثر فعالية من الناحية العملية.

ب - عرض الأرض للتأجير: وهي حالة اختيارية يلجأ إليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، انطلاقاً من حرف "أو" الوارد في نص المادة 51 من قانون 25/90، المذكور، حيث يقوم بتأجير الأرض الغير مستغلة لفلاح له كفاءة في الميدان العملي، وهذا متى ثبت وجود أسباب قوية منعت المالك أو الحائز من الإستثمار المباشر، ولم يبيّن المشرع متى يلجأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى الحالة الأولى، ومتى يلجأ إلى الحالة الثانية، فبقي الأمر متروكاً للسُلطة التقديرية للهيئة العمومية المعنية، بما يتماشى مع تحقيق الفائدة العامة لاستغلال الأرض الفلاحية التي أقرها المشرع⁽¹⁵⁾.

ج - عرض الأرض للبيع إذا كانت خصبة جداً أو خصبة: ميّز أحد الباحثين الجزائريين بين فرضين لمعالجة هاته الحالة، كما يلي⁽¹⁶⁾:

الفرض الأول: يقف المالك موقفاً سلبياً من الإنذار، وهنا يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بالبيع الجبري للأرض غير المستثمرة عن طريق المزاد العلني، وبالتالي لا يستطيع هذا الأخير قانوناً ممارسة حق الشفعة، لأن هاته الأخيرة لا يمكن

الأخذ بها إذا حصل البيع بالمزاد العلني، وفقاً لإجراءات رسمها القانون، عملاً بنص المادة 798 من القانون المدني الجزائري¹⁷.

الفرض الثاني: يقرر المالك بيع الأرض، وفي هذه الحالة يقوم المالك بإحدى الحالتين:

إمّا بعرض الأرض على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد الإتفاق على الثمن يتم البيع لصالحه، أو البحث عن مشتري لشراء الأرض، وهنا يجب على المالك (البائع) والمشتري، حسب قواعد الإجراءات الواردة في القانون المدني في نصوص الشفعة، من 794 إلى 807 منه، أن يقوموا بتحرير تصريح بنية البيع، ويبلغ للديوان الذي له الخيار في استعمال حق الشفعة أم لا، على أساس أن استعمال حق الشفعة من طرف الديوان المذكور، إنما هو أمر اختياري أو جوازي بنص الفقرة الثانية من المادة 52 من قانون التوجيه العقاري 25/90،⁽¹⁸⁾.

ثانياً - تدخل الدولة عند إبرام معاملات عقارية مخالفة للمادة 55 من قانون 25/90:

تنص المادة 55 من قانون 25/90، على أنه: « تُنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضرراً بقابلية الأرض للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه». من خلال النص يتضح جلياً بأن المشرع أبرز مسألتين أساسيتين: تناولت الأولى حالات حصول المخالفة القانونية، بينما تضمنت الثانية تقرير الجزاء القانوني المناسب لمعالجة المخالفة الحاصلة.

1 - حالات حصول المخالفة: حددت المادة المذكورة في الفقرة الأخيرة حالات حصول المخالفة، واعتبرتها بمثابة قيود واردة على المعاملات العقارية في الأراضي الفلاحية، سواء كانت تابعة للخواص أم للأملاك الوطنية، غير أن المعاملات العقارية المقصودة هنا، بالنسبة لهذا النوع من الأراضي تقتصر على حق الإنتفاع، لأن الرقبة بيد الدولة وحدها، ونفس الحكم ينطبق على الأراضي الوقفية، فهي الأخرى تخضع

لمقتضى النص المشار إليه في الفقرة الأخيرة، لعموم عباراته. وبناءً عليه، فالمالك ليس حراً في ترك أرضه بوراً، بل عليه استغلالها تحت طائلة الحكم بفقدانها، إعمالاً للمبدأ القائل: « تملك الأرض بالإعمار وتجريدها بالإهمال » نتيجة للرسالة الاجتماعية الملتمزم بأدائها⁽¹⁹⁾. أمّا بشأن حالات المخالفة فهي مايلي:

1- 1 - مخالفة الشكلية الواجبة في المعاملات العقارية: حيث يشترط القانون المدني وقوانين الشهر العقاري وكذا قانون التوجيه العقاري، ضرورة إبرام المعاملات العقارية في شكل رسمي تحت طائلة البطلان⁽²⁰⁾. وتعني الرّسمية حسب نص المادة 324 مكرراً 1، من القانون المدني الجزائري، المشار إليه، إفراغ إرادة المتعاقدين في محرر رسمي أمام الموثق باعتباره ضابط عمومي، حسب نصوص القانون السارية المفعول، يضاف إلى ذلك باقي الإجراءات الشكلية الأخرى، وهي التسجيل الضريبي لدى إدارة التسجيل، والشهر في المحافظة العقارية.

1- 2 - الإضرار بالوحدة العضوية للمستثمرة الفلاحية: منها عدم احترام المساحة المرجعية وفقاً لما قرره المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي، حيث تنص المادة الثانية منه: « يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هي محددة أدناه ». وجاء المرسوم المذكور بجدول بياني يوضح فيه المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية⁽²¹⁾.

1- 3 - إذا كان من شأن المعاملة المبرمة أن تؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض: إما بتغيير نوعية التربة أو تغيير طبيعتها القانونية أو إنتاجها دون ترخيص، أو تحويلها إلى أرض عمرانية⁽²²⁾، بإحداث بنايات عليها دون إجازة القانون ذلك، أو إتلاف الآلات الفلاحية وهدم المنشآت الزراعية، أو التصرف فيها دون استبدالها، ولا سيما عندما يتعلق الأمر بالمستثمرة الخاصة بإنتاج الحيوانات، لأنّ المستثمرة الفلاحية تختص بالإنتاج الزراعي (الحبوب والخضر الفواكه...)، وكذا الإنتاج الحيواني بمختلف أنواعه.

1- 4 - ألاّ تتسبب تلك المعاملات في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه: ونحن نرى بان هذه الحالة ما هي إلا تكملة للحالة الثانية الواردة في نص المادة 55، من قانون 25/90، وهي عدم الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار والمعبر عنها بالإضرار بالوحدة العضوية للمستثمرة الفلاحية، ذلك أن

نظام قانون التوجيه العقاري يهدف أساساً إلى الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وتحسين هيكل الاستثمارات الفلاحية، وهذا لا يتأتى إلا بتجميع العقارات الفلاحية المجزأة ومنع تجزئتها، تجنباً لزيادة الإرتفاعات والأعباء عليها، مما يُضعف من إنتاجها ويعرقل السَّير الحسن لاستغلالها. وإذا تمّت عملية التجزئة، لا بدّ أن يراعى فيها المساحات المرجعية المشار إليها في المرسوم التنفيذي السابق ذكره (97-490).

ما تجدر الإشارة إليه في هذا السياق، أنّ المشرع الجزائري الحالي، استبدل تدخل الوالي المختص إقليمياً، عند تغيير الطابع الفلاحي للمستثمرات الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وأحل محلّه إدارة الأملاك الوطنية، بالتعاون مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لمتابعة ومراقبة مدى التزام المستثمرين الفلاحيين في مجال الأراضي التابعة للدولة، بالواجبات القانونية الملقاة على عاتقهم بموجب دفتر الشروط المجسّد لنظام الإمتياز المعمول به حالياً⁽²³⁾، والقيام بالتدخل باسم الدولة ولحسابها، تطبيقاً للنصوص العقارية السَّارية المفعول، لاسيّما المواد التي تؤكد على ضرورة عدم تغيير الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية، وعدم القيام بأيّ تصرف يُقلل من حجم المستثمرة الفلاحية، وعدم استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها خلال فترة سنة واحدة، والقيام بتأجيرها من الباطن، وعدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين، تطبيقاً لنصّي المادتين: 23، 22، من قانون 16-08، المتعلّق بالتوجيه الفلاحي، والمادتين: 29، 28 من قانون 10-03، المحدّد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إذ يترتّب على كل إدخال من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته المحدّدة في النصوص القانونية، والمشار إليها في دفتر الشروط، تدخل الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إذ يقوم بإعداره قانوناً، لأجل تصحيح المخالفات الحاصلة على الأرض الفلاحية، خلال أجل معين، وفي حالة عدم الإمتثال للقانون ودفتر الشروط والتزاماته التعاقدية، تتدخل على إثرها مباشرة إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطارها من الديوان المذكور، لتقوم بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية، عملاً بنص المادة 28 من قانون 10-03، المشار إليه.

نلاحظ بأنّ المشرع العقاري الجزائري، عدل عن قاعدة وجوب لجوء الدولة للقضاء، عن طريق دعوى إسقاط حق الإنتفاع ضدّ المستثمرين، ممن أخلوا بالتزاماتهم

القانونية، وانتظار الفصل النهائي فيها من طرف القضاء العقاري المختص، كما كان معمولاً به في إطار قانون 87-19، الملغى والنصوص المطبقة له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 51/90، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون 19/87، المذكور سابقاً⁽²⁴⁾، واستبدل ذلك بقاعدة قانونية أخرى تلزم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية، وما على المستثمر الذي اعترض على فقدان حقه، إلا الطعن أمام الجهة القضائية المختصة، في أجل شهرين، ابتداءً من تاريخ تبليغ فسخ عقد الإمتياز من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تطبيقاً لنص المادة 28 من القانون 10-03، المذكور.

بالرجوع للنصوص الملغاة، ومنها نص المادة 04 من المرسوم 90-51، التي جاء فيها ما يلي: « يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي ... - تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية...»، نجد بأن المرسوم الأخير قرّر إجراءات قانونية محددة، كان يجب على الوالي القيام بها بواسطة أعوانه والمحضر القضائي، قبل أن يرفع دعوى للقضاء بإسقاط الحقوق العقارية عن المستثمر المخالف، لكن نادراً ما كانت تحترمها الإدارة، وكثيراً ما كان يقوم الوالي المختص إقليمياً بمباشرة إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم، دون مراعاة للإجراءات القانونية المعتمدة في ذلك، مما يجعل قراره معرضاً للإلغاء من طرف الجهات القضائية المختصة، ومنها على سبيل المثال قرار المحكمة العليا بتاريخ 1998/02/23⁽²⁵⁾ الذي قرر إلغاء قرار والي ولاية قسنطينة المتضمن إبطال مقرر المنح المتعلق بالمستأنف عليه، على أساس أن الوالي لم يحترم إجراءات التحقيق، بما فيها تعيين لجنة لمتابعة المخالفة، ثم إجراءات الإنذار حسب المادة 06 من المرسوم 51/90.

2- الجزء القانوني المقرر لمخالفة المادة 55 من قانون 90-25: يندرج الجزء القانوني ضمن آثار القيود الواردة على المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية، ويظهر هذا الجزء من خلال المقطع الأخير لنص المادة 55، بقولها: «... مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52

أعلاه». كما يتجلى هذا الجزاء أيضاً من خلال نص المادة 56 من القانون الأخير بقولها: « كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر. ويُمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية بدفع ثمن عادل». إنطلاقاً مما جاء في النصين الأخيرين، يُمكن إبراز الجزاء القانوني المقرّر لمخالفة نص المادة 55، من خلال الأشكال الآتية:

2- 1 - بطلان التصرف: حسب نص المادة 56 السابقة فإن هذا البطلان هو البطلان المطلق وليس القابلية للإبطال، بحيث يُصبح التصرف منعدم وكأنه لم يكن أصلاً.

2- 2 - نقل الملكية وفق المادة 52 من قانون 25/90: أشارت إليه المادة 55 نفسها، بمعنى استعمال حق الشفعة بطبيعته الإدارية خروجاً عن القواعد العامة حسب القانون المدني، فيحل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية محل مقتني العقار الفلاحي، الذي وقع ضحية المخالفات الواردة في المادة 55 من القانون الأخير، بالرغم من أن الشفعة لا تجوز إلا في المعاملات التي تأخذ شكل عقود البيع، بنص المادة 794 من القانون المدني الجزائري، التي جاء فيها: «الشفعة رخصة تُجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار...»⁽²⁶⁾، ولأن لفظ «المعاملة» الوارد في نص المادة 55 جاء مطلقاً دون تقييد، وهو نص خاص بالنسبة للقانون المدني، فكانت الشفعة الإدارية هنا كعقاب ضد مخالف أحكام المادة 55 السابقة، وفي هذا خروجاً عن الأصل العام المقرّر للشفعة.

2- 3 - نقل الملكية وفق المادة 56 من قانون 25/90: يكون نقل الملكية حسب النص الأخير لصالح الهيئة العمومية الممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حسب المرسوم 87/96 المشار إليه سابقاً، مع الإلتزام بدفع ثمن عادل، وهو عادة نفس الثمن الذي دفعه مشتري العقار الفلاحي، أو المتعامل بصفة عامة. لكن نقل الملكية في هاته الحالة، لا يتم إلا إذا كان التصرف باطلاً حسب المادة 55 من قانون 25/90.

أمّا بشأن الأساس الذي تنتقل الملكية على وفقه، عملاً بنص المادة 56 من القانون الأخير، فنرى بأنه ليس بنظام الشفعة ولا هو بمصادرة، كما لا يُعتبر استرداداً طبقاً للقواعد العامة، بل هو نظام خاص شبيه بنظام نزع الملكية للمنفعة العامة، وتتمثل

المنفعة العامة في مراعاة الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية التي قررها قانون التوجيه العقاري، لكن بإجراءات قانونية تختلف عما هو وارد في قانون نزاع الملكية للمنفعة العامة. إذ أن المشرع العقاري لو كان يرغب في حصول نقل الملكية طبقاً لنظام الشفعة، لكان قد أحال إلى المادة 52 من قانون 25/90، كما فعل في المادة 55 من نفس القانون.

خاتمة:

يُمكن عرض أهم النتائج الآتية:

أولاً: تُعدُّ إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية قيدا أساسياً يرد على حق الملكية العقارية الخاصة، سواء على حق التصرف أو حق الاستعمال أو حق الانتفاع.

ثانياً: يُعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية في نظر قانون التوجيه العقاري، تعسفاً في استعمال الحق، وبالتالي إلحاق الضرر بالفائدة العامة التي أقرها هذا القانون.

ثالثاً: إن سبب تدخل الدولة لحماية الأراضي الفلاحية، راجع لاعتمادها على فكرة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار الفلاحي، بما يتماشى مع تحقيق المصلحة العليا للوطن.

رابعاً: نلاحظ من خلال الواقع العملي أن عمل لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية يكاد يكون معدوماً، على الرغم من مرور مدة طويلة من صدور المرسوم التنفيذي الذي ضبط تشكيلتها.

خامساً: نوصي بضرورة تدعيم الأجهزة الإدارية الممثلة للدولة، منها لجنة إثبات عدم الاستغلال، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوسائل مادية وبشرية مؤهلة، من أجل تفعيل نشاطها على مستوى التراب الوطني، حتى لا يبقى تأسيسها نظرياً فقط.

سادساً: نوصي كذلك بضرورة احترام المشرع للقواعد العامة الواردة في الشريعة العامة وتقييد الخروج عنها وفق حالات استثنائية وبشروط خاصة، حتى لا نصل في يوم ما إلى تحوير جانب معتبر من تلك القواعد العامة، التي توصل إليها الفقه عبر قرون من البحث وبعد جهد جهيد، كما هو الحال بالنسبة لتحريف نظام الشفعة في التشريعات الخاصة، حيث اعتُبر خروجاً أشدَّ غرابة عن المألوف في القواعد العامة، إلى

درجة أن المشرع اعتبر الشفعة في نصي المادتين 52 و55 من قانون 25/90، جزاء قانونياً لمخالفة قواعده.

سابعاً: لاحظنا من خلال البحث أن المشرع في قانون التوجيه العقاري، ابتكر نمطاً من التعامل القسري الخاص، موضوعه نقل ملكية العقار الفلاحي الذي وقع ضحية معاملة غير مشروعة، لاعتبارها مخالفة لمقتضى نص المادة 55 من نفس القانون إلى الهيئة العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. والغريب في الأمر أن المشرع أجاز نقل الملكية الذي تحقق من خلال المعاملة الباطلة التي تمت خرقاً لأحكام المادة 55، ذلك أن العقد بعد أن حُكِمَ عليه بالبطلان، بسبب مخالفته لأحكام المادة الأخيرة، تقوم بعدها الدولة بتصحيحه من خلال نص المادة 56 من قانون 25/90، ثم تحل محل المشتري في الإلتزامات التعاقدية، ومنها دفع الثمن العادل، لكن بصفتها صاحبة سلطة عامة، تسعى لتحقيق الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لملكية العقار الفلاحي، بما يتماشى مع المنفعة العمومية من خلال تشجيع الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

ثامناً: نلاحظ بأن المشرع الجزائري من خلال قانون التوجيه العقاري، ما يزال يعتمد الفكرة القديمة، التي قررها قانون الثورة الزراعية 73/71 الملغى، ألا وهي: « الأرض لمن يخدمها » بالرغم من التوجه الاقتصادي الجديد.

تاسعاً: نرى بأنه من الأفضل الرجوع لاعتماد الطريق القضائي، باعتباره النظام القديم المعتمد في إسقاط حقوق الإنتفاع، أو فسخ عقود الإمتياز المبرمة مع المستثمرين الفلاحيين، حتى نتفادى التعسف المحتمل من الإدارة، أو الأخطاء الممكنة في عدم احترام الإجراءات القانونية المعتادة، لأن القضاء يُعتبر أفضل ضمانة لحق المجتمع في استغلال الأراضي الفلاحية وعدم تركها بوراً، وفي نفس الوقت، يُعد كذلك الضمان الأفضل لحقوق المستثمرين أصحاب حق الإمتياز.

الهوامش

- (1) - الأمر رقم 73/71، المؤرخ في: 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، سنة 1971، العدد 97 - أهم ما كرسه هذا القانون بالنسبة لموضوع بحثنا، هو مبدأ الإستغلال الشخصي والمباشر للعقار الفلاحي، تجنُّباً لاستغلال كبار الملاك لأصحاب الملكيات الفلاحية الصغيرة، كما رسَّخ قاعدة "الأرض لمن يخدمها"، تطبيقاً لنص المادة الأولى منه: محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010، ص 34، 35.
- (2) - الأمر رقم 74 - 26، المؤرخ في: 1974/02/20، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 1974/03/05، العدد 19.
- (3) - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط03، الجزائر، 2007، ص 253.
- (4) - قانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1990/11/18، العدد: 49.
- (5) - ليلي زروقي، التقنيات العقارية - العقار الفلاحي، ج01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط02، الجزائر، 2001 ص 31.
- (6) - مرسوم تنفيذي رقم: 97 - 484 مؤرخ في: 1997/12/15 المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1997/12/17، العدد: 83.
- (7) - القانون رقم 10 - 03، المؤرخ في: 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2010/08/18، العدد 46.
- (8) - القانون رقم 19/87، المؤرخ في: 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 1987/12/09، العدد 50.
- (9) - المرسوم التنفيذي رقم 51/90، المؤرخ في: 1990/02/06، المحدد لكيفية تطبيق المادة 28 من قانون رقم 19/87، الملغى بالمادة 34 من القانون رقم 10 - 03، المذكور، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 1990/02/07، العدد 06.

- (10) - نصت المادة 51 من قانون 25/90، بقولها: "إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية يُنذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي: - وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر، إذا كان المالك الحقيقي غير معروف. - أو عرض الأرض للتأجير. - أو بيعها إذا كانت خصبة جداً أو خصبة".
- (11) - أنشأ هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96 / 87 المؤرخ في: 24/02/1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 28/02/1996، العدد: 15.
- (12) - هذا النوع من العقارات الفلاحية يحكمه قانون 19/87 مؤرخ في: 08/12/1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية: 09/12/1987، العدد: 50.
- (13) - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 35.
- (14) - اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 284.
- (15) - نصّ المشرع العقاري على ضرورة التقيّد بالمصلحة العامة، عند استغلال العقارات بمختلف أصنافها، في كثير من النصوص العقارية، لاسيّما نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، بقولها: "الملكية الخاصة للأمولاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للأمر رقم 75 - 58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه. ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون". وهذا النص قريب إلى حد ما من مفهوم نص المادة 674، من القانون المدني الجزائري. راجع: الأمر رقم 75 - 58، المؤرخ في: 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 30/09/1975، العدد 78. وتطبيقاً لهذه النصوص، اعتبر المشرع العقاري الجزائري عدم استغلال الأرض الفلاحية، لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين، بأنه يُشكّل تعسفاً في استعمال الحق، ضد المصلحة العامة للمجتمع، بسبب وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية، عملاً بنص المادتين: 48، 49 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المذكور سابقاً. وقد استقرّ الكثير من الباحثين المعاصرين على تدعيم فكرة الوظيفة الاجتماعية التي نادى بها الفقه الفرنسي الحديث، رغم أن القانون الفرنسي يعتبر الملكية حقاً مطلقاً. وفي هذا السياق يرى أحدهم، بأن الإستعمال الضار للملكية إذا لم يخرج المالك فيه عن الحدود الموضوعية لحق الملكية، فإنه يُعدُّ تعسفاً في استعمال الحق، راجع: رشيد شمشيم،

- التعسف في استعمال الملكية العقارية - دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامي - دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر السنة والطبعة، ص 18، 19.
- (16) - اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 285 - 286.
- (17) - نصت المادة 798، من القانون المدني الجزائري، بقولها: "لاشفعة: - إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها القانون، - وإذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية، - إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو يلحق بمحل العبادة".
- (18) - نصت المادة 52، من قانون التوجيه العقاري، بقولها "وضع الأرض حيز الإستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة، عاجزاً عجزاً مؤقتاً على استغلال الأراضي المقصودة.
- ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، وفي جميع الحالات الأخرى يُعمد لإجراء البيع. وفي هذا الإطار، يمكن للهيئة العمومية المؤهلة، أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعاً للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه"
- (19) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2004، ص 75.
- (20) - وهو ما أكد عليه صراحة المادة 324 مكرراً من القانون المدني الجزائري، إذ جاء فيها، على أنه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد...".
- (21) - مرسوم تنفيذي رقم: 97/490 مؤرخ في: 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في: 1997/12/21، العدد 84.
- (22) - نلاحظ أن قانون التهيئة والتعمير هو الآخر قرر حماية العقار الفلاحي عندما نص في المادة 04 منه على أنه "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية: ... التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية" وهو ما أكدته المادة 48 منه كذلك، راجع القانون رقم: 90/29 المؤرخ في: 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمّم، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 1990/12/04، العدد 22.
- (23) - جاء المشرع في 2008/08/03، بنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، يتمثل في نظام الإمتياز، حيث حل محل حق الإنتفاع الدائم، المقرر بموجب قانون 87-19 - الملغى - المشار إليه سابقاً، وذلك من خلال نص المادة 17 من القانون رقم 08 - 16،

المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث جاء فيها على أنه: "يُشكّل الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة...". راجع: القانون رقم 08-16، المؤرخ في: 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة في: 2008/08/03. ثم جاء القانون رقم 03-10، الذي فصل في شروط وكيفيات الإستغلال، وعالج نظام الإمتياز في معظم نصوصه، لاسيما المواد من 03 إلى غاية 28 منه. فعرفت المادة 1/4 من القانون الأخير الإمتياز، بقولها: «الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعياً من جنسية جزائرية، يُدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يُحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية». راجع القانون رقم 10-03، المؤرخ في: 2010/08/15، المذكور سابقاً.

(24) - المرسوم التنفيذي رقم: 51/90 المؤرخ في: 1990/02/06، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم: 19/87، المشار إليه سابقاً.

(25) - قرار المحكمة العليا، غير منشور، نقله: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا: دار هومة للنشر، الجزائر، 2002، ص 96.

(26) - راجع نصوص المواد من 794 إلى 807، من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المشار إليه سابقاً.