

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة باتنة 1

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

**النظام القانوني للأراضي الفلاحية  
في ظل التشريع الجزائري**

أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية  
تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور:

عمار زويق

إعداد الطالب:

الواحد فيصل

**لجنة المناقشة:**

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
أ.د/ الواسعة زورلا	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة	رئيسا
د/ عمار زويق	أستاذ محاضر	جامعة باتنة	مقرنا
أ.د/ عبد القادر الدراجي	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة	ممتحنا
د/ ربيعة قسوري	أستاذ محاضر	جامعة خنشلة	ممتحنا
د/ حيدرة سعدي	أستاذ محاضر	جامعة تبسة	ممتحنا
د/ سامي بن حملة	أستاذ محاضر	جامعة قسنطينة	ممتحنا

السنة الجامعية: 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

## مقدمة

تحتل الأراضي الفلاحية منذ القدم أهمية بالغة إذ تعد ثروة من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي لتحقيق التنمية الفلاحية، وقد تعددت التشريعات التي تناولت الأراضي الفلاحية من خلال عدة نصوص قانونية.

وقد كانت الأراضي الفلاحية قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر المورد الرئيسي والسمة المميزة للمجتمع الجزائري المطبوع بكونه مجتمع زراعي ورعوي يتألف نظامه العقاري من الملكية القبلية المحمية من طرف أفراد العرش أو القبيلة وتخضع في تنظيمها وتداولها لقواعد الشريعة الإسلامية وذلك من حيث ضبط العقود أو التصرفات التي ترد على الأراضي الفلاحية ولعل أشهرها حق الشفعة الذي تناقله الأهالي أبا عن جد رغم تقييده لحرية المالك في نقل الملكية للغير.

فمنذ دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر قامت الإدارة الفرنسية بتوزيع الأراضي الفلاحية وخاصة الخصبة منها للمعمرين أنتز ع أغلبها من الملاك الأصليين وقد تمت فرنسة الأراضي الفلاحية من خلال القوانين الفرنسية كقانون سينا تيس كونسيلت الصادر بتاريخ 1863/04/22.

ومنذ الاستقلال سعت الجزائر إلى تغيير شامل وكامل لأنماط وأشكال وتنظيمات الأراضي الفلاحية من خلال سن مجموعة من القوانين التي يتم بموجبها تنظيم الأراضي الفلاحية وكيفية التصرف فيها خدمة لصاحب الأرض وللصالح العام.

وقد جاء الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية وبع إلغاء قانون الثورة الزراعية وعملا بالقانون المتضمن التوجيه

العقاري فقد تم استحداث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ومن خلال تجربة المشرع الجزائري في ميدان الأراضي الفلاحية، وبالرغم من كثرة النصوص القانونية المتعلقة بها إلا أنها كانت رهينة أبعاد سياسية أكثر منها اقتصادية.

### **أولا: أهمية الموضوع**

تتجلى أهمية دراسة موضوع النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري من أهمية الأراضي الفلاحية نفسها، حيث أنه نظرا للأهمية الكبيرة التي تتمتع بها الأراضي الفلاحية فقد أولت مختلف التنظيمات و التشريعات القانونية للنظام القانوني للأراضي الفلاحية مكانة هامة ومرتبة مناسبة تجعل منه الأداة القانونية التي تمكن من توضيح وإبراز هذا النظام المثلث بهذه الثروة التي كانت و لا تزال مصدرا للاكتفاء الذاتي للمواطنين وذلك من خلال توفير احتياجاتهم الغذائية.

كما أن هذه الدراسة تكتسي أهمية هامة بين مختلف الدراسات القانونية والأكاديمية المقامة خاصة في مجال القانون العقاري ومبعث هذه المكانة أنه لم يقدم - حسب ما تم الإطلاع عليه خلال عملية البحث العلمي - موضوع سابق في هذا التخصص يحاول أن يبحث بدقة في تحديد مختلف الجزئيات المتعلقة بالنظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري بصفة خاصة كما أن هذا الموضوع بصفة عامة لم ينل حظا وافرا من البحث والدراسة ولتأصيل حتى الآن رغم الأهمية البالغة التي يكتسيها.

### **ثانيا: أسباب اختيار الموضوع**

باعتبار أن موضوع النظام القانوني للأراضي الفلاحية موضوع له درجة كبيرة من الأهمية لأهمية الأراضي الفلاحية وخاصة على الصعيد الاقتصادي والتنموي فإن كل موضوع ينطوي على هاتين الخاصيتين كما هو الغالب في مختلف الدراسات لابد وأن يحتاج

إلى المتابعة و الاهتمام ويولد لدى الباحث دوافع ورغبة في البحث و التي يمكن أن نجعلها في دوافع شخصية وأخرى موضوعية.

فأما الدوافع الشخصية فتتمثل في الاهتمام الشخصي في دراسة هذا النوع من المواضيع القانونية إضافة للغموض و الإشكاليات القانونية التي يكتنفها في مختلف الدراسات المطع عليها.

و هناك دوافع موضوعية مرتبطة بسياسة التنمية الاقتصادية المرتكزة على توفير البنى التحتية المنصبة على إيجاد إقليم ملائم للسياسة لفلاحية قصد تشجيع المستثمرين وخاصة في مجال استصلاح الأراضي الفلاحية وما يتطلبه من تشجيع للمستثمر الوطني والأجنبي و الذي يعد العقار قاعدته الأساسية لدرجة أن هناك العديد من الدول قد أولت الاهتمام اللازم للنظام القانوني للأراضي الفلاحية حتى تتمكن من رسم سياستها الاقتصادية وتكون متشعبة داخليا لدرجة قيامها بتصدير منتوجات فلاحية ذات نوعية ريفية مما يزيد من قدرة صادراتها، أما نحن في الجزائر فالأمر على خلاف ذلك فلا توجد معلومات واضحة ودقيقة حول هذا الموضوع ولا كتابات مقدمة من طرف باحثين في هذا المجال ولا دراسات متخصصة تخوض في أعماق هذا الموضوع لتحلل جزئياته بالتفصيل، رغم أهمية الأراضي الفلاحية في حد ذاتها في تحقيق الاكتفاء الذاتي.

و لا دراسات متخصصة ولا إحصائيات رسمية تبين حقيقة الموضوع و هو بذلك يعتبر دافعا إضافيا للخوض في هذا الموضوع لفك غموضه.

زيادة على أن دراسة النظام القانوني للأراضي الفلاحية لا يقتصر فقط على الجانب النظري بل إن الجانب الميداني والتطبيقي يفيد دراساتنا أكثر، كما أن هذه الدراسة تثري محتواها بنتائج المقابلات المباشرة مع الهيئات الإدارية التي لها علاقة بالأراضي الفلاحية وبالوقوف عن كثب مختلف جوانب هذا الموضوع، وبالتالي تقديم نتيجة جهد ميداني حقيقي

وذلك لكون هذا الموضوع وبالضبط لن يثريه مجرد تحليل النصوص القانونية فقط (الجانب النظري)، بل هذه الدراسة هي نتاج تضافر الجانب الميداني والجانب النظري.

### ثالثا: إشكالية الموضوع

أما الإشكاليات التي يطرحها موضوع النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري فهي عديدة ومتنوعة لما لهذا الموضوع من أهمية على الصعيد النظري والقانوني، لذلك فسيتم طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى اهتم المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية وبنظامها القانوني ؟

وتثير الإشكالية الرئيسية جملة من التساؤلات الفرعية ولعل أهمها:

- ما مدى كفاية ونجاعة النظام القانوني للأراضي الفلاحية ؟

- وما قيمة هذا النظام القانوني في إثبات الملكية العقارية للأراضي الفلاحية ؟

- وما مدى فعالية هذا النظام في حماية الأراضي الفلاحية ؟

### رابعا: الدراسات السابقة

نظرا لدقة وحساسية هذا الموضوع وتعدد بعض جزئياته كانت الدراسات الأكاديمية والمتخصصة قليلة جدا فلم يتم العثور على دراسة متخصصة تعالج هذا الموضوع لنهتدي بها لحل الإشكالية المطروحة.

و هذا في حد ذاته يشكل صعوبة كبيرة أمام أي باحث في موضوع ما يحاول الوصول إلى أهداف معينة، فالدراسات المتخصصة في موضوع ما هي الطريق الذي يهتدى بها للوصول إلى النتائج المرجوة من خلال بحثه.

وعليه تكون تكاد الدراسات المتخصصة التي تناولت النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري منعدمة حتى وإن وجدت فتناولها للموضوع جاء بصورة متقطعة أو بمجرد الإشارة لا غير، ولكن هذا لم يمنعنا من الحصول على بعض الدراسات

الحديثة التي تناولت مواضيع قريبة من هذه الدراسة وتتمثل هذه الدراسات في المؤلفات التالية:

- عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها.
- سماعين شامه، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري.

### **خامسا : المنهج المتبع**

من أجل شرح وتفصيل موضوع النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري و هذا بالإجابة عن الإشكالية السابقة الذكر فقد تم إتباع المنهج الوصفي التحليلي لأن هذه الدراسة تبدأ بمعرفة مفهوم الأراضي الفلاحية وكيفية استغلالها وبيعها وإيجارها و المنازعات المثارة بشأنها.

لهذا تم إتباع المنهج الوصفي التحليلي وسبب اختيار هذا المنهج هو طبيعة الدراسة التي تحتاج إلى تحليل وتفسير مجمل العناصر المكونة لموضوع الدراسة بشكل علمي.

### **أ/ المنهج الوصفي :**

لأنه سيتم التعرض للنظام القانوني للأراضي الفلاحية من خلال وصف المعاملات الواقعة على الأراضي الفلاحية كالبيع والإيجار والاستغلال والاستصلاح و المنازعات المتعلقة بها بصفة عامة والحماية القانونية لها.

### **ب/ المنهج التحليلي :**

تم إتباعه من أجل تحليل وشرح المواد القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة.

### **ج/ المنهج التاريخي :**

من جهة أخرى فقد تم الاعتماد على المنهج التاريخي وذلك لتبيان مختلف المراحل التاريخية التي مر بها النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري.



### سادسا : أهداف الدراسة

الهدف من هذه الدراسة هو معرفة النظام القانوني للأراضي الفلاحية وفقا للنصوص المنظمة لها في التشريع الجزائري.

كما نهدف من خلال هذه الدراسة إلى إزالة اللبس و النقائص الواجب تداركها كون أن أهم المنازعات في المجال العقاري تثور حول الأراضي الفلاحية. وكذا إثراء المكتبة الوطنية التي لا تزال في أمس الحاجة لمثل هذه الدراسات المتخصصة.

### سابعا : صعوبات الدراسة

إن الباحث في هذا المجال يتلقى العديد من الصعوبات منها:

- إن الموضوع في جانبه النظري يختلف عن التطبيق باعتبار أن أغلب المراجع المتوفرة نظرية فمعظم الدراسات التي تم التوصل إليها خلال فترة البحث لا تتطرق بصفة مفصلة لموضوع النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، فهي إما تناولت بالدراسة جزئيات صيغية ولا تتطرق لصلب موضوع الدراسة بالتحليل والمناقشة.

- ندرة المعلومات على المستويات الإدارية وكذا المراجع المتخصصة التي تناولت بالتفصيل هذا الموضوع لذلك وحتى يمكننا أن نتخطى هذه الصعوبات التي قد تعترض إنجاز هذه الدراسة وحتى نصل إلى نتائج علمية سلمية متعلقة بحقيقة الطبيعة القانونية للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري إلا بتقصي كل الجوانب المحيطة بالموضوع تحليلا وتفصيلا.

## **ثامنا : الإطار العام للبحث**

تم تقسيم الدراسة في هذا البحث إلى بابين وذلك على النحو التالي:

**الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري**

**الفصل الأول: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري**

**الفصل الثاني: المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية**

**الفصل الثالث: تحرير المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية**

**الباب الثاني: منازعات الأراضي الفلاحية**

**الفصل الأول: حماية الأراضي الفلاحية**

**الفصل الثاني: إثبات ملكية الأراضي الفلاحية**

**الفصل الثالث: الدعاوى الناشئة عن الأراضي الفلاحية**

**الخاتمة**

## **الباب الأول**

**الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية**

**في التشريع الجزائري**

## الباب الأول : الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

تعتبر الأراضي الفلاحية من بين المسائل التي استهلكت الكثير من جهد السلطات المتعاقبة على الدولة الجزائرية وهذا الاهتمام بمسألة الأراضي الفلاحية مرده في الواقع إلى سببين هما ارتباط الأرض الفلاحية بمعركة التحرير وأهمية ملكيتها، الأمر الذي أضفى عليها قداسة من حيث كونها رمزا للسيادة من جهة وكذا ارتباط الأرض بمعركة الإنتاج والإنتاجية حيث شكلت في منظور السلطة الأداة التي تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي من خلال الاستقلال الاقتصادي بعد نجاحها في تحقيق الاستقلال السياسي، بيد أن هذين الارتباطين اصطدما بإشكالية عدم وجود نظام قانوني موحد للأراضي الفلاحية، حيث ورثت الدولة الجزائرية أنظمة متناقضة لتسيير وتنظيم هذه العقارات الفلاحية، وهذا التناقض هو الذي تسبب لاحقا في بروز ما يسمى بأزمة العقار الفلاحي.

والملاحظ أن جذور هذه الأزمة لا تعود إلى الاستقلال بل ورثتها السلطة عن النظام الاستعماري البائد الذي تقع على عاتقه مسؤولية تمزق النظام القانوني للعقار الفلاحي حيث تم تشييته إلى أنظمة متباينة ذات مصادر قانونية مختلفة يستمد قسم منها مرجعيته من القانون الفرنسي أما القسم الآخر فيحافظ بشكل آخر على مرجعيته الدينية المشتقة من عقود الفقه الإسلامي وهذا ما أدى بانقسام الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

وسيتم تناول هذا الباب من خلال ثلاث فصول وفقا لما يلي:

## الفصل الأول: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

### الفصل الثاني: المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية

### الفصل الثالث: تحرير المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية

(1) - أنظر: أ/ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 05.

## الفصل الأول: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

كانت الأراضي الفلاحية قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر المورد الرئيسي للثروة والسمة المميزة للمجتمع الجزائري، المطبوع بكونه مجتمع زراعي ورعوي ويتألف نظامه العقاري من الملكية القبلية<sup>(1)</sup> وقد تطور تنظيم ملكية الأراضي الفلاحية في الجزائر عبر مراحل تاريخية كانت قد مست الجزائر باعتبارها منتمية إلى منطقتين هما المغرب العربي وإفريقيا ذلك أن هاتين المنطقتين قد عرفتا أنواعا عديدة ومتعددة من الاستعمار والذين فرضوا قوانينهم وطبقوها على مستعمراتهم فنتج عن ذلك نظام قانوني للأراضي الفلاحية يمتاز بالتعقيد إذ يختلف باختلاف المناطق.

وقد كان أول عمل قام به الاستعمار الفرنسي هو القضاء التام على الملكية الجماعية للأراضي الفلاحية في حين أن الملكية الخاصة كانت بعيدة كل البعد عن الجزائريين لكي لا تكون في إطار منظم وهكذا زادت أطماع المستعمر الغاشم في الاستحواذ على الأراضي الفلاحية المحاذية للمنابع المائية بالرغم من أن الموارد المائية كان يجب أن تكون الاستفادة منها جماعية<sup>(2)</sup> وللوقوف عند كل المحطات التاريخية من أجل معرفة أصول النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية في الجزائر تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث وفقا لما يلي:

### المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية

#### المبحث الثاني: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر ما بين 1962 - 1987

#### المبحث الثالث: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر ما بين 1987 ليومنا هذا

(1) - أنظر: أنظر: أ/ عجة الجبلاي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 15.

- Henni, La colonisation agraire et le sous développement en Algérie, édition SNED, Alger, 1981, P 15.

(2) - Djillal benamrane, Agriculture et développement en Algérie, Société nationale d'édition de diffusion, Alger, 1980, P 27.

## المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية

قبل التطرق إلى معرفة تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر وجب أولاً وقبل كل شيء معرفة مفهوم الأراضي الفلاحية.

فبالرجوع إلى نص المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/13 وفي فقرتها الحادية عشرة نجد أنها اعتبرت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة قد نصت على أنه: تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصاً على ما يلي الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية<sup>(1)</sup>.

وسيتناول مفهوم الأراضي الفلاحية من خلال تعريفها وتقسيمها وتصنيفها من خلال المطالب التالية:

## المطلب الأول: تعريف الأراضي الفلاحية

عرفت المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 والمتضمن قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية بأنها:

الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم (الجريدة الرسمية، عدد 52 لسنة 1990)، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 (جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 2008/08/03).

(2) - أنظر: المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1990).

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

ومثل هذا التعريف منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للأراضي الفلاحية والذي يتمحور أساسا حول حق الملكية إذ ورد بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر من تفسير العلاقة القانونية التي تتألف منها الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.  
فمن خلال استقراء نص هذه المادة يمكن القول أن المشرع الجزائري قد عرف الأراضي الفلاحية على أنها كل أرض تنتج محاصيل بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات وذلك لإشباع حاجيات كل من الإنسان و الحيوان، وكذلك ما يمكن للإنسان استغلاله في المجال الصناعي.

وتبدو أهمية تحديد المقصود بالأراضي الفلاحية وما يميزها عن بقية الأراضي الأخرى أو ما في حكمها من أنواع الأراضي الأخرى من ناحية الآثار التي تترتب عن هذا التحديد، فالأراضي الفلاحية على غرار الأراضي البور أو الصحراوية تخضع لنظام قانوني مختلف عن الأنظمة القانونية التي تخضع لها الأصناف الأخرى من الأراضي وتحديد التعريف الخاص بها يجد تبريره من ناحية ما أورده المشرع من قواعد قصد المحافظة على الوجهة الفلاحية، وعدم تجزئتها لأنه بالتجزئة تفقد الأرض الفلاحية خاصيتها وتحول من طبيعتها لذا أصبح من الضروري تعريفها كما يلي:

يقصد بالأرض الفلاحية:

"الأرض الصالحة لأن تستغل عن طريق زراعتها أيا كانت المحاصيل التي تزرع فيها، ويكفي لاعتبار الأرض فلاحية أن تكون صالحة للزراعة حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل"<sup>(2)</sup>.  
كما يقصد بالأراضي الفلاحية الأراضي القابلة للإنبات بحالتها أي الصالحة للزراعة دون استصلاح، يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك فما دامت الأرض

(1) - Mohamed Bellon, La loi d'orientation foncière, Revue IDARA, N1/90, P 21.

(2) - أنظر: المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية (الجريدة الرسمية، عدد 84 لسنة 1997).

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض زراعية ولو لم تكن تزرع فعلا كإهمال الإنسان مثلا.

فهذه الأراضي الفلاحية تكون محلا للملكية الخاصة<sup>(1)</sup> وذلك منذ صدور قانون التوجيه العقاري الذي أعاد المكانة لها مكرسا في ذلك التوجه الليبرالي (اقتصاد السوق) ومحترما لما تضمنه الدستور الجزائري في ضمانها وحمايتها فيلاحظ من أحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري أنها تشترط الرسمية في المعاملات الناقلة للملكية العقارية مع عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض و عدم التعارض مع مقاييس التوجيه العقاري، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية و عدم صحة المعاملات التي لا تحترم المقاييس التي نص عليها<sup>(2)</sup>.

وإذا كانت الأرض هي الثروة الخضراء غير الزائلة فلا بد من إحيائها وعدم تركها بورا، فإذا تركت بورا فهذا يؤثر حتما على الاقتصاد الوطني، ومن خلال دراسة نص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري<sup>(3)</sup> والتي تنص على أنه:

"تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل".

برجعنا لنص المادة 48فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه:

"وفي هذا الإطار يشكل الاستنثر الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على الأقل مالك

(1) الملكية الخاصة مصطلح قانوني يقصد به كل ما يحوزه الإنسان من ممتلكات منقولة أو عقارية وتشير أيضا إلى امتلاك حصص في شيء يملكه شخص آخر وتعطي الملكية الخاصة الشخص حق حيازة ممتلكاته واستعمالها والتصرف فيها ويجوز أن تؤول الحيازة إلى شخص آخر بدون فقدان ملكية المالك، فمثلا إيجار قطعة أرض فلاحية بعقد أو إعارتها يمنح طرفا آخر حق استعمال الأرض بشروط معينة ويجوز لصاحب الملكية الخاصة أن يستخدمها ضمانا لدين مثلا.

(2) أنظر: المرسوم التنفيذي نفسه رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية وعدم صحة المعاملات التي لا تحترم المقاييس التي نص عليها (الجريدة الرسمية، عدد 84 لسنة 1997).

(3) أنظر: قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990، (الجريدة الرسمية، عدد 52 لسنة 1990)، المعدل بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 1995/09/25، (الجريدة الرسمية، عدد 55 لسنة 1995).



## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

حقوق عينية عقارية أو حائزهما، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً".

فمن خلال نص المادة 48 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري نلاحظ أنه اشترط الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية، وعلى أساسه يجب أن يكون عدم الاستغلال فعلياً أيضاً فيتحقق عدم الاستغلال الفعلي أو الكلي، وفي هذا يتبادر سؤال حول إذا كان الملزم بالاستغلال قد استغل جزءاً وأبقى جزءاً آخر من الأرض غير مستغل بهذه الحالة كيف يتحقق عدم الاستغلال هل هو حالة الانعدام الكلي للزراعة أو هو زراعة جزئية غير كافية، فتقدير عدم الاستغلال يجب أن يؤخذ فيه بعين الاعتبار طبيعة الأرض، وكذا موقعها والعوامل المناخية السائدة فالتربة تستغل حسب طبيعتها الفيزيوكيميائية وملائمتها لأنواع الزراعات، كما أن للمناخ دور أساسي في الإنتاج<sup>(1)</sup>.

فمن خلال استقراء نص المادة 04 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تنص على أن:

"الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

يمكن القول أن المشرع الجزائري قد عرف الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص

التالية:

(1) - أنظر: فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، كلية الحقوق، بن

عكنون، 2004/2005، ص 27.

- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، 2002، ص 75.

## أولاً: أراضي منتجة

فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية فيجب أن تكون الأراضي الفلاحية منتجة بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي كالبيوت البلاستيكية أو الآبار، وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي تنتج طبيعياً دون تدخل الإنسان فلا تعد أراضي فلاحية، بل تعد أراضي رعوية أو غابية باعتبارها ذات غطاء نباتي نتيجة الطبيعة.

## ثانياً : إنتاجها يكون سنوياً أو خلال عدة سنوات

إذ قد يكون الإنتاج دورياً مثل إنتاج الحبوب والبقول، أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.

## ثالثاً : للأراضي الفلاحية دور اقتصادي

يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة كتوفير الخضر والفواكه وكذا الأعلاف ..إلخ، أو بطريقة غير مباشرة وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة<sup>(1)</sup>، أي بعد تحويله إلى منتج صناعي كتعليب الطماطم وتصبير الخضر و الفواكه...إلخ.

## المطلب الثاني : تقسيم الأراضي الفلاحية

اختلفت المناطق بالجزائر وتباينت بحسب الظروف المحيطة بها والتي تتوعدت مما نتج عنها تقسيم الأراضي عموماً إلى أقسام مختلفة ومتنوعة سواء من حيث الاستغلال أو الملكية أو الطبيعة.

(1) - أنظر: رزيقة غراب، أثر التكامل الصناعي والزراعي على التنمية الزراعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1988/1989، ص 78 وما بعدها.

كما مرت الأراضي الفلاحية بمراحل مختلفة ومتتابعة حسب كل فترة تاريخية تتخللها أحداث ساعدت على هذا التقسيم.

كما ساعدت الظروف الطبيعية والمناخية كالجفاف والحرارة وكذا تنوع التضاريس إلى تقسيم الأراضي الفلاحية مما تسبب في تغيير نمط الحياة وأسلوب العيش من منطقة لأخرى واختلاف طبيعة ملكية الأرض الفلاحية من إقليم لآخر الشيء الذي أدى في النهاية إلى اختلاف وتنوع طبيعة ملكية الأراضي الفلاحية وكذا وجهتها.<sup>(1)</sup>

فنتيجة للظروف الطبيعية والتاريخية والفقهية التي تنوعت من أرض لأخرى سواء من حيث تميز بعض الأراضي بعدم دفع الضرائب أو إعفائها كليا من ذلك مما ساهم في ظهور هذا التقسيم.

فنتيجة للعوامل السالفة الذكر تباينت الأراضي الفلاحية بين أراضي البايلك وأراضي الوقف وكذا أراضي الملك وأراضي العرش ولكل منها خصائصها وطبيعتها الخاصة وكذا طريقة استغلالها المختلفة عن غيرها كما سيتم تناوله وفقا لما يلي:

### الفرع الأول : أراضي البايلك

وهي صنف من الأراضي الفلاحية موجودة أثناء التواجد العثماني بالجزائر وهي مجموعة الأراضي التابعة للدولة العثمانية والخاضعة لسلطة البايلك، وتعرف حاليا بالأمولاك الوطنية وتشمل هذه الأملاك مجموعة الأراضي التي استحوذ عليها الحكام من القرن السادس عشر إلى القرن التاسع عشر عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور وانتفاء الورثة أو عند ترحيل السكان المقيمين عليها عند امتناعهم عن تقديم المطالب للخزينة وتسديد الضرائب المفروضة عليهم، أو بسبب عصيانهم أوامر القيادة ورجال الدولة، أو عند إعلانهم الثورة والتمرد ضد الحكم المركزي، كل هذه العوامل والأسباب ساعدت على

(1) - أنظر: ديرم عايدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، 2013، ص 07.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

توسيع ملكيات البايك، ليس هنا فحسب بل أن الحاكم التركي وبموجب التقاليد العثمانية يكون له حق امتلاك كل ما في حوزة الشعب الخاضع له<sup>(1)</sup>.

هذا وتم استغلال هذه الأراضي بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، فأما الاستغلال المباشر فيتم من طرف الحكام وذلك عن طريق استخدام العمال المستأجرين أو ما يسمى بالخماسين، أو تسخير القبائل الخاضعة للقيام بالأعمال التطوعية أثناء عملية الحرث والبذر والحصاد وتسمى هذه العملية بالتوزيع، أما إذا تعذر الاستغلال المباشر فتعطي أراضي الدولة لكبار الموظفين وذوي النفوذ والمكانة الاجتماعية المرموقة، مقابل خدماتهم أو لاكتساب تأييدهم مثل ضباط الجيش أو شيوخ الزوايا المعروفين بالمرابطين وزعماء العشائر الكبرى والقبائل المتعاملة مع البايك، وفي بعض الأحيان كانت أراضي الدولة تسلم إلى القبائل الحليفة والعشائر المتعاملة مع قياد وموظفي البايك أو السلطة المركزية لتشغيلها لفائدتها وتقيم عليها مقابل خدمات عسكرية أو إدارية وفي هذه الحالة لا تدفع عنها سوى فريضة العشر هذا وقد التجأ الحاكم إلى كراء أراضي الدولة لسكان القرى والدواوير والشر المجاورة عندما كان يتعذر عليهم استغلالها مباشرة أو يصعب عليهم مراقبتها، أو عندما لا يرون فائدة في إعطائها للمتعاملين معهم وهذا ما يسمى بالاستغلال غير المباشر<sup>(2)</sup>.

فقد أصبحت هذه الأراضي تحت تصرف الحكام آنذاك إذ ساهمت أوضاع الجزائر بتلك الفترة إلى استبعاد تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية عليها فيما يتعلق بالخراج وبذلك أصبحت تشتمل على كل الأراضي المصلحة والأراضي الخاضعة لوضع اليد عند شغورها بعد ترحيل السكان المقيمين بها لمعارضتهم دفع الضرائب و عصيانهم للسلطات<sup>(3)</sup>.

(1) - أنظر: ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 26.

- ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 08.

(2) - أنظر: إبراهيم مرغد، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001، ص 12.

(3) - أنظر: ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 08.

## الفرع الثاني: أراضي العرش

ويقصد بأراضي العرش الأراضي التي يملكها مجموعة من السكان تجمعهم تقاليد وعادات مشتركة يقومون عادة باستغلال هذه الأراضي بطريقة جماعية لكل أسرة أو بيت نصيب منها حسب احتياجاتها ومكانياتها، وفي حالة تغييب أحد الأفراد أو إهمالهم لحصته من الأرض المشاعة فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يقوم بخدمتها. ومما يلاحظ أن هذا النوع من الملكيات الزراعية يعرف بعدة تسميات منها، أراضي العرش بالوسط والشرق الجزائري، بينما تسمى بأراضي السبيقة بالغرب الجزائري (أي الأرض السابقة نسبة للمالك الأول لها) وتسمى بلاد الجماعة بالغرب المغربي<sup>(1)</sup>.

وتعتبر أراضي العرش ملكية جماعية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة، والملاحظ أن مفهوم "أراضي العرش" هو في الأصل مصطلح مستحدث وغريب عن التنظيم العقاري المحلي، إذ لم يكن معروفا قبل الاحتلال لأن أساس هذا التنظيم هو التملك الفردي، والإقامة

(1) - أنظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 58-59.

- الأسعد الشنوفي، إثبات الملكية العقارية غير المسجلة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2008-2009، ص 52.

- إن مصطلح "أراضي العرش" أصله اجتماعي، فالعرش هو جماعة من الأفراد تجمعهم روابط مشتركة نشأت مع مرور الزمن، فيشير الأستاذ الدكتور بن يوسف بن رقية في هذا المعنى: « العرش هو مجموعة من السكان لهم نفس العادات والتقاليد، يتكون من عدة دواوير » وبهذا المعنى فالعرش من الناحية الاجتماعية له نفس مدلول القبيلة أو العشيرة. وبالتالي تتشكل الجماعة المتمثلة في العرش أو العشيرة أو القبيلة عندما تكون الطبيعة غير مستقرة وظروف المعيشة غير ميسرة، فتتوحد الجماعات البدوية في تجمع قبلي، فتتشكل بداية الأسرة أو العائلة باعتبارها أصغر وحداته، ثم يمتد ذلك التجمع أو التنظيم حتى يضم العشيرة ثم القبيلة الأم أو العرش، اعتمادا على روابط وعصبيات معينة منها روابط الدم والمصاهرة وروابط التحالف والجوار وما إلى ذلك.

ويمتاز العرش بنظام اجتماعي جماعي مبسط تتحد خلاله المكانات والأدوار، ويتخذ التجمع البدوي باعتباره وحدة اجتماعية مظهرين: مظهر مادي بحيث تتوحد الجماعة العشائرية كلها في مواجهة الظروف الصعبة من أجل البقاء، فيعمل أفرادها معا ويحاربون معا، ومظهر معنوي بحيث من خلاله تتوحد كل قيم العرش وعاداته وتقاليد وأعرافه في تنظيم اجتماعي معين يتبعه أو يمتثل إليه أفراد العرش طوعا.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

المؤقتة للقبائل ببعض المناطق، لا تعني تملكهم لها حيث أن معيشتهم أصلا تعتمد على الترحال مثلما هو مؤكد في الدراسة القيمة لابن خلدون المعنونة بالمقدمة<sup>(1)</sup>.

وعناية الاستعمار بهذا النوع من الملكية، هي عناية غير بريئة كون أن نفي الملكية الخاصة والتذرع بالملكية المشتركة يخفي حيلة ابتدعها الاستعمار للاستيلاء عليها لاحقا بحجة أنها أرض بدون سيد، ومن ثم يحق للإدارة الاستعمارية دمجها متى شاءت انطلاقا من كون العرش في حد ذاته شخص مجازي غير مجسد، وبناءا على ذلك تصبح نظرية ملكية العرش حجة لتقسيم الأرض مع الأهالي كمرحلة تحضيرية على أساس ثلاث هكتارات لكل فرد من العرش، على أن تتبعها لاحقا مرحلة نهائية يتم من خلالها مصادرة نصيب العرش، إذا ما ثار ضد الاحتلال حيث يدمج تلقائيا ضمن الأملاك العامة دون تعويض، ولم تكفي السلطة بذلك بل أثارت بموجب هذا التصنيف النعرات القبلية بين مختلف الأعراش تطورت في بعض الحالات إلى مصادمات أهلية استغلها الاستعمار لاكتساب صفة الحكم بين الأعراش المتنازعة<sup>(2)</sup>.

وأراضي العرش أراضي داخلية تتمركز على حافة الأراضي شبه الصحراوية تقع أغلبها بالمناطق الممتدة عن السلطة المركزية وغير الخاضعة مباشرة للحكام، وكانت تتميز بخصوصيتها المتوسطة وحصانتها الطبيعية مثل مناطق الريف والأطلس الأوسط الكبير والهضاب السهبية بالغرب ومناطق وهران الداخلية وجهات بايلك قسنطينة<sup>(3)</sup>.

كما يطلق عليها أيضا الأراضي الجماعية لطبيعة استغلالها منذ عهد الأتراك ثم القانون الفرنسي سيناتوس كونسيلت (قانون أعيان أملاك الدولة) *senatus consulte*

(1) - أنظر: عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 23.

- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 206.

(2) - HENNI, *privatisation publique et privatisation privée, communication présentée aux journée d'étude sur les privatisation université d'Alger, 25 mai 1992, P 289.*

(3) - أنظر: ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 14.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

الصادر في 12 أبريل 1863 الذي جعلها قابلة للتعامل (البيع أو الكراء)، كما جاء توزيع الأراضي على الشيوخ بين العائلات وكذا أصبحت ملكية الأسرة عوض العرش وبعدها مرسوم 23 أكتوبر 1962 الذي يحدد كيفية انتقال الملكية والكراء واستئجار الأراضي الفلاحية ولكن عند التحقيقات التي أُقيمت في إطار الثورة الزراعية لم تستطع التفريق بين أراضي العرش ملك للعائلات والأراضي المستأجرة والأراضي المستغلة من كبار الحائزين على أراضي العرش ومستغلين ذلك للدفاع عن أملاك العرش فالمشرع الجزائري تعامل مع أراضي العرش تارة كأنها ملك عام وتارة أخرى على أساس ملكية للخواص<sup>(1)</sup>.

تعتبر معظم أراضي العرش من أراضي الدرجة الثانية أو الثالثة من حيث الخصوبة ويقع أغلبها في الجبال والمنحدرات بمناطق الهضاب العليا، وقد بقي استغلالها يتسم بالطابع الريعي ويجري بصورة عرفية متوارثة في شكل حيازات صغيرة من طرف فلاحين محرومين (لا يملكون أرضا) أو فلاحين صغار (يملكون قطعا أرضية صغيرة لا يفي عائدها بمتطلبات معيشة أفراد عائلاتهم)، إلى أن صدر الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية الذي نص على أن هذه الأخيرة ستثبت حقوق صغار الفلاحين الذين يستغلونها وتمكنهم بفضل مساعدات الدولة من تحقيق الاستثمارات عليها واستغلالها بشكل إنتاجي أفضل<sup>(2)</sup>.

فأراضي العرش تمثل نسبة معتبرة من مساحة العقار الفلاحي بالجزائر، وبما أن معظمها ذات طابع سهبي فإنها تستغل وفق قواعد الفلاحة التقليدية، معتمدة في ذلك على ما

(1) - أنظر: ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 208.

(2) - أنظر: رابح زبيري الإصلاحات في قطاع الزراعة بالجزائر وآثارها على تطوره، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه دولة، معهد العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر 1996، ص 20.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

تجود به الطبيعة من أمطار، وتستغل خاصة في زراعة الحبوب كالقمح والشعير<sup>(1)</sup> كما أن نسبة كبيرة من شاغليها يفضلون تربية المواشي إلى جانب زراعة الحبوب، وبالتالي فإن ما يوفره هؤلاء من إنتاج نباتي أو حيواني يعد ضئيلا جدا مقارنة مع مساحة هذه الأراضي.

تاريخيا وكما سبقت الدراسة فإن أراضي العرش منذ أن عرفت الدولة الجزائرية هذا النوع من الأراضي كانت ملكية جماعية للعرش أو القبيلة وبدخول الاستعمار الفرنسي أرض الوطن ألحق هذا النوع من الأراضي بملكية الرقبة التي تعود للدولة.

غير أنه وبخروج الاستعمار الفرنسي من الجزائر سار المشرع على نفس النهج إذ ألحق هذا النوع من الأراضي بملكية الدولة وهذا تطبيقا لقانون الثورة الزراعية والتوجيه العقاري.

فمن خلال هذا التنظيم نجد أن الحائز لهذه الأرض له حق انتفاع مؤبد يدفع مقابل ذلك ضريبة وفي حالة وفاة صاحب حق الانتفاع هذا فإنه يورث إذ ينتقل إلى الورثة ذكورا دون الإناث.

لكن رغم إلحاق المشرع الجزائري هذا النوع من الملكية المتمثل في الأراضي الفلاحية بملكية الدولة إلا أنه ومن الناحية الواقعية نجد أن مشكلة أراضي العرش لم يحسم في الميدان، نظرا لكثرة النزاعات في هذا المجال الشيء الذي أدى بالمشرع إلى أن يعيد الكرة وينص في قانون التوجيه العقاري الذي ألغى صراحة قانون الثورة الزراعية وألحقها بملكية الدولة.

(1) - أنظر: مهدي نوادي، معوقات تكثيف الزراعة الجزائرية (مع بحث ميداني عن القطاع الفلاحي ببلدية العلمة)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الاقتصاد الكمي، شعبة التسيير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 1990، ص 168.  
- بختة حداد: مجهودات تكثيف الفلاحة الجزائرية في فترة الثمانينات وآثارها على إنتاج البقول، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع التحليل الاقتصادي، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1996، ص 56.  
- علي خالفي: واقع التنمية الفلاحية في ولاية البليدة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع التحليل الاقتصادي، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1989-1990، ص 214.



ولحد الآن فهذه الأراضي هي محل مطالبة من طرف المستغلين السابقين لها والذين يعتبرون أنفسهم كملاك حقيقيين لهذه الأراضي<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: أراضي الملك

وهي الأراضي المعروفة حالياً بالملكية الخاصة أو ما يعرف بالعامية بالتيطر وهي تابعة للخواص، وهي الأراضي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة أو عن طريق الخماسة وكان لهم الحق في التصرف فيها حسب ما يشؤون وذلك ببيعها أو إهدائها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة أو المسقاة أو المزارعة حسب أحكام الشريعة الإسلامية ولا يستوجب على مالكيها إزاء الدولة سوى فريضة الزكاة والعشور الأول تؤخذ عن المواشي والثانية تؤخذ على المحصول، وهي في العادة تحدد بصاع من القمح وصاع الشعير.

هذا وتنقسم الملكيات الخاصة<sup>(2)</sup> إلى ملكيات قريبة من المدن وأخرى واقعة بالمناطق الجبلية وبعض السهول الداخلية، فالأولى عادة ما يمتلكها موظفو الدولة وأعيان المدينة وبعض الميسورين من مختلف الطوائف المقيمة داخل أسوار المدن، أما الممتلكات الخاصة بالأقاليم الريفية فأغلبها يتمركز بالمناطق الجبلية حيث يرتكز مبدأ حيازة الأرض على التنظيم القبلي ويستند إلى العادات المتوارثة في تلك الجهات، وما يلاحظ على هذه الملكيات أنها كانت في أغلبها صغيرة المساحة وتتركز بالجهات كثيفة السكان، وقد تحولت نهاية العهد العثماني بفعل أحكام الوراثة وعمليات البيع والشراء إلى قطع صغيرة متناثرة تعرضت في الكثير من الأحيان إلى المصادرة والحيازة من طرف الحكام لاسيما الواقعة منها بالمدن التي

(1) - أنظر: جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2001/2002، ص 132.

(2) - paul decroux, Droit foncier marocain , édition , "la porte " , rabat , 1977 , notam ,le livre 1 , " les immeubles .dits " melk " ou non immatriculés " , P 11 et suiv.

لم يجد أصحابها في بعض الفترات وسيلة للمحافظة عليها سوى تحويلها إلى أوقاف أهلية حتى لا يضع ذوي النفوذ والسلطة يدهم عليها<sup>(1)</sup>.

### الفرع الرابع : أراضي الوقف

يرد الوقف على الأراضي كما يرد على العقارات المبنية، وما يهمننا في هذا الصدد هو الأراضي الوقفية، ويمكن تعريف هذا النوع من الأراضي من خلال تعريف الوقف في حد ذاته بحيث نصت المادة 03 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>(2)</sup> على ما يلي:

"الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد، والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

كما عرفه المشرع الجزائري كذلك من خلال قانون الأسرة الجزائري<sup>(3)</sup>، ونستنتج من التعريف<sup>(4)</sup> السابق أن الوقف يتميز بالخصائص التالية:

- عقد يقتضي حبس المال عقارا كان أو منقولاً.
- منع تملك المال الموقوف أو التصرف فيه على وجه التأبيد.

(1)- أنظر: إبراهيم مرغد، مرجع سابق، ص 13.

(2)- أنظر: القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون 02/10.

(3)- بحيث عرفه القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 جويلية سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بموجب الأمر 02/05 من خلال مادته رقم 213 على النحو التالي:

«الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة».

(4)- أنظر: فيما يخص تعريف الوقف:

- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومة، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2004، ص 74.
- الأسعد الشنوفي، مرجع سابق، ص 50.
- محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري (دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية)، دار الهدى، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة وسنة الطبع، ص 14.
- أحمد حمزاوي، محاضرة حول الوقف ملقاة بمناسبة الندوة الوطنية للقضاء العقاري، زرادة، يومي 15 و16 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 1995، ص 65.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

- إعطاء حق الانتفاع للموقوف عليهم<sup>(1)</sup> طبقا للمادة 17 من قانون 10/91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 وبالقانون 10/02.

- يتمتع الملك الوقفي بشخصية اعتبارية وهو ما كرّسته المادة 05 من قانون 10/91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 وبالقانون 10/02.  
حيث نصت على أن:

"الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية الاعتبارية".

- كما تجدر الإشارة إلى أن الوقف نوعان: وقف عام ووقف خاص.  
إذن فالأراضي الوقفية هي نوع من أنواع الأملاك الوقفية وبالتالي تنطبق عليها الخصائص السابقة، والتي سوف تكون أساسا لتمييزها.

يمكن تمييز أراضي الوقف عن بقية الأراضي الفلاحية من خلال تحديدها في النقاط

التالية:

### - من حيث حق الانتفاع:

بالنسبة للموقوف عليه يتمتع بحق الانتفاع دون التملك.

### - من حيث صفة الديمومة (التأبيد):

الانتفاع بأرض الوقف يكون مؤبدا انطلاقا من صفة التأبيد التي يتمتع بها الملك الوقفي.

### - من حيث عدم جواز التصرف (التنازل بوجه عام) والقسمة:

لا يجوز البيع أو التبرع في الأراضي الوقفية، كما لا تجوز فيهما القسمة، لأن التصرف بالبيع أو التبرع أو القسمة ناتج عن حق الملكية (سلطة بيد المالك)، وهذه السلطة لا يتمتع بها الموقوف عليه.

(1) - أنظر: المادة 17 من القانون 10/91 المعدل والمتمم بالقانون 02/10 المتضمن قانون الأوقاف.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

- **من حيث الملكية:** الأراضي الفلاحية الوقفية ليست ملك لأحد، إذ تتمتع بالشخصية الاعتبارية<sup>(1)</sup> كغيرها من الأملاك الوقفية.
- **من حيث المصدر:** الوقف مصدره الشريعة الإسلامية وتطبق عليه أحكامها التي لا تختلف باختلاف الزمان والمكان.
- **من حيث وجهتها:** أراضي الوقف قد تكون ذات وجهة فلاحية كما قد تكون حضرية.
- **من حيث التسمية:** الأراضي الوقفية أو الحبسية لها نفس التسمية<sup>(2)</sup> في جميع الدول الإسلامية لأن مصدرها الشريعة الإسلامية<sup>(3)</sup>.
- **من حيث تبعيتها:** الأراضي الوقفية فتسببها نظارة الشؤون الدينية على المستوى المحلي ووزارة الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المركزي.
- **من حيث استرجاعها:** يجوز استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة بموجب الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

### المطلب الثالث: تصنيف الأراضي الفلاحية

إن عملية تصنيف لأراضي الفلاحية عملية تقنية وقد أوجب المشرع الجزائري تصنيفين أساسيين للأراضي ذات الوجهة الفلاحية فالأول قائم على أساس التركيبية الجيولوجية للتربة وهو التصنيف المشار إليه ضمن قانون التوجيه العقاري في حين يقوم التصنيف الثاني على أساس المناخ السائد وكذا خضوع الأراضي لنظام السقي من عدمه وهو التصنيف المعتمد من قبل المشرع في قانون المالية لسنة 1999<sup>(4)</sup>.

(1)- أنظر: فيما يخص الشخصية الاعتبارية (المعنوية) للأملاك الوقفية:

- محمد كنانة، مرجع سابق، ص 33- 34.

(2)- بغض النظر عن تعدد التسميات من الناحية اللغوية والشرعية، إذ يعرف الوقف بالحبس أو المنع... الخ.

(3)- كرس المشرع الجزائري الحق في استرجاع الأملاك الوقفية بموجب نص المادة 76 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري وبالتحديد الأراضي التي لم تفقد طابعها الفلاحي، وقد نظم قواعد استرجاعها من خلال قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

(4)- أنظر: سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002، ص 101.

وسيتم تناول هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

### الفرع الأول : التصنيف حسب نوعية التربة

تنص المادة 05 من قانون التوجيه العقاري على أنه تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة ومتوسطة الخصبة وضعيفة الخصبة تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي.

إذا ووفقا لنص المادة 05 من القانون المذكور أعلاه تصنف الأراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف وهي:

#### أولا : الأراضي الفلاحية الخصبة جدا

وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة والمسقية أو القابلة للسقي وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية، وهو ما نصت عليه المادة 06 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أن:

الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أي طاقتها الإنتاجية عالية هي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي".

#### ثانيا : الأراضي الخصبة

وهي الأراضي المتوسطة العمق المسقية، أو القابلة للسقي، أو هي تلك الأراضي الحسنة العمق الغير مسقية ووالقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة، ولا تحتوي على أي عوائق طبوغرافية<sup>(1)</sup>.

وهي التي نصت عليها المادة 07 من القانون رقم 25/90 المعدل بموجب القانون 26/95 المتضمن التوجيه العقاري فالأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق

(1) - أنظر : سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 101.

المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

### ثالثا : الأراضي المتوسطة الخصوبة

تتجسد الأراضي المتوسطة الخصوبة فيما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و العمق.
- الأوطي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا، وفي العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية، المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا<sup>(1)</sup>.

حيث تنص المادة 08 من قانون التوجيه العقاري على أنه:

" تشمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصبة على ما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغير.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.

(1) - أنظر : المادة 08 من قانون التوجيه العقاري.

### رابعاً : الأراضي ضعيفة الخصوبة

وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافيا كبيرة ونسبة الأمطار فيها متغيرة إضافة إلى تعرضها للانجراف.

وهو ما نصت عليه المادة 09 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والتي تنص على أن:

الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة والبنية والانجراف<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني : التصنيف حسب نظام الري

فالتصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989 هو مطابق تماما مع التصنيف المذكور أعلاه وهذا بجعله لكل من أنواع الأراضي منطقة قائمة بذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه<sup>(2)</sup>.

حيث تقسم الأراضي الخصبة جدا إلى صنفين مسقية وغير مسقية وكذلك الأراضي الخصبة إلى صنفين أراضي خصبة مسقية وأراضي خصبة غير مسقية. وتم تقسيم الأراضي المتوسطة الخصبة وضعيفة الخصبة كذلك إلى صنفين مسقية وغير مسقية<sup>(3)</sup>.

وقد ذكر هذا التصنيف في المادتين 80-81 من القانون 33/88 المؤرخ في 1998/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

ويمكن تصنيف الأراضي الفلاحية حسب نظام الري من عدمه كما يلي:

(1) - أنظر : سماعيل شامه، مرجع سابق، ص 101.

(2) - أنظر : القانون رقم 33/88 المؤرخ في 1988 12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

(3) - أنظر : سماعيل شامه، مرجع سابق، ص 102-103.

- المادة 09 من القانون 25/90 المعدل بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتضمن التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية، عدد 55 لسنة 1995).

### أولاً : الأراضي الخصبة جدا

تضم أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل المسقية من كميات أمطار تفوق 600 ملم ويرمز لها بالرمز 'أ'.

### ثانياً : الأراضي الخصبة :

تضم أراضي السهول المسقية بكميات أمطار بين 450-600 ملم ويرمز لها بالرمز 'ب'.

### ثالثاً : الأراضي متوسطة الخصبة

تضم كافة أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار بين 350 -450 ملم ويرمز لها بالرمز 'ج'.

### رابعاً : الأراضي ضعيفة الخصبة

تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار أقل من 350 ملم ويرمز لها بالرمز 'د'<sup>(1)</sup>.

---

(1) - تحدد المناطق المشار إليها بالرموز أ، ب، ج، د في المادة 81 من قانون المالية لسنة 1989، فتعتبر أراضي السهول الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12,5 %.



## المبحث الثاني : تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر ما بين 1962- 1987

قبل التطرق للتطور التاريخي للأراضي الفلاحية بالجزائر يجدر بنا الإشارة إلى أن السياسة الاستعمارية استهدفت الاستيلاء على كل الأراضي خاصة الخصبة منها وقد بذل الاستعمار الفرنسي كل ما في وسعه وبشتى الوسائل نزع الأراضي بالقوة من الجزائريين ومنحها للمعمريين الأوربيين وتوجيه إنتاج كل الأراضي لفائدة المجتمع الفرنسي أي للسوق الخارجية<sup>(1)</sup>.

وأصبح المعمرون هم السادة في البلاد المحتلة محتكرين حق التصرف في الاقتصاد وجعله مكملا للاقتصاد الفرنسي وقد تركزت نشاطات المعمرين في ميدان الفلاحة بالأراضي الساحلية والسهلية لكونها تتوفر على شروط جيدة للزراعة كخصوبة التربة ووفرة المياه وتدني أجور اليد العاملة من الجزائريين الشيء الذي أصبح يوفر فائضا في الإنتاج الزراعي خاصة الحبوب والخمور، وتحويلها إلى فرنسا لدعم الاقتصاد الفرنسي الذي كان يشهد تدهورا من حين لآخر حيث ساهم تدفق الإنتاج الفلاحي الجزائري في السوق الفرنسية على امتصاص نقمة الغاضبين من العمال الفقراء خاصة عام 1848 و 1871 حيث مرت فرنسا بأزمات اقتصادية متتالية وحادة.

وقد أصدر المشرع الجزائري غداة الاستقلال قانونا مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية، مع إيراد بعض الاستثناءات بخصوص النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية والتي لها طابع استعماري أو عنصري.

ورغم ذلك فقد أقدمت الجزائر غداة الاستقلال على اتخاذ عدة إجراءات قانونية وعملية وذلك وقا لتوجيهات برنامج ميثاق طرابلس، ومن أهم هذه الإجراءات حملة الحرث سنة 1962، وهذا قبل أن تخوض الجزائر في نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية ولعل أن حملة

(1) - أنظر: د/ عبد العزيز وضبان، الاقتصاد الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 45 وما بعدها.

الحرث هذه أظهرت أول المشاكل الاقتصادية التي واجهتها الجزائر غداة الاستقلال بعد أن فرا المعمرون الأوروبيون من المزارع ودمروا وخربوا الكثير من وسائل الإنتاج الفلاحية، مما اهتدى بالمسؤولين إلى تشكيل كتائب الحرث و انطلقت العملية في 15 سبتمبر 1962، ورغم كل الصعوبات فإن موسم سنة 1963 كان كارما جدا، وبعد هذه الحملة تم الاهتداء إلى الدخول في نظام التسيير الذاتي وبعده الثورة الزراعية<sup>(1)</sup> وهذا ما سنتطرق إليه من خلال المطالب التالية:

### المطلب الأول : إسترجاع الأراضي الفلاحية التي كانت بحوزة المعمرين

بالرغم من أن فرنسا كانت تزعم وتعمل على أن الجزائر جزء منها إلا أنها لم تعمل أي شيء من حيث الواقع العملي لتجسيد شعارها، بل ساهمت بكل الوسائل الاستعمارية على جعل كل الأنشطة الاقتصادية في الجزائر فلاحية كانت أم صناعية تدور في حلقة التخلف، تتعدم للبنى التحتية في كل القطاعات.

فقد عملت فرنسا على تجسيد سياستها الاستعمارية الاستيطانية بإتباع إستراتيجية تقوم على الأهداف التالية:

- 01/ إرساء الشاط الزراعي على أجود الأراضي الزراعية الجزائرية بوضعه بأيدي الأوربيين وربطه باقتصاد فرنسا وبالتالي فصله عن مجمل هياكل الاقتصاد في الجزائر المحتلة.
- 02/ طرد السكان الأصليين إلى سفوح الجبال والأراضي السهبية والأراضي الوعرة.
- 03/ عدم استخدام الفائض الاقتصادي المتحصل عليه في القطاع الزراعي لإيجاد توازن جديد في استثمار الوسط الريفي وتحقيق التنمية الريفية.

(1) - أنظر: الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية المؤرخ في 20 رمضان 1391 هـ الموافق لـ 02/11/1971 (الجريدة الرسمية، عدد 97 لسنة 1971).

04/ كان اختيار المحاصيل يتم على أساس تجاري يهدف إلى تحقيق الربح الفوري دون الأخذ بعين الاعتبار الحاجات الاجتماعية والضرورات الزراعية من أجل زراعة متوازنة<sup>(1)</sup>.  
إن وضعية الفلاحة غداة الاستقلال كانت مزرية وأن انطلاق العمل بها كان أمرا يكاد يكون مستحيلا أمام التدمير والتخريب والنهب الذي شمل كل المزارع والتجهيزات والبنائات وأدوات العمل الزراعية.

فبعد أن استرجعت الجزائر سيادتها وجدت نفسها أمام مرحلة تميزت بتترك المعمرين لمساحات زراعية شاسعة الأمر الذي أدى بالسلطة الجزائرية آنذاك إلى إصدار عدة مراسيم ونصوص تشريعية لتنظيم هذا القطاع الإستراتيجي المهم الذي يعد موضوع متشابك ومتجذر في آن واحد تلتقي فيه المورثات التاريخية بخلفياتها وصراعاتها مع الاستعمار بالاجتهادات القانونية والتنظيمية والإدارية المتعاقبة متأثرة إلى حد ما بالاختيارات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي كانت حتمية وضرورية غداة الاستقلال ثم بعدها أصبحت كأسلوب للتغيرات بناء على النقائص والسلبيات التي خلفتها هذه التنظيمات والتي تخللتها العديد من الإجراءات التنظيمية والإدارية أضافت للقطاع الفلاحي ثقلا بيروقراطيا أكثر مما كانت تساهم في حل الإشكاليات المطروحة.

إن القطاع الخاص الذي كان يستحوذ عليه المعمرين والتي كانت فيه الفلاحة تمارس بطرق ووسائل تقنية متطورة، ويوجه الإنتاج فيها للتسويق قصد استكمال الزراعة الفرنسية خاصة وخدمة الاقتصاد الأوربي عامة، وباعتبار هذا القطاع يشكل خطر على الوضع الاقتصادي والاجتماعي ويجعل هيكل الفلاحة بالجزائر خاضعا لسيطرة رأسمالي أجنبي،  
وجب على الدولة أن تتدخل لمنع هذا الخطر وذلك بإصدار المراسم التالية:

- الأمر 02/62 الصادر بتاريخ 1962/08/24 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة:

(1) - وهذا يدل على شيء هو أن الهدف من الإنتاج الفلاحي هو موجه لسد احتياجات السوق الفرنسية دون الأخذ بعين الاعتبار السوق الجزائرية التي كانت جد مزرية.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

حيث أنه مباشرة بعد الاستقلال رحل المعمرين إلى أوطانهم الأصلية تاركين وراءهم أموالهم وأراضيهم الفلاحية شاغرة مما أوجب على الدولة وبواسطة هذا الأمر أن تتدخل لحماية هذه الأملاك وذلك بتنظيم استغلالها<sup>(1)</sup>.

- مراسيم أكتوبر 1962<sup>(2)</sup>.

إن مراسيم أكتوبر 1962 تخص حماية التسيير للأملاك الشاغرة<sup>(3)</sup>، كما أن هذا المنشور يهدف إلى وضع مبادئ أخرى للإدارة وتسيير الأملاك الشاغرة وذلك ضمن الترتيبات التي جاء بها هذا المنشور أن تأخذ الدولة الجزائرية ابتداء من 07 أكتوبر 1962 كل الترتيبات الضرورية لتأمين سريان المؤسسات الشاغرة في القطاعات التالية:

- الفلاحة.

-الصناعة، التجارة و السكن.

في مجمل هذا المنشور نلاحظ تخطيطا لتنظيم التسيير الذاتي، لأن هذا التنظيم يشترط تسيير الأملاك الشاغرة على شكل تعاونيات من طرف لجنة التسيير المنتخبة من طرف جمعية العمال بحضور المحاسب التقني المختار من طرف الإدارة، وعلى التقني أن يتقلد دور المدير في نظام التسيير الذاتي.

على ذكر الأملاك الشاغرة المحصاة من طرف الولاية بموجب الأمر الصادر في 1962/08/24، فإنه بالمقابل توجد أملاك أخرى ناتجة عن مرسوم 23 أكتوبر 1962

(1) - وقد عرف الأمر 02/62 مفهوم الشغور بأن الأملاك الشاغرة تخص الأملاك الغير مشغولة مؤقتا والتي لا تكون موضوع انتفاع بالنسبة للمالك على عكس مفهوم في المواد 539، 517 و 811 من القانون المدني الفرنسي هذا الأخير وجب تطبيقه بموجب القانون الصادر في 1962/12/31 أي إتباع المشرع الجزائري لنصوص التشريع الفرنسي فيما يخص القانون المدني لذلك نجد في المادة 539 من القانون المدني.

(2) - أنظر: المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 الذي يؤسس لحماية التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة.

- المرسوم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن تنظيم المعاملات، بيع إيجار، مزروعات للأملاك العقارية والمنقولة.

(3) - الأملاك الشاغرة هي الأملاك التي يجهل ملاكها والتي ليس لها وريث ويتم تحويلها إلى أملاك الدولة تطبيقا لقانون الأملاك الوطنية.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

المتضمنة تنظيم المعاملات (بيع، إيجار، مزروعات للأمولاك العقارية والمنقولة)، هذه المعاملات سوف تكون مغطاة بأنشطة لجان التسيير حسب ما ورد في المادة 02 من هذا المرسوم، ومن باب الحفاظ على استقرار النظام العام وخشية الوقوع في سوء التسيير فإنه يمكن للولاية أن يلغوا هذه المعاملات ابتداء من 01 جويلية 1962.

وبموجب مراسيم أكتوبر 1962 فإن عمال المزارع الفلاحية الشاغرة يواصلون التسيير الجماعي وطبقا لمرسوم 23 نوفمبر 1962 فإن العمال المحدد عددهم بـ 10 أشخاص يفوضون لجنة تسيير هذه الأخيرة تختار رئيسا لها، كما أن لجنة التسيير مشكلة من 03 أشخاص على الأقل و12 شخصا على الأكثر، هذه اللجنة تسهر على عمل وتطوير المزرعة من جهة أخرى فإن لجنة التسيير مختصة في تسجيل وتسريح العمال وهذه المقاييس منبثقة من مرسوم 22 أكتوبر 1962.

تهدف إلى القيام بإسهام العمال عبر ممثليهم (لجنة التسيير) في القرارات الكبرى للمزرعة، كذلك فإن العمال يساعدون في تسيير المزرعة، وإضافة إلى أجورهم فإنهم يتقاضون جزءا من الأرباح طبقا لنص المادة 05 من المرسوم الصادر في 23 نوفمبر 1962.

كما أن مدير لجنة التسيير معتمد من قبل قرار صادر عن الوالي، وعند توليه هذا المنصب فإنه مباشرة يتقلد صلاحيات المدير المسير طبقا للمادة 22 من الأمر 24 أوت 1962 السالف الذكر.

- مراسيم مارس 1963<sup>(1)</sup>:

---

(1) - أنظر: مرسوم 88/63 الصادر بتاريخ 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة.  
- مرسوم رقم 95/63 الصادر بتاريخ 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والحرفية إضافة إلى المستثمرات الفلاحية الشاغرة.  
- مرسوم رقم 98/63 الصادر بتاريخ 28 مارس 1963 المحدد لقواعد تقسيم مداخيل مستثمرات ومؤسسات التسيير الذاتي.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

إن مراسيم مارس 1963 عرفت لأول مرة التنظيم النظري والقواعد العامة التي تعرف سير الأملاك المسيرة ذاتيا.

إن المرسوم 18 مارس 1963 الذي بين مراسيم 22 و28 مارس 1963 يعتبر النص القاعدي والأساسي ذلك أنه ينص في مادته 15 على أن:

"هذا المرسوم يلغى كل التنظيمات المناقضة" ولذلك وجب تحديد مجال التنظيم الجديد وتحديد مفهوم الشغور بالمنظور القانوني وتمديد إجراءات التأسيس للشغور وإنهاء الطعون في هذا المجال.

إن مجال تطبيق مرسوم 18 مارس 1963 يتمثل في المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي والمنجمي إضافة إلى المستثمرات الفلاحية طبقا لنص المادة الأولى من هذا المرسوم وتتمثل معايير الشغور في هذا المرسوم في ثلاث نقاط.

### أ/ الهجرة الناتجة عن المالك لأملكه:

إن هجرة المالك لأملكه مدرجة ضمن صنف الأملاك الشاغرة التي أجرى التحقيق فيها بتاريخ 22 مارس 1963 والتي أحصيت طبقا لنص المادة الثانية من الأمر 24 أوت 1962.

### ب/ تعطيل الاستثمار حتى بوجود المالك:

تعتبر ملكا شاغرا كل الأملاك المعطل نشاطها قبل وبعد 22 مارس 1963، ونظرا لهروب بعض المالكين الذين يقطنون في الجزائر من استغلال الأملاك الشاغرة فإنهم قاموا بعملية الحرث دون القيام بعملية الحصاد للمحاصيل الزراعية مما عرقل النمو الاقتصادي نظرا لفساد هذه المحاصيل الزراعية.

ج/ عدم كفاية الاستثمار؛

حسب ما سبق ذكره تعد أملاكاً شاغرة كل الأملاك التي لم تستغل قبل وبعد 22 مارس 1963 في حين هذا المرسوم نص على حالات أين يكون الاستغلال مبرراً<sup>(1)</sup>.

**المطلب الثاني : الأراضي الفلاحية في ظل نظام التسيير الذاتي**

لقد أكدت جميع الموثيق بعد الإستقلال على ضرورة تنظيم النشاط الفلاحي في البلاد وهذا ما يتجلى بوضوح في تلك الموثيق الصادرة عن المسؤولين في القيادة بعد الإستقلال وليس ذلك مجرد رغبة ولكنه إصرار منهم على تطبيق سياسة إقتصادية تهدف إلى تغيير جميع مظاهر التخلف في البلاد وفي أقصر الآجال الممكنة وهو عمل يستلزم تدخل الدولة في الحياة الإقتصادية بالتوجيه و الإستثمار وتقديم الإعانات وتحقيق نظام التسيير الذاتي الذي كان الهدف المنشود في ذلك الوقت.

وقد صادق المجلس الوطني للثورة الجزائرية على مؤتمر طرابلس الذي كان يهدف إلى تحقيق الثورة الديمقراطية الشعبية والذي اختار الاشتراكية في الجزائر دون لبس وحدد ضرورتها الأولى إذ يعتبر الإصلاح الزراعي أو انتزاع الأراضي من المالكين الكبار يعد من أولى أولويات الاشتراكية<sup>(2)</sup> أما المبادئ التي ارتكز عليها برنامج الإصلاح تتمثل على وجه الخصوص فيما يلي:

01/ الحظر الفوري للصفقات الواردة على الأراضي ووسائل الإنتاج الفلاحية.

02/ تحديد الملكية حسب أنواع الزراعات والأرباح.

(1) - المدة القانونية والمتفق عليها للعطل المدفوعة الأجر، والزراعة الموسمية العادية وعدم القدرة المادية لرئيس المزرعة وذلك لحادث وفاة أو مرض مثبت شرعاً بدون أن ينقطع المستثمر عن نشاطه لمدة شهر حسب ما نصت عليه المادة الثالثة من مرسوم 22 مارس 1963.

(2) - وما يهم في هذا المجال هو ما تقرر في مؤتمر طرابلس بالنسبة لملكية الأرض الفلاحية تحت شعار "الأرض لمن يخدمها" باعتبار أن أي إجراء لإصلاح فلاحي جذري يتطلب القضاء على قواعد الاقتصاد الرأسمالي للاستعمار الفلاحي وتحديد الملكية الفلاحية على وجه العموم.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

- 03/ نزع الملكية في الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المحدد.
- 04/ إنشاء قري تابعة للحكومة في جزء من الأراضي التي تنتزع ملكيتها ويشترك العمال في التسيير والأرباح وهذه الأراضي من شأنها تسيير العمل في السوق وتشكيل قاعدة انطلاقا لتكوين الفلاحين.
- 05/ تنظيم الفلاحين ضمن تعاونيات إنتاج.
- 06/ حظر بيع وتأجير الأراضي الموزعة لتفادي إعادة بيعها.
- 07/ تقديم المساعدات المادية والمالية من طرف الدولة.
- 08/ إلغاء ديون الفلاحين والخماسين التي يطالب بها المالكون العقاريون والمصالح العمومية وهذا عن طريق المساعدة المالية والمادية من طرف الدولة<sup>(1)</sup>.
- ويعتبر نظام التسيير الذاتي أول تجربة تخوضها الجزائر في تنمية القطاع الفلاحي حيث أن الفلاح الجزائري استجاب استجابة عفوية للنهوض بهذا القطاع الفلاحي ودون تنظيم قانوني مسبق لنظام التسيير الذاتي، ومن الأسباب المباشرة لقيام هذا النظام العاملان التاليان:

- 01/ الهجرة الجماعية للأوروبيين بعد الإعلان عن الاستقلال.
- 02/ مبادرة العمال الزراعيين في مواصلة العمل وحل محل هؤلاء الأوروبيين.
- أما الذاكرة الأساسية للنظام ذاته فتعود لمؤتمر طرابلس، حيث طرحت ثلاثة حلول لموجهة الوضع الزراعي وهي<sup>(2)</sup>:

إما بيع أو تأجير المزارع الشاغرة للجزائريين وهذا الحل يؤدي إلى فتح الباب أمام الرأسمالية العقارية لكون هذه الأراضي الفلاحية ستصبح ملكية خاصة للفلاحين، و عوض أن

(1) - أنظر: عبد الرزاق هيلالي، قصة الأرض والإصلاح الزراعي في الوطن العربي، الطبعة الأولى، منشورات دار الكشافة للنشر والطباعة والتوزيع بيروت، لبنان، 1967، ص 423-424.

(2) - أنظر: عمر صدوق: تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1988، ص



## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

يكون الإنتاج الفلاحي موجه للاكتفاء الذاتي و التصدير إن أمكن، فإنه يوجه لمنتجات معينة تتفع منفعة الملاك بغض النظر إلى تطور التنمية الزراعية، هذا إذا لم تغير الوجة الفلاحية لهذه الأراضي.

وإما أن توزع هذه الأراضي الفلاحية على الفقراء، وبالنظر إلى الحالة المادية التي يعيشها هؤلاء الفلاحين فمن دون شك سوف تواجههم مشاكل فنية و اقتصادية عديدة من بين هذه المشاكل استحالة السيطرة على المزارع الكبيرة المتخصصة في إنتاج المزروعات الموجهة للتصدير.

وإما أن يكون تسيير هذه الأراضي جماعيا وتحت إشراف الدولة ولقد ساعد العاملان السابقان على تجسيد الخيار الثالث بإقامة نظام التسيير الذاتي و المتميز بثلاث خصائص:  
أ/ نظام ثوري و فوري فرضته الظروف الطارئة.

ب/ في بدايته كان مجرد مرحلة انتقالية من أجل حماية و استغلال الأملاك الشاغرة.

ج/ اضطرار المشرع إلى مسايرة الواقع وتقنيته وذلك من أجل تأكيد النظام و منع بيع الأملاك الشاغرة انطلاقا من مبدأ أيلولة الأملاك التي لا صاحب لها للدولة<sup>(1)</sup>.

وقد ظهر نظام التسيير الذاتي على أنقاض التركة الفرنسية وجاء لحماية الطبقات الكادحة من الرأسمالية المحلية الناشئة وقد تم تطبيق نظام التسيير الذاتي على ثلاث مراحل وهي:

**المرحلة الأولى:** بدأت هذه المرحلة منذ رحيل المعمرين خلال صيف 1962 وخوفا من الاستيلاء الفردي والجماعي على أملاك المعمرين بصفة عشوائية قررت الدولة تكوين لجان قصد تسيير هذه الأملاك فأصدرت قرار أكتوبر 1962 ينظم هذه الأملاك بين الأفراد والجماعات.

(1) - أنظر: المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 الذي يؤسس لحماية التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة.

**المرحلة الثانية:** بدأت هذه المرحلة في مارس 1963 حيث تم فيها تأميم الوحدات الزراعية لكبار المعمرين والتي تبلغ مساحتها 200.000 هكتار محددة على أجود وأخصب الأراضي موزعة على 27 لمزرعة ذات تجهيزات فلاحية متطورة وإنتاجها مخصص للتصدير ويتمثل خاصة في الحمضيات والقمح.

**المرحلة الثالثة:** تمتاز هذه المرحلة بتأميم كامل حيث أصبح القطاع المسير ذاتيا<sup>(1)</sup> يتربع على مساحة قدرها 2,6 مليون هكتار من أخصب الأراضي وأجودها وتقع معظمها في سهول متيجة وعنابة وأعلى الشلف، ولقد بلغ عدد المزارع المجمعة حوالي 1291 وحدة إنتاجية ضخمة يسهر على تسييرها الفلاحون وقدماء المجاهدون حيث تتحمل الدولة تكاليف الاستثمار والتمويل<sup>(2)</sup>.

وقد تعرض نظام التسيير الذاتي إلى عدة مشاكل اقتصادية واجتماعية أهمها:

### أولا : مشاكل التسويق

بحيث لم تكن هناك سياسة تسويقية واضحة المعالم مما أدى إلى إتلاف كميات كبيرة من الإنتاج الزراعي سواء بسبب التأخير في عمليات الشحن أو بسبب عراقيل الجهات الوصية.

### ثانيا : مشاكل إدارية

أهمها عدم وجود هيئات التوجيه والإدارة وبعد سنة 1965 أعادت الدولة تنظيم قطاع التسيير الذاتي فأنشأت ما يسمى بالإستغلالات الفلاحية بموجب الأمر 653/68 المؤرخ في

(1) - في الوقت الذي كان فيه البحث حول نوعية التسيير الذي يجب إتباعه مع الوضع الذي كان يسود المؤسسات العمومية بالجزائر شهدت الجزائر في سنة 1963 وبعدها بفترة قصيرة نمط التسيير الذاتي للمؤسسات العمومية بمعنى مشاركة العمال في التسيير حيث يصبح مدير المؤسسة الوطنية ليس الوحيد في اتخاذ القرارات أو الإجراءات المتعلقة بتسيير مصالح المؤسسة بل يجب أن تؤخذ آراء العمال بعين الاعتبار إذ أن نمط التسيير الذاتي يقوم أساسا على مبدأ الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج وقد ظهر كتنظيم اجتماعي فرض نفسه بذهاب المعمرين وملاك الأراضي والمصانع مما خلق وضعية صعبة للمؤسسات.

(2) - أنظر: السياسة الزراعية في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 04 لسنة 2001، ص

1968/12/30 والذي ينص على أن الأرض ووسائل الإنتاج الفلاحية الأخرى سواء كانت أموال منقولة أو عقارية مؤمنة، تؤسس في شكل استغلالات فلاحية يقوم بتسييرها مجموعات من العمال تخضع إلى قواعد التسيير الذاتي ويندرج في إطار مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ويظهر من خلال التسيير الذاتي أو من الإستغلالات الفلاحية بأن الدولة هي المالك الحقيقي لوسائل الإنتاج وللمنتوج في نفس الوقت ويعتبر المنتجون عبارة عن أجراء زراعيين مستخدمين من طرف الدولة.

ويمكننا القول بأن هذا النظام سار على نفس الوتيرة دون تنظيم هيكله وأجهزة تسييره<sup>(1)</sup> إلى أن صدر الأمر 653/68 المتضمن تشكيل هيئات التسيير الذاتي.

### المطلب الثالث : الأراضي الفلاحية في ظل قانون الثورة الزراعية

إن التصنيف العقاري الموروث عن الدولة الاستعمارية والتعديلات المدخلة عليه ليست كافية لبناء دولة قوية وتتعارض مع النظام الاشتراكي وفلسفته، والجزائر تسعى بتشريعاتها للقضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان وذلك بتحديد الملكية الاستغلالية باعتبارها وسيلة لاستغلال العامل عامة والفلاح خاصة محاولة انتشاله من الجهل والفقر بتحسين معيشته قاضية على الخماسة والأصناف المماثلة لها، معتبرة الحل في خلق قطاع عام قوي وقادر على أن يقود البلاد إلى التقدم والتنمية في جميع المجالات.

ولكي يتسنى لها ذلك وضعت الحكومة الجزائرية حدا لتصنيف الأراضي الموروثة وأدخلت أراضي العرش والوقف والدولة والبلديات لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية وفككت

(1) - عانى نظام التسيير الذاتي من نقص الإطارات واليد العاملة المؤهلة لأنه قبل الاستقلال لم يكن العمال الجزائريون يعملون في المناصب التقنية فالذهاب الجماعي للمعمرين ترك فارغا كبيرا زيادة على نقص رؤوس الأموال ومشكل تسويق الإنتاج كان من العراقيل الهامة لعملية التسيير الذاتي دون أن ننسى مشكل نقص المواد الأولية وتداخل الصلاحيات وتقاسمها بين مختلف التنظيمات الموجودة داخل المؤسسة التي تسعى اتخاذ القرارات.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية محددة مساحتها الاستغلالية رافعة شعار الأرض لمن يخدمها وبذلك تغير النظام العقاري جذريا وأصبح ثنائي البنية.

- أراضي قطاع عام وتملكها الدولة.

- أراضي القطاع الخاص.

ولم تمس الثورة الزراعية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية<sup>(1)</sup> فقط وإنما تعدت إلى الأراضي الرعوية والبور ولم تكتفي بذلك بل حددت ملكية أشجار النخيل والماشية.

وقد طرح مشروع الثورة الزراعية عام 1966 الذي أكد أنه من بين أهدافه تحديد الملكية العقارية والاستغلال الجماعي للأراضي يندرجان في نفس الإطار والآفاق الخاصة بتأميم الثروات الوطنية ووسائل الإنتاج الكبرى والتسيير الذاتي.

ولكن هذا المشروع كان ناقصا وغامضا في النص على الإجراءات التي يجب أن ترافق عمليات توزيع الأراضي ولهذا بقي مجرد مشروع<sup>(2)</sup>.

ولعل ما دفع بفكرة الثورة الزراعية<sup>(3)</sup> للبروز من جديد وبقوة هو عدم نجاعة أسلوب التسيير الذاتي في القطاع الزراعي رغم المدة المعتبرة التي مر بها وبقاء الملكيات الكبيرة والمتوسطة للأراضي الزراعية وكذا طموح الفلاحيين الصغار إلى ملكية الأراضي الفلاحية التي حرّموا منها لفترة طويلة.

(1) - أنظر المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 (الجريدة الرسمية عدد رقم 52 لسنة 1990) المعدل بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية عدد 55 لسنة 1995)

(2) - أنظر: د/ محمد حسن بهلول، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر، تحديده ونظام دمجها في الثورة الزراعية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط 1985، ص 120-226.

(3) - أنظر: الأستاذ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الجزائر، ص 120 وما بعدها.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

بالإضافة إلى عدم وجود توازن بين أسلوب تسيير القطاع الرأسمالي والقطاع الاشتراكي سواء تعلق الأمر بالإمكانات أو الأساليب.

وقد أعيد طرح مشروع الثورة الزراعية من جديد على مجلس الثورة والحكومة وهذا بعد ما تم إعداده من طرف وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي سنة 1970 وتمت المصادقة عليه في 14/07/1971 ووقع على أمر تطبيقه في 08 نوفمبر من نفس السنة بحيث جاء في مقدمة الميثاق أن الثورة الزراعية ضرورة اقتضتها حالة عدم المساواة في توزيع الأراضي ولا يخفي على أحد منا أنه هو السبب الرئيسي في انخفاض مستوى المعيشة للجماهير الريفية هو عدم قدرتها على تحويل الأساليب الزراعية ومشاركتها في التنمية الاقتصادية للبلاد. فبعد رحيل المستعمر الفرنسي وجدت الجزائر نفسها أمام فجوة عميقة تلتهم كيان الاقتصاد الوطني وذلك راجع إلى ترك أملاك ذات قيمة اقتصادية هامة على وجه الخصوص منها ما يتعلق بالأراضي الفلاحية الخصبة<sup>(1)</sup>.

وأمام الرغبة الجامحة والتلقائية للفلاحين والعمال في تأكيد إدارة الأموال الشاغرة والتي كانوا قد حرموا منها وقتا طويلا إدارة جماعية وجعلها في خدمة المصلحة العامة قام المشرع بتنظيم إدارة هذه الأموال وذلك عن طريق صدور سلسلة من المراسيم والأوامر المتتالية من أجل بناء المجتمع العادل الذي تكون ملكية وسائل الإنتاج فيه بين أيدي أبنائه وهذا لا يتأتى إلا باختيار نظام اشتراكي والقضاء على النظام الاقتصادي والاجتماعي الموروث عن العهد الاستعماري.

طبقا لنص المادة 13 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية فإن الثورة الزراعية تطبق على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة مهما كان النظام القانوني الذي تنتمي إليه.

(1) - أنظر: فاضلي إدريس، نظام الملكية ووظيفتها الاجتماعية، رسالة دكتوراه، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، الجزائر، ص 612.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

ويجري استغلال هذه الأراضي بصفة مشتركة أي على الشيوخ وبشكل جماعي في نطاق المجموعات التعاونية التي يكونها المستحقون أنفسهم.

واستثناء يرخص استغلال هذه الأراضي على شكل فردي عندما تكون الشروط الاقتصادية والاجتماعية للاستغلال المشترك والجماعي غير كاملة<sup>(1)</sup>.

وتمنح هذه الأراضي بموجب عقود جماعية أو فردية غير أن المشرع قد نص في المادة 243 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية على طريقة أخرى للمنح تتمثل في قرار من الوالي لأن قرار المنح وحده قد يكون كافيا، لكن ربما أن المشرع قد أضاف أسلوب التعاقد وذلك من أجل ضمان أكثر وأقوى بالنسبة للمستحقين، أو جعل العلاقة أكثر مرونة، لأن قرار المنح يعتبر قرارا إداريا بحتا إذ يسمح للإدارة بسحبه أو إلغاءه أو تعديله<sup>(2)</sup>.

فالعقد يضع الأطراف في موقف متساوي أمام العدالة، وحتى يتأكد هذا المبدأ فإننا نجد المشرع قد جعل المحاكم العادية لا الإدارية هي المختصة في النزاعات الناتجة عن عقود المنح<sup>(3)</sup>.

ويمكن القول بأن المطالبة بالإصلاح الزراعي إنما يعود إلى أساس من الأسس التي تقوم عليها الاشتراكية وأنه سيحدث نوعا من العدالة الاجتماعية إضافة إلى أن الثورة الزراعية شكلت مناسبة للتقارب بين النظام الحاكم والفلاحين<sup>(4)</sup>.

ومهما كانت الأسباب الداعية إلى قيامها فإن الكثيرين من المحللين رأى في المشروع اتجاها اشتراكيا محضا خاصة وأنه سبق بقرار التسيير الاشتراكي للمؤسسات وفي هذا الصدد يرى لارك جونسون أن " الثورة الزراعية كانت ضرورة من أجل القضاء على البنى

(1) - أنظر: المادة 112 من الأمر 73/71 المؤرخ في 02 نوفمبر 1971 (الجريدة الرسمية، عدد 97 لسنة 1971) المتضمن قانون الثورة الزراعية.

(2) - أنظر: د/ بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 121.

(3) - A. mahiou, cour d'institution administratives, 03<sup>eme</sup> èd, o, p, u, 1981, Alger, P 203.

(4) - Lark jonsson, La revolution agraire en Algérie, historique contenu et problèmes, Research, report, N 47 scandinavian Institute of africain studies, 1978, P 23/24.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

الاقتصادية كنظام الخماسة والنظام الاستعماري والنظام الرأسمالي وحتى يتسنى للدولة تحقيق تنمية اقتصادية وسياسية مقبولة ويضيف قائلاً هدف الثورة الزراعية إقامة تنظيمًا اشتراكياً على أنقاض المزارع الاستعمارية والإقطاعية والتي ستضع حداً للزدواجية بصفة عامة ورئيسية نحوى تلبية الحاجات الوطنية"<sup>(1)</sup>.

وتجدر الملاحظة إلى أن عمليات الثورة الزراعية وما ترتب عنها من تأمين وتخصيص أراضي فلاحية أدخلت في صندوق الثورة الزراعية إلى غاية 1979 بلغت مساحة الأراضي التي يشملها الصندوق 1733689 هكتار وزعت على 95369 مستفيداً تم تنظيمها في تعاونيات فلاحية مختلفة.

وهكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكاً للمجموعة الوطنية أي ملكاً للدولة، وتستغل من طرف المواطنين جماعياً في إطار تعاونيات فلاحية، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعياً، فتستغل بصفة فردية ومن ثمة فإن هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي يعاكس تماماً الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونسيلت الصادر في 1863/04/21 يرمي إلى تحقيقها والمتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأراضي وإنهاء حالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان.

كما أن عمليات الثورة الزراعية ترتبت عنها وضعية جديدة. فهناك من المواطنين من تعرضت أراضيهم إلى التأميم الجزئي أو الكلي ومع ذلك بقوا محتفظين بسندات الملكية وكأنها لم تأمم وهناك من تبرع بأرضه لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية والبعض عوض عن أرضه في حين لم يتم تعويض البعض الآخر المؤمنين كما أن أراضي العرش وبعض الأراضي التابعة للبلدية والولاية والمؤسسات العمومية أدمجت

<sup>(1)</sup>- Gauthier, la revue française, de sc, po, paris, N 01, 1980, P 124.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

في صندوق الثورة الزراعية وأعيد تخصيصها<sup>(1)</sup> ونشير أخيرا إلى أن المادة 168 من الأمر المشار إليه أعلاه تمنع التصرف في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة وسواء تعلق هذا التصرف بالبيع أو الهبة أو التبادل أو القسمة للأموال الشائعة وأجاز إجراء قسمة استغلالية لحين انتهاء عمليات الثورة الزراعية.

### المبحث الثالث: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر من 1987 لحد الآن

سيتم في هذا المبحث تناول التطور القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر منذ سنة 1987 إلى غاية اليوم وهذا في ظل قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وقانون التوجيه الفلاحي والقانون 03/10 التي تجسد الواقع الفلاحي في البلاد لاهتمامها بالفلاحة كأحد القطاعات الرئيسية في البناء الاقتصادي لمعظم دول العالم، وعامل ذو أهمية كبرى في التقدم الاجتماعي وسيتم تناول هذا المبحث وفقا لما يلي:

### المطلب الأول: النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 19/87

في بداية الثمانينات ومع انخفاض أسعار البترول تدهورت الوضعية الاقتصادية للبلاد ودق ناقوس الخطر على الاقتصاد الوطني معلنا بداية مرحلة السنوات العجاف بالنسبة للجزائر فالأزمة البترولية لسنة 1986 أظهرت هشاشة النظام الاقتصادي الجزائري وعدم قيامه على قاعدة صلبة، الشيء الذي أدى إلى التفكير في إصلاحات جذرية لتسيير القطاع العام<sup>(2)</sup> لمواجهة التأثيرات السلبية للأزمة الاقتصادية في ذلك الوقت لاسيما الانخفاض الكبير لأسعار البترول والارتفاع المتزايد والمستمر لأسعار المواد المصنعة والغذائية في الأسواق العالمية.

(1) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 20.

(2) - BEDRANI Slimane, L'expérience algérienne d'autogestion dans l'agriculture, In les cahiers du cread - les agriculture d'Etat présent et avenir - Revue du centre de recherche en économie appliqué pour le développement, N23/24 (3<sup>eme</sup> et 4<sup>eme</sup> trimestre 1990), P 50-53.



## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

وعليه شهدت البلاد إصلاحات اقتصادية كان هدفها الرئيسي إبعاد الدولة عن التسيير المباشر لعدد من النشاطات الاقتصادية من بينها النشاط الفلاحي.

وقد عرف القطاع الفلاحي خلال هذه الفترة أهم الإصلاحات منذ الاستقلال حيث شهد حركة خوصصة جزئية قامت بها الدولة مع احتفاظها بملكية الأراضي وأصطلح على هذه العملية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي وتهدف بالنهوض بالقطاع ومحو مخلفات نظام اشتراكي وثورة زراعية أكدت نتائجها أنها لم تحقق الأهداف المرجوة منها وتم ذلك بموجب القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>(1)</sup>.

فالدروس للأنظمة السابقة (نظام التسيير الذاتي ونظام الثورة الزراعية) يجدها جميعا قد تجاوزت حقيقة أضحت ضرورية وهي تحقيق صلة وثيقة بين الفلاح والأرض. فكل من التسيير الذاتي والثورة الزراعية لم يكونا حافزين كافيين لبعث عجلة الاستغلال في هذا المجال وعلى هذه الأراضي.

حيث أنه وإن لم يمكن الإنكار أن هذه السياسات والأنظمة القانونية قد عرفت محاسن وحققت بعض النتائج الإيجابية إلا أنها بالمقابل عرفت أيضا مساوئ كثيرة فبعد 25 سنة من الاستقلال لم تأت هذه السياسات بالنتائج التي كانت تنتظرها البلاد فقد جاء نمط التنمية هذا محشوا بأعباء متعددة مثل الهيمنة الخانقة والمركزية المتشددة لجهاز الدولة، لذلك بات من الضروري أن تتجه الجزائر نحو نمط آخر يحقق تعبئة أكثر لجهود مواطنيها وتقليص الاعتماد على الموارد الخارجية والثروات الزائلة ويحمل في طياته مفهوم استقلال المؤسسات.

(1) - أنظر: القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (الجريدة الرسمية، عدد 50 الصادرة في 1987/12/09).

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

ولعل القطاع الفلاحي عامة والأراضي الفلاحية خاصة تأتي في طليعة القطاعات التي مستها إصلاحات 1987 بصدور القانون 19/87<sup>(1)</sup>.

هذا القانون صدر في ظل دستور 1976 وتطبيقا للقانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأحكام الوطنية، وهو عبارة عن إعادة نظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة التي نظمها قانون الثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للمزارع.

وقد جاء القانون 19/87 بهدف تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية ورفع الإنتاج والإنتاجية من أجل تلبية الاحتياجات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني وذلك بإعادة الاعتبار لدور المنتجين وتمكينهم من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي بعيدا عن أي تدفق في التسيير من أي طرف كان وإلغاء كل العراقيل مهما كان نوعها ومصدرها، كما يهدف هذا القانون إلى تفادي الأخطاء المرتكبة سابقا بإعطائه ضمانات أكبر للمستفيدين، وهذا بمنحهم حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل، الإرث، الرهن.

أما عن نطاق تطبيق القانون 19/87 في الأراضي التابعة للدولة كأراضي العرش والأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة، الأراضي التي لا وارث لها ولا مالك لها، الأراضي المؤممة و المتبرع به لصالح صندوق الثورة الزراعية والتي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحددة<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: هني أحمد، اقتصاد الجزائر المستقلة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 21.

(2) - أنظر: المادة 81 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

أو الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عنها في الأمر السالف الذكر أضيف إلى ذلك الأراضي التي وضعت تحت تصرف الدولة التي لم يطالب بها أصحابها أو لم تتوفر فيهم الشروط المنصوص عنها في المادة 85 مكرر 01 من الأمر 26/95<sup>(1)</sup>. وينطبق هذا الإجراء على الخصوص على المزارع النموذجية ومؤسسات التكوين والبحث ومعاهد التنمية.

وقد جسد قانون المستثمرات الفلاحية عملية إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي وذلك بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وفردية على مساحات متوسطة.

وقد أشار تقرير أعدته وزارة الفلاحة أن حجم المتوسط لمستثمرة فلاحية فردية هو ثلاثة عشر هكتارا وحجم مستثمرة فلاحية ستة وستون هكتارا أي بمعدل عدد عمال هذه الأخيرة في حدود خمسة عمال أي مساحة إجمالية وتشكيل جماعات صغيرة من الفلاحين للتحكم في استغلال هذه الأرض<sup>(2)</sup>.

وكان من المفروض أن يعاد النظر في كل النصوص المطبقة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية بما فيها قانون المستثمرات الفلاحية لأن هذه النصوص صدرت في ظل دستور 1976 وقانون الثورة الزراعية<sup>(3)</sup>.

وعليه فهي لا تعكس الإستراتيجية التي تبناها دستور 23 فبراير 1989 ولا تترجم إيديولوجية النصوص التي صدرت في ظلها والتي تم فيها التخلي عن التوجهات المتبعة منذ الاستقلال في هذا المجال.

(1) - غير أنه يستثنى من مجال تطبيق القانون 19/87 الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها.

(2) - DALILA .B, 2100 personne auditionnées et 2046 exploitations concernées, les enquêtes sur le foncier agricole se poursuivent dans l'algéroise, le Maghreb, quotidien national, édition N 1857 du 26/07/2005, P 09.

(3) - أنظر: زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان الأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 07.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

لكن الظروف التي مرت بها الجزائر في التسعينيات من القرن الماضي والتطورات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الساحة الوطنية وعدم استقرار الحكومات التي تعاقبت وتوجيه اهتمامها نحو استتباب الأمن لم يمكن من الإسراع في إعادة النظر في النصوص القانونية وإصدار المراسيم التنظيمية.

ولذا أصبحت الأراضي الفلاحية محل أطماع ولفائدة عمران زاحف أو لإنشاء مناطق مخصصة لنشاطات صناعية أو سياحية أو لبناء سكنات اجتماعية.

وقد كان لاستمرار الوضع القائم في القطاع الفلاحي عواقب خطيرة على الاحتياطي الفلاحي المنتج الذي بدد جزء كبير منه إذ استعمل لنشاطات غير فلاحية.

كما تولد عن هذا النظام وضعيات ريع بالنسبة للمستفيدين من خلال عمليات تأجير الأراضي بطريقة غير قانونية وبيع الهياكل القاعدية ووسائل الإنتاج.

هذه السلبات المتراكمة دفعت بالدولة إلى التفكير في مشروع قانون يتضمن كفاءات بيع وإيجار هذه الأراضي<sup>(1)</sup>.

غير أن عدم اتفاق الطبقة السياسية والمزايدات حول مصير الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية جعل المشاريع التي أعدتها الحكومة لتأجير هذه الأراضي وبيعها وتنظيم كيفية استغلالها تتأخر ولم تعرض على البرلمان لمناقشتها.

وفي خضم هذا الوضع أضحى التعامل في العقار الفلاحي على أرض الواقع مغاير تماما للإطار القانوني المطبق عليه دون أن تتمكن السلطات العمومية من التدخل بفعالية لوضع حد للفوضى ذلك أنه عند تقييمنا لوضعية الفلاحة والقطاع الفلاحي عموما في بلادنا

(1) - أنظر: بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 11-12.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

من مختلف الأوجه وعلى مختلف المستويات واستعراض النتائج لا يسعنا إلا أن نلاحظ التدهور الفضيع الذي تعاني منه الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

وقد منح المشرع الجزائري حق الانتفاع الدائم<sup>(2)</sup> على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية طبقاً للقانون 19/87.

باعتبار حق الانتفاع حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية يخول لمن تقرر له الحق في بعض عناصر الملكية وهما حق الاستعمال وحق الاستغلال على الشيء الذي يرد عليه الحق.

فللمنتفع سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به دون وساطة تمكنه من استغلاله واستعماله دون التصرف فيه ولا يتوسط بينهما مالك الشيء ويترتب على ذلك أن المالك ليس ملزماً قبل المنتفع بتمكينه من الانتفاع فلا يقع على المالك أي التزام شخصي إزاء المنتفع

(1)– BEL ACHOUR, le statu des terres pénalise l'agriculture nécessite d'un débat profond, elwatan, quotidien national, 30/05/2000, P 07.

(2)– هناك حقوق أخرى تقابل حق الانتفاع الدائم في قوانين دول أجنبية قد يكون المشرع الجزائري قد أستلهم منها أفكاره عند إعداده للقانون 19/87 وهي حق التصرف في الأراضي الأميرية في القانون اللبناني، السوري، العراقي، حق الحكر في القانون المصري والسوداني.

ولمزيد من التفاصيل أنظر:

- د/ يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 154-160.
- د/ الصده عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والمصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1978، ص 1015-1056.
- د/ يكن زهدي، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج 01، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، لبنان، 1968، ص 53 وما بعدها.
- د/ حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المصري والسوري، الجزء الثاني، دار الفكر العربي، لبنان، 1976 ص 53 وما بعدها.
- عبد المنعم عبود، انقضاء الحقوق العينية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2006-2007، ص 356.
- DUPANT délestraine, droit civil, les droit principaux, dalloz, 03<sup>eme</sup> édition, 1972, P 57.
- HUDAULAUT. J, droit de l'exploitation agricole, l'emphytéose, précis dalloz, 1987.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

بتمكينه من الانتفاع وإنما كل ما هو عليه أن يترك المنتفع ينتفع وأن لا يتعرض له في مباشرة حقه ولا يلتزم نحوه بشيء.

هذه الخاصية هي التي تميز حق الانتفاع عن حق الإيجار الذي هو حق شخصي حيث يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على خلاف حق الانتفاع الذي هو حق عيني يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به<sup>(1)</sup>.

ويجب أن يكون الشيء محل حق الانتفاع مملوكا لغير المنتفع إذ يعتبر حق الانتفاع متفرعا عن حق الملكية لذلك لا بد أن يكون الشيء أصلا محلا لحق ملكية ثابت لشخص معين حتى يمكن تجزئة عناصر الملكية ويخول لشخص آخر حق انتفاع له على نفس الشيء، ولذلك فالأشياء التي لا تكون محلا لحق الملكية لا يتقرر عليها حق الانتفاع<sup>(2)</sup>.

وقد نظم المشرع الجزائري بموجب نص المادة 891 من القانون المدني حق الانتفاع<sup>(3)</sup> حيث جاء فيها:

"إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة به فإن لم يقدمها بيع المال ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولي المنتفع على أرباحها وللمنتفع الذي قدم كفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع ...".

فمن خلال هذه المادة نجد المشرع الجزائري مكن المنتفع من استعمال واستغلال الأشياء القابلة للاستهلاك على أن يرد مثلها أو قيمتها عند انتهاء عقد الانتفاع شريطة أن يكون قد قدم كفالة.

(1) - أنظر: بن ناصر وهيبة، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، في العلوم القانونية، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البلدة، كلية الحقوق، 2001-2000، ص 20.

(2) - أنظر: د/ كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، مصادرها، ط 04، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995، ص 268.

(3) - P . DUPONT, delestraint, droit civil, les droits réels principaux, dalloz, deuxième édition, P 52.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

ومن ثم يتضح أن الذي ينتقل إلى المنتفع في الشيء القابل للاستهلاك ليس مجرد حق انتفاع بل حق ملكية كاملة يبيح للمنتفع أن يستهلك الشيء على أن يرد قيمته عند انتهاء حق الانتفاع.

وبالتالي يصبح مالك الرقبة في شبه حق المنتفع مجرد دائن يزاحم بقية الدائنين. وجاء القانون 19/87 في المادة 06 منه بحق انتفاع دائم وذلك بمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم إلى مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية.

ويمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعائها وكيفيات تخصيصها في قوانين المالية.

هذه المادة جاءت باستثناء عن القاعدة الأصلية الواردة في نص المادة 852 من القانون المدني والتي تقضي بأن حق الانتفاع مؤقت، وطبقا لها يعتبر حق الانتفاع دائم غير محدد الأجل لا بأجل قصير و لا بأجل طويل<sup>(1)</sup> وبهذه الصورة فإنه يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عنه بالقانون المدني لأن هذا الأخير مؤقت ينتهي بانقضاء الأجل المحدد له وهو على أي حال ينتهي حتما بوفاة المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين له طبقا لنص المادة 852 من القانون المدني الجزائري.

غير أن تأييد هذا الحق لم يكن وليد القانون 19/87 بل كان نتيجة تطور تشريعي قبل وبعد الاستقلال حيث كان حق الانتفاع التقليدي على أراضي العرش<sup>(2)</sup> مؤبد ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث مقابل دفع إتاوة كل سنة تسمى غرامة.

(1) - أنظر: بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 24.

(2) - أنظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 58-59.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

وفي النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي نص المشرع على حق الانتفاع غير محدد المدة في المادة 02 من الأمر 653/68 وفي نص قانون الثورة الزراعية على حق انتفاع مؤبد في المادة 124 من الأمر 73/71<sup>(1)</sup>.

وقد ميز القانون رقم 19/87 بين حق الملكية الذي تتمتع به الدولة بحيث تبقى الأراضي الفلاحية جزءا لا يتجزأ من الأملاك الوطنية لكنه جزء تابع للدومين الخاص حسب آخر التعديلات التي تضمنها القانون 30/90 المعدل بموجب القانون 14/08 المتعلق بالأملاك الوطنية وهو ما نصت عنه المادة 18، وحق الانتفاع الممنوح حسب نص المادة 06 من القانون 19/87 والتي تقضي على أنه تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجله الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية كما يتميز حق الانتفاع بما يلي:

01/ أنه مجرد رخصة من المالك الأصلي للمنتج ترمي إلى تحويل حق الانتفاع إليه في حدود عقد الاستفادة بحيث يتخلى المالك عن جزء من صلاحياته الوظيفية إلى المنتج الذي يتولى نيابة عنه استغلال الأرض الفلاحية وهو بذلك يقترب من شكل التفويض بموجب نص قانوني.

02/ أنه حق دائم إذ أنه غير مرتبط بأجل معين ومعظم وأن خاصية الديمومة ليست من إبداع القانون رقم 19/87 إذ سبق للأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية وأن تبناها في صيغة حق الانتفاع المؤبد، ومصطلح المؤبد أو الدائم لها نفس الدلالة من الناحية القانونية كما أن نصوص التسيير الذاتي هي الأخرى تبنت ديمومة حق الانتفاع وبصيغة أخرى تتمثل في حق الانتفاع غير المحدد المدة وكل هذه المصطلحات تؤدي نفس الغرض القانوني.

(1) - أنظر: د/بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، 2000، العدد 02 ص 12.



03/ أنه حق بمقابل إذ أن حق الانتفاع لا يمنح مجانا كما كان عليه الحال في قانون الثورة الزراعية، ويتمثل هذا المقابل في فرض أتاوة على المستفيدين يحدد وعائها قانون المالية وقد تم ذلك لأول مرة بموجب القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

04/ وأخيرا أنه حق غير خاضع لقواعد حماية المال العام حيث يمكن التنازل عنه ونقله وحجزه كما تشير إلى ذلك المادة 08 من القانون رقم 19/87 كما يمكن أن يتقل برهن ويورث ويبيع<sup>(1)</sup>.

ويقام النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية على مبدأ استقلالية تسيير المستثمرة الفلاحية وهذا نتيجة تمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية غير أن هذا التمتع يقتصر فقط على الاستغلالات الجماعية دون الفردية.

وتبدأ الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية بالبروز بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية ومن آثار هذه الشخصية تمتع المستثمرة بذمة مالية مستقلة عن ذمة الدولة حيث تنص المادة 06 من القانون 19/87 على أنه:

"تمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض ويتم هذا التنازل بمقابل مالي، وتكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكا للمنتجين".

و انطلاقا من هذا النص تتكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية من جانبين:

جانب أول ويتعلق بالمباني والمغارس والمعدات والآلات والمنشآت والمواشي

والمخزونات من المنتجات و المواد.

(1) - أنظر: عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 211.

أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها تستعمل استعمالا مشتركا في إطلا يضبطه المنتجون بمحض إرادتهم وحريرتهم في حين يتم توزيع المواشي حسب صيغ مختلفة سواء على مستثمرات فلاحية جماعية متخصصة أو بين مختلف الجماعات<sup>(1)</sup>.

وتقوم مصالح أملاك الدولة بتقويم مجموع هذه الممتلكات وتكون المبالغ المقدرة على عاتق الجماعات المتكونة ويمكن أن يترتب عنها الدفع بالتقسيط وبضمان قروض مصرفية. جانب ثاني ويتكون من الموجودات التي تتجزأ المستثمرة حال حياتها أو بعد تكوينها وتعتبر الأموال المنجزة خلال هذه الفترة مال خاص لأفراد المستثمرة.

ومع تمتع المستثمرة بذمة مالية مستقلة فإنها تلتزم بدفع أتاوة مقابل حق الانتفاع المؤبد والأتاوة حق مالي للدولة يترتب على ذمة أعضاء المستثمرة، ويتم تحديده ضمن قوانين المالية السنوية، وفي هذا الشأن فإنها تقترب من مفهوم حق الأتاوة المتعارف عليه في قانون المحروقات و الذي تم تنظيمه بموجب القانون 21/91 بحيث فرض هذه الأتاوة على الشركات الأجنبية العاملة في قطاع النفط.

وقد بررت السلطة العمومية فرض هذه الأتاوة على المستثمرات الفلاحية بكون أن المبالغ المالية الناتجة عنها تساهم في تمويل المنشآت القاعدية للفلاحة كبناء السدود وشق قنوات الري وإصلاح المسالك الزراعية وذلك تستفيد المستثمرات الفلاحية بشكل غير مباشر في مردود هذه الإتاوات.

والملاحظ أن أول أتاوة تم فرضها على المستثمرات الفلاحية تمت بموجب قانون المالية لسنة 1989 حيث نصت المادة 80 منه على أنه:

(1) - أنظر: عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 216.

"تحدد سنويا عن الهكتار الواحد الأتاوة المنصوص عنها بالمادة 06 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/02/08 المتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم حسب المناطق والإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي المسقية والجافة".

وتتمتع المستثمرة الفلاحية بالأهلية القانونية حيث أنها تتعاقد بكل حرية وطبقا لقواعد القانون الخاص كما لها الحق في التعاقد باسمها والتقاضي أمام هيئات القضاء العادي وتتلخص آثار هذه الشخصية فيما يلي:

### **01/ عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية:**

حيث تنص المادة 43 من القانون 19/87 على أنه:

"لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية ويعد كل تدخل بمثابة تسيير فعلي يقع تحت طائلة المسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عنها في هذا المجال".

### **02/ حرية التعاقد:**

حيث يجوز للمستثمرة حسب أحكام الفقرة الأخيرة من نص المادة 40 إبرام أي اتفاق تراه مفيدا لتحقيق أهدافها المشتركة.

### **03/ حرية التمويل:**

إذ يجوز للمستثمرة بموجب المادة 41 إبرام أي قرض بشرط احترام الشروط المحددة في التشريع المعمول به<sup>(1)</sup>.

(1) - أنظر: عجة الجبلاي، مرجع سابق، ص 218.

## المطلب الثاني : الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه الفلاحي

صنف المشرع الجزائري من خلال القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك للوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية ضمن الأملاك الخاصة التابعة لها.

وتعد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من الأولويات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية من غداة الاستقلال كونه الركيزة الأساسية التي تقوم عليها الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فكما أحسن تنظيمه واستغلاله كلما ساهم في تحقيق الأمن الغذائي.

ومن الواضح أن وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة معقدة، إذ تجلى تعقيدها في الميدان بأنظمة قانونية عانت منها هذه الأخيرة حيث عرفت تغيرات عديدة عبر سياسات إصلاحية.

وإلى غاية سنة 2008 وتطبيقاً لأحكام القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم كانت هذه الأراضي والتي تقع في أحسن المناطق تستغل من قبل المنتجين الفلاحين في شكل حق انتفاع دائم قابل للتنازل والنقل والحجز عليه، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية العينية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي.

ونظراً لعدم نجاعة هذا الأسلوب في تحقيق الاستثمار للأراضي الفلاحية، الأمر الذي استدعى إلى وجود سياسة فلاحية جديدة تقوم أسسها على استقرار واستمرارية الاستثمار الفلاحي تماشياً مع اقتصاد السوق، فصدر القانون المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>(1)</sup>.

(1) - أنظر: القانون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي (الجريدة الرسمية، عدد 46 لسنة 2008).

إذ بينت المادة 17 منه على أن الامتياز سيكون النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، بمعنى أن استغلال هذه الأخيرة يستوجب الحصول على عقد امتياز تمنحه السلطة المختصة. وسيتم تناول هذا المطلب من خلال ما يلي:

### الفرع الأول : تعريف عقد الإمتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي

قد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي<sup>(1)</sup> على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة من خلال عقود الامتياز. على أن مجال تطبيق الامتياز ينحصر في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87.

وقد عرفت المادة 03 من القانون 16/08 الامتياز بأنه:

"عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

غير أن مفهوم الامتياز من خلال نص هذه المادة جاء عاما يحتمل عدة تأويلات ولهذا ترك الأمر في ذلك للقانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بحيث جاءت المادة الرابعة منه بتعريف أوسع للامتياز عكس ما تضمنته المادة السابقة.

فالامتياز في مفهوم المادة 04 من القانون 03/10 هو ذلك العقد<sup>(2)</sup> الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب

(1) - أنظر: القانون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي (الجريدة الرسمية، عدد 46 لسنة 2008).

(2) - أنظر: د/ بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر تاريخ الطبع، ص 10. - المستشار/ حمدي ياسين عكاشة، موسوعة العقود الإدارية والدولية، العقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون ذكر تاريخ الطبع، ص 04.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إلتوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

إن من خلال قراءة هذه المادة يمكن القول بأن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة لى شخص طبيعي من جنسية جزائرية وبالرجوع لنص المواد 02-05-06 من القانون 03/10 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يتبين لنا أن إدارة الدولة هي التي تتكفل بإعداد عقد الامتياز<sup>(1)</sup>. وتمنحه إلى كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني : أهداف قانون التوجيه الفلاحي

يهدف قانون التوجيه الفلاحي إلى تحقيق جملة من الأهداف ومنها:

- مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين الأمن الغذائي.

(1) - أنظر: أ. د/ علي خطار شنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع الأردن، طبعة 2003، ص 271.  
- أعرم يحيواوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، طبعة 2004، ص 136.

- المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1994/12/17 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، (الجريدة الرسمية، عدد 67 لسنة 1994).

- الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، (الجريدة الرسمية، عدد 82 لسنة 1995).  
- الأمر رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، (الجريدة الرسمية، عدد 82 لسنة 1997).

(2) - أنظر: كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013، ص 15.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

- ضمان تطور محكم للتنظيم و لأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية، والسماح بالزيادة في إنتاجيته وثافسيته مع ضمان حماية الأراضي والاستعمال الرشيد للمياه ذات الاستعمال الفلاحي.
  - وضع إطار تشريعي يضمن أن يكون تطور الفلاحة مفيدا اقتصاديا واجتماعيا ومستداما بيئيا، ويضمن ترقية النظرة التساهمية التي تعمل على المشاركة الإرادية للشركاء في مجهودات الدولة من أجل تنمية كل الفضاءات، ويضمن تكريس قواعد الحماية الاجتماعية وترقية الوسط الريفي.
  - مواصلة تنفيذ دعم الدولة الملائم للتنمية الفلاحية النباتية والحيوانية بصفة مستمرة.
  - تمكين القطاع الفلاحي باعتباره قطاعا إستراتيجيا من الموارد المالية اللازمة لتجسيد وتنفيذ المخططات والبرامج.
  - ضمان ديمومة المستثمرات الفلاحية والمحافظة عليها بواسطة هياكل فلاحية ملائمة تسمح بالتطور المطلوب.
  - إعادة الاعتبار للمزارع النموذجية ودعمها لإنتاج البذور والشتائل.
  - تحسين مستوى وإطار معيشة الفلاحين وسكان الريف عن طريق توفير الدولة لظروف إيجابية لإحداث ديناميكية تنمية مستدامة للفضاءات الريفية.
  - ضمان عصرنه المستثمرات الفلاحية وتكثيف الإنتاج الفلاحي<sup>(1)</sup>.
- وقد كان على المشرع إيجاد آليات وخاصة في الجانب الميداني لتحقيق الأهداف المسطرة والمرجوة من قانون التوجيه العقاري.

(1) - أنظر: المواد 02، 04 القانون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .

### الفرع الثالث : نمط استغلال الأراضي الفلاحية

- يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ولا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأمولاك الخاصة للدولة إلا:
- في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.
  - في شكل ملكية عقارية فلاحية بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ويكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاح شخصيا طبيعيا أو معنويا.

### الفرع الرابع : التنظيم المهني الفلاحي

- يمكن أن تتخذ المنظمات المهنية الفلاحية جمعيات مهنية للفلاحين التي تشكل الخلية الأساسية للتنظيم المهني الفلاحي، وعلاوة عن المهام والأهداف المحددة في قوانينها الأساسية يجب أن تساهم الجمعيات الفلاحية وتسهر على الإرشاد إلى التقنيات الزراعية وترقية المنتجات الفلاحية وتحسين الفلاحيين في مختلف الميادين المتعلقة بالنشاط الفلاحي، كما يمكن أن ينشئ المستثمرون الفلاحيون بموجب عقد رسمي تعاونيات فلاحية لاحتياجاتهم ونشاطاتهم وتعتبر التعاونية الفلاحية التي تؤسس على حرية الانضمام لأعضائها شركة مدنية تهدف إلى تحقيق الربح.

وتكلف الدواوين المهنية المشتركة بما يلي:

- التوفيق بين المصالح الاقتصادية للمهن التابعة لنفس الفرع الفلاحي ومصالح المستهلكين.
- القيام بالدراسات الاقتصادية التي ترمي إلى التحكم في سير الفرع الفلاحي.
- الاقتراح على المهنيين والسلطات العمومية كل إجراء من شأنه الوقاية من الإختلالات في التوازن بين العرض والطلب في إطار الصالح العام.



- تولى المهام التي يمكن أن تسندها السلطات العمومية إليها في إطار ترقية الفرع و التحكم في سوقه.

وتعد التعااضديات الفلاحية هيئة مهنية تهدف على الخصوص إلى تحقيق كل ملهيات التأمين و إعادة التأمين و القرض و التعويض القائم على روح التضامن و التأزر و ذلك لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين.

وتعد صناديق التعااضدية الفلاحية شركات مدنية ذات طابع تعااضي لا تهدف إلى تحقيق الربح و يتم إنشائها بموجب عقد رسمي، تتحد الصناديق الجهوية للتعااضدية الفلاحية في صندوق وطني للتعااضدية الفلاحية<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث : الأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10

نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 17 من القانون 03/10 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>(2)</sup> على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة من خلال عقود الامتياز و حددت المادة 02 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010<sup>(3)</sup> على أن مجال تطبيق الامتياز ينحصر في الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون 19/87. و بهذا نحاول توضيح عقد الامتياز و شروط منحة و الإجراءات المتعلقة به و فقا لما يلي:

(1) - أنظر: المادة 48 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي المؤرخ في 03/08/2008 (الجريدة الرسمية، عدد 46 لسنة 2008)

(2) - أنظر: القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي (الجريدة الرسمية، عدد 46 لسنة 2008).

(3) - هي مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لاسيما المباني و الغراس و منشآت الري طبقا للمادة 04 فقرة 02 من القانون 03/10.

### الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز

عرفه المشرع من خلال نص المادة 03 فقرة 02 من القانون رقم 16/08 والمادة 04 من القانون 03/10 على أنه:

"عقد تمنح بموجبه السلطة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية حق استغلال العقارات الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية<sup>(1)</sup>، المتصلة بها بناء على دفتر شروط محدد لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية".

وعقد الامتياز هو أحد الأساليب التي تلجأ إليها الدولة لإدارة المرافق العامة إذ تعهد بمقتضاه إلى أحد أشخاص القانون الخاص بمهمة إدارة مرفق عام على نفقته وحسابه لقاء تقاضي مقابل نقدي من المستفيدين من خدماته كما عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 في نص المادة 08 منه على أنها تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأموالها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الجبلية والصحراوية والسهبية.

### الفرع الثاني : شروط منح الامتياز

تتمثل شروط منح الامتياز في الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز والمتعلقة بالمستفيد والشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز.

### أولا : الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز

يجب أن تكون الأرض محل الامتياز تابعة للأموال الوطنية الخاصة غير مخصصة لتسيير مرفق عام، وألا تكون متواجدة بإحدى المناطق كمنطقة توسع اقتصادي وفقا للمرسوم رقم 321/94 والمتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في

(1) - أنظر: أ. د/ علي خطار شنطاوي، مرجع سابق، ص 271.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

1993/10/03 والمتعلق بترقية الاستثمار<sup>(1)</sup> ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، وقد تم توسيع عقد الامتياز إلى الأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية أو السهبية الذي يحكمه المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 وتدفع إتاوة الامتياز سنويا لكن إذا كانت الأراضي موضوع الاستصلاح تتبع في منطقة خاصة يدفع المستثمر الدينار الرمزي.

### ثانيا : الشروط المتعلقة بالاستفيد

يجوز طلب الاستفادة من عقد الامتياز لكل المتعاملين الاقتصاديين سواء كانوا قطاع خاص أو عام شريطة أن يثبتوا أنهم غير مالكين لقطعة أرض أو مباني في المنطقة التي طالبوا فيها منحهم الامتياز، هذا ويتم طلب الامتياز في نفس الوقت مع التصريح بالاستثمار إلى وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها على أن تكون المساحة المطلوب نقلها لانجاز المشروع محددة بدقة تماشيا مع أهميته.

وقد حددت المادة 22 من القانون 03/10 التزامات المستثمر في إدارة المستثمرة شخصيا ومباشرة وفي حالة تردد المستثمرين يتم تحديد العلاقات بينهم بموجب اتفاقية يحدد فيها ممثل المستثمرة ومهام كل فرد فيها وتوزيع المداخل بينهم كما يستوجب على المستثمر الالتزام بدفتر الشروط.

أما عند وفاة أحد المستفيدين الأعضاء يمنح الورثة أجل سنة واحدة من تاريخ الوفاة لاختيار من يمثلهم في المستثمرة أو التنازل عن حقوقهم لأحدهم أو للغير وفق الإجراءات القانونية وإلا يتم إخطار الجهة القضائية من طرف اليوان<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر : سماعين شامة، مرجع سابق، ص 86-87.

(2) - أنظر: ديرم عابدة، أراضي العرش، مرجع سابق، ص 70.

### الفرع الثالث : نظام عقد الامتياز

يتم منح الامتياز لمدة تتراوح حتى 40 سنة حسب أهمية المشروع المراد تشييده وكذا الفترة الزمنية لاسترجاع المستثمر لنفقات التجهيز ويأخذ عقد الامتياز شكل عقد إداري<sup>(1)</sup>. تتولى تحريره إدارة أملاك الدولة وفقا لدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 ويمنح الامتياز وفقا للشروط التالية:

- بدينار رمزي خلال المدة اللازمة لإقامة المشروع.
- دفع إتاوة إيجارية طوال المدة الممتدة من المشروع إلى غاية نهاية الامتياز.
- بدينار رمزي بالنسبة للمستثمر الذي يبرم مع الدولة اتفاقية استثمار وفقا للمادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 على أساس أن الاستثمار يمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني وخاصة ما تعلق بالأراضي الفلاحية.

وبحلول أجل الامتياز يكون للمستثمر الذي أقام المشروع المصرح به الخيرة بين تحديد عقد الامتياز أو طلب تحويل الامتياز إلى التنازل لفائدته في حين أن المستثمر الذي يخرق شروط الامتياز لاسيما منها ما تعلق بتنفيذ المشروع المصرح به في ظل الآجال المحددة وقد يعرضه ذلك إلى فقدان حقه وهذا بفسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة<sup>(2)</sup> وقد كانت الدولة تتبع بالتراضي الأراضي التابعة لأملأها الخاصة للمستثمرين وفقا للمادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 لكن بعض المستفيدين يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات (إعادة البيع) الكلي أو الجزئي، تغيير التخصيص، تأجير، عدم استعمال العقار... الخ<sup>(3)</sup>، دون تحقيق مشاريعهم

(1) - أنظر: د/ بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 10.

- د/ محمد أنس قاسم، العقود الإدارية، جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، مصر، 1999، ص 16.

(2) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 87-88.

(3) - أنظر: أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه للطباعة والنشر الجزائر، طبعة 2004، ص 136.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

الاستثمارية من أجل وضع حد لهذه الممارسات غير المطابقة لكن دون الإضرار بتتمية البلاد قررت السلطات العامة اللجوء إلى تنظيم عقد الامتياز الذي صدرت بشأنه جملة من النصوص القانونية<sup>(1)</sup>.

وقد حصرت المادة 05 من القانون رقم 03/10 الأراضي الخاضعة لعقد الامتياز في المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي استفاد أعضائها من أحكام القانون رقم 19/87 شرط حيازتهم لعقد رسمي<sup>(2)</sup> مشهر بالمحافظة العقارية<sup>(3)</sup> أو قرار من الوالي يتضمن الاستفادة من المستثمرة، كما يشترط أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم ضمن أحكام هذا القانون.

والغريب في الأمر أن هناك تطاول من الجهات المانحة لهذه العقود إذ تم منح عقود امتياز واردة على أراضي عرش لا يحوز أصحابها على قرارات أو عقود مشهورة بل بمجرد استظهارهم لشهادة مقدمة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بالاستفادة أو تصريح بمحل إقامة المستفيد تدل على حيازة هذه الأراضي حتى ولو لم يتم استغلالها من طرفه لفترة طويلة، ورغم أن المادة 07 من القانون 03/10 أكدت على هذا الشرط من خلال إقصاء الحائزين على قرارات من الولاية تم إلغاؤها أو تم إسقاط حق الانتفاع فيها عن طريق القضاء، وهو ما أدى إلى ظهور نزاعات حول استغلال هذه الأراضي من طرف أشخاص متعددين

(1) - أنظر: المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 (الجريدة الرسمية، عدد 88 لسنة 1993).

- المرسوم التنفيذي رقم 94 / 322 المؤرخ في 17/12/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار (الجريدة الرسمية، عدد 67 لسنة 1994).

- الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 (الجريدة الرسمية، عدد 82، لسنة 1995).

- الأمر رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، (الجريدة الرسمية، عدد 82 لسنة 1997).

(2) - أنظر: رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة العقيد لخضر، باتنة، 2009، ص 104، 126، 512.

(3) - أنظر: لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 34 وما بعدها.

رغم توقيع عقد الامتياز، مما أدى إلى توقيف الإجراءات بسبب وجود نزاع حول هذه الأراضي أمام القضاء، كما يطرح نفس الإشكال في الحالات التي تم فيها بيع حق الانتفاع وبطريقة عرفية بين العديد من الأشخاص مما أدى لوقوع نزاعات عقارية أيضا حتى بعد التوقيع على هذه العقود.

### الفرع الرابع : إجراءات منح عقد الامتياز

يتم إيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية التي تتوافر بها الشروط القانونية رفقة الملف المطلوب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>، الذي يسجل المستثمرة في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض طبقا لنص المادة 10 من القانون رقم 03/10 بناء على دفتر الشروط الموقع من المستثمر والديوان وبناء على عقد الامتياز الموقع والمشهر بالمحافظة العقارية المختصة<sup>(2)</sup>.

ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 عشرة سنة 2010 في مادته 06 على تشكيل لجنة ولائية يترأسها السيد الوالي من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها.

وفي هذا الإطار يتساءل بعض الولاة حول طريقة المعالجة وكيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو تكون موضوع نزاع، ومن أجل وضع نظام موحد

(1) - أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة (الجريدة الرسمية، عدد 79 لسنة 2010).

أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطبيقا لنص المواد 10-37-48-51-58-61 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالامر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية، عدد 55 لسنة 1995).

(2) - أنظر: د/ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص 25.

- د/ إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، رسالة دكتوراه، جامعة الإسكندرية، 1977، ص 54 وما بعدها.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

للتكفل بتلك الملفات فقد تم تنصيب فوج عمل وزاري مشترك ضم إدارات من وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية توصلوا إلى قرار وزاري مشترك.

وبعد الدراسة وفقا للتشريع والتنظيم الجاري العمل بهما وانطلاقا من الإحصاء الذي قامت به المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانيا فقد توصل فوج العمل الوزاري المشترك إلى النتائج التالية التي يجب العمل على تطبيقها لتحقيق هدفين:

من جهة تطهير نهائي للوضعيات التي تلحق ضرر بالاستغلال العقلائي للأراضي وبالأموال العقارية بصفة عامة.

من جهة أخرى ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

فمن بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الانتفاع إما بواسطة عقد موثق معد في إطار التعلية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002، لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية وإما بعقد عرفي.

يجب تسوية الملفات المعنية بتكريس الحق المكتسب بشرط استيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والقانون رقم 03/10 واستغلاله الفعلي للأراضي في هذا الإطار يجب إلغاء العقد الإداري<sup>(1)</sup> الخاص بالمستثمر المتنازل.

(1) - أنظر: د/ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2005، ص

في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية أمام العدالة سواء تم النطق بالحكم أم لا، فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.

وقد وسع المشرع انتقال حق الامتياز من التوريث ليشمل التنازل والحجز طبقا لنص المادة 13 من القانون رقم 03/10 كما مكن من التنازل عنه مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من عقد الامتياز عند العجز أو التقاعد مع تمكين باقي أصحاب الامتياز في المستثمرة الجماعية من ممارسة حق الشفعة خلال 30 يوما لا جاز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة هذا الحق لصالحه طبقا لنص المادة 15 من القانون 03/10.

### الفرع الخامس : طبيعة حق الإمتياز

يرتب عقد الامتياز حق امتياز متمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها قابل للنقل والتنازل والرهن يستغل في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ويمكن تبيان ذلك فيما يلي:

### أولا : إنتقال حق الإمتياز للورثة

ينتقل حق الامتياز أي استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها للورثة الذكور والإناث للمدة المتبقية من عقد الامتياز ويمنح للورثة أجل سنة تبدأ من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحد الورثة ليتكفي بحقوق والتزامات المورث في المستثمرة مع مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة في حالة وجود قاصر بينهم، أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم أو التنازل عن حقهم للغير<sup>(1)</sup>.

(1) - التنازل بمقابل أو مجانا لأحد الورثة أو الغير يكون مراعيًا لأحكام المواد 09-15-16-18-19 من القانون 03/10 المتضمن التوجيه الفلاحي.



بعد انقضاء أجل سنة ولم يتم الوثيرة باختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية قصد إثبات التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة، ودرج أموال الشركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، طبقا لنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية.

### **ثانيا : رهن حق الإمتياز**

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يرهن حق استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها بغرض الحصول على قروض من البنك، يقوم هذا الأخير في حالة عدم تسديد الأقساط في وقتها المحدد بالحجز على هذا الحق، طبقا لإجراءات الحجز المنصوص عليها في المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون شخصا طبيعيا، جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، وأن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل قانون 19/87 وأن لا يصبح له أكثر من حق على مستوى الوطن، وحكم رسو المزداد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من طرف إدارة الأملاك الوطنية.

ينتقل إلى الراسي عليه الواد حق استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها في حدود المدة المتبقية من عقد الامتياز، ويجب على الراسي عليه المزداد أن يستغل الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها بصفة شخصية مباشرة، سواء كانت الحصة مفرزة أو على الشيوع وأن لا يقوم بتحويلها عن طابعها الفلاحي.

### **ثالثا : التنازل عن حق الإستغلال**

يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الاستغلال للأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها للغير، مع مراعاة الشروط التالية:

01/ أن لا يكون المنزل إليه من الأشخاص الذين سبق وأن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 19/87.

02/ أو الأشخاص الذين ألغيت قرارات استفادتهم.

03/ أو من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني.

أما المستثمرون أصحاب حقوق امتياز من نفس المستثمرة الفلاحية، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>، يمكن لهما ممارسة حق الشفعة، وفي هذا الإطار يتعين على المتنازل إعلام الديوان بتوضيح فيه مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز و عندما يكون المتنازل في الشيوخ يخطر الديوان كتابيا الأعضاء الآخرين قصد ممارسة حق الشفعة، ويجب على هؤلاء الإفصاح على رغبتهم في أجل 30 يوما.

عندما يبدي باقي الأعضاء رغبتهم في ممارسة حق الشفعة، يخطر الديوان المتنازل لمباشرة إجراءات التنازل.

كما يجب إمضاء دفتر الشروط مع الديوان ويحرر عقد امتياز جديد من طرف إدارة أملاك الدولة يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية.

أما إذا كان الرد سلبيا يمارس حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويعلم هذا الأخير المستثمر صاحب الامتياز بذلك.

وإذا لم ينظر بقية الأعضاء في المستثمرة و لا الديوان ممارسة حق الشفعة يرخص الديوان للمتنازل بعد موافقة الوالي بمواصلة التنازل.

من خلال ما تقدم يتبين بأن حق الامتياز المتمثل في استغلال الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها هو حق عيني عقاري وليس حق شخصي<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 64.

(2) - أنظر: بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مديرية التكوين القاعدي، المدرسة العليا للقضاء، 2010-2011.

## الفرع السادس: وسائل حماية حق الإمتياز

ضمنان استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها استغلالاً أمثل

و عدم تحويلها عن طابعها الفلاحي نص القانون 03/10 على عدة وسائل لحمايتها وهي:

### أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم 87/96 المؤرخ في

1996/02/24 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في

2009/10/22<sup>(1)</sup> وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية

المعنوية والاستقلال المالي يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة ويعد تاجراً في علاقته مع الغير.

وقد منح القانون 03/10 لهذا الديوان سلطة دراسة ملفات التحويل من حق الانتفاع

الدائم إلى حق الإمتياز، فالمادة 09 من القانون 03/10 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي

رقم 326/10 نصتا على إيداع لفات التحويل لديه قصد دراستها وإمضاء دفتر الشروط مع

المستثمر صاحب الإمتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم ولهذا يكون للديوان مراقبة سابقة

لمنح عقد الإمتياز، حتى لا يتسرب لهذه الأرض الفلاحية الأشخاص الذين لا علاقة لهم

بخدمتها والمحافظة عليها، كما أن للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح عقد

الإمتياز إذ يمكن له ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن

النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبنود دفتر الشروط.

و على المستثمر صاحب حق الإمتياز أن يقدم مساعدته أثناء عمليات الرقابة بأن

يسهل للديوان الدخول إلى المستثمرة وأن يزوده بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة.

(1) - أنظر: المرسوم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 (الجريدة الرسمية، عدد 61 لسنة 2009).

وعند الإخلال بأحد الالتزامات المنصوص عنها في المادة 21 من القانون 03/10 والمادة 08 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يعاينه المحضر القضائي، يعذر الديوان المعني حتى يمثل لدفتر الشروط، وفي حالة عدم الامتثال بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من الديوان بفسخ عقد الامتياز بموجب قرار قابل للطعن أمام الجهات القضائية في أجل شهرين (02) تبدأ من يوم تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان.

وقد كانت الفكرة في بدايتها هي إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة غير أنه تم التخلي عنها لصالح إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية والذي جاء تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 وأخذ تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وسيتم توضيح تشكيلته كما يلي:

### **01/ تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

أنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22<sup>(1)</sup> وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقته مع الغير.

إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري موضوع تحت وصاية وزير الفلاحة ويديره مجلس إدارة ويسيره مدير عام.

(1) - أنظر: المرسوم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 (الجريدة الرسمية، عدد 61 لسنة 2009).

## أ/ مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة الديوان من:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا.
  - ممثل وزير العدل.
  - ممثل المدير المكلف بالأملاك الوطنية.
  - ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
  - ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.
  - ممثلان اثنان عن الغرفة الوطنية للفلاحة.
  - ممثلان اثنان عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا<sup>(1)</sup>.
- ويمكن للمجلس أن يستعين بأي شخصية ذات كفاءة معترف بها في المسائل المطروحة للنقاش.

## ب - المديرية العامة

- بموجب المرسوم التنفيذي وعلى أساس اقتراح من طرف الوزير المكلف بالفلاحة يتم تعيين المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويضطلع بالمهام التالية:
- يكون مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.
  - يعتبر الممثل القانوني للديوان على كل الأعمال في الحياة المدنية والقضائية.
  - يمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الديوان.
  - يعد مشروع الميزانية التقديرية ويسهر على تنفيذها.
  - ينفذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد مصادقة وزير الفلاحة عليها.

(1) - أنظر: فقير فائزة، مرجع سابق، ص 105.

## 02/ مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الخدمة العمومية وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 96/87 المؤرخ في 14 فيفري 1996<sup>(1)</sup>.

وبالتالي يقوم الديوان بصفته أداة تنفيذ للسياسة العقارية الفلاحية للدولة بما يلي:

- يضع الأراضي المصرح بها غير مستغلة، قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع<sup>(2)</sup>.
- يمارس حق الشفعة<sup>(3)</sup> لحساب الدولة على الأراضي الفلاحية وفقا لنص المادة 52 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.
- يحل محل المتعاملين اللذين أبرموا صفقات عقارية مخالفة لنص المادة 55 من قانون 25/90.
- يشجع على استعمال كافة الوسائل التقنية والمالية الهادفة إلى تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق ضم الأراضي أو المبادلات الودية.
- يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويسهر على المحافظة على تجديد معلوماتها بانتظام.
- في إطار نشاطاته الخاصة يمكن أن يقوم الديوان بإنشاء كل مستثمرة أو أرض فلاحية على أن تكفل عمليات تصنيفها وتثمينها واستصلاحها عن طريق التعاقد.

هذا ويكون الديوان ملزما بالتنازل في إطار ممارسة مهامه كوكيل عن الدولة على الأراضي الفلاحية التي قام باستعادتها أو تهيئتها أو تنظيمها لفائدة استقرار الفلاحين الشباب أو الفلاحين الذين كانوا محل عملية نزع ملكيتهم للمنفعة العامة، ويقوم الديوان بإعداد

(1) - يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهامه وفقا للمواد 52-56-61-62 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

(2) - أنظر: القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، (الجريدة الرسمية، عدد 55 لسنة 1995).

(3) - أنظر: ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص 116.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

برنامج سنوي بجميع البرامج التي سيتم إنجازها على أن يقوم بعرضها على الوزير المكلف بالفلاحة من أجل المصادقة عليه بموجب قرار.

وما يمكن أخذه على هذه المؤسسة أن إنشائها ووضعها تحت وصاية وزير الفلاحة قضى تماما على مشاركة الجماعات المحلية لا سيما البلديات الريفية في تسيير، وتوجيه المحفظة العقارية الفلاحية، الأمر الذي يزيد في تركيز القرارات مما يعود بالتأكيد سلبا على السياسة العقارية الفلاحية<sup>(1)</sup>.

فوفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87/96 يعتبر الديوان الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، فالنشاطات المحددة في هذا الدفتر تساهم في الاستعمال الأمثل للأموال العقارية الفلاحية الوطنية والحفاظ عليها.

ما نستنتجه أن تطور مهام الدولة إلى سلطة تنظيم اقتصادي ومراقبة واحترام التنظيم العام، وذلك بتنفيذ السياسة الفلاحية أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهو مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري، فهو يقوم بمهمة المرفق العام وله صلاحيات وامتيازات السلطة بالنظر للمهام المذكورة سابقا وهذا ما يميزه عن باقي المؤسسات الأخرى.

فالطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية نظريا بالنسبة إلى تنظيم مجلس الإدارة وتسيير هذا الديوان، ونشاطاته المقيدة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المذكور سابقا، طبيعة قانونية مزدوجة مع امتيازات السلطة العامة هذا ما يقربه من المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 139.

(2) - أنظر: فقير فايزة، مرجع سابق، ص 108.

## ثانيا : لجنة دراسة ملفات التحويل

بالإضافة إلى مراقبة الديوان لملفات التحويل هناك مراقبة ثانية تتم على مستوى اللجنة الولائية لدراسة الملفات التي أنشأت بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10<sup>(1)</sup> وذلك عندما يشك لديوان في صحة الوثائق المقدمة و التصريحات المدلى بها. وتتشكل هذه الهيئة من عدة هيئات ذات طابع إداري وتقني يمكن لها أن تستعين بأي خبير مختص لمساعدتها في مناقشة الملف.

ويؤدي كل تصريح كاذب إلى رفض الملف أو فسخ عقد الامتياز، إذا تبين فيما بعد أنه قدم وثائق مزورة، أو أدلى بتصريحات كاذبة يتابع جزائيا وفق قانون العقوبات.<sup>(2)</sup>

## الفرع السابع : إنتهاء الامتياز

حددت المادة 26 من القانون رقم 03/10 حالات انتهاء الامتياز فيما يلي:  
انقضاء مدة الامتياز وعدم تجديد العقد، إذ اشترطت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أن يقدم المستفيد طلبا لتجديد العقد لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 12 شهرا على الأقل قبل انتهاء مدة الامتياز بطلب من صاحب الامتياز وقبل انتهاء مدته.  
إخلال المستفيد بالتزاماته المرتبطة بالامتياز.

وفي حالة انتهاء الامتياز تستعيد الدولة الأراضي الممنوحة في إطار عقد الامتياز مقابل تعويض المستفيد عن الأملاك السطحية، وتسند مهمة تقييم وتحديد التعويض إلى إدارة الأملاك الوطنية مع اقتطاع نسبة 10 % تمثل التعويض عن الأضرار في حالة الإخلال بالالتزامات من طرف المستفيد تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية كما يتم اقتطاع قيمة الرهون المثقلة والمترتبة عن الاستغلال في إطار الامتياز.

(1) - أنظر: المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، (الجريدة الرسمية، عدد 79 لسنة 2010).

(2) - أنظر: بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مرجع سابق، ص 05.



## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

عند الإخلال بالامتيازات يتم إعدار المستفيد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد معاينة المحضر القضائي من أجل الالتزام بدفتر الشروط وإلا بانقضاء الأجل المحدد بالإعذار المبلغ قانونا تفسخ إدارة الأملاك الوطنية عقد الامتياز بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفق الطرق الإدارية، ويكون الفسخ قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة خلال شهرين من التبليغ بالفسخ وبعد إخلال بالتزامات:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية.

- عدم استغلال الأراضي أو الأملاك خلال سنة.

- تأجير الأراضي من الباطن.

- عدم دفع الإتاوة خلال سنتين متتاليتين.

## الفصل الثاني: المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية

نظرا للإمكانيات التي تتوفر عليها الجزائر فلاحيا ظلت التنمية الفلاحية إحدى الأولويات الرئيسية للمشرع ولهذا السبب تعددت التشريعات التي تناولت أحكام العلاقة بين الأرض والفلاح وخاصة تلك التي تخص الأراضي الفلاحية لاحتلالها أهمية قصوى كأحد القطاعات الرئيسية في البناء الاقتصادي لمعظم دول العالم بما فيها الجزائر. وقد تنوعت وتباينت العديد من المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية وباعتبار أن الأراضي الفلاحية ومنذ استقلال الجزائر شملتها العديد من القوانين وذلك باختلاف الأنظمة الاقتصادية التي مرت بها الجزائر.

وسيتم تناول هذا الفصل من خلال ثلاث مباحث وفقا لما يلي:

### المبحث الأول: تأميم واسترجاع وتخصيص الأراضي الفلاحية

### المبحث الثاني: استصلاح واستغلال الأراضي الفلاحية والنتائج المترتبة

### المبحث الثالث: بيع وإيجار الأراضي الفلاحية والنتائج المترتبة عنها

## المبحث الأول : تأميم وإسترجاع وتخصيص الأراضي الفلاحية

بعد أن تم التطرق إلى مفهوم الأراضي الفلاحية سيتم التطرق في المطالب الأول إلى تأميم الأراضي الفلاحية وإسترجاعها الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري غير أن الإشكاليات التي واجهت تطبيق هذا القانون أدى بتعديله بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 الذي يعدل ويتم القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وذلك من خلال مطلب ثاني وفي مطلب ثالث سيتم تناول تخصيص الأراضي الفلاحية بالجزائر وذلك من خلال ما يلي:

### المطلب الأول : تأميم الأراضي الفلاحية

لدراسة تأميم الأراضي الفلاحية من خلال هذا المطلب سيتم تقسيمه إلى أربعة فروع فنتناول في الفرع الأول مفهوم التأميم أما في الفرع الثاني يتم التطرق إلى خصائص التأميم على أن يكون الفرع الثالث خاص بالعرض من التأميم وكذا تأسيس الصندوق الوطني للثورة الزراعية أما الفرع الرابع خاص بإجراءات التأميم.

### الفرع الأول : مفهوم التأميم

من بين التقنيات التقليدية لمعرفة لتملك الدولة هو التأميم، وقد لجأ إليه المشرع الجزائري في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية<sup>(1)</sup>. فقد لجأت الجزائر إلى مبدأ التأميم كطريق لإنشاء الملكية الاشتراكية واستعادة وسائل الإنتاج والثروات الوطنية بغرض تحقيق الاستقلال الاقتصادي فاعتبرت توجيهات الميثاق الوطني عملية تأميم الثروات الوطنية<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر : د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 76.

(2) - أنظر : د/ فاضلي إدريس، مرجع سابق، ص 252-253.

ولقد تبنى المشرع في مجال التأمين أسلوبيين أولهما التأمين الكامل بالنسبة للملاك المتغيبين وهم الفلاحون الذين لا يشاركون فعليا في الإنتاج أو يهملون خدمة الأرض وثانيهما التحديد بالنسبة للأرض الشاسعة<sup>(1)</sup>.

من خلال عملية التأمين التي قامت بها الجزائر والتي مست جميع مجالات النشاط الاقتصادي يتضح لنا أن التأمين هو وسيلة لإنشاء الملكية الاشتراكية للدولة.

### الفرع الثاني: خصائص التأمين

بالرجوع إلى أحكام الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية يتبين أن للتأمين

خصائص هي:

01/ أنه طريق من طرق إنشاء الملكية الاشتراكية.

02/ ينصب محل التأمين على وسيلة من وسائل الإنتاج قد تكون أراضي زراعية أو آلات أو أدوات إنتاج لنشاط اقتصادي معين.

03/ يهدف التأمين إلى تحقيق التحرر الاقتصادي ودعم استقلال الأمة وضمان استعمال هذا المال واستغلاله في سبيل تحقيق المصلحة العامة.

04/ كما تميزت عملية التأمين في الجزائر بنقل أدوات الإنتاج من الإدارة الرأسمالية والتي كانت تتحكم في استغلال الملكية الخاصة لأدوات الإنتاج وإلحاقها بإدارة الدولة المتمثلة في المجموعة الوطنية مع إشراك العمال في التسيير<sup>(2)</sup>.

ولقد أصبحت ملكية وسائل الإنتاج في ظرف حقبة زمنية قصيرة ملك للشعب بأكمله في جميع ميادين النشاط الاقتصادي، يدير هذه الملكية ويستعملها بنفسه، ولم تنقضي العشرية الأولى من الاستقلال حتى أصبح التأمين الطابع المميز للنظام الاقتصادي في الجزائر، في حين بقيت الملكية الخاصة تقوم بالدور الثانوي والمحدود.

(1) - هناك ثلاثة معايير لتحديد مساحة الأرض هي: القدرة العائلية على العمل، مقدار الدخل الزراعي، وطبيعة الأرض.

(2) - أنظر: جبار جميلة، مرجع سابق، ص 62.

### الفرع الثالث: هدف تأسيس الصندوق الوطني للثورة الزراعية

يعتبر التأميم وسيلة لاستعادة وسائل الإنتاج والثروات الوطنية والإشراف المباشر عليها بقصد توجيهها طبقا لمقتضيات التنمية خدمة للصالح العام ولتؤدي وظيفتها الاجتماعية<sup>(1)</sup>.

وبهذا الغرض تم تأسيس للصندوق الوطني للثورة الزراعية والذي كان يستند على أسس ثلاث هي كالتالي:

#### أولا: التغيب عن الأرض

جاءت الثورة الزراعية للقضاء على كافة أشكال التغيب عن الأرض وتم بذلك تجسيد مبدأ " الأرض لمن يخدمها " ويعد متغيب كل مالك لا يستغل أرضه شخصيا، والقصد من وراء هذا التدبير هو تثبيت حقوق من يخدم الأرض بنفسه، وعليه فأرض المالكين المتغيبين وكذا وسائل الإنتاج المرتبطة بها يعهد باستغلالها إلى العمال الموجودين فيها أو الفلاحين الذين لا يملكون الأرض يستثنى من ذلك الأوضاع التالية:

- حالة الملكية لمساحة صغيرة جدا اضطر أصحابها للبحث عن موارد تكميلية خارج مزرعتهم نظرا لضعف مستوى معيشتهم.
- الملاكين الذين اضطروا لترك أراضيهم على إثر الحرب لاسيما الأراضي الواقعة في مناطق الحدود.
- حالة المالكين العاجزين عن خدمة الأرض كالشيوخ والعجزة والنساء والأيتام الصغار كما تؤخذ بعين الاعتبار الحالة المؤقتة لعديمي الأهلية وبهذا الشكل يتم القضاء على الاستغلال المتولد عن حالة التغيب والذي كان يستأثر بهذا الربح الفلاحي هو المالك غير المستغل على وجه مشروع والواقع فإن تثبيت الحقوق على الأرض لمن يخدمها

(1) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 49.

وإلغاء بعض أشكال الاستغلال كنظام الخماسة تمكن العامل من الاستفادة من نتائج عمله وتحفيزه على تحقيق التنمية الزراعية<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: إلغاء الملكية الواسعة

نظر المشرع للملكية الخاصة أو الفردية بمنظار محصور أو مقيد بحيث تعتبر قطاعاً استثنائياً بالمقارنة مع الملكية الاشتراكية ومن ثم وجب إلحاقها بقطاع التنمية الوطنية لهذا الغرض تم إلغاء الملكيات الواسعة ذات الزراعات الكثيفة، وإحلال وحدات مكانها تمكن من استخدام طاقات العمل لعائلة واحدة بحيث يصبح المالك مضطراً لاستغلال أرضه لأقصى حد واستثمارها مهما كانت الظروف.

وتحديد المساحات القصوى تبعا إما للأوضاع الطبيعية للأراضي ومميزاتها الفنية والتي تختلف من منطقة إلى أخرى أو حسب أوضاع العمل المألوفة والقدرة على العمل دون أن يؤدي ذلك إلى الماس بالوحدة الإنتاجية القائمة وإلا وجب اتخاذ التدابير الملائمة حينها حتى لا تتغير هذه الوحدة بالتصدع من جراء هذا التقسيم.

أما بالنسبة للملكية المشاعة، فلا بد من تنظيمها في وحدة تعاونية عائلية يعترف فيها بحق كل مالك.

وقد استمد الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية معايير تحديد الملكية الخاصة من الميثاق الوطني، نص عليهما في المادة 02 وكذا المواد من 64 إلى 77 وكذلك المادة 85 وتتمثل هذه المعايير فيما يلي:

### 01/ معيار القدرة عن العمل :

حسب هذا المعيار يجب ألا تتجاوز طاقة عمل المالك أو عائلته.

(1) - أنظر: جبار جميلة، مرجع سابق، ص 63.

## 02/ معيار الدخل الزراعي:

قد جعل المشرع من الدخل الفردي للقطاع المسير ذاتيا مقياسا للتحديد فجعله يعادل ثلاثة أمثال دخل عائلة مستخدم في مزرعة مسيرة ذاتيا، لكن ما يؤخذ على هذا المعيار أنه غير دقيق باعتبار أن هناك عوامل أخرى خارجية قد تؤثر سلبا في الدخل كالتضخم وسياسة الأسعار المحددة مسبقا من طرف الدولة والظروف المناخية والطبيعية ونوعية التربة ومدى توفر المياه، كل هذه العوامل تؤثر بطريق مباشر أو غير مباشر في تحديد الدخل الزراعي الشيء الذي يعيق تطبيق هذا المعيار بحذافير هـ.

## 03/ طبيعة الأرض المزروعة ومدى خصوبتها:

وهو معيار يأخذ بطبيعة الأرض التي تقي الملكية الخاصة إذ يعد هذا المعيار تقني وعملي أكثر لأنه يعتمد على مقاييس تأخذ بعين الاعتبار كمية الأمطار ودرجة الحرارة ونوعية التربة وقد صنفت بعض المراسيم الأراضي إلى ثلاثة أصناف.

- أراضي مغروسة غير مسقية.

- أراضي مغروسة مسقية ونصف مسقية.

- أراضي غير مغروسة.

وقد نصت المادة 678 من القانون المدني على أن التأميم لا يجوز إصدار حكمه إلا بناء على نص قانوني يحدد شروط وإجراءات نقل الملكية وكيفية التعويض وهذا ما ورد في نص المادة 17 من دستور 1976 والحق في التعويض الذي يستحقه كل مالك للأرض أو وسائل الإنتاج الزراعية المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

وتقدم الدولة هذا التعويض<sup>(1)</sup> وفقا للجدول والكيفيات المحددة بموجب مراسيم.

(1) - أنظر: عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 53.

#### 04/ أراضي الجماعات العمومية والخاصة :

نظرا لنقص الأراضي الزراعية التي كان يعاني منها العديد من الفلاحين الشيء الذي جعل من الضروري استثمار أراضي البلديات والتي يعود أصلها التاريخي إلى قانون SENATUS CONSULTU والذي حدد أراضي العرش أما الأراضي التي لم تخضع للتحديد فأصبحت تعرف بأراضي البلديات LES TERRES COMMUNALES وأراضي العرش<sup>(1)</sup>.

كان استغلالها يتم بشكل مكثف واستثمار كل أرض لا مالك لها. ولتحقيق تنمية الاستثمار الزراعي عملت الثورة الزراعية على تثبيت حقوق صغار الفلاحين وتمكينهم من تحقيق الاستثمارات عليها واستغلالها بشكل إنتاجي أوفر، بيد أنها في الوقت نفسه كانت تصبوا إلى القضاء على المستغلين الذين كثيرا ما يستغلون لعائلاتهم أجزاء هامة من هذه الأراضي بدلا من أن تكون للصالح المشترك. وفي هذا الإطار تم إلحاق الصندوق الوطني للثورة الزراعية ببعض الأراضي الثانوية والمزارع المسيرة ذاتيا والمعهود بها لهذه الأخيرة والتي لم تتمكن من استعمالها بصفة عامة يضاف إلى ذلك أراضي البور التي لم يشملها حق الملكية الخاصة لتقوم الدولة باستثمارها. ولدراسة إجراءات التأميم تم تخصيص لذلك فرعا رابعا.

#### الفرع الرابع : إجراءات التأميم

حددت المادة 233 من الأمر 73/71 إجراءات التأميم حيث تنص على أنه: يصدر الوالي قرارات التأميم لكامل أو لجزء من الملكيات والمزارع الخاصة التي تشملها أحكام هذا الأمر وكذلك قرارات المنح لفائدة المستحقين في الثورة الزراعية وذلك على أساس

(1) - أنظر: حاجي نعيمة، أراضي العرش، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، 2009، ص، 25 وما بعدها.



## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

القوائم المصادق عليها من قبل المجلس الشعبي الولائي<sup>(1)</sup>، غير أنه لا تصبح قرارات التأميم والمنح نهائية إلا بعد المصادقة عليها بموجب مرسوم تكون قابلة للتنفيذ ما لم يتم الطعن في هذه القرارات بحيث تتولى هيئة الطعن لجنة موجودة على مستوى كل ولاية كدرجة أولى وأمام لجنة وطنية كدرجة ثانية وتتكون هذه الهيئات من قضاة وممثلين عن اتحاد الفلاحين ووزارة الفلاحة والمالية وهي كما نلاحظ هيئات مختلطة ولها صلاحيات هامة جدا خاصة اللجنة الوطنية للطعن، مثل تغيير النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية ونصوص تطبيقها والتي في الأصل من صلاحيات المجلس الأعلى في ذلك الوقت (المحكمة العليا).

وتسبق قرارات التأميم والمنح قرار صادر عن الوالي دائما يتضمن الافتتاح والاختتام الرسميين لعمليات التأميم والمنحة للأراضي على تراب الولاية ويتولى تنفيذ مهمة الثورة الزراعية ممثل خاص لوزير الفلاحة والإصلاح الزراعي من تنفيذ مهمة الثورة الزراعية على تراب الولاية وتتحصر المهمة في هذا النطاق على مساعدة الوالي في ممارسة اختصاصاته في ميدان تحضير وتنفيذ عمليات الثورة الزراعية على مستوى البلدية وعلى مستوى الولاية، ويتم تعيين مكلف بهذه المهمة بموجب مرسوم يصدر بناء على اقتراح من وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

من بين التقنيات المعروفة زراعية أو معدة للزراعة، بالنسبة لكل مالك لا يقوم باستغلال الأرض بصفة شخصية أو مباشرة، وتعد في حكم الأراضي الزراعية غير المستغلة الأرض التابعة لشخص معنوي من القانون الخاص<sup>(2)</sup>.

وهو ما نصت عليه المواد 28، 29، 33 من الأمر 73/71 حيث تنص المادة 29

منه على أن:

(1) - أنظر: جبار جميلة، مرجع سابق، ص 66.

(2) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 78.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

الاستغلال المباشر والشخصي للأرض يتشكل بالنسبة للمالك في أن يخدمها بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين، وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة وأن يعيش أساس على الإيراد من هذا النشاط<sup>(1)</sup>.

أما المادة 33 من الأمر 73/71 فتتص على أن:

" كل أرض زراعية أو معدة للزراعة يملكها شخص معنوي تابع للقانون الخاص ماعدا الأرض التي تملكها مؤسسة خيرية أو تعاونية تعد كأرض عائدة للمالك غير مستغل وتؤمم على هذا القبيل بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة لأراضي الوقف<sup>(3)</sup> فقد تم تأميم تلك الأراضي وتم التمييز بين الوقف العام والوقف الخاص.

فبالنسبة للوقف العام تؤمم الأرض كلها إذا لم تؤول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو تقع عام باستثناء البناءات الواقعة عليها.

حيث تنص المادة 33 على أن كل أرض زراعية أو معدة للزراعة من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تعد بحكم القانون من الأوقاف العمومية شريطة أن تكون المؤسسة المكلفة بها أو الجهة التي آلت إليها معتبرة كهيئة ذات مصلحة عامة وإذا لم تتوفر فيها هذه الشروط، تؤمم الأرض بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية دون أن يمس تدبير التأميم البناءات الواقعة فيها أو ما يحيطها مباشرة.

(1) - أنظر: المادة 29 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية.

(2) - أنظر: المادة 33 من الأمر نفسه.

(3) - أنظر: المادة 06 من القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بموجب القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 (الجريدة الرسمية، عدد 29 لسنة 2001)، تنص على أن الوقف العام هو حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

أما بالنسبة للوقف الخاص فإذا كان الوطاء لا يستغلون بصفة شخصية ومباشرة فإنهم يعودون كمالكين غير مستغلين وفي هذه الحالة يطبق عليهم التأميم وعند انتفاء الوطاء تحل الدولة محل هؤلاء أي لا يكون هناك تأميم بل حلول وهو ما تنص عليه المادة 38 من الأمر 73/71 التي تنص على أنه:

"عندما تزول المؤسسة أو الجهة المعنية كمستحقة نهائيا لأرض زراعية أو معدة للزراعة ومؤسسة كوقف تحل الدولة محلها، وإذا وجد مستحقون لهذه الأراضي فتطبق عليها أحكام المادة السابقة".

وفي حالة عدم وجود مستحقين وطاء للأرض تعود هذه الأرض بتمامها للصندوق الوطني للثورة الزراعية".

وقرارات التأميم يختص بإصدارها الوالي وحده وهي قرارات إدارية تتضمن تحويل الأرض من ملكية خاصة إلى ملكية عامة، وما يمكن قوله على الأمر المتعلق بالثورة الزراعية هو أن حجم الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة قد تقلص إذ أن الملكية الفردية لم تترك إلا في مجال الاستعمال الشخصي أو العائلي، بينما حجم الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية قد اتسع وهي أراضي قابلة للتنازل أو الحجز أو الكسب عن طريق التقادم<sup>(1)</sup> وهو ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 73/71.

والتأميم هو طريق لتملك الدولة، وقد لجأ إليه المشرع في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية، وطبقا لنص المادة 28 وما بعدها من الأمر 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن الثورة الزراعية، والذي ألغي بالمادة 75 من قانون التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 79، 82.

(2) - تنص المادة 75 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري تلغى أحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 11/08/1997.

و التي تنص على أنه:

تُلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب أحكام هذا الأمر ومع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها في الفصل الثاني الوارد بعده، تأميم الأرض المعينة على الوجه المذكور بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية إن وسائل الإنتاج وتحويله أو تعبئته تتبع مصير الأرض المؤممة بتمامها و التي هي مرتبطة بها".

وقد طبق التأميم على صنفين من الأراضي أولهما الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، ثانيهما الأراضي الموقوفة بالنسبة لأراضي الملك يلغى حق الملكية سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة.

### المطلب الثاني: استرجاع الأراضي الفلاحية

نظرا للتغيرات الاقتصادية والسياسية التي أملاها دستور 1989 صدر قانون التوجيه العقاري بتاريخ 18/11/1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95<sup>(1)</sup>، مسائرا لهذه التحولات متضمنا أحكام تلغي الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، مع التأكيد على وجوب إعادة الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين وفقا لشروط وإجراءات معينة، ورغم أهمية هذه النقطة القانونية إلا أن قصور المبدأ على فئة المؤممين فقط وازدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم<sup>(2)</sup> أديا بتعديل نص القانون المذكور أعلاه بالأمر رقم 26/95، ليتوزع نطاق عملية الاسترجاع حتى شملت الأراضي المتبرع بها والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة، وحتى الأراضي الوقفية.

(1) - أنظر: الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ 02 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية (الجريدة الرسمية، عدد 97 لسنة 1971).

(2) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 28.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

فالأمر 73/71 الملغى بموجب نص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري الذي كان يخول للدولة حق اتخاذ القرارات المتضمنة تأمين الأراضي لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

وقد نصت المادة 28 من هذا الأمر على أن:

"الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/29 ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها لفائدة العامة التي أقرها القانون".

وقد تم إلغاء قانون 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية بموجب القانون 25/90 وتم إرجاع كل الأراضي المؤمنة بموجب الأمر الملغى إلى أصحابها المؤمنين حسب الملكية الخاصة التي أصبحت محمية في ظل الانفتاح الاقتصادي الحر<sup>(1)</sup>.

وقد أحدث الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية ويعتبر هذا القانون أحد القوانين الأساسية لتحقيق التطبيق والتحول الإستراتيجي في المجال الزراعي إذ أسفرت طبيعته عن تشكيل قطاع الأموال الوطنية الزراعي الذي يتسم بالاتساع بحيث غطى غالبية الأراضي الزراعية المتاحة وقصرت الملكية الخاصة فيها على نطاق ضيق وبشروط ثقيلة بالغة التعقيد<sup>(2)</sup>.

وهكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية وقد صنفنا المادة 168 من الأمر أعلاه التصرف في الأراضي الزراعية أو المحدد للزراعة سواء تعلق هذا التصرف بالبيع أو الهبة

(1) - أنظر: لنقار بركهام سمية، مرجع سابق، ص 21.

(2) - أنظر: د/ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 134.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

أو التبادل أو القسمة للأموال الشائعة وأجاز إجراء قسمة استغلالية لحين انتهاء عمليات الثورة الزراعية فقط<sup>(1)</sup>.

إن الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية جعل من الأراضي التي لا يعينها التأمين الشامل خاضعة لمبدأ التحديد المنصوص عليه في المادة 65 وما يليها والقائم على المبدأ القائل أن مساحة الأملاك الزراعية لا يجوز أن تتعدى طاقة عمل المالك وعائلته وأنها (الأرض) تسمح له بإنتاج دخل كافة العائلة ومن أجل ذلك تم اعتماد ثلاثة معايير هي طاقة العمل، الاستغلال المباشر والمساحة وهذه المساحة الأخيرة التي يتم تحديدها بحدها الأقصى والأدنى عن طريق التنظيم حسب كل ولاية معنية بالثورة الزراعية وبصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والذي ألغي بموجب المادة 75 منه صراحة أحكام الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية يكون المشرع قد وضع هذا لتقييد النسبة القصوى الجائز امتلاكها من الأراضي الفلاحية، هذا ونشير إلى أنه عكس النظام القانوني السائد قبل 1990 فإنه بدل البحث عن حد أقصى لملكية الأراضي الفلاحية يتم التفكير في وضع حد أدنى لا يجوز مخالفته في استغلال الأراضي الفلاحية وبهذا تأسيس نظام المساحة المرجعية حسب كل صنف من أصناف الأراضي إذ لا يجوز التنازل عنه<sup>(2)</sup>.

فالأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية كان يخول للدولة باتخاذ قرارات تتضمن تأمين الأراضي لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

### الفرع الأول : شروط إسترجاع الأراضي الفلاحية

هذه الأراضي الفلاحية وضعت تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم 168/63 المؤرخ في 1963 لأنها كانت موضوع معاملات مع المعمرين خرقتاً للنصوص التي صدرت بعد

(1) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص

21.

(2) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 70.

الاستقلال ومنعت إبرام معاملات مع المعمرين لشراء ممتلكاتهم، والقضاء لم يعتبر الوضع تحت الحماية تأميم ولا نزع ملكية وإنما مجرد حراسة لا تدرج الأملاك ضمن أملاك الدولة، وبالتالي أمر بإرجاعها كلما طلب منه أصحابها ذلك، ولا سيما بعد صدور قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup>.

يوجد نوعين من الشروط الخاصة باسترجاع الأراضي الفلاحية، منها ما يتعلق بالأرض موضوع الاسترجاع، وأخرى بالمالك الأصلي لهذه الأرض.

### 01/ الشروط المتعلقة بالأرض:

- إن محل أو موضوع الإرجاع هو العقار الفضاء أو الأرض، أما ما تم فوقها من بنايات واستثمارات فهي ملك لمن أقامها<sup>(2)</sup> ولا يمكن أن تسترجع الأرض إلا إذا كانت:
- أن تكون الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية المعنية بعملية الاسترجاع قد حافظت على طابعها الفلاحي وإن قانون التوجيه العقاري لم يحدد المعيار المعتمد على التعرف عن ما إذا تم توجيه الطابع الفلاحي للأرض، ونتيجة لذلك جاء الأمر 26/95 في المادة الثالثة منه معدلاً للمادة 76 من القانون السالف الذكر لينص على الحالات التي تفقد فيها الأرض طابعها الفلاحي وهي كل أرض تم استعمال وعائها لغرض البناء وكل أرض تم تغيير وجهتها الفلاحية بموجب أدوات التعمير والمصادقة عليها قانوناً.
  - أن لا تكون الأراضي قد تم منحها في شكل استفادة في إطار القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، فإذا وقع استصلاح جزئي، فإن الجزء الباقي هو الذي سيسترجع.

(1) - أنظر: ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 183.

(2) - أنظر: القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/12/18 والمعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 المتضمن التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1990).

- أن لا يؤدي الاسترجاع إلى إعادة النظر في مدى فعالية المستثمرة القائمة ولا عوض المالك الأصلي تعويضا عادلا و منصفا في شكل أرض أو تعويض نقدي.
- أن تمثل الأرض المعنية بعملية الاسترجاع وسيلة عيش المالك وخلفه العام من الدرجة الأولى<sup>(1)</sup>.
- أن لا تقع الأرض المعنية تحت التقادم المكسب لصالح المستفيدين شرعا<sup>(2)</sup> وقد ورد هذا الشرط من خلال الأمر 26/95 ولم يكن موجودا في قانون التوجيه العقاري كون أن الأرض المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، لا يمكن كسبها بالتقادم أما بالنسبة للأراضي المنظمة بمقتضى القانون رقم 19/87، فإن المستفيدين الحائزين لها لم يكن لهم سوى حق الانتفاع الدائم، والمشرع باشتراطه لهذا الشرط، فكأنه يقرر إمكانية تملك الأرض الفلاحية من قبل المستغل الشرعي بالحيازة عن طريق التقادم المكسب، وهذا غير وارد على الإطلاق لأن الدولة مالكة للرقبة وهي غير قابلة للاكتساب بالتقادم وحق الانتفاع الدائم لا ينقلب إلى حق ملكية تامة إلا بنص قانوني يجيز ذلك.

## 02/ الشروط المتعلقة بالمالك الأصلي:

حتى يستطيع المالك الأصلي المطالبة باسترجاع أرضه لا بد أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون المالك الأصلي شخصا طبيعيا ذا جنسية جزائرية، طبقا لنص المادة 76 فقرة 01 من القانون 25/90، لكن بعد صدور قانون الأوقاف الذي نص على استرجاع

(1) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 91.

(2) - قد ورد هذا الشرط من خلال الأمر 26/95 ولم يكن موجودا في قانون التوجيه العقاري كون أن الأراضي المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية لا يمكن كسبها بالتقادم، أما بالنسبة للأراضي المنظمة بمقتضى القانون رقم 19/87، فإن المستفيدين الحائزين لها لم يكن لهم سوى حق الانتفاع الدائم، والمشرع باشتراطه لهذا الشرط، فكأنه يقرر إمكانية تملك الأرض الفلاحية من قبل المستغل الشرعي بالحيازة عن طريق التقادم المكسب، وهذا غير وارد على الإطلاق، لأن الدولة مالكة للرقبة وهي غير قابلة للاكتساب بالتقادم وحق الانتفاع الدائم لا ينقلب إلى حق ملكية تامة إلا بنص قانوني يجيز ذلك.



الأمالك الوقفية التي أمتت في إطار الأمر 73/71، جاء الأمر رقم 26/95 معدلا أحكام هذه المادة ليصبح بإمكان الأشخاص الاعتبارية المطالبة باسترجاع الأراضي الوقفية وبالنسبة للذين تنسوا بجنسية أخرى من دون أن يفقدوا جنسيتهم الجزائرية فلهم أن يطالبوا باسترجاع أراضيهم.

- أن لا يكون المالك الأصلي قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير وقد نصت المادة الثانية من الأمر 26/95 على هذا الشرط بالصياغة التالية:

"أن لا يكونوا قد سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية".

على أن يتم تحديد هذا السلوك وكيفية إثباته عن طريق التنظيم وقد أصدرت وزارة الفلاحة تعليمة رقم 118 بتاريخ 1992/03/29 تدعو فيها كافة مندوبي الإصلاح الزراعي على مستوى الولايات تقديم قوائم المعنيين إلى المنظمة الوطنية للمجاهدين للفصل في المسألة وعدم الرد يعتبر دليلا على وجوب إعادة الأراضي لملاكها الأصليين متى توافرت باقي الشروط.

- أن لا يكون المالك قد حصل على ملكيته عن طريق معاملة عقارية أثناء حرب التحرير أو بعده مع أحد المعمرين، أما بالنسبة للبيوع التي تمت بعد حرب التحرير وطبقا للمادة الثالثة من المرسوم رقم 03/62<sup>(1)</sup>، فإنه يجب التصريح بها أمام البلدية الواقع بها العقار وذلك إما بغرض إبطالها، وإما بغرض مراجعة الثمن ومن ثم فهي عقود صحيحة، وفي هذه الحالة إذا تم تأمين الأراضي التي تم الحصول على ملكيتها بعد حرب التحرير من طرف أحد المعمرين وأجازتها البلدية المختصة إقليميا، فحسب نص المادة 76 فقرة 01 من القانون 25/90 لا يمكن للمالك الأصلي طلب استرجاعها.

(1) - أنظر: المرسوم رقم 03/62 الصادر في 23 أكتوبر 1962، المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة (الجريدة الرسمية، عدد 01 لسنة 1962).

- أن لا يكون المالك الأصلي قد حصل على أرض تعوضها أو على مساعدات مالية بهدف الانتقال إلى أعمال أخرى.
- أن لا يكون المالك الأصلي قد استفاد من أرض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 19/87 إلا إذا تخلوا عنها، فإذا توافرت شروط الاسترجاع سواء تلك المتعلقة بالأرض أو بالمالك الأصلي جاز لهذا الأخير تقديم طلب الاسترجاع للجهات المعنية طبقاً لإجراءات معينة.

### الفرع الثاني: إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية

تمر إجراءات إعادة الأراضي لملاكها الأصليين بمرحلتين أساسيتين سيتم ذكرها من خلال ما يلي:

#### 01/ الإجراءات المتعلقة بتقديم طلب الاسترجاع

يقوم المالك الأصلي بتقديم طلبا صريحا بالاسترجاع، مرفوقا بملف كامل إلى الوالي المختص إقليميا خلال أجل ستة أشهر من تاريخ نشر قانون التوجيه العقاري. والملاحظ أن المادة 81 من قانون التوجيه العقاري لم تشر إلى تشكيلة الملف المرفق بالطلب ولا حتى أحالت ذلك على التنظيم، لذلك فالفترة الممتدة بين صدور القانون 25/90 وبين صدور الأمر المعدل له، تحت رقم 26/95، أمكن تكوين الملف من شهادة الميلاد، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، سند الملكية أو نسخة تسلمها البلدية تثبت ملكية الأرض طبقاً للمادتين 77-78 من قانون الثورة الزراعية بالإضافة إلى قرار التأميم<sup>(1)</sup>.

لكن بعد صدور الأمر 26/95<sup>(2)</sup> تم تحديد أجل تقديم الطلب بالنسبة للأراضي المؤممة، أو الموضوعة تحت الحماية، أو المتبرع بها، أو الموقوفة بمدة 12 شهرا من تاريخ

(1) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 96.

(2) - أنظر: الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية، عدد 55 لسنة 1995).

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

نشر هذا الأمر، وفي حالة تجاوز هذه المدة فإن الأرض تدمج بصفة نهائية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بموجب حكم قضائي، لأنها تعد في حكم الأراضي الشاغرة أو التي لا وارث لها.

كما أنه وبصدور هذا الأمر تم تحديد مكونات الملف المرفق بالطلب، إذ صدر المرسوم التنفيذي رقم 119/96 المتضمن ضبط كفاءات تطبيق المادة 11 من ذات الأمر وأصبح الملف يتكون من قرار التأميم أو التبرع أو الوضع تحت الحماية أو السند القانوني الذي يثبت بأن الأرض موقوفة وقفا عاما<sup>(1)</sup> أو وقفا خاصا<sup>(2)</sup> بحسب الحالة وعقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأرض أو حيازتها واستمارة تسحب من مديرية المصالح الفلاحية التابعة للولاية.

وتجدر الإشارة إلى أنه وحسب ما توصلت إليه المحكمة العليا فإنه من المقرر قانونا وطبقا لنص المادة 76 من القانون 25/90 المعدل والمتمم المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري التي تضع شروط استرجاع الأراضي المؤممة، أن عملية الاسترجاع لا تحمل الدولة أي عبء أو أي تعويض لصالح المالك الأصلي، باستثناء مقتضيات الفقرة 05 من المادة المذكورة.

ولما كان الثابت في - قضية الحال - أن أراضي المدعى الفلاحية التي خضعت للتأميم بموجب قرار متخذ من طرف والي ولاية قسنطينة والمؤرخ في 08/11/1973 في إطار الثورة الزراعية، قد تم إرجاعها له قرار متخذ من طرف والي مؤرخ في 10/08/1991 تطبيقا للمادتين 75 و76 وما يليهما من القانون 25/90، فإن مطالبته بالدفع له مبلغ قيمته 535.000 دج الممثل لقيمة وسائل الإنتاج المذكورة في قرار التأميم المؤرخ في 08/11/1973 التي لم يسترجعها مع أرضه يعد غير جدير بالقبول.

(1) - الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقف إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات.

(2) - الوقف الخاص يشمل أملاكاً يخصص المحبس منفعتها لمستحقين معينين وعند انقراضهم تظم إلى عموم الأوقاف.

ولما قضى قضاة الدرجة الأولى بعدم أحقية المستأنف في التعويض فإنهم طبقوا صحيح للقانون<sup>(1)</sup>.

## 02/ الإجراءات المتعلقة بدراسة الملف:

تبعاً لنص المادة 82 من قانون 25/90 يتم دراسة الملف من قبل لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تم تحديد تشكيلتها بصفة إجمالية، إلى غاية صدور المنشور الوزاري المشترك تحت رقم 80 والمؤرخ في 24 فبراير 1996 محددًا تشكيلتها كما يلي:

مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية رئيساً، مدير المصالح الفلاحية المحافظ العقاري على مستوى الولاية، رئيس الغرفة الولائية للفلاحة، ممثل الإتحاد الوطني لعمال القطاع الفلاحي، ممثل إتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار وممثل الجماعة المحلية الإقليمية. تقوم هذه اللجنة بدراسة الملف والفصل فيه إيجابياً أو سلبياً مع إخطار الوالي بالنتيجة.

ففي حالة قبول الطلب لا يخرج الأمر عن الفرضيات التالية:

- إرجاع الأرض عينها لمالكها الأصلي ليصدر الوالي قراراً بذلك.
- تعويض المالك بمنحه قطعة أرضية مماثلة فتقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بتحرير عقد التنازل.
- تعويض المالك الأصلي نقداً.

أما في حالة رفض الطلب فللمعني أن يطعن بالطرق المقررة قانوناً.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد قلص من حجم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، حيث أصبحت تقدر مساحتها حالياً بـ 2.8 مليون هكتار أي ما يعادل 37% من المساحة الفلاحية الإجمالية الصالحة للزراعة<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: القرار رقم 113282 المؤرخ في 02/02/1997، المجلة القضائية، عدد 02، لسنة 1997، ص 140.  
(2) - أنظر: محاضرة السيد مدير التهيئة الريفية والتنظيم العقاري وحماية الأملاك، محاضرة أقيمت بمناسبة اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي، وزارة الفلاحة والصيد البحري، أوت 1995، ص 04.

### المطلب الثالث : تخصيص الأراضي الفلاحية

التخصيص هو قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأمالك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها، فيبين هذا القرار المصلحة أو المصالح والهيئات التي تحصل على المال وأوجه استعماله<sup>(1)</sup>.

نصت المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية على:

"يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي، في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية. تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة لها ويمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية، والهيئات الإدارية المستقلة، بعنوان، التجهيز، العقارات التابعة لأملكها الخاصة، وفقا للقواعد والإجراءات المقررة، وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها".

وتنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 454/91 على:

"... تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة تخصيصا نهائيا أو مؤقتا".

والتخصيص المذكور في المواد السابقة يختلف عن التخصيص المنصوص عليه في المادة 688 من القانون المدني "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري".

(1) أنظر: العقون لخضر، الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الجهوي لفضاء الشرق، الجزائر 1980، مديرية الوثائق، ص 74-75.

- أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق، ص 121.

وهذا التخصيص المذكور في المادة، هو تخصيص عام غايته دمج المال ضمن عناصر الأموال العامة إما بوضعه للاستعمال الجماهيري العام أو للاستعمال الخاص، أما التخصيص المذكور في قانون الأملاك الوطنية هو وضع مال خاص للدولة أو لأحد الأشخاص العامة المحلية تحت تصرف أحد الإدارات لأداء المهام المنوطة بها.

فالتخصيص ابتداء يتم بقرار إداري، وعليه يجب أن تتوفر فيه جميع شروط صحة القرار الإداري بأركانه العامة وإلا كان محلا للطعن بالإلغاء، وقد يكون هذا التخصيص يعقد بين أشخاص عامة فيجب أن يخضع لشروط هذا النوع من التعاقد.

والمبدأ العام أن الشخص الذي يملك المال هو صاحب الاختصاص في إصدار إجراءات تخصيصية، فالعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم تخصيصها بقرار من وزير المالية بناء على اقتراح مصلحة أملاك الدولة، إذا كان المستفيد من التخصيص وزارة أو مؤسسة وطنية ذات طابع إداري أو جماعات إقليمية<sup>(1)</sup>.

أما العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم تخصيصها بقرار من الوالي بناء على اقتراح مصلحة الأملاك الوطنية إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة وكانت على المستوى الإقليمي (مديرية التربية، البريد...)، أما العقارات التابعة للهيئات المحلية يكون قرار تخصيصها من الوالي لكن بناء على اقتراح من المجلس الشعبي المعني، الذي يتخذ مداولة لهذا الغرض سواء كان التخصيص من هيئة محلية لهيئة محلية أخرى أو لصالح مصلحة تابعة للدولة، حتى ولو كانت ذات اختصاص وطني<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص 120-122.

- إبراهيم عبد العزيز شيحا، الأموال العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2006، ص 288 وما بعدها.

(2) - أنظر: أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق، ص 121-122.

وإن إلغاء التخصيص عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يفيد نهائيا الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها، ومنه فإن إلغاء التخصيص هو تصرف إداري يثبت أن المال المخصص أصبح غير ذي منفعة للهيئة التي خصص لها. نلاحظ أنه تم استعمال مصطلح عقد إلا أنه في الحقيقة، إلغاء التخصيص يكون بمقتضى قرار إداري وأن عدم استعمال المال لمدة ثلاثة سنوات يؤدي إلى إلغاء تخصيصه، ولو فرضنا أن التخصيص تم بمقتضى عقد بين الطرفين كان من الأحرى استعمال مصطلح فسخ العقد.

وفي حالة الإلغاء يحرر محضر بين ممثل المصلحة أو الجهة التي خصص لها الملك وممثل إدارة الأملك الوطنية والوزير المكلف بالمالية، أو الوالي اللذان يحق لهما أن ينهيا التخصيص بعدها ينشر قرار الإلغاء في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، فيما يخص العقارات المملوكة من طرف الدولة.

أما الأملك الخاصة التابعة للجماعات المحلية فالوالي هو المختص بإلغاء تخصيص الأملك الخاصة للولاية، رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأملك الخاصة للبلدية<sup>(1)</sup>.

### المبحث الثاني : إستصلاح وإستغلال الأراضي الفلاحية والنتائج المترتبة عنها

سيتم في هذا المبحث تناول إستصلاح وإستغلال الأراضي الفلاحية والنتائج المترتبة عن إستصلاحها وإستغلالها وذلك بالرجوع للقانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وهذا وفقا لما يلي:

(1) - أنظر: سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملك الوطنية في التشريع الجزائري، جامعة تبسة، 2008-2009، ص 129.

## المطلب الأول : استصلاح الأراضي الفلاحية

إن القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>(1)</sup> عن طريق الاستصلاح يهدف إلى تشجيع المواطنين على الهجرة إلى الجنوب لتعمير أراضيهم ولتصلحها لتصبح قابلة للزراعة، وبذلك تحقق توازن بين الشمال و الجنوب من حيث الكثافة السكانية، ومن حيث التنمية الاقتصادية والاجتماعية والاستصلاح ليس بمصطلح غريب عن شريعتنا الغراء فهي تعرفه تحت مصطلح الإحياء، فالرسول صلى الله عليه وسلم قال: " من أحيا أرضا ميتة فهي له "<sup>(2)</sup>.

ويتم إبرام عقود الاستصلاح في ظل القانون رقم 18/83 و المرسوم التطبيقي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983<sup>(3)</sup>.

فإرادة المشرع الجزائري لا تقتصر على منح قطع أرضية للاستثمار و الاستفادة من ثمارها مقابل إتاوة مع احتفاظ الدولة بملكية الرقبة، وإنما يتعدى الأمر ذلك إلى التنازل عنها بشرط لكل شخص طبيعي أو معنوي تمكنه من تملك أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة واقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة على استخدامها للفلاحة بعد استصلاحها وتكتسب القطعة الأرضية بعد معاينة استصلاحها، ثم يحرر عقد ملكية من طرف مدير أملاك الدولة ممثلا في والي الولاية مع وجوب إشهارها في المحافظة العقارية<sup>(4)</sup>.

(1) - أنظر: القانون رقم 18/83 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق لـ 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، (الجريدة الرسمية، عدد 34 لسنة 1983).

(2) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 115.

(3) - أنظر: المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 05 ربيع الأول عام 1404 الموافق لـ 10 ديسمبر 1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، (الجريدة الرسمية، عدد 51 لسنة 1983).

(4) - أنظر: مجيد خلفوني، شهر التصرفات القانونية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008، ص 94.



## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

ومساهمة من الدولة في عملية استصلاح أراضي جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحة الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

والاستصلاح عرفته المادة 08 من القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بأن:

" كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال".

وقد اشترط المشرع الجزائري أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح واستبعدت المادة 02 من القانون 18/83 السابق الذكر الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية وهذا قبل إلغاء النصوص التي تحكمه، بمعنى أن جميع الأراضي الزراعية والرعية والحفائية وأراضي العرش والأراضي الوقفية غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح كما يستثني من تطبيق هذه المادة الأراضي الغائبة لأنها غير قابلة للتملك الخاص<sup>(2)</sup>.

ولقد نصت المادة 13 من هذا القانون على الشروط الواجب توافرها في المترشح من الجنسية الجزائرية سواء بالنسبة للأشخاص الطبيعية والمعنوية<sup>(3)</sup>.

واشترط المشرع إعداد برنامج استصلاح ينجز في خلال 05 سنوات ويمكن أن يمدد الأجل في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع وذلك وفقا للمادة 11 من

(1) - أنظر: نص المادة 60 من القانون 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأول عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية، عدد 55 لسنة 1995).

- عبد الرزاق زوينة، حق الشفعة في إطار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1999، ص 147.

(2) - أنظر: ليلي زروقي، التقنيات العقارية، مرجع سابق، ص 118.

(3) - أنظر: المادة 03 من القانون رقم 18/83، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المؤرخ في 03 غشت 1983، (الجريدة الرسمية، عدد 34 لسنة 1983)، قصرت الاستفادة على الأشخاص الطبيعيين المتمتعين بالجنسية الجزائرية والأشخاص الاعتباريين.

القانون أعلاه وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 58529 المؤرخ في 1991/10/06<sup>(1)</sup>.

من المقرر قانونا أنه تمنح للمالك 05 سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضييه ومن ثمة فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفا للقانون ولما كان ثابت في قضية الحال أن الطاعن منحت له قطعة أرض فلاحية في إطار قانوني وشرع في استغلال هذه الأرض ومن ثمة فإن القرار الإداري الملغي لقرار الاستفادة قبل مرور 05 سنوات يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه وتمنح ملكية الأرض المراد استصلاحها بالدينار الرمزي وبشرط فاسخ يتوقف على إنجاز المشروع في الآجال المحددة قانونا ولا يجوز التصرف في الأرض إلا بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي عندما تتم معاينة إنجاز الاستصلاح من طرف اللجنة التقنية التي نص عليها المرسوم التطبيقي رقم 724/83<sup>(2)</sup>.

وتمليك الأراضي الزراعية عن طريق الاستصلاح لا بد من توافر شروط محددة واتباع الإجراءات التي ينص عليها هذا القانون وهو ما سنتعرض له من خلال الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: شروط الاستصلاح

بالرجوع إلى القانون 18/83 و المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 18/83 أن هناك شروط تتعلق بالأراضي القابلة للاستصلاح وشروط خاصة بالمستصلح ذاته.

(1) - أنظر: القرار رقم 85529 المؤرخ في 1991/10/06، المجلة القضائية، العدد 03 سنة 1991، ص 157.

(2) - أنظر: المادة 24، 25 من المرسوم 724/83 التي تمنح للوالي في حالة عدم إنجاز المشروع رفع دعوى أمام القضاء الإداري لفسخ العقد.

### أولاً: الشروط المتعلقة بالأراضي القابلة للاستصلاح

إن الأراضي الخاضعة للاستصلاح هي الأرض التابعة للأمالك الوطنية والواقعة في المناطق الصحراوية وكذلك الأراضي الأخرى الغير مخصصة التابعة للملكية العامة التي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح حيث تنص المادة 04 من القانون 18/83 مع مراعاة الأحكام المظلفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنص على حيازة الملكية للاستصلاح على الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذلك على الأراضي الغير مخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح بتحديد كفاءات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم ويستثنى من هذه الأراضي.

01/ الأراضي التابعة للقطاع الغابي.

02/ الأراضي الموجودة ضمن المحيط المعماري.

03/ الأراضي الواقعة في المناطق المحمية "مثل الحدائق ومواقع الآثار".

04/ الأراضي التابعة للقطاع الخاص.

05/ الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهبية.

06/ الأراضي التابعة للقطاع العسكري<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: الشروط الخاصة بالاستصلاح

طبقاً للمادة 03 من قانون 18 / 83 فإن كل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو

كل شخص معنوي تابع لنظام التعاوني وجزائري الجنسية<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 117-119.

(2) - أنظر: المادة 03 من القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الخاصة، المؤرخ في 03 غشت 1983، (الجريدة الرسمية، عدد 34 لسنة 1983)، قصرت الاستفادة على الأشخاص الطبيعيين المتمتعين بالجنسية الجزائرية والأشخاص الاعتباريين.

يجوز أن يمتلك أرضاً فلاحية وذلك عن طريق الاستصلاح ويجب على المترشح أن يقوم بعملية الاستصلاح و المتمثلة في تعبئة المياه وغرس الأشجار أو حفظ التربة أو البناء الموجه للزراعة وذلك خلال خمس سنوات<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني : الإجراءات المتبعة للحصول على الأرض

يقدم المرشح للاستصلاح الأرض طلباً مكتوباً إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها القطعة المراد استصلاحها، ويجب أن يشتمل ملف الترشيح على ما يلي:

- طلب المترشح.

- تحديد موقع القطعة المرغوب استصلاحها ومساحتها التقريبية.

- برنامج الاستصلاح.

- تصميم القطعة الأرضية المراد استصلاحها.

وهذا ما نصت عليه المادة 08 و 09 من المرسوم 724/89 المؤرخ في 10 ديسمبر 1989 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 تدرس الملف اللجنتي المتكونة من ممثلين عن الفلاحة والري وأملاك الدولة ولها أجل أقصاه شهر لتبدي رأيها ويتم تحويل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي المختص، وفي حالة قبول الملف يصدر الوالي قرار بالتنازل مقابل دفع دينار رمزي وبعد ذلك تحرر مديرية أملاك الدولة عقد بيع مقترن بشرط فاسخ يتحقق في حالة عدم إنجاز الاستصلاح خلال (05) خمس سنوات، ويمكن تمديدتها من طرف الوالي في حالة وجود قوة قاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع، وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 58529 المؤرخ في 10/06/1991<sup>(2)</sup>.

يقوم المستصلح بتبليغ البلدية بعد إنجاز البرنامج بغية رفع الشرط الفاسخ، وعلى إثر ذلك تقوم لجنة مختصة بأمر من رئيس البلدية بمعاينة عملية الاستصلاح، فإن كانت

(1) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 32-33.

(2) - أنظر: القرار رقم 58529 المؤرخ في 10/06/1991، المجلة القضائية، العدد 03 لسنة 1991، ص 151.

المعائنة إيجابية يشعر رئيس البلدية الوالي خلال خمس عشر يوما لرفع الشرط الفاسخ أما إذا انتهت مدة 05 سنوات ولم يقدم المالك العذر المشروع دون إنجاز عملية الاستصلاح كالقوة القاهرة مثلا، فإن المستفيد يفسخ عقده لأنه لم يعمل على استصلاح هذه الأرض<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني : استغلال الأراضي الفلاحية

تقسم الأراضي الفلاحية طبقا للمادة 23 من قانون التوجيه العقاري إلى أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الخاصة وإلى أراضي فلاحية موقوفة وإلى أراضي تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وقد حظيت هذه الأخيرة باهتمام بالغ من طرف المشرع منذ الاستقلال من أجل ضمان الأمن الغذائي للبلاد لاسيما من خلال الاستغلال العقلاني والدائم لمجموع المساحة الصالحة للزراعة في البلاد، إذ تقدر مساحتها حاليا حوالي 8,5 مليون هكتار أي 0,25 هكتار/ساكن في سنة 2010 تشكل 5,7 مليون هكتار أراضي تابعة للخواص و2,5 مليون هكتار تابعة للملكية الخاصة للدولة.

ففي الفترة الممتدة من سنة 1962 إلى غاية 2010 صدرت قوانين مهمة تنظم نمط استغلال هذه الأراضي<sup>(2)</sup>:

كشفت المناقشات التي تمت أثناء عملية إثراء الميثاق الوطني خلال سنة 1986 عن وجود عدة اختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي بحيث اعترفت السلطة و لأول مرة بفشل أسلوب الثورة الزراعية الذي عجز عن التحول إلى ثورة خضراء وبدأ التساؤل عن ما

(1) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 33-34.

(2) - أنظر: الأمر 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخص بالتسيير الذاتي في الفلاحة وقد منح فيه المشرع للفلاحين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الإستغلالات الزراعية وبدون مقابل لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا للتنازل ولا للحجز عليه. - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية وقد منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع مؤبد وبدون مقابل ينتقل للورثة.

- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح وقد تنازلت الدولة عن الأرض بالدينار الرمزي الأمر الذي جعل هذا القانون يتناقض مع ما ورد في نص المادة 11 من الرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991.

هو الحل الأمثل لإصلاح هذا القطاع وتمثل الحل المختار في منح حق الانتفاع المؤبد إلى الفلاح بمقتضى القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987<sup>(1)</sup>.

وهو ما سيتم تناوله من خلال ما يلي:

### الفرع الأول: مفهوم حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 19/87

نصت المادة 06 من القانون 19/87 على أنه:

"تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية".

يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين يحدد وعائها وكيفيات تخصيصها في القوانين المالية.

يتبين من هذه المادة أن المشرع قد حدد كيفية منح الأراضي الفلاحية في شكل حق انتفاع دائم وهو تقريبا نفس المصطلح الوارد في قانون الثورة الزراعية "حق انتفاع مؤبد" في حين استعملت النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي مصطلح آخر "حق انتفاع غير محدد المدة" لكن هذه المصطلحات يقابلها في النص الفرنسي نفس المصطلح.

والجديد الذي أتى به المشرع أن حق الانتفاع هذا يمنح مجانا كما كان الحال في السابق ولكن بمقابل أتاوى، والملاحظ أن أغلب المستثمرات الفلاحية لا تسدد هذه الأتاوى ولم تقم مديرية أملاك الدولة بمقاضاتها لإجبارها على تسديدها نظرا لتراكم ديون المستثمرات الفلاحية<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 171-172.

(2) - أنظر: زروقي ليلي، التقنيات العقارية، مرجع سابق، ص 98.

## الفرع الثاني: شروط منح حق الانتفاع طبقا للقانون رقم 19/87

حق الانتفاع المنصوص عليه بموجب القانون رقم 19/87 تمنحه الدولة بشروط يجب أن تتوفر في المستفيد وشروط يجب أن تتوفر في كيفية استغلال لهذه الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

### أولا: الشروط الواجب توافرها في المستفيد

لقد حددت المادتين 09 و 10 من القانون 19/87 الشروط الواجب توافرها في المستفيد.

حيث تنص المادة 09 على أنه:

تستغل الأراضي جماعيا و على الشيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة، لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ويمكن استثنائيا استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون غير أن الاستفادة الفردية يمكن أن لا تكتسي صفة استثنائية في الحالة الخاصة".

وتنص المادة 10 على أنه:

"تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعية ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم يكن لهم سلوك غير مشرف طوال حرب التحرير.

تمنح هذه الحقوق للدرجة الأولى للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون، وذلك بصدد الأراضي المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، كما يمكن منح هذه الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندس وتقنيين فلاحيين وعمال موسمييين وكذا الفلاحين الشباب، على

(1) - أنظر: ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 114.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من قبل العمال المشار إليهم في الفقرة الأولى من هذه المادة وفي كل حالة من هذه الحالات المشار إليها أعلاه تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق".

يتضح من خلال المادتين السالف ذكرهما أن الشروط الواجب توافرها في المستفيد أهمها:

- أن يكون الشخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية، ولم يكن في موقف معادي من الثورة التحريرية.

- أن يكون بالغ، عاقل، غير محجور عليه وقادر على العمل بالفلاحة ولا يملك أرض خاصة وليس عضو في مستثمرة فلاحية أخرى.

- أن يكون عامل دائم في القطاع الفلاحي أو حائز على شهادة تكوين في الفلاحة ويمكن إضافة العمال الموسمين في القطاع الفلاحي إذا توفرت أراضي لذلك.

- وفي كل هذه الحالات تعطى الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق.

إن الهدف من هذه الشروط هو أن الدولة لا تمنح الأرض إلا لمن تتوفر فيه شروط لاستغلالها استغلالاً أمثلاً ومحافظة على وجهتها الفلاحية نظراً لكون المشرع اشترط أن يتم الاستغلال من طرف المستفيد شخصياً حسب قدرته الشخصية على استغلال الأرض لأنه لم يسمح بتأجيرها أو تجزئتها.

هذا طبعاً من حيث النصوص لكن في التطبيق لم تحترم هذه الشروط من طرف الإدارة ومخت الأراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم، وبعد اكتشاف الأمر وصدار قرارات لسحب الاستفادة من طرف بعض الولاة، والغرفة الإدارية للمحكمة العليا ذاك الوقت لم تقبل التراجع وألغت قرارات إلغاء الاستفادة مستندة على اجتهاد القضاء الإداري والذي بموجبه لا يمكن للإدارة أن تسحب قرارات رتبت حقوق بناء على خطأها الشخصي.



## ثانياً: الشروط الواجب توافرها في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية

لقد نص قانون 19/87 والمراسيم المطبقة له و لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أبريل 1989 والمرسومين رقم 50/90 و 51/90 المؤرخين في 06 فيفري 1990 على الشروط التي يجب أن تحترم في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وما يترتب عن عدم احترامها.

ومن أهم هذه الشروط أن استغلال الأرض يكون جماعياً في شكل مستثمرة فلاحية جماعية<sup>(1)</sup>.

وهي عبارة عن شركة مدنية تتكون من ثلاثة أشخاص على الأقل تهدف إلى استغلال قطعة أرض أو عدة قطع أرضية منحت لأعضائها من طرف الدولة بصفة جماعية وعلى الشيوخ، والأشخاص الذين يكونون مستثمرة فلاحية هم أشخاص طبيعيون وكل عضو هو شريك يقدم حق الانتفاع على الأرض وكذلك نصيبه من الوسائل المتنازل عنها بصفة نهائية و عمله المباشر فيها وهذا يكون حصته.

والمستثمرة الفلاحية هي التي تنشأ في تحرير العقد الإداري<sup>(2)</sup> المشار إليه في المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 وهذا لتنتقل لها ملكية الوسائل وحق الانتفاع المؤبد وتصبح الحصص ملكها وليس للشركاء لأنها كما قلنا شركة مدنية لها شخصيتها المعنوية والاستقلال المالي<sup>(3)</sup>.

وحصة الشريك هي حق شخصي في ذمة المستثمرة لدائنيه حقوق عليه وليست لهم حقوق مباشرة على ممتلكات المستثمرة ولكن لدائني المستثمر حقوق في ذمة أعضائها بصفة تضامنية.

(1) - أنظر: ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 114.

(2) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 129.

(3) - أنظر: ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع نفسه، ص 115.

حيث تنص المادة 17 على أنه:

"يلزم أعضاء المستثمرة الفلاحية بما يتعهد به أحدهم باسم المستثمرة وذلك بصفة تضامنية ومطلقة و أي اتفاق يحصل بينهم لا يحتج به على الغير، وهذا لأن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص ورغم هذا إلا أن المشرع أجاز خروج أحد الشركاء أو بعضهم منها دون أي وجه لعلها.

إذا حلت المستثمرة يصبح كل عضو مالك لحصته، أي يسترجع نصيبه في الشركة إلا في حالة إسقاط هذا الحق بسبب شرعي.

- لا يجوز لدائني المستفيد توقيع تخصيص أو رهن على أموال المستثمر لكن يحق لهم حجز حصتهم من الأرباح.

- يجب على أعضاء المستثمرة باستغلال الأرض الممنوحة لهم استغلال أمثل والمحافظة على وجهتها الفلاحية، وبصفة عامة يلتزم المستفيدون احترام القيود المفروضة عليهم لأحكام المادة 04 من المرسوم رقم 51/90<sup>(1)</sup> المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87".

وأهمها منح إيجار الأرض أو تحويل وجهتها الفلاحية أو تجزئتها أو تخصيص المباني لأعمال لا صلة لها بالفلاحة أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج.

(1) - تنص المادة 04 من المرسوم 51/90 على أنه: "يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مسنغليين أو كل مستغل فردي يصدر عنه ما يلي:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها.
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.
- تخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني الاستغلال لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج والتسيير في المستثمر.
- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفير الشروط والوسائل اللازمة لذلك".

ويستنتج من كل ذلك أن حق الانتفاع يمنح على الشيوع أبدي وتجزئة الأرض ممنوعة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: ممارسة الرقابة من طرف الدولة بصفتها مالك لحق الرقابة

رغم أن المادة 43 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 منعت على أي كان التدخل من إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية حيث تنص على أنه: "لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة تسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية. وتعد كل مخالفة للأحكام المنصوص عليها أعلاه تسييرا فعليا، ويترب عليها تطبيق قواعد المسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عليها في هذا المجال".

لكن وغم هذا فإن الاستقلال بالإدارة والتسيير لا يمنح الدولة بصفتها مالكة لحق الرقابة ومسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلال أمثل ومن ثم يحق لها ممارسة الصلاحيات الآتية:

### أولا: ممارسة حق الشفعة:

يمارس حق الشفعة عن طريق هيئة عمومية نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 التي إنشائها المرسوم رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 أي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup> وقد كانت الفكرة في بدايتها هي إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين<sup>(3)</sup> على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة غير أنه تم التخلي عنها لصالح إنشاء ديون وطني مكلف بتسيير

(1) - أنظر: زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 116.

(2) - أنظر: المرسوم رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 (الجريدة الرسمية، عدد 61 لسنة 2009).

(3) - أنظر: المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتعلق بإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/15 (الجريدة الرسمية، عدد 68 لسنة 2003).

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

المحافظة العقارية الفلاحية و الذي جاء تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 وأخذ تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية

تتولى الدولة عن طريق لمديريات الفلاحية في الولايات وتحت سلطة الوالي بالزيارات الميدانية والتفتيشات لمعينة المخالفات ورفع تقرير الوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء، والتي يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة<sup>(2)</sup>. حيث يضطلع بالبحث عن المخالفات وحالات الإخلال بأحكام القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وتحديد أعيان المصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم قصدا الوالي المختص إقليميا.

يجب على هؤلاء الأعيان أن يرفعوا تقريرا إلى الوالي عن مهامهم الخاصة بالبحث عن المخالفات والاختلالات المسجلة في كل مستثمرة جماعية أو فردية وتحديد أعيانها. ويأمر الوالي استنادا إلى التقرير وكطعن مسبق بأن تستمع إلى المنتجين الفلاحيين لجنة يعينها لهذا الغرض.

### الفرع الرابع : تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة الصادر تطبيقا للقانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 في مادته 06 على تشكيل

(1) - أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطبيقا لنص المواد 58-51-48-37-10-61 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 (الجريدة الرسمية، عدد 25 لسنة 1995).

(2) - أنظر: ليلي زروقي، حمدي باشا، مرجع سابق، ص 118.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

لجنة ولائية يترأسها السيد الوالي من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها.

في هذا الإطار يتساءل بعض الولاة حول طريقة المعالجة وكيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعيا خاصة أو تكون موضوع نزاع.

في هذا السياق فقد تم تنصيب فوج عمل وزاري مشترك ضم إطارات من وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

وبعد الدراسة وفقا للتشريع والتنظيم الجاري العمل بهما وانطلاقا من الإحصاء الذي قامت به المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانيا فقد توصل فوج العمل الوزاري المشترك إلى النتائج التالية التي يجب العمل على تطبيقها لتحقيق هدفين:

- من جهة تطهير نهائي للوضعيات التي تلحق ضررا بالاستغلال العقلاني للأراضي وبالأموال العقارية بصفة عامة.
- ومن جهة أخرى ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

### 01/ التنازل عن حق الإنتفاع ؛

من بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الانتفاع إما بواسطة عقد موثق<sup>(1)</sup> معد في إطار التعلية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002 لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية، وإما بعقد عرفي<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: عمار عباس، تشويه النسيج العمراني، الأسباب والحلول، مجلة العمران، جامعة باجي مختار، عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران يومي 04-05 جوان 2000، ص 90.

(2) - أنظر: بطيمي حسين، الكتابة الرسمية كوسيلة للإثبات في الشريعة الإسلامية والتقنين المدني، مجلة الموثق، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 22، جويلية، أوت، ص 23.

كما يجب تسوية الملفات المعنية بتكريس حق الانتفاع المكتسب بشرط استيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 والقانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 واستغلاله الفعلي للأرض، في هذا الإطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

وفي الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية أمام العدالة سواء تم النطق بالحكم أم لا فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.

## 02/ الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأرض التي شيدت عليها مباني غير شرعية:

إن معالجة هذا النوع من الحالات تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو انتفائها.

فبالنسبة للمباني الصالحة للمستثمرة: تتم التسوية بعد التأكد ميدانيا من أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة الفلاحية.

المباني التي لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية المشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: يتم متابعة المخالف أو المخالفين قضائيا.

المباني المشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة): إذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي للأرض.

بالنسبة للملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق.

وعند عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين بقرارات الاستفادة لكن وردت أسمائهم في محاضر اللجان الولائية في هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط استيفاء الشروط

المحددة في القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والقانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 واستغلاله الفعلي للأرض.

ولدى توفر الأشخاص المعنيين بقرارات الاستفاداة لكن لا يستغلون أي أرض في هذه الحالة يجب رفض طلب المعني.

وبالنسبة للملفات المتعلقة بعدم تطابق ما بين العقد الإداري ومخطط تحديد ورسم الحدود بتعيين مخططات تحديد ورسم الحدود بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث : النتائج المترتبة عن إستصلاح وإستغلال الأراضي الفلاحية

بعد عشر سنوات من تطبيق القانون 19/87 تبين بأن التحولات التي أحدثتها لم تلق التجاوب المنتظر من قبل المنتجين، إذ كان بعيدا عن الآمال المرجوة رغم تملك المستفيدين حق الانتفاع فلقد لوحظت عدة نتائج من بينها:

01/ أراضي غير مستغلة أو مستغلة بصفة غير كافية.

02/ تكوين الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في شكل مستثمرات فلاحية لاستغلالها كقاعدة عامة جماعيا.

03/ عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو تحويلها عن طبيعتها والمحافظة قدر المستطاع على الأراضي المختصة في إنتاج بعض المحاصيل الزراعية كالقمح والشعير.

04/ تنظيم وسائل الإنتاج وذلك خدمة للإنتاج الفلاحي.

05/ تمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

06/ تكريس مبدأ الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية.

(1) - أنظر : التعلية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11.

07/ إهمال الممتلكات التي تم التنازل عنها للمستفيدين الذين لم يدفعوا لحد الآن الأقساط المستحقة عليهم.

08/ تحويل الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة العالية لصالح العمران والبناء الفوضوي.

09/ عدم استقرار الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية بسبب عمليات الاسترجاع الممارسة طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري.

10/ عدم استقرار المستفيدين في المستثمرات الفلاحية الجماعية وكثرة التنازل عن حق الانتفاع فيها مسبباً بذلك في عرقلة إعداد العقود الإدارية بسبب التغيرات التي يجب أن تعرفها الوثائق العقارية.

11/ الخلافات المستمرة بين أعضاء الجماعة المستغلة عطلت الاستغلال وأدت إلى تجزئة المستثمرة خلافاً لما ينص عنه القانون<sup>(1)</sup>.

---

(1) - أنظر: بقر سلمي، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2002/2003، ص 187.



### المبحث الثالث: بيع وإيجار الأراضي الفلاحية والنتائج المترتبة عنها

إن فكرة بيع الأراضي الفلاحية في الجزائر وخاصة التابعة للأملاك الوطنية لم تكن وليدة اليوم بل طرحها مؤتمر طرابلس في شهر جوان 1962، حيث اجتمع المجلس الوطني للثورة الجزائرية في ذلك الوقت بالعاصمة الليبية طرابلس وأعد برنامجا للإصلاح الزراعي جاء فيه على الخصوص ما يلي:

"... مع توفير الأراضي الضرورية لإجراء الإصلاح الزراعي بصفة جذرية، فإنه يتطلب القضاء على القواعد الاقتصادية للاستعمار الفرنسي وتحديد الملكية العقارية".

ولن يتم هذا الإصلاح إلا بتطبيق المبدأ القائل (الأرض لمن يخدمها) وفي هذا الإطار تقدم المجلس بثلاث طروحات لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهي:

01/ بيع أو إيجار المزارع الشاغرة.

02/ توزيع هذه الأراضي على المزارعين الفقراء.

03/ التسيير الجماعي للمزارع كما هي تحت إشراف الدولة.

تبنت الحكومة بعد الاستقلال الطرح الثالث أي التسيير الذاتي في الفلاحة<sup>(1)</sup>.

على أساس أنه ثوري واستبعدت الطرح الأول لأنه يفتح المجال أمام الرأسمالية العقارية، كما أنها رفضت توزيع هذه الأراضي على الفلاحين الفقراء لأنه قد تواجههم مشاكل اقتصادية وفنية عديدة تؤثر سلبا على الإنتاج الزراعي بسبب عدم قدرتهم للتغلب عليها. التسيير الذاتي في الفلاحة كان مطبقا على الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لثورة التحرير الوطني، بينما بقيت أراضي أخرى تابعة للدولة تستغل عن طريق الكراء والخماسة، وهما أسلوبان يتنافيان مع مبادئ النظام الإشتراكي الذي طبق في العشرية الأولى والثانية بعد الاستقلال.

(1) - أنظر: المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22/10/1962 المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة والمرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 22/03/1963 المتعلق بتسيير وتنظيم المزارع الفلاحية الشاغرة.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

ولذا جاءت فكرة توزيع هذه الأراضي أي الأراضي التي كانت تستغل عن طريق الخماسة على الفلاحين الفقراء (1).

ازدواجية الاستغلال عن طريق التسيير الذاتي في الفلاحة والثورة الزراعية ظل مطبقا حتى مطلع الثمانينات، وهي الفترة التي بدأت تعرف فيها الجزائر بعض المتاعب الاقتصادية بسبب انخفاض سعر البنزول وعدم مردودية الأسلوب الاشتراكي في الميدان الفلاحي، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية وخصوصة الإنتاج الزراعي (2).

وبعد عشر سنوات من تطبيق هذا القانون تبين بأن التحولات التي أحدثتها لم تلق التجاوب المنتظر من قبل المنتجين، إذ كان بعيدا عن الآمال المرجوة رغم تملك المستفيدين حق الانتفاع فلقد لوحظت عدة مشاكل من بينها:

01/ أراضي غير مستغلة أو مستغلة بصفة غير كافية.

02/ عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو تحويلها عن طبيعتها.

03/ إهمال الممتلكات التي تم التنازل عنها للمستفيدين الذين لم يدفعوا لحد الآن الأقساط المستحقة عليهم.

هذه الأوضاع المزرية دفعت بالمشروع إلى التفكير في تبني الطرح الأول لمؤتمر طرابلس والمتمثل في بيع وإيجار الأراضي الفلاحية.

فمجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14/12/1997 تحت رئاسة السيد رئيس الجمهورية قد صادق وبصفة نهائية على تقديم مشروع القانون المحدد لشروط وكيفيات بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية إلى المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة وذلك لمناقشته والمصادقة

(1) أنظر: الأمر 73/71 المؤرخ في 02 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية (الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 1971)

(2) - القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (جريدة رسمية عدد 50 الصادرة في 09/12/1987)

عليه وهو ما سيتم تناوله في هذا المبحث من خلال تبين بيع وإيجار الأراضي الفلاحية والنتائج المترتبة عنها، وفقا لما يلي:

### المطلب الأول : بيع الأراضي الفلاحية

عرف المشرع الجزائري عقد البيع في نص المادة 351 من القانون المدني على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي".

وما يمكن أن نلاحظه على هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد عرف عقد البيع بآثاره لا بخصائصه، حيث ركز على التزام اللبّع في العقد والتزام المشتري وهذا ما قد يحسب على المشرع كون أن الأشياء تعرف بخصائصها لا بآثارها حيث تعد الآثار آخر شيء ينتج عن الشيء.

### الفرع الأول : شروط انعقاد عقد بيع الأراضي الفلاحية

إن عقد بيع العقار هو اليوم من العقود الأكثر تداولاً بين الأفراد، وهو يعتبر من أهم المجالات التي يتدخل فيها القاضي، خاصة وأن عقد بيع العقارات هو من التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية والتي تصدر من إرادتين، فلا يتم تكوينه إلا باتفاق هاتين الإرادتين.

سيتم التطرق إلى مفهوم عقد بيع الأراضي الفلاحية أركان عقد البيع، والوعد بالبيع.

### أولا / مفهوم عقد بيع العقار

أورد المشرع الجزائري تعريف عقد البيع<sup>(1)</sup> في المادة 351 من القانون المدني والتي تنص على أن:

(1) - أنظر: جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، ص

"البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي".

ونستخلص من هذه المادة أن المشرع عرف عقد البيع بآثاره وليس بأركانه، إذ أن هذه الأركان هي السبب في وجوده، بينما الآثار هي النتيجة المترتبة على ذلك.

ولقد أوجب المشرع أن يحرر عقد بيع العقار في محرر رسمي باعتبار المحررات الرسمية دليل ذو قوة مطلقة، وهذا النوع من العقود نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري التي ذكرت أن العقود الرسمية هي العقود التي يثبت فيها موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه<sup>(1)</sup>.

وإن عقد البيع في القانون المدني إذا كان محله منقولاً، فهو عقد رضائي، أما إذا كان محله عقاراً، فهو عقد شكلي، ويترتب عن تخلف الشكلية في الحالة الأخيرة بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، ومن هذه الشكلية التوثيق للانعقاد والشهر للنفاذ، إضافة إلى الشروط العامة لعقد البيع وهي الرضا والمحل والسبب.

### ثانياً / أركان عقد البيع

للبيع ثلاثة أركان وفقاً للقواعد العامة، وهي التراضي والمحل والسبب، وإذا انعدم أحدها لا ينعقد العقد ويكون باطلاً بطلاناً مطلقاً، بالإضافة إلى الشكلية بالنسبة للعقود الشكلية. وقد جعل المشرع شروطاً لهذه الأركان إذا لم يتوفر أحدها يختل الركن ولا ينعقد العقد.

(1) - أنظر: مجيد خلفوني، شهر التصرفات القانونية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008، ص 30.

## 01/الرضا

يجب أن يكون تعبير طرفي العقد عن إرادتهما خاليا من عيوب الرضا<sup>(1)</sup> والتي هي الإكراه، الغلط، التدليس، والاستغلال وإن عدم توفر ذلك قد يجعل العقد باطلا بطلانا مطلقا أو قابلا للإبطال، وهذا في حالة عدم تحقق الأهلية حيث يكون العقد قابلا للإبطال من طرف من تقرر الإبطال لمصلحته، والأهلية هي أهلية الأداء المحددة بـ 19 سنة ويعتبر الشخص كامل الأهلية متى بلغ هذا السن و لم يحجر عليه طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري.

## 02/المحل

إن المحل هو الشيء الذي يلتزم المدين بإعطائه أو بعمله أو بالامتناع عن عمله ومثال ذلك التزام مهندس معماري بعمل تصميمات هندسية أو لالتزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري.

ويشترط في محل العقد أن:

- يكون العقار موجودا أو محقق الوجود موجودا مستقبلا.
- معين بالذات.
- لا يكون مستحيلا<sup>(2)</sup>.

## 03/السبب:

السبب في مفهوم القانون الجزائري هو الباعث إلى التعاقد، وهو الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول إليه وراء رضائه لتحمل الالتزام، وبمعنى آخر الغاية التي يهدف الملتزم تحقيقها نتيجة التزامه ففي عقد البيع مثلا يرتضي البائع تحمل الالتزام بنقل ملكية المبيع إلى

(1) - أنظر: محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص83.

(2) - أنظر: محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 210.

المشتري وبتسليمه إياه بهدف الحصول على الثمن الذي يلتزم المشتري بدفعه ومن ناحية أخرى يرتضي المشتري بتحمل دفع الثمن رغبة منه في الحصول على المبيع<sup>(1)</sup>.  
ويجب أن يكون السبب مشروعاً<sup>(2)</sup>، غير مخلف للنظام العام والآداب العامة، ففي عقد بيع العقار سبب التزام البائع هو قبض الثمن من المشتري وسبب التزام المشتري هو تملك العقار.

ويكون السبب غير مشروع إذا كان الباعث إليه غير مشروع، مثل أن يقوم المشتري بشراء عقار قصد تملكه لتسهيل الدعارة، وفي هذه الحالة يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً إذا كان الطرفان يعلمان بعدم مشروعية الباعث.

### 04/ الشكبية؛

يقصد بالشكبية تحرير العقد في شكل معين، ويكون ذلك إما ركناً في العقد وإما وسيلة إثبات، وقد يتفق المتعاقدان على شكل معين للتعاقد ويكون ذلك من أجل الانعقاد أو من أجل الإثبات فقط.

و الشكبية التي نص عليها المشرع في المادة 12 مكرر من قانون التوثيق هي ركن رابع لانعقاد في العقود العقارية<sup>(3)</sup>، ومن ثم فإن الشكبية ركن أساسي في العقد، ويترتب على تخلفها البطلان المطلق، و الشكبية التي يتطلبها القانون هي وجوب تحرير العقد أمام الموثق بشأن بيع العقار في التشريع الجزائري وذلك بصريح المادة 12 من قانون التوثيق.

وقد قررت هذه الرسمية لصالح البائع ولصالح المشتري معاً، فهي لصالح البائع حتى يحاط علماً بآثار البيع ويدرك أهمية تصرفه، وهي أيضاً لصالح المشتري حتى يثبت أصل ملكية البائع للعقار وأهليته في التصرف.

(1) أنظر: محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 222.

(2) أنظر: محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 195.

(3) أنظر: حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، مجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، 2001، ص 20.

كما أن الرسمية تضع بين يدي البائع والمشتري سندا قابلا للتنفيذ وإجراء الشهر بموجبه دون حاجة إلى حكم لتنفيذه، كما يجب أن يكون العقد الرسمي في الشكل الصحيح ولا كان باطلا، فلا يصح أن يكون سندا صحيحا، بل يترتب عنه البطلان المطلق. إن المادة 12 من قانون التوثيق تفرض في بيع العقار تحرير عقد توثيقي مع دفع الثمن بيد الموثق تحت طائلة البطلان، ويستنتج من هذا أن الاتفاق العرفي لا ينقل الملكية بل يكون التزاما شخصيا.

و العقد الرسمي الناقل للملكية يشترط فيه ما يلي<sup>(1)</sup>:

- أن يكون العقد محررا أمام الموثق بالنسبة للعقارات التابعة للأفراد، وبمعية أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة.
- أن يكون مكرسا لاتفاق الطرفين، أي أن يتطابق الإيجاب والقبول حول المسائل الجوهرية في العقد.
- أن يكون العقد مبرما بين طرفين بالغين لسن 19 سنة.
- أن يكون محددًا للعقار تحديدا نافيا للجهالة من ناحية موقعه ورقمه ومساحته ومعالم الحدود.
- أن يكون موقعا عليه من طرف الموثق بمعية طرفي العقد والشهود.

### ثالثا / الوعد بالبيع

إذا اشترط القانون لتمام عقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد، ويبرم عقد البيع بالنسبة للعقار أمام الموثق ويرتب التزاما في ذمة الواعد

(1) - أنظر: حسين بيطمي، أنواع الأوراق أو الكتابات، المحررات، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 12، 2005، ص 39.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

بإتمام البيع الرسمي، ومع ذلك فإن الوعد بالبيع يكون خاليا من أي أثر قانوني إذا لم يستوف ركن الشكلية وذلك تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup>.

و هناك من يرى أن الوعد بالبيع يسجل فقط لدى مصلحة التسجيل ولكنه لا يشهر في المحافظة العقارية لأن الالتزام الذي يترتب عنه في ذمة الواعد هو التزام بعمل يتمثل في أن يبرم عقد البيع النهائي مع الموعد له، إذا أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء خلال المدة المعينة بالوعد، وبالتالي فحق الموعد له في هذه الحالة قبل إبداء الرغبة هو حق شخصي لا حق عيني، ولهذا الأسباب فالوعد بالبيع لا يشهر في المحافظة العقارية لأن هذه الأخيرة لا تقوم بشهر الحقوق الشخصية، والحق الشخصي الوحيد الذي يمكن شهره هو الإيجار طويل الأمد (12 سنة فما فوق) حسب نص المادة 17 من المرسوم 75-74.

وهناك رأي آخر يرى أن الوعد بالبيع المتعلق بالعقار يمكن شهره بالمحافظة العقارية حتى ينتج جميع آثاره، عملا بالمادة 71 من القانون المدني الجزائري وذلك ما دام يتم أمام الموثق، ويرتب التزاما في ذمة الواعد بإتمام البيع الرسمي وباستيفائه الركن الشكلي.

### الفرع الثاني : شروط انتقال الملكية في الأراضي الفلاحية

يمر العقد الناقل للملكية العقارية للأراضي الفلاحية باعتبارها عقارا بمجموعة من المراحل ابتداء من عملية التوثيق أمام الموثق ثم تسجيله لدى مفتشية أملاك الدولة، وأخيرا شهره في المحافظة العقارية لكي يترتب آثاره وهي نقل الملكية، ولكل مرحلة من هذه المراحل وظيفتها.

(1) - أنظر: المادة 71 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05/07.



## أولاً: إبرام العقد أمام الموثق

أوجب المشرع الجزائري إبرام العقود العقارية في محرر رسمي أمام الموثق وهذا إعمالاً بالمادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup>، ومن ثمة يمكن تجسيد وظيفة التوثيق في ما يلي:

- إتمام ركن من أركان العقد بالنسبة للعقود التي يتطلب القانون إفراغها في قالب رسمي.
- تمكين المتعاقد من سند تنفيذي يغنيه من رفع دعوى صحة التعاقد، باعتبار أن العقد الرسمي عنوان للحقيقة في ما ورد فيه أمام الموثق.
- يعتبر ما ورد في المحرر الرسمي حجة على الكافة حتى يثبت تزويره.
- تنبيه المتعاقدين بخطورة التصرف المقبلان على إبرامه.

إن عقد البيع يترتب بمجرد توثيق العقد، إلا الأثر العيني، أي أن عقد البيع الموثق قبل - شهره - فإنه وإن كان لا ينقل الملكية إلا أنه ينشئ التزاماً في مواجهة كل من البائع والمشتري، حيث يلتزم البائع بنقل الملكية إلى المشتري بتسليم المبيع وضمن عدم التعرض والعيوب الخفية، ويلتزم المشتري بأن يدفع الثمن والمصروفات و بأن يتسلم العين المبيعة. و خلاصة القول أنه إذا اختل ركن التوثيق في العقد المتعلق بنقل الملكية العقارية، فإن مآل العقد البطلان المطلق و لا أثر له.

و الإشكال الذي يطرح أمام القضاء هو حول القيمة القانونية للعقد المتضمن نقل ملكية العقار لمبرم قبل صدور قانون التوثيق، وموقف القضاء من ذلك هو أن العقد العرفي يؤدي إلى نشأة عقد غير مسمى بناء على فكرة تحول العقد، وإن كان للمشتري إجبار البائع على إتمام إجراءات البيع النهائي جبراً أمام الموثق فإنه يمكن له أيضاً المطالبة بالتعويض عن

(1) - أنظر: يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري، والفقهاء الإسلاميين، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة الثانية، 1998، ص 93-94.

إخلال البائع بالتزام شخصي، لأن العقد العرفي لا ينقل الملكية وإنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلا إلى التعويضات في حال عدم التنفيذ.

أما بالنسبة لأحكام الدولة فتبرم العقود أمام إدارة أملاك الدولة.

### ثانياً : تسجيل العقد

يشترط قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 أن تسجيل جميع العقود التي يرمها الموثق لدى مصلحة الطابع والتسجيل التابع لها مكان التوثيق إقليمياً، وذلك في أجل لا يتجاوز شهراً من تاريخ تحريره، ولا ترتبت عنه عقوبات تأديبية وأخرى جنائية.

أما عن وظيفة التسجيل<sup>(1)</sup> في القانون الجزائري فيمكن تجسيدها في ما يلي:

تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، إذ نصت المادة 28 من القانون 88-27 المعدل والمتمم بالقانون 02/06 المؤرخ في 20/01/2006 المتضمن مهنة الوثيق أنه يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها، ويدفع مباشرة بقباضة الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بصدد الضريبة، وفضلاً على ذلك يتعين عليه فتح حساب خاص لدى الخزينة ليودع فيه المبالغ التي يحوزها، إثبات تاريخ العقود العرفية، وأن تسجيل العقد العرفي لا يكسبه الرسمية بل هو إثبات للتاريخ فقط، أما مضمون العقد العرفي فيبقى دائماً بعيداً عن الرسمية، وإن قاعدة

(1) - أنظر: دوة آسيا ورامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 18.

- سي يوسف زاهية، نقل الملكية في بيوع العقارات، مجلة المحاماة، تصدر عن منظمة المحامين تيزي وزر، العدد 01، 2004، ص 137.

- زيدان بوريس، الطرق والإجراءات لتحرير عقد توثيقي، مجلة الموثق، مجلة قانونية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، الجزائر، 2002، ص 33.

- حسين بطيمي، بيع العقارات، التصريح الكاذب يؤدي إلى حرمان الخزينة من موارد إضافية، مجلة الموثق تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 012001، ص 08.

ثبوت التاريخ العرفي ليست من النظام العام فإذا لم يثرها الغير كانت حجة عليه، كما أن التسجيل لا يرتب نقل الملكية و لا أي حق آخر.

وتجدر الإشارة إلى أن العقد العرفي يكون ثابت التاريخ من يوم تسجيله، من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص، وأخيرا من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

### ثالثا : شهر العقد

الشهر<sup>(1)</sup> هو مجموعة من الإجراءات القانونية والفنية المتخذة من أجل إعلان التصرفات القانونية الواردة على العقارات قصد إعلام الغير بها وتبيان الحالة القانونية لها. وهناك نوعان من الشهر، الشهر العيني الذي يهتم بالعقار في حد ذاته، والشهر الشخصي الذي يقوم على أساس الأشخاص القائمين بهذه التصرفات. وظيفة الشهر تتمثل في ما يلي<sup>(2)</sup>:

- إعلام الجمهور بالوضعية القانونية للعقار وبكل التصرفات التي وردت عليه.
- تحديد الثروة العقارية للشخص.
- إتمام نقل الملكية بين طرفي العقد و في مواجهة الغير.

و استنادا إلى أحكام المادة 14 من الأمر 74-75 يكون الشهر إلزاميا بالنسبة لكافة العقود الرسمية المشئة و الناقلة أو المعلنة و المعدلة الواردة على الملكية العقارية، وكذلك كافة العقود والأحكام القضائية و المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي، وبصفة عامة كل التعديلات التي تطرأ على الوضعية القانونية للعقار.

(1)- أنظر: مدحت محمد الحسني، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 09.

- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، رمي محمود للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، مصر، ص 09.

- إدوار عبيد، الأنظمة العقارية، مطبعة المتاني، بيروت، لبنان، 1996، ص 05.

(2)- Stéphane PIEDELIEVRE, Traité de droit civil, Librairie général de droit et jurisprudence, E.J.A, de Paris 2000, P 68.

إن عملية الشهر هي وحدها التي تنقل الملكية طبقا للمادة 793 من القانون المدني الجزائري، وهناك طريقتين للشهر (الشهر العيني والشهر الشخصي) أما المشرع الجزائري فقد تبنى نظام الشهر العيني.

### الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية محل البيع

إن عملية بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة تندرج في إطار تنازل الدولة عن عناصر ملكيتها الثلاثة (التصرف، الاستعمال، الاستغلال) والتي شرعت فيها منذ الاستقلال بصفة تدريجية ولم يبق لها سوى ملكية الرقبة أي حق التصرف. وبعد تجربة مريرة كانت الدولة تبحث من خلالها عن الفلاح الذي يحتضن الأرض ويرعاها، لأنها الثروة التي لا تقنى.

وقد صدر قانون التوجيه العقاري الذي صنف الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقفية.

الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة هي تلك الأراضي التي كانت تستغل طبقا للقانون 19/87 وهي الأراضي الفلاحية التي لا مالك لها أو لا وارث لها ولأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة التي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحددة في المادة 11 من الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري أو لم تتوفر فيهم الشروط المتعلقة بإعادة الأراضي المذكورة سالفًا لملاكها الأصليين.

يستثنى من ذلك بيع الأراضي الفلاحية المخصصة للهيئات العمومية بسبب مهامها وتبقى خاضعة لقانون الأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت تصرف المؤسسات الاقتصادية، والأراضي الفلاحية المدمجة ضمن المحيطات القابلة للتعمير وفقا لقانون البناء والتعمير، والجدير بالملاحظة أن هذه الأراضي المعنية بعملية البيع كانت

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

الدولة قد تنازلت عن حق الانتفاع فيها بصفة مؤبدة بمقتضى قانون المستثمرات الفلاحية وعليه فإن عملية البيع تنصب على ملكية الرقبة دون حق الانتفاع<sup>(1)</sup> الذي يعد أهم عناصر الملكية.

وإن عملية البيع لا تخص الأراضي الفلاحية التابعة للمستثمرة الجماعية أو الفردية فحسب بل تشمل أراضي البور وغاباتها.

ويقصد بأراضي البور مجموع المراعي الطبيعية الواقعة في المناطق السهلية المحددة في المادة 09 من الأمر رقم 43/75 المؤرخ في 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي<sup>(2)</sup> أما الغابات وليست الأراضي الغابية فتعني جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية.

وإذا كان المشرع قد أجاز بيع الأراضي البور لأنها تعد من الأملاك الوطنية الخاصة طبقا للمادة 18 من قانون الأملاك الوطنية فإن بيع الغابات يطرح إشكالا دستوريا لأنها تعد من الأملاك الوطنية العامة.

### الفرع الرابع : الأشخاص الذين لهم حق شراء هذه الأراضي

إن عملية بيع الأراضي الفلاحية لا يمكن أن تتم بشكل عشوائي فيجب أن تباع للأشخاص الذين كان مصيرهم مرتبط بالأرض.

ونظرا للتضحيات الجسام التي قدمها المجاهدون أثناء حرب التحرير الوطني من أجل الاستقلال والحرية وإعادة الأراضي التي اغتصبت من طرف المعمرين أجاز المشرع لهؤلاء ولأرامل ولأبناء الشهداء شراء الأراضي الفلاحية المستردة أو التي أصبحت متوفرة وكذلك الأراضي التي لم توزع بعد.

(1) - أنظر: أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثاني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن حق الملكية وحق الانتفاع، ج09، ط03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص1201.

(2) - أنظر: الأمر رقم 43/75 المؤرخ في 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي (الجريدة الرسمية، عدد 54 لسنة 1975).

إن هناك صنفان من الأشخاص الذين لهم الحق في شراء هذه الأراضي أولهما المستفيدون الموجودون في المستثمرات الفلاحية وثانيهما المجاهدون وذوي الحقوق.

### أولاً: المستفيدون الموجودون في المستثمرات الفلاحية

أعطيت الأولوية في شراء هذه الأراضي لمستفيدي المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين لحق الانتفاع الدائم على أساس أن لهم حق الشفعة طبقاً للمادة 795 من القانون المدني.

والمستغل في المستثمرة الفلاحية لا يكون له حق انتفاع دائم إلا إذا كان حائزاً لعقد إداري يحدد هويته ومحتوى وثمان الأملاك المتنازل عنها بصفة كاملة والأراضي التي يمارس عليها حق الانتفاع طبقاً للقانون 19/87 وعليه فإن البيع لن يكون إلا للمنتجين الحائزين على عقود إدارية، ولهذا السبب نجد المشرع يشترط على المستفيدين الذين لهم قرارات إدارية فقط الاتصال بمديرية أملاك الدولة خلال شهرين تبدأ من تاريخ تبليغ الإصدار الموجه من قبل مديرية الفلاحة بالولاية وذلك لتقديم الوثائق اللازمة لتحرير وتسليم هذا العقد وإلا يجردون من حقوق الاستفادة بالأرض وبالتالي يحرمون من عملية الشراء.

ولن يسلم العقد الإداري<sup>(1)</sup> إلا بعد توافر الشروط التالية:

01/ التمتع بالجنسية الجزائرية و الحقوق المدنية.

02/ لم يكن له سلوك يمس بالمصلحة الوطنية أثناء الثورة التحريرية.

03/ أن يكون من العمال الدائمين أو الأشخاص الآخرين المؤطرين في المستثمرات الفلاحية.

(1) أنظر: بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر تاريخ الطبع، ص 10.  
- د/ عوابدي عمار، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 192.  
- محمد أنس قاسم، العقود الإدارية، جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، مصر، 1999، ص 16.  
- المستشار حمدي ياسين عكاشة، موسوعة العقود الإدارية والدولية، العقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون ذكر تاريخ الطبع، ص 04.

04/ أن يكون قد وفى بالالتزامات المفروضة عليه ضمن أحكام القانون 19/87.

05/ أن يكون مستفيدا من أراضي هامشية بصفة مهندس أو تقني أو عامل موسمي وكذا الشباب الفلاحين.

في حالة عدم توافر هذه الشروط يكون العقد باطلا وبالتالي يستبعد المستفيد من المستثمرة ويعوض بابتين شهيد أو مجاهد.

في حالة وفاة المترشح للتملك في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية قبل إبرام عقد البيع فإن لورثته الحق في شراء الأرض والسبب في ذلك أنهم أصبحوا مالكين لحق الانتفاع الدائم عن طريق الإرث الأمر الذي يمكنهم من ممارسة حق الشفعة كما لهم الحق في التنازل عن نصيبهم.

### **ثانياً: المجاهدون وذوي الحقوق**

وهم الأشخاص الذين لا تشترط فيهم صفة الفلاح أو مؤطر في مستثمرة فلاحية أو تقني فلاح.

### **الفرع الخامس: كيفية البيع وتحديد الثمن**

يشمل البيع كافة أراضي المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، الأراضي المستردة أو التي لم توزع بعد أراضي البور والأراضي الغابية التابعة للمستثمرة لكن يبدو أن المشرع لم يأخذ بعين الاعتبار ما رتبته القانون 19/87 من آثار إذ أن هذا الأخير قد ملك المستفيدين حق الانتفاع ولم يبق للدولة سوى ملكية الرقبة وبالتالي فإن تحديد الثمن يكون بالشكل التالي:

01/ يحدد ثمن ملكية الرقبة ويكون أقل ثمن من حق الانتفاع لأنها لا تمثل إلا شيئاً مجرداً من ناحية الواقع.

02/ يحدد سعر الأراضي المستزدة والتي لم توزع على أساس سعر السوق ويكون الدفع إما فوراً وهنا يستفيد المشتري مهما كانت صفته بتخفيض من الثمن أو بالتقسيط لمدة لا تتجاوز 25 سنة.

ويتم البيع بإسم المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية وتقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد البيع الذي يخضع لعمليات الشهر والتسجيل<sup>(1)</sup>.

### الفرع السادس: الضمانات القانونية للحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض

تنتقل ملكية الأراضي الفلاحية من الدولة إلى المشتري بعد إبرام عقداً للبيع وإتباع إجراءات التسجيل والشهر العقاري وبالتالي تتحول من ملكية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة إلى ملكية خاصة تخضع لقواعد القانون المدني وقانون التوجيه العقاري.

وقد أحاط قانون التوجيه العقاري ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة من ناحية

الاستعمال والاستغلال بعدة قيود هي:

**أولاً:** لا يجوز إنجاز أي منشأة أساسية أو بنايات داخل أراضي خصبة جداً أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم طبقاً لقواعد التهيئة والتعمير.

**ثانياً:** لا يجوز تحويل أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى أرض قابلة للتعمير إلا عن طريق تدخل المشرع وفي حالة التحويل يجب تعويض الدولة أو الجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناتجة عن هذا التغيير.

**ثالثاً:** عدم استغلال الأرض بصفة مباشرة أو غير مباشرة مدة موسمين فلاحيين متعاقبين وفي الحالة القصوى يتم عرضها للبيع و للدولة هنا ممارسة حق الشفعة لشرائها.

(1) - أنظر: جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، القاسم الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، جوان 2011، ص 28.

- Gabriel Marty et Raynard, droit civil, suret, la publicité foncière, surey, 1971, P 376.



## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

وتتكفل لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة ببناء على التحقيقات المتخذة من طرف أعضائها أو المصالح الفلاحية.

عند التأكد من عدم الاستغلال يعذر المالك أو الحائز مباشرة بمباشرة إجراءات الاستغلال في مهلة لا يمكن أن تتجاوز 06 أشهر مهما يكن موقع الأرض وطبيعتها وعند انقضاء الأجل ولم يباشر العمل فإن المالك أو الحائز يعذر مرة ثانية كما تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

فبعد إلغاء الأمرين المتعلقين بالثورة الزراعية والاحتياطات العقارية للبلديات بموجب قانون التوجيه العقاري فإن المعاملات العقارية قد أصبحت حرة لا تخضع إلا لبعض الشروط وهي:

01/ يجب أن لا يلحق هذا التصرف ضررا بقابلية الأرض للاستثمار.

02/ أن لا تؤدي هذه العملية إلى تغيير الأرض عن وجهتها الفلاحية ويمكن للدولة ممارسة حق الشفعة طبقا لمص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني : إيجار الأراضي الفلاحية

إن عقد الإيجار من أهم العقود المسماة لما يقوم به من دور في تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر على مر الزمن و عبر التشريعات المختلفة فقد حظي باهتمامات المشرع لخطورة ما قد يترتب عليه من آثار تتعلق بالمجتمع لأن كل فرد في المجتمع يمكن أن يكون طرفا في علاقة إيجارية أو أكثر سواء كان مؤجرا أو مستأجرا.

وقد عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في نص المادة 467 من القانون المدني

على أنه:

(1) - أنظر: المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الجريدة الرسمية، عدد 15 لسنة 1996).

(2) - أنظر: د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 195 وما بعدها.

"عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل. وتتص المادة 17 من الأمر 74/75<sup>(1)</sup> على أن "الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم شهرها". إذن ليكون عقد إيجار الأراضي الفلاحية نافذا في حق الغير لا بد أن يكون منصبا على عقار (أرض فلاحية) وأن يكون لمدة 12 سنة ويقصد بالغير هنا الشخص الذي اكتسب حقا على العقار المؤجر الواجب الشهر وقام بشهره وفقا للقانون قبل شهر عقد الإيجار مهما كانت صفة الحق الذي كسبه أصليا أم تبعا أم شخصيا.

### الفرع الأول: شروط إيجار الأراضي الفلاحية

طبقا للقواعد العامة لعقد الإيجار هناك شروط تتعلق بالأطراف وأخرى خاصة بالموضوع أي الأشياء التي تكون محلا للإيجار.

#### أولا: أطراف الإيجار

مبدئيا كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الأهلية الكاملة له حق الإيجار وحق الاستئجار مهما كانت جنسيته غير أن المشرع قد قيد من هذا المبدأ بالنسبة لإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة بالرجوع إلى نصوصه نجد أن هناك فئتان لهما حق الاستئجار أولهما المستفيدون الموجودون في المستثمرات الفلاحية ولقد أعطيت لهم الأولوية في الاستئجار على أساس أن لهم حق انتفاع مؤبد في ظل قانون المستثمرات الفلاحية وثانيهما المجاهدون وذوي الحقوق.

(1) - أنظر: الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

## 01/ المستفيدون الموجودون في المستثمرات الفلاحية

لا يستفيد من إيجار الأراضي الفلاحية إلا الحائزين على حق الانتفاع الدائم الذين تتوفر فيهم الشروط التالية:

أ/ التمتع بالجنسية الجزائرية والحقوق المدنية.

ب/ لم يكن له سلوك يمس بالمصلحة الوطنية أثناء الثورة التحريرية.

ج/ أن يكون من العمال الدائمين أو الأشخاص الآخرين المؤطرين في المستثمرات الفلاحية.

د/ أن يكون قد وفى بالالتزامات المفروضة عليه ضمن أحكام القانون 19/87<sup>(1)</sup>.

ويترتب عن عدم توافر هذه الشروط إلغاء العقد الإداري دون المساس بطرق الطعن العادية أمام المحاكم الإدارية.

والمستفيدون الذين بحوزتهم قرارات ولائية فقط عليهم الاتصال بمديرية أملاك الدولة

خلال شهرين تبدأ من تاريخ تبليغ الأعدار الموجه من قبل مديرية الفلاحة بالولاية وذلك

لتقديم الوثائق اللازمة لتحرير وتسليم هذا العقد وإلا يجردون من حقوق الاستفادة بالأراضي

وبالتالي يحرمون من الإيجار.

## 02/ المجاهدون وذوي الحقوق

تؤجر الأراضي الفلاحية المستردة وكذلك التي لم توزع على المجاهدين وذوي الحقوق

ولا يشترط في هؤلاء صفة فلاح.

وإذا كان المشرع قد حدد الأشخاص المستفيدين من الإيجار فإنه لم ينسى المؤجر

والذي هو الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة.

(1) - أنظر: القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (جريدة رسمية عدد 50 الصادرة في 09/12/1987)

## ثانياً: محل الإيجار

يعد عقد الإيجار من عقود المدة الملزمة لجانبين إذ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة بعد أن يستغل الأرض مدة معينة من الزمن

ويشمل الإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والأراضي الفلاحية التابعة للخواص كما يشمل الأراضي الوقفية.

وتعتبر الأجرة ركناً أساسياً في العقد فبدونها لا نكون بصدد إيجار بل عارية استعمال أو هبة حق الانتفاع.

فالأجرة هي عبارة عن إتاوة تدفع بصفة دورية وتكون عادة مبلغ من النقود لكن لا يمنع كأن تكون جزءاً من المحصول، والأصل أن يتفق المتعاقدان على الأجرة لأنها ركن في العقد على أساس الموسم الزراعي، وتدفع الأجرة حسب المواعيد المتفق عليها وتدفع عادة كل نهاية سنة وتكون في موطن المستأجر ما لم يكون هناك اتفاق على خلاف ذلك.

ويشكل عدم دفع أربعة آجال متتالية عقب إعدارين سبباً للفسخ القضائي للإيجار وتتكفل إدارة أملاك الدولة بتحصيل هذه المبالغ.

ولإبرام عقد الإيجار لا يكفي توافر الأهلية والمحل والسبب فلا بد أن يكون هناك تراضي بين الطرفين.

## الفرع الثاني: التزامات وحقوق المستأجر

01/ يلتزم المستأجر بصيانة الأراضي الفلاحية والبنائات التابعة للمستثمرة وذلك بالمحافظة على طابعها الفلاحي ولا يتم استخدام المنشآت لأغراض لا علاقة لها بالفلاحة كما يجب عليه إحياء أراضي البور والأراضي الغابية.

والعناية المطلوبة في المحافظة على هذه الأراضي وإحيائها هي عناية الرجل العادي.

02/ يمنع التأجير الفرعي لهذه الأراضي.

عندما تلاحظ الإدارة الفلاحية<sup>(1)</sup> خرقا للالتزامات من طرف المستأجر فإنه يمكن للوالي بناء على تقرير الإدارة المعنية طلب الفسخ مع التعويض عن الأضرار للدولة، كما أنه يطالب باسترداد الأملاك المتنازل عنها عند إنشاء المستثمرة سواء تم دفع الثمن كليا أو جزئيا من طرف المستأجر.

03/ للمستأجر الحق في تجديد الإيجار عند انتهاء مدته، وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المؤجر غير ملزم بتجديد الإيجار فإذا انتهى أجل الإيجار المبرم قانونا يتعين على المستأجر مغادرة الأمكنة.

04/ للمستأجر الحق في القيام ببناءات ضرورية بناء على رخصة مسبقة من طرف إدارة أملاك الدولة وذلك لاستغلال الأراضي الفلاحية على وجه أفضل وتعتبر هذه الاستثمارات المنجزة ملكا له.

05/ التنازل عن الإيجار فهو عكس ما هو منصوص عنه في القانون المدني بالنسبة للتنازل عن إيجار السكنات والمحلات المهنية والأراضي الفلاحية فإن التنازل عن إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لا يتم إلا في إطار ضيق وضمن شروط محددة منها:

أ/ أن يصاب المستأجر بعجز بدني يمنعه من تسيير أملاكه شخصيا.

ب/ لا يتم التنازل إلا لزوجته الشريكة فعليا في الاستغلال أو لأحد فروع أو لمجموع فروع البالغين سن الرشد وعلى الشيوخ.

06/ ينتقل حق الإيجار للورثة في حالة وفاة المستأجر، غير أنه يجب التفرقة بين المستثمرة الفردية والجماعية.

(1) - أنظر: المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الجريدة الرسمية، عدد 15 لسنة 1996).

فعند وفاة مستأجر في مستثمرة فردية فإن إدارة أملاك الدولة تعد عقد إيجار جديد باسم الورثة الراغبين في مواصلة الاستغلال، أما إذا كانوا غير مهتمين بذلك فإنه يجب عليهم المطالبة بفسخ عقد الإيجار في خلال ستة أشهر الموالية لوفاة المستأجر. أما عند وفاة مستأجر عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية فإن الورثة يلتزمون بتعيين وكيل عنهم لمواصلة استغلال الأرض ضمن الجماعة، وإذا كانوا غير مهتمين بذلك فإنه يجب عليهم التنازل عن حصتهم لأحد المجاهدين أو أحد أبناء الشهداء في خلال ستة أشهر التالية لوفاة المستأجر.

### الفرع الثالث: التزامات وحقوق المؤجر

يمكن للدولة استعمال حق استرداد الأراضي المستأجرة عندما تدرج الأرض جزئيا أو كليا في المساحات القابلة للتعمير بمقتضى قانون البناء والتهيئة العمرانية وفي هذا الإطار يستفيد المستأجر من تعويض مسبق وعادل. وإذا احتوت المستثمرة على بناءات مكتسبة على شكل ملكية من قبل المستأجر فإن ثمنها يخصم من التعويض. أما إذا كان بناء خاصا للاستعمال السكني من قبل شخص آخر غير المستأجر فإن وضعيته تسوي على النحو التالي:

01/ التنازل عنه للشاغل إذا كان فصله عن أملاك المستثمرة الفلاحية لا يسبب أي ضرر لها.

02/ إيجاره أو التنازل عنه بمقابل إن اقتضت الحالة للمستأجر عندما يسبب فصله ضررا للمستثمرة<sup>(1)</sup>.

(1) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 207 وما بعدها.

### المطلب الثالث : النتائج المترتبة عن بيع وإيجار الأراضي الفلاحية

إن عملية بيع الأراضي الفلاحية لا تتعارض مع أحكام القانون 19/87 بل تدعم ملكية المستفيدين فيصبحون بموجب هذا العقد مالكيين ملكية تامة للأراضي التي يعيشون بها ولها بعدما كانوا يملكون حق الانتفاع فقط.

أما تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إيجار بصفة مؤقتة فيه نوع من الإجحاف والتعدي على حقوق المستفيدين وخاصة الذين يحوزون عقود إدارية ولم يرتكبوا أي خطأ في ظل قانون المستثمرات الفلاحية.

فإن هذا التغيير المتكرر قد أدى إلى عدم ارتباط الفلاح بالأرض الفلاحية لأنه فقد الثقة في القوانين التي صدرت في الأراضي الفلاحية منذ بداية الاستقلال رغم أنها قد منحتة حق استغلال دائم و إن العيب في عدم تحقيق الأهداف المرجوة من قانون المستثمرات الفلاحية لا ترجع إليه بل للهيئات المكلفة بتطبيقه إذ أنها كانت غائبة كلياً مما أدى لإهمال الأرض وعدم استغلالها استغلالاً أمثل.

كما أن بيع الأراضي الفلاحية بعيداً عن رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعدم قيامه بالمهام الموكلة إليه ساهم بقدر المستطاع في تجزئة الأراضي الفلاحية وإعادة بيعها بموجب عقود عرفية وبالتالي خروجها عن الطابع الفلاحي لتصبح أراضي عمرانية وهو ما يؤثر في مردودها مما يساهم في التبعية الاقتصادية.

### الفصل الثالث : تحرير المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية

تعد السوق العقارية من أكثر المجالات تأثرا بالوضع السياسي والاقتصادي داخل الدولة لذلك كانت التغييرات التي شهدتها الساحة العقارية في أغلب الأحيان مصاحبة للمعطيات المستجدة في جميع القطاعات خاصة في الجزائر إذ أن النهج الإيديولوجي الذي تبنته الجزائر بعد الاستقلال أثر إلى حد ما في طبيعة القواعد القانونية التي تحكم السوق العقارية والتي تميزت في مراحلها الأولى بالشدة لتمكين الدولة من بسط سلطاتها ووضع يدها على العقار الذي يعد ثروة اقتصادية في ذاته وهذا كان يتلائم مع ظروف دولة حديثة العهد بالاستقلال وساعدت إلى كسر تبعيتها لدولة الاستعمار على جميع الأصعدة حتى في مسارها الإيديولوجي إلا أن السلبيات المتحصل عنها عند تقييم هذه المرحلة فرضت وتماشيا مع المستجدات الخارجية والداخلية إعادة النظر في بعض القواعد المتعلقة بالتعامل في العقار لجعلها أكثر مرونة تتسجم مع متطلبات اقتصاد السوق وتجسد الانفتاح الاقتصادي سواء في مجال تملك العقارات من بينها الأراضي الفلاحية وكذلك بالنسبة لتقييم الأملاك العقارية لمحاولة مواجهة التذبذب في السياسة العقارية وهذا ما سيتم تناوله في هذا الفصل من خلال تبيان إلغاء القيود على المعاملات العقارية للخواص وقواعد تسيير المحفظة العقارية وقواعد تقييم الأملاك العقارية وفقا لما يلي:

#### المبحث الأول : إلغاء القيود على المعاملات العقارية للخواص

##### المبحث الثاني: قواعد تسيير المحفظة العقارية

##### المبحث الثالث: قواعد تقييم الأملاك العقارية



### المبحث الأول : إلغاء القيود على المعاملات العقارية للخواص

إن الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر خاصة بعد صدور دستور 1989 أدت إلى التحول من نظام يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية ويحميها<sup>(1)</sup> فقد اتجه المشرع الجزائري في السنوات الأخيرة إلى تنظيم الملكية الخاصة وتدعيمها دون المساس بالأموال العامة التابعة للدولة ومؤسساتها<sup>(2)</sup> والمبدأ العام المتعلق بضمان الملكية الخاصة الذي تضمنه دستور 1996 تناوله بإسهاب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل بالأمر 26/95، إضافة إلى سعي المشرع نحو تشجيع الاستثمار باستقطاب رؤوس الأموال مما يفوض توفير المعطيات اللازمة لحث المستثمرين خاصة الأجانب على استغلال أموالهم بالجزائر هؤلاء الذين تنصب اهتماماتهم بالأساس على السوق العقارية وقواعد تسييرها في الدولة ومدى مرونتها وكمحلة أولية تقرر تحرير المعاملات العقارية بإلغاء قيود التمليك للأراضي والتي لم تكن تقتصر على الأجانب بل كانت تشمل أيضا المواطنين بفعل السياسة العقارية التي انتهجتها الجزائر عقب الاستقلال مباشرة وسيتم تناول هذا المبحث من خلال المطلب الأول الذي يتم فيه تناول إلغاء القيود على المعاملات العقارية للأجانب وفي المطلب الثاني إلغاء القيود على المعاملات العقارية للمواطنين وفقا لما يلي:

### المطلب الأول : إلغاء القيود على المعاملات العقارية للأجانب

يتضمن إلغاء القيود على التعامل في الملكية العقارية التابعة للأجانب إلغاء سلسلة الرخص المسبقة على التعاقد وكذا الشفعة التلقائية<sup>(3)</sup> ذلك أن للعقارات أهمية بالغة ومكانة

(1) - أنظر: حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، مجلة الموثق دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 02 لسنة 2001، ص 20.

(2) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 31.

(3) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 65.

هامة وأثر فعال في الحياة الاقتصادية للمجتمع، الأمر الذي يستدعي تدخل الدولة المشهور لتنظيم الأموال العقارية وتحديد وضعيتها بدقة من أجل التحكم في المعاملات الواردة عليها ومراقبة حركتها لذلك أخضع المشرع التصرفات الواردة على العقار ذات الدور الهام في الاقتصاد الوطني للرقابة التي تمارسها مختلف الأجهزة الإدارية في شكل ترخيص إداري مسبق<sup>(1)</sup>.

### الفرع الأول: إلغاء الرخص المسبقة للتعاقد

إن تصرف المالك الأجنبي في عقار (أرض فلاحية كانت أو عمرانية أو سكن) يملكه في الجزائر كان يخضع زيادة على تلك القيود المفروضة بموجب القواعد العامة إلى قيود من نوع خاص يراعي فيها الصالح الوطني بغرض الحد من حرية الأجانب في تملك العقارات داخل التراب الوطني وذلك يتجسد في مجموعة الرخص المسبقة التي يجب الحصول عليها قبل مباشرة أي تصرف قانوني في ملكية العقار ويمكن حصر تلك الرخص فيما يلي:

### أولاً: شهادة التعريف

جاءت هذه الشهادة لتحل محل الشهادة الشهيرة بالشغور هذه الأخيرة التي يجب في كل بيع أن يقدمها المالك البائع للتأكيد على أن الملك ليس شاغراً وقد أصدر السيد وزير العدل آنذاك منشوراً في 1964/10/24 تحت رقم 141 يأمر فيه الموثقين بأن لا يحرروا عقد البيع إلا بعد استصداره شهادة عدم الشغور من الولاية<sup>(2)</sup> لأن الفترة الأولى من الاستقلال عرفت فيها الجزائر فوضى وانتشار المعاملات المشبوهة بين الفرنسيين وبعض الجزائريين مما دفع بالسلطات الجزائرية إلى إصدار مرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 من أجل منع التعامل في الأملاك الشاغرة وقد تم إلغاء شهادة الشغور بموجب المرسوم رقم

(1) - أنظر: محمود زاوي، الشكلية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير لسنة 1986، جامعة الجزائر، ص 75.

(2) - أنظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة 2004 دار هومة، الجزائر، ص 76.

278/80 المؤرخ في 1980/12/29 المتضمن إلغاء النصوص القانونية و التنظيمية الخاصة بالأموال الشاغرة غير أن التعليم الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 1981/03/28 أخضعت كل تصرف في عقار من قبل أجنبي إلى تحقيق مسبق من أجل معرفة ما إذا كان العقار محل المعاملة قد تم دمج ضمن أملاك الدولة بعد إعلان شغوره أم لا. وعليه يكون الموثق المكلف بتحرير عقد التصرف ملزما بإخطار الوالي المختص إقليميا (محل وجود العقار) من أجل تسليم شهادة التعريف في حالة ثبوت أن العقار المعني بالعملية غير مدمج في ذمة الدولة وهذا خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ استلام الطلب أو بعد الحصول على الشهادة المذكورة يرفقها بطلب جديد لنفس الوالي من أجل استصدار ترخيص بالتعامل في العقار<sup>(1)</sup>.

### ثانياً : رخصة التعامل بالعقار

أول نص قانوني نظم هذه الرخصة هو المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/11/20 بحرية المعاملات وهو في الحقيقة جاء لوضع حد للمضاربة التي كانت سائدة آنذاك في السوق العقارية وقد كرس هذا المرسوم في مادته الأولى حرية التصرفات عدا بعض القيود إذ اشترط الحصول على ترخيص إداري مسبق لإجراء العمليات المتعلقة بالتنقل عن العقارات وكذا المعاملات المتعلقة بالمحلات التجارية وكذلك الرخصة الإدارية لمن يريد إبرام أكثر من صفقة وتمنح هذه الرخص بعد أخذ رأي مصلحة الدومين وقد أكد المرسوم في المادة 07 منه على حظر بيع الأملاك الشاغرة<sup>(2)</sup>.

وعليه فإن بيع العقار الذي تزيد قيمته عن 100.00 دج دون الحصول على ترخيص إداري مسبق يترتب عليه بطلان التصرف رغم اكتمال أركانه<sup>(3)</sup>.

(1) - أنظر : سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 66.

(2) - أنظر : حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 79.

(3) - أنظر : قرار المجلس الأعلى رقم 22812 المؤرخ في 1982/03/31، نشرة القضاء الخامس سنة 1982، ص 129.

وهذا ما قضى به المجلس الأعلى حيث أبطل عقد بيع لأرض فلاحية دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق من طرف الوالي الذي يقع العقار بدائرة اختصاصه، إلا أن المرسوم 15/64 المتعلق بحرية التصرفات تعرض إلى عدة تعديلات كان آخرها بموجب المرسوم رقم 344/83 المؤرخ في 1983/05/22 والذي صرح في المادة الأولى منه على حرية المعاملات العقارية للأجانب بحيث تنص على أنه:

"تعد كل العمليات التي تتم بين الأحياء يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون من جنسية أجنبية والتي هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حق الملكية أو الارتفاق والاستغلال و التنازل عن الحصص والرهن العقارية والرهن الحيازية العقارية والحكر وكذا عقود الإيجار التي تفوق تسع سنوات و التنازلات والتقديمات والإيجار التسييري للمحلات التجارية حرة مع مراعاة هارسة حق الشفعة من طرف الدولة و الجماعات المحلية أو هيئة عمومية طبقا للتشريع المعمول به، و أحكام هذا المرسوم".

الواقع أن المرسوم 344/83 جعل من الرخصة قيد على الأجانب دون المواطنين ويقدم طلب الرخصة للوالي إقليميا الذي يخطر مصالح الأملاك من أجل تقييم العقار محل التصرف في مدة لا تتعدى شهرين وهذا حتى يمكنه تقرير ما مدى ملائمة استعمال حق الشفعة لصالح الدولة من أجل الحلول محل المشتري الأصلي، و الملاحظة بالنسبة للمرسوم 344/83 أنه اشترط الترخيص الإداري المسبق أيا كانت قيمة العقار ثم يتم التحديد للقيمة طبقا للمرسوم 15/64<sup>(1)</sup>.

هذا ويسلم الوالي الرخصة في أجل أقصاه شهران بعد استلام الإعلان بتقرير الإدارة الجبائية مصلحة (التسجيل) الذي يبلغ له في غضون شهرين من طلبه ذلك، هذا و الملاحظة

(1) - أنظر: المادة 02 من المرسوم 344/83 التي تنص (تخضع العمليات المبنية في المادة السابقة الترخيص الإداري أيا كان مبلغها).

على الصعيد العملي عدم احترام الآجال المحددة لتسليم الرخص الإدارية بفعل البيروقراطية خاصة لعدم اقتران هذا النص بجزء يتقرر عند مخالفة القواعد المتعلقة بالآجال.

### ثالثا : ترخيص المديرية الخارجية للمالية بإتمام المعاملات

هذا الترخيص المذكور ليس خاصا بالنظام القانوني الجزائري بل هو موجود في النظم المقارنة للدول الليبرالية، وقد تم إنشاء الترخيص بموجب المرسوم رقم 32/72 المؤرخ في 1972/01/02 بحيث يقوم الموثق المؤهل بتحرير المعاملة بتقديم طلب لوزارة المالية (المديرية المالية الخارجية) للحصول على رخصة عدم معارضتها عن تصرف الأجنبي في ملكية عقارية ويكون للمصلحة المذكورة مدة شهرين من تاريخ استلامها للطلب من أجل إبداء رأيها في الموضوع<sup>(1)</sup>.

وأن الوقوف عند نظام الرخصة المذكورة أعلاه يجعلنا نسلم بحقيقة مفادها عدم وجود حرية في المعاملات العقارية للأجانب، في ظل هذه المعطيات أصبح الأصل هو حظر تمتع الأجنبي بحق الملكية في العقارات بصفة عامة والأراضي الفلاحية خاصة داخل التراب الوطني والاستثناء وارد في حدود معينة وبضوابط محددة وذلك حرصا من المشرع على السيادة الوطنية للدولة وتمكينها للمواطنين الجزائريين من أن يملكوا أراضي بلدهم دون منافسة من الأجانب<sup>(2)</sup>. إلا أنه وإن كان هناك ما يبرر الرخصتين السابقتين فلا يوجد ما يبرر الترخيص المسبق من قبل الوالي خاصة إذا علمنا أن الغاية من إيجادها هي استعمال حق الدولة في الشفعة (الثراء المباشر للملكية الأجنبية) والذي قد طرأت عليه تعديلات هامة<sup>(3)</sup>.

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 69.

(2) - أنظر: الدكتور عصام أنور سليم والدكتور حسين قاسم، القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصرة، طبعة 2001، الدار الجامعية الجديدة للنشر بالإسكندرية، مصر، ص 31.

(3) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 67.

خاصة وأن المرسوم 443/83 المتعلق بحرية المعاملات لم يحدد الإجراءات بدقة المتعلقة باستصدار هذه الرخصة وإن كان على الصعيد العملي يلزم المتصرف الأجنبي بتقديم طلب شراء أو بيع عقار يرفق معه ملف يتضمن تحديد أصل ملكية العقار محل التصرف وذلك بتقديم عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية يثبت ملكية المتصرف للعقار ومحددًا لموضع العقار ومساحته وحدوده كما يلتزم الأجنبي بتقديم نسخة من بطاقة إقامة للأجنبي إذا كان طالب الرخصة مقيم بالجزائر أو صورة طبق الأصل من جواز السفر ساري المفعول لتحديد هويته إذا كان الأجنبي غير مقيم بالجزائر.

### **الفرع الثاني: إلغاء حق الشفعة التلقائي من قبل الدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية**

الشفعة رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة إذا توافرت فيها الشروط التي نص عليها القانون فهي مصدر من مصادر الحقوق العينية العقارية والحكمة من وراء تقرير الشفعة هي الرغبة في دفع الضرر المتوقع للشفيع في حالة ما إذا اتصل ملكه بالعقار المبيع، فهي تؤدي إلى تملك العقار المبيع للشفيع جبرا عن المشتري وهي بذلك تعتبر قيда على حرية التصرف وحرية التعاقد إذ بمقتضاها يجد المشتري نفسه مجبرا على التخلي عن العقار الذي اشتراه ويجد البائع نفسه طرفا في عقد مع شخص آخر غير الذي أراد البيع إليه فالشفعة إذن حق استثنائي وفيه خروج واضح على قاعدة جوهرية من قواعد القانون المدني التي تقضي بأن لا ينزع من المالك ملكه دون رضاه الأمر الذي يفرض عدم التوسع فيها<sup>(1)</sup>.

و الواقع أن تكليف حق الدولة في التدخل وحلولها محل المشتري الجديد في المعاملات العقارية التي يكون فيها طرفا شخص طبيعي أو معنوي من جنسية أجنبية بأنه حق شفعة يكون معنيا إذ أن ما يميز الشفعة هو أنها حق اختياري غير أن تدخل الدولة بمقتضى

(1) - أنظر: نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، ص 07.

المرسوم 334/83 يغلب عليه الطابع الجبائي أي بذلك مبدأ جديد متمثل في حق حرية الأجانب في التصرف فيها من قبل أصحابها الأجانب معلنة بذلك مبدأ جديد متمثل في حق حرية الأجانب في التصرف في ملكيتهم العقارية لمن يريدون غير أن المبدأ المعلن عليه يتبعه استثناء هام هو بقاء خضوع الأجانب لطلب الترخيص المسبق من الوالي لأجل التصرف في ملكيتهم، وقد جاءت التعليمات المذكورة في سياق الإصلاحات مقرة بأن تحديد ثمن العقار يكون على أساس القيمة التجارية من قبل مصلحتي الضرائب و الأملاك، إذ بعد تلقي مدير الضرائب لإخطار الوالي بإجراء تقييم العقار محل المعاملة يقوم في خلال خمسة أيام بالتقرب من مصالح أملاك الدولة من أجل التشاور في تعيين الموظفين الذين تسند لهم مهمة التقييم على أن لا تتعدى مهمتهم عشرين يوما من تاريخ التكليف وبعد التقييم يتم في مدة خمسة عشر يوما الموالية إرسال تقرير بالمهمة المنجزة للوالي الذي ترجع له السلطة التقديرية في استعمال حق الشفعة على أن لا يتعدى رد الوالي على الطلب المقدم له مدة أربعة أشهر<sup>(1)</sup>.

إذن فإن باع أحد الأفراد عقارا لفرد آخر حق للدولة أو الجماعات المحلية أن تحل محل المشتري لقاء دفع ثمن هذا العقار وهو ما يطلق عليه حق الشفعة وتعتبر هذه الأشخاص العامة شفعاء ممتازين إذ تأتي في المرتبة الأولى بالمقارنة مع الشفعاء الآخرين الذين يخضعون للقانون الخاص<sup>(2)</sup>.

ويتميز عموما حق الشفعة التلقائي بأنه حق عيني عقاري ويستجيب لمقتضياته المنفعة العامة وينقل الملكية للإدارة عن طريق قرار إداري.

هذا ونشير إلى أن قانون التسجيل رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 قد

نص في المادة 118 منه على ما يلي:

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 69.

(2) - أنظر: أمير يحيوي، مرجع سابق، ص 110.

"تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار عن العقار كله أو جزء منه والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كافي مع دفع مبلغ هذا الثمن مزاد فيه (10/1) لذوي الحقوق وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجان المنصوص عليها في المواد من 102 إلى 106 من هذا القانون وخلال عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح وبببلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكاتب الضبط وإما بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام بوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال المذكورة".

الملاحظة أن المادة أعلاه قد تضمنت تأسيس حق الشفعة لفائدة الخزينة العامة للدولة في شكل ما اصطلح على تسميته بحق المزايدة بال عشر (10/1) إذ بموجب هذه المادة يحق للدولة أن تدفع الثمن الذي تم به البيع المصرح به في العقد مزاد عليه نسبة العشر وتأخذ العقار أو المحل التجاري لكن المادة المشار لها سابقا بقيت من الناحية العملية مجمدة إلى غاية 1994 حيث نشرت الجرائد الوطنية إعلانا من طرف المديرية العامة للضرائب جاء فيه على الخصوص (... لقد قررت الإدارة الجبائية تطبيق نص المادة 118) ثم جاءت تعليمة صادرة عن المديرية العامة للضرائب بشأن كفاءات تطبيق حق الشفعة المؤسس بموجب قانون التسجيل رقم 105/76 ووضعت معايير معينة والكفاءات الواجب إتباعها في هذا الصدد.

و الواقع أن سبب عدم التصريح بالقيمة الحقيقية للمعاملات راجع أساسا إلى ارتفاع نسبة الضرائب والرسوم وما يتبعها في إطار عمليات إعادة التقييم ناهيك عن تجميد مبالغ المعاملات التي كانت تفوق مدة شهرين إسنادا إلى نص المواد 324 مكررا من القانون المدني والمادة 256 من قانون التسجيل مما جعل مالا يقل عن 90% من المعاملات وهذا



يصرح بحقيقة حجمها فحتى لو استعمل حق الشفعة فإنه يشمل أكثر من 90% من المعاملات وهذا الطرح مستحيل إذ لا يمكن للخبينة العامة أن تتحول إلى شفيع دائم مما قد يثير اضطرابات في المعاملات ويدفع الأفراد للتعامل العرفي بنسبة 100% فالأرجح بالمشرع ألا يهتم بدراسة هذه الأسباب وتخفيض نسبة الرسوم والضرائب وكذا رفع إجبارية إيداع الثمن لدى موثق<sup>(1)</sup>.

و هذا فعلا ما تظن له المشرع قانون المالية لسنة 1998 حيث اكتفى بدفع 5/1 ثمن المصرح به لدى الموثق<sup>(2)</sup>، وخفضت الرسوم إلى 05% للتشجيع على تمركز المعاملات في الشكل الرسمي.

### المطلب الثاني : إلغاء القيود على المعاملات العقارية للمواطنين

إن كل من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية و الأمر 26/74 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية وضعا حدودا قصوى لملكية الأراضي الفلاحية والعمرانية استنادا للنهج الاشتراكي الذي تبنته الجزائر بعد الاستقلال وبإلغاء الأمرين المذكورين بموجب قانون التوجيه العقاري، تم إلغاء نظامي الحد الأقصى المحدد في ظل الثورة الزراعية والحد الأقصى المحدد في ظل الاحتياطات العقارية.

### الفرع الأول: إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي الفلاحية

لقد أحدث الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية، ويعتبر هذا القانون أحد القوانين الأساسية لتحقيق التطبيق والتحول الاشتراكي في المجال الزراعي إذ أسفر تطبيقه عن تشكيل قطاع الأموال الوطنية الزراعية الذي يتسم بالاتساع بحيث غطى غلبة الأراضي الزراعية المتاحة وقصرت الملكية

(1) - أنظر: علاوة بوتغراز، استعمال الشفعة لفائدة الخبينة العامة، مجلة الموثق، العدد 04 لسنة 1998، ص 21.

(2) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، 2003، الجزائر، ص 04.

الخاصة نطاق ضيق وبشروط ثقيلة بالغة التعقيد<sup>(1)</sup>، وهكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونية الفلاحية وقد صنعت المادة 168 من الأمر أعلاه التصرف في الأراضي الزراعية أو المحدد للزراعة سواء تعلق هذا التصرف بالبيع أو الهبة أو التبادل أو القسمة للأموال الشائعة وأجاز إجراء قسمة استغلالية لحين انتهاء عمليات الثورة الزراعية<sup>(2)</sup> كما أن الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية جعل من الأراضي التي لا يعينها التأمين الشامل خاضعة لمبدأ التحديد المنصوص في المادة 65 وما يليها القائم على المبدأ القائل أن مساحة الأملاك الزراعية لا يجوز أن تتعدى طاقة عمل المالك وعائلته وأنها (الأرض الفلاحية) تسمح له بإنتاج دخل كافي لعائلته ومن أجل ذلك تم اعتماد ثلاثة معايير هي طاقة العمل، الاستغلال المباشر والمساحة هذه الأخيرة التي يتم تحديدها بحددها الأقصى والأدنى عن طريق تنظيم حسب كل ولاية معينة بتطبيق الثورة الزراعية، ويصدر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والذي ألغى بموجبه المادة 75 منه صراحة أحكام الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية يكون المشرع قد وضع حدا لتقييد النسبة القصوى الجائزة امتلاكها من الأراضي الفلاحية وهذا يشير إلى أنه عكس النظام القانوني السائد قبل 1990 فإنه بدل بحث عن وضع حد أقصى لملكية الأراضي الفلاحية يتم التفكير لوضع حد أدنى لا يجوز مخالفته لامتلاك الأراضي الفلاحية وبهذا تأسيس نظام المساحة المرجعية حسب كل صنف من أصناف الأراضي إذ لا يجوز النزول عنه<sup>(3)</sup> وهذا خدمة للمستثمرات الفلاحية العصرية وحفاظا على وحدتها العضوية، وبهذا فإن القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري يكون قد أولى أهمية كبيرة للملكية الخاصة

(1) - أنظر: د/ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري (دراسة مقارنة في قانون الأملاك الوطنية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 134.

(2) - أنظر: د/ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 21.

(3) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 70.

التابعة للأفراد إذ بإلغائه لقانون 73/71 المتضمن الثورة الزراعية ورجاع كل الأراضي المؤممة بموجب الأمر الملغى إلى أصحابها المؤممين جسد الملكية الخاصة التي أصبحت محمية في ظل الانفتاح الاقتصادي الحر<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: إلغاء الحد الأقصى امتلاكه من الأراضي العمرانية

إن الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية كان الوسيلة القانونية وسببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات<sup>(2)</sup> وكذلك الاحتياط العقاري للبلديات مساحة الأراضي العقارية التي يمكن أن يمتد إليها العمران السكني أو الصناعي التي يتم تحديدها طبقا للمخطط العمراني الذي يضمه المجلس الشعبي البلدي وقد أسفر هذا التحديد عن ضم العقارات الخاصة التي تزيد عن حاجة الإيواء العائلي لملاكها إلى نطاق الملكية العامة للبلديات<sup>(3)</sup>.

وذلك أن المادة 06 من الأمر 26/74 المتضمن احتياطات عقارية لصالح البلديات على أن الأراضي التابعة للخواص تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لملاكها فيما يخص البناء وذلك طبقا للكيفيات التي تم تحديدها عن طريق التنظيم وفعلا قد تم تحديد مساحة 20 متر مربع كمساحة مرجعية لكل مواطن على أساس المقاييس المحددة من قبل المنظمة العالمية للصحة وهذا من أجل تلبية الحاجة للسكن وتطبيقا للمرسوم رقم 28/76 المؤرخ في 1976/02/07.

تم تحديد السقف المسموح بإملاكه من أجل إشباع الحاجات بالميدان المهني (تجارة، صناعة، مهن حرة) بـ 600 متر مربع للنشاطات التي لا ترتبط بها ملحقات وبـ 1500 متر

(1) - أنظر: لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 21.

(2) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 21.

(3) - أنظر: د/ محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سابق، ص 134.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

مربع بالنسبة لبقية النشاطات<sup>(1)</sup>، هذا وقد أدى الاحتكار الذي كان ممنوحا لصالح البلديات فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري المنشأ بموجب الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية الذي كان يستثني الأراضي المعدة للبناء الواقعة داخل المناطق العمرانية من التداول بين الأشخاص إلا لصالح البلديات ولم يستثني من هذا الحظر سوى نقل الملكية بموجب الإرث وذلك بمقابل ثمن يتم تقويمه من قبل مصالح أملاك الدولة هو الذي جعل المواطنين يلجئون بشكل مكثف إلى المعاملات العرفية.

وهو ما جعل المحكمة العليا تماشى مع هذا الواقع الاجتماعي وتتعاطف مع المتقاضين الذين تعاملوا بموجب عقود عرفية ربما لعدم اقتناعها أيضا بالقيود الشديدة التي فرضها هذا القانون<sup>(2)</sup> وبإلغاء الأمر 26/74 بموجب المادة 88 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل تم رفع قيد تلبية الملكية العقارية الحضرية للحاجات العائلية وكذا وضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية تنبأ بإنشاء سوق عقارية حرة هذا وقد تبع عملية إلغاء القيود الواردة على التملك و التصرف في الملكية العقارية اتخاذ سلسلة من الإجراءات الهادفة إلى تحقيق المساواة بين المتعاملين الخواص والعموميين على الأراضي التابعة لأملاك الدولة بقصد تكريس سوق عقارية حرة قائمة على المنافسة الحرة<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 70.

(2) أنظر: حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات الملكية العقارية، الجزء الأول، مجلة الموثق، العدد 01 لسنة 2001.

(3) أنظر: سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 71.

## المبحث الثاني: قواعد تسيير المحفظة العقارية

يقصد بالمحفظة العقارية مجموعة الممتلكات الحضرية المخصصة للتعمير التابعة لأمالك الدولة الخاصة و الجماعات المحلية (أي ملكيات الجماعات المحلية الخاصة). ومن هذا المنطق يجب التمييز بين الأملاك العقارية التابعة للدولة وبين تلك التابعة للجماعات الإقليمية المحلية، و لاعتبار أن لكل منها قواعد مختلفة عن الأخر في كيفية تسيير هذه المحفظة العقارية، ولتفضل هذا المبحث قسمناه إلى ما يلي:

### المطلب الأول: تسيير المحفظة العقارية التابعة للدولة

تنقسم أموال الدولة وفقا لقانون الأملاك الوطنية<sup>(1)</sup>، إلى أموال علة و أموال خاصة تنص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية على أنه:

"تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأموال والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور و المستعمل، إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو هيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور.

"لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملك".

وفقا لهذا النص تعتبر أموالا عامة تلك الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: القانون 30/90 المعدل بموجب القانون 14/08 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، (الجريدة الرسمية، عدد 52 لسنة 90).

(2) - أنظر: أعمار يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر طبعة 2002، ص 23.

وبمفهوم المخالفة لنص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية و عملا بالفقرة الأولى من المادة 17 من دستور 1996، تعد الأراضي باختلاف أنواعها التابعة للدولة ملحقات للدومين الخص للدولة و عليه مبدئيا غير خاضعة لقاعدة عدم القابلية للتصرف، الحجز، التقادم الأمر الذي يجعلها قابلة لأن تكون محلا لكافة المعاملات التي تعرفها السوق العقارية، غير أن هذا المبدأ لا يمكن أن يؤخذ على إطلاقه إذ هناك استثناءات تجعل أي تصرف في الأملاك الخاصة تخضع لقواعد محددة، وموازنة لتلك القواعد العامة للتصرف في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة أوجد المشرع الجزائري قواعد خاصة من أجل التخفيف من حدة تلك القواعد، حتى لا تكون حاجزا ثقيلًا على السلطات في تسيير تلك الأملاك<sup>(1)</sup>.

و على ذلك سوف نتناول هذا المطلب في الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: الطرق العادية للتصرف في الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة

أملاك الدولة الخاصة هي الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية وتخضع مبدئيا للقانون الخاص، فقبل التطرق إلى تبيان إجراء التصرف في الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة يجدر بنا توضيح شروط قابلية في تلك الأراضي إذ يجب أن:

- تكون الأراضي المعنية بعملية التصرف غير مخصصة لتسيير مرفق عام.
- لا يكون التصرف المزعم إبرامه بدون مقابل أو ثمن أقل من القيمة التجارية للأرض.
- لا تكون الأرض المراد التصرف فيها خاضعة لمضمون نص قانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم إذ أن التصرف في هذه الأراضي لا يكون إلا بموجب نص قانون جديد يتضمن خصوصيتها وفقا للمادة 105 من نفس القانون و عليه

(1) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 76-77.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

بتوفر الشروط المذكورة أعلاه تقوم مصالح أملاك الدولة المكلفة قانونا بتسيير الأملاك الخاصة للدولة للتعامل في الأراضي وفقا للطرق والإجراءات المحددة قانونا<sup>(1)</sup>.

و أهم هذه الإجراءات هي البيع التبادل و الإيجار

### أولا: البيع

الأصل في بيع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هو أن تتم عن طريق البيع بالمزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي.

### 01/ البيع عن طريق المزاد العلني

مبدئيا تباع المنقولات والعقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة بالمزاد العلني<sup>(2)</sup>. طبقا للمرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المعدل بموجب المرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 وتتم هذه البيوع بعالإشهار وإعلان المزايدة. وتقوم لجنة مختصة يحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني<sup>(3)</sup>.

وتنص المادة 51 من قانون 02/97 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>(4)</sup>.

"يمكن التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني...".

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 77-78.

(2) - أنظر: أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 112.

(3) - أنظر: المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك (الجريدة الرسمية، عدد 60 لسنة 1991) المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 (جريدة رسمية عدد 69 مؤرخة في 2012/12/19).

(4) - أنظر: قانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 ينص قانون المالية لسنة 1998 (الجريدة الرسمية، عدد 89 بتاريخ 31 ديسمبر 1997).

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

وبتوفر شروط قابلية الأرض للتصرف يقوم الوالي المختص إقليميا (أي الذي يوجد بدائرة اختصاصه قطعة الأرض المراد بيعها) باتخاذ قرار الترخيص ببيع الأرض عن طريق المزاد العلني، وهذا باقتراح من مدير مصالح الأملاك الوطنية بالولاية ويتبع صدور القرار المذكور نشره في الصحافة الوطنية مدة 20 يوما قبل إجراء عملية البيع مع وضع دفتر يحدد كافة الشروط القانونية لعملية البيع وخاصة منه السعر الأدنى للبدء في البيع وهذا على أساس القيمة التجارية هذا على أن يتم تكليف موظفين مختلفين تابعين لمصالح الأملاك الوطنية بالولاية بالسير الحسن للعملية وشفافيتها<sup>(1)</sup>.

يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية تكون المزايدة العلنية على أساس دفتر شروط تعدده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات حسب القيمة التجارية للعقارات.

### 02/ البيع بالتراضي؛

إذا كان الأصل أن تباع الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية بالمزاد العلني، فإن الاستثناء أن تباع بالتراضي.

ويمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية المذكورة، في المادة 10 أعلاه بالتراضي<sup>(2)</sup> استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

01/ الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجماعية.

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 78.

(2) - أنظر: المادة 157 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك (الجريدة الرسمية، عدد 60 لسنة 1991) المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 (جريدة رسمية عدد 69 مؤرخة في 2012/12/19).



02/ الخواص في حالة.

- الشيوخ.

- الأراضي المحصورة.

- الشفعة القانونية.

- ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم.

- أو في حالة ما إذا لم يأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد.

03/ الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها، وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية

المعتمدة بالجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

- تتصل الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي

يقوم بإجراء البيع لحساب الهيئة الدبلوماسية أو القنصلية وهي العملية التي تخص التنازل

عن قطعة أرضية لفائدة أشخاص معينين بذاتهم وهم على التوالي:

أ/ الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الجمعيات

باختلاف أنواعها (شريطة أن تكون ذات خدمة عامة أكيدة).

ب/ الخواص في حالات محددة قانونا وهي:

- حالة الشيوخ فتننازل الدولة عن حقها في قطعة أرض مشاعة بينها وبين الخواص<sup>(1)</sup>.

- حالة الأراضي المحصورة، فتننازل الدولة لأحد جيرانها من الخواص على قطعة الأرض

التابعة لها والتي هي بدون منفذ.

- حالة الشفعة القانونية الممارسة من قبل الخواص على أراضي تابعة للأموال الوطنية

الخاصة كما هو الحال في حالة رفع التخصيص على جزء من طريق وطني فيكون للخواص

المجاورين الحق في استعمال الشفعة في حالة بيع ذلك الجزء المرفوع عنه التخصيص.

(1) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 78-79.

ضرورة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العامة وحقبة الأمر أن هذه الحالة يجب تصنيفها على أساس أنها تعويضا عينيا لنزع الملكية فلا يتحمل الخواص أية أتعاب ولا يدفعون مقابلا (ثمن) و عليه فلا يوجد ثمة بيع أصلا. هذا ونشير إلى أن ما عدى الحالة الأخيرة التي يكلف وزير الخارجية بالترخيص بالبيع فإن الحالات السابقة تكون بإصدار رخصة من قبل الوزير المكلف بالمالية<sup>(1)</sup>. من المعروف أن العقود الرضائية يكون فيها الأطراف على قدم المساواة في مجال وضع بنود العقد وفقا لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" المنصوص عنها بالمادة 106 من القانون المدني الجزائري، ولكن عقود البيع بالتراضي التي تبرمها الإدارة مع الخواص عادة ما توضع شروطها مسبقا، وما على الفرد إلا أن ينضم إليها أو يمتنع عن ذلك و هي بالتالي عقود<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: التبادل:

يمكن أن يتم بتداول أراضي ملحقة بالأملك الوطنية الخاصة بأراضي تابعة، للخواص، ويتم ذلك إما بمصادرة من طرف الدولة باقتراح من مصلحة الأملك الوطنية التي تقدم بذلك اقتراحا للوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية تبرر الهدف من إجراء العملية وكذا مقدار فرق القيمة عند الاقتضاء.

وقد تتم المبادرة بالعملية من طرف الخواص، وفي هذه الحالة يقدم المعني بالأمر طلبا إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بمذكرة توضيحية للعملية وكذا الموافقة المبدئية بمصالح أملك الدولة المختصة إقليميا، وفي كلا الحالتين المذكورتين، تتم موافقة الوزير المكلف بالمالية بإصدار قرار التبادل الذي يحدد فيه بدقة:

- وصف الأملك العقارية موضوع المبالغة وقيمتها التجارية.

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع نفسه، ص 79.

(2) - أنظر: أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص 120.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

- معدل فارق القيمة الذي قد يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الآخر.
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.
- الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي تثقل العقار الخاص إذ يجب على المالك الخاص أن يثبت إبطال التسجيلات أو تشطيبها في خلال الأشهر الموالية لتبليغ القرار المذكور ويتم تحرير عقد التبادل على أساس القرار الوزاري المذكور، وهذا في شكل عقد إداري تختص مصالح الأملاك الوطنية على مستوى الولاية لتحريره ويوقعه من جانب الدولة الوالي المختص إقليميا، وقد يأخذ شكل سند توثيقي يمثل مدير مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية الوزير المكلف بالمالية و يوقع باسمه<sup>(1)</sup>.
- يثبت عقد التبادل الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية ويحكم التبادل المواد من 30 إلى 38 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة لتابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفيات ذلك.
- واستنادا إلى أحكام المادة 413 من القانون المدني يمكن أن يكون محل التبادل مالا عقاريا أو منقولا باستثناء النقود فتتص على أن:  
"المقايضة عقد يلزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى آخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود".
- بينما نجد قانون الأملاك الوطنية قد حصر عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر : سماعين شامة، مرجع سابق، ص 80.

(2) - أنظر : المادة 92 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك (الجريدة الرسمية، عدد 60 لسنة 1991) المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 (جريدة رسمية عدد 69 مؤرخة في 2012/12/19).

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

ولما كان قانون الأملاك الوطنية نصا خاصا والقانون المدني نصا عاما أو شريعة عامة في التبادل بين الأشخاص العامة والخواص يخص فقط العقارات وفقا لقاعدة الخاص يقيد العام.

وتبتدئ الإجراءات إما بمبادرة أحد الخواص أو المصلحة العامة المعنية و عليه يجب على المالك الخاص الذي يرغب في التبادل مع شخص عام أن يقدم الملف (طلب، عقد الملكية، شهادة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العامة ...) إلى وزير المالية.

أما إذا كان الطلب من مصلحة عامة فيجب أن يقدم الملف للهيئة الوطنية التي تحيله إلى وزير المالية في حالة الموافقة ومهما يكن فإن وزير المالية يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة ملجا بدراسة وإعداد تقرير تقويم (وهو وثيقة وضعيته وتقويمه للوحدة العقارية تتضمن خاصة موقع العقار، طبيعته القانونية، مساحته، حدوده وقيمه النقدية) يحدد فيه عند الاقتضاء فارق القيمة بين العقارين موضوع التبادل الذي يلتزم بدفعه الطرف الذي قدم عقارا ذا ثمن أقل وعلى هذا الأساس يتخذ وزير المالية قرار التبادل.

ومهما يكن يجب تحرير العقد من إدارة أملاك الدولة حيث يقوم بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية المادة 02/08 مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري فمدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة والجماعات المحلية<sup>(1)</sup>.

أو قد يكون عقد توثيقي يكون فيه مدير أملاك الدولة طرفا نيابة عن وزير المالية وفي الحالة الثانية يتحمل الطرف المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق ويخضع العقد في الحالتين كليهما بطبيعة الحال لإجراءات التسجيل والشهر العقاري على أن المصاريف على عاتق المتبادل مع الدولة<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 45-46.

(2) - أنظر: أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص 51-50.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

وشرط قانون التسجيل<sup>(1)</sup> الصادر بموجب الأمر 105/76 بتاريخ 1976/02/29 فتسجيل كل العقود لدى مصلحة التسجيل و الطابع.

أما إذا تعلق الأمر بعملية تبادل مع الهيئات فقرار التبادل يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الأحوال يعد مداولة المجلس الشعبي البلدي وطبقا للمادة 95 من قانون الأملاك الوطنية، و المواد 55، 83، 103 من قانون البلدية<sup>(2)</sup> وتستكمل العملية بإعداد عقد إداري من السلطة التي اتخذت قرار التبادل مع مراعاة المواد 60، 112 من قانون البلدية و المادة 110 من قانون الولاية<sup>(3)</sup> على أن يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل و الشهر، طبعا.

ومما تجدر الإشارة إليه، فإن العقار موضوع التبادل يجب أن ينتقل إلى الشخص العام بدون أن يكون مثقلا بأي تسجيل رهني و هو ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المذكور سابقا.

" يجب على من يتبادل عقارا مثقلا بتسجيلات رهنية أن يثبت إبطال هذه التسجيلات و شطبها خلال الأشهر الثلاثة التالية للإشعار الذي تبغفه إياه مصالح الأملاك الوطنية و على أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل".

لم ينص على هذا الشرط بالنسبة للعقارات التي تؤول إلى الهيئات المحلية بمقتضى عملية التبادل لكن يمتد إليها الحكم السابق بطريقة القياس مهما يكن فإن هذا الشرط يعتبر جوهريا لأن تخلفه يقتضي مبدئيا التنفيذ على مثل تلك العقارات عندما يكون ذلك ضروريا وهو ما يتعارض مع قاعدة عدم جواز الحجز على أموال الدولة و الجماعات المحلية لذلك

(1) - أنظر: الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، (الجريدة الرسمية، عدد 81 سنة 1976).

(2) - أنظر: القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011، (الجريدة الرسمية، عدد 37 لسنة 2011).

(3) - أنظر: القانون رقم 07/12 المتضمن قانون الولاية، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012 (الجريدة الرسمية، عدد 12 لسنة 2012).

فإن الحكم المتقدم (شطب التسجيل الرهني) يفرض نفسه حتى ولو لم يكن هناك نص قانوني صريح<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: الإيجار

تؤجر إدارة أملاك الدولة الأموال الخاصة للدولة التي تسييرها مباشرة أو المخصصة للمصالح العامة التابعة للدولة<sup>(2)</sup>.

والتأجير بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة يتم وفقا لأحد الإجراءات التالية: فيتم التأجير عن طريق المزاد العلني (المبدأ) أو عن طريق التراضي (الاستثناء).

ونص على أحكام التأجير بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المعدل بالمرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة .

ويكون تأجير العقارات غير المحلات ذات الاستعمال السكني عن طريق المزاد العلني<sup>(3)</sup>.

والحكمة من ذلك هي الحصول على أعلى عرض من أجل أحسن استغلال لهذه الأملاك إضافة إلى إخفاء تدع من الشفافية على العملية وقد صدر في هذا الشأن قرار عن وزارة المالية بتاريخ 15 غشت 1994 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط العامة الذي تؤجر وفقه عن طريق المزاد العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية تسييرا مباشرا.

(1) - أنظر: أمر يحيواوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص 51-52.

(2) - أنظر: أمر يحيواوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع نفسه، ص 143.

(3) - أنظر: المادة 20 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك (الجريدة الرسمية، عدد 60 لسنة 1991) المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 (جريدة رسمية عدد 69 مؤرخة في 2012/12/19).

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

ويتم المزاد العلني طبقا لدفتر الشروط العامة ويوافق عليه الوزير المكلف بالمالية في قرار ويسبق كل فاد إشهار يطابق أهمية الأشياء و المعدات المطلوبة بيعها. ويعلن عن المزاد قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ البيع عن طريق الملصقات وإن اقتضى الأمر عن طريق الإعلانات الصحفية أو بأية وسيلة أخرى يمكن أن تشير المنافسة.

ويتم تقديم العروض من قبل الجمهور إما شفاهة يوم انعقاد المزاد أو عن طريق تعهدات مختومة، وهذا وفق الشروط المحددة في المادة الأولى من دفتر الشروط على أن يكون بدفع كفالة قدرها 10%، وتسيير عملية المزايدة من قبل لجنة تنشأ خصيصا لذلك تتكون من:

- مدير الأملاك الوطنية رئيسا.

- ممثل الوالي.

- رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختص إقليميا.

- ممثل المصلحة التي بيدها العقار المعروض للتأجير.

- ممثل الإدارة المركزية.

وإن عقد الإيجار بصفته عقدا تبادلي، فهو يلزم طرفي العقد وفقا للقواعد العامة غير أنه خروجا على تلك القواعدنظم القرار المذكور شروط دفع المستأجر لبدلات الإيجار<sup>(1)</sup>. والتي تدفع بيدي رئيس مفتشية الأملاك الوطنية المختص إقليميا وفق الرزنامة التالية:

- كل سداسي ومقدما في أول أكتوبر وأول أبريل إذا كان الثمن يساوي أو يفوق 10.000 دج.

- كل سنة ومقدما في أول أكتوبر إذا كان هذا الثمن أقل من 10.000 دج.

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 81.

- زيادة على ذلك يكون المستأجر ملزماً من يوم استقرار المزااد عليه بدفع الضرائب والرسوم والمساهمات التي تثقل العقار حالياً أو في المستقبل إضافة إلى رسوم السقي وصيانة القنوات التي هي ملحقة بالعقار.

أما عن فسخ عقد التأجير عقب إشعار قبلي يرسل إلى المستأجرين قبل ستة (06) أشهر إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة ويكون بموجب رسالة موصى عليها<sup>(1)</sup>.

التأجير عن طريق التراضي (الإسنادات): توجد هنا حالات خاصة تكون فيها الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة في حالة تأجير (وفقاً للقواعد العامة) أو شبيهة بذلك كأن تكون في إحدى الحالات التالية:

#### أ/ حالة التخصيص:

التخصيص عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولة أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية وتخصيص العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة بقرار الوالي بناء على اقتراح مصلحة الأملك الوطنية إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على المستوى الإقليمي. كذلك العقارات التابعة للهيئات المحلية يكون تخصيصها بقرار الوالي لكن بناء على اقتراح المجلس الشعبي المعني الذي يتخذ مداولة لهذا العرض<sup>(2)</sup>.

#### ب/ التأجير: لفائدة الممثلات الدبلوماسية والقنصلية

إذ يمكن للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها والممثلات الدبلوماسية والقنصلية استئجار العقارات التابعة للأملك الوطنية بشرط احترام مبدأ المعاملة بالمثل.

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع نفسه، ص 81-82.

(2) - أنظر: أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص 121-122.



## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

تتصل الهيئة أو الممثلة الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء عملية الإيجار لفائدة الهيئة أو الممثلة الدبلوماسية أو القنصلية".

### الفرع الثاني: الطرق غير العادية لتسيير الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة

وهذه الطرق غير العادية لتسيير الأراضي تأخذ أحد الشكلين البيع عن طريق المساومة والتأجير عن طريق التراضي.

#### أولا: البيع عن طريق المساومة

هنا نميز حسب طبيعة الأرض ملك التصرف أي الأراضي العمرانية والأراضي الفلاحية.

#### 01/ التصرف في الأراضي العمرانية

إن التخفيف من مبدأ الثقل عن طريق المزاد العلني جاء للنهوض بميدان الترقية العقارية وتلبية لحاجيات القطاع من سرعة ومرونة في إجراءات البيع لفائدة محترفي التهيئة و الترقية العقاريين<sup>(1)</sup>.

في إطار الترقية العقارية واستثناء على قاعدة البيع بالمزاد العلني كانت إدارة أملاك الدولة تبيع بالتراضي لمركبي العقار العقارات اللازمة لمشاريعهم، لكن يظهر نظام الامتياز وتجنبنا لبعض المشاكل التي تتعلق ببطء العمل الإداري، لذلك صدر قرار وزاري مشترك رقم 02 بتاريخ 07 جوان 1994<sup>(2)</sup>.

تنص في المادة 04 منه على أنه:

(1) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 83.

(2) - أنظر: القرار الوزاري المشترك رقم 02 بتاريخ 07 جوان 1994 يحدد شروط وإجراءات التنازل عن الأراضي والبنائيات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لعمليات التهيئة العقارية والتعمير.

" عندما تكون مواعيد إجراءات نقل الملكية متعارضة مع استعجال الياجم وأن أصل الملكية واضح، يمكن للوالي أن يتخذ قرار امتياز لصالح المهياً، المرقى أو البناء الذاتي لتمكينهم من الامتثال لشروط إعداد رخصة التجزئة أو البناء<sup>(1)</sup>.

هذا ولا يتم التنازل إلا بعد التحقق من أن الأراضي المعنية تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة وأنها غير مخصصة لتسيير مرافق عمومية وهي متواجدة ضمن المناطق العمرانية، أو القابلة للتعمير وفق أدوات التعمير في غياب هذه الأخيرة يتخذ الوالي المختص إقليمياً باقتراح من قبل المصالح المكلفة بالتعمير يحدد فيه محيطها ويجعلها قابلة للتعمير.

هذا وتطبيقاً لدفتر الشروط الملحق بالقرار المذكور أعلاه فإن التنازل قائم على شرط فاسخ إذن التنازل على الأراضي يكون موجهاً من أجل بناء.

- مساكن عمومية مخصصة للتأجير.
- مساكن عمومية وظيفية مخصصة لمستخدمي الإدارات.
- مساكن اجتماعية.
- مساكن داخلية في إطار البناء الذاتي بالأرياف.
- مساكن من أجل للقضاء على البناء الفوضوي و القصديري.
- تجهيزات عمومية.

وكذا تشجيعاً للمقاولين العقاريين لتهيئة الأراضي ولإعادة بيعها أراضي قابلة للبناء أو على شكل مساكن.

وفي حالة خرق الشروط المذكورة من قبل المقاول يحق لمديرية الأملاك الوطنية على مستوى الولاية أن تلجأ للقضاء من أجل طلب فسخ عقد التنازل وهذا بالإضافة إلى طريقة

(1) - أنظر: أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص 142.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

البيع المباشر هذه وتحفيزا للمقاولين، صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 1994/09/05 يحدد نسب تخفيض ثمن التنازل لصالح محترفي التهيئة و الترقية العقاريين<sup>(1)</sup>.  
قانون المالية لسنة 1998 نص على الامتياز بالمزاد العلني، بالنسبة للعقارات الموجهة للاستثمار فقط، وعلة ذلك هو أن السلطات العامة تريد تشجيع إنجاز السكنات نظرا للأزمة التي تمر بها البلاد في هذا المجال<sup>(2)</sup>.

### 02/ التصرف في الأراضي الفلاحية

هناك نصين أساسيين للتصرف في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة وهما:  
أ/ قانون رقم 18/83 الصادر في 13 غشت 1983 والمتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية.

يوجه الطب إلى اللجنة التقنية للدائرة والمشكلة طبقا للمادة 11 من قانون 18/83 تدرس اللجنة الملف، وفي حالة قبول الملف يصدر الوالي قرارا بالتنازل مقابل دفع دينار رمزي<sup>(3)</sup>.

يعتبر لاحقا ضمنا وفقا للقواعد العامة للتنازل المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 454/91 المذكور والذي لا يجيز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة إلا بدفع ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.

ب/ المرسوم التنفيذي رقم 289/92 الصادر في 06 جويلية 1992 والمحدد لشروط التنازل وطرق اكتساب الأراضي الصحراوية في محيطات استصلاح الأراضي.

هذا ونشير في الأخير إلى أنه يتم التفكير في خصصة الأراضي الفلاحية الخاضعة لقانون 19/87 المذكور سابقا وهذا عن طريق التنازل عليها لفائدة المستفيدين من

(1) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 83-84.

(2) - أنظر: أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص 143.

(3) - أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 33.

المستثمرات الفلاحية وفيما يخص حوصصة تلك الأراضي لا يعني بالضرورة الحل الأمثل إذ أن حل مشكلة الضمانات التي يطالب بها المستثمرون يمكن أن يتمثل في تعميم حق الانجاز على أن يكون الحق للمستثمر أن يتصرف فيه على غرار ما هو معترف به للتاجر، فيكون بذلك حق الإيجار الفلاحي عنصرا من عناصر المستثمرة الفلاحية التي هي ملك للفلاح وتحتفظ الدولة بمكيته للأرض والتي تدور عليها سنويا ببيع معتبر<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: التاجير عن طريق التراضي

إن تأجير الأراضي المخصصة لاستقبال الاستثمارات والمشاكل التي عرفها تطبيق، قرار وزارة التجهيز المؤرخ في 19 فبراير 1992 والمحدد لشرط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية، لانجاز برامج الاستثمارات وكذا مضمون دفتر الشروط الملحق والذي جاء تطبيقاً لنص المادة 161 من قانون 91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992 و عليه كما يتضح من عنوان القرار فالقاعدة كانت هي بيع الأراضي لصالح المستثمرين إلا أنه من الناحية التطبيقية واجهت العملية صعوبات ومشاكل عديدة تمثلت في:

- إعادة بيع القطع الممنوحة كلياً أو جزء منها من طرف المستفيدين.
- قيام بعض المستفيدين بتأجير الأراضي للغير.
- تغيير المستثمر للمشروع المعلن عليه والذي منحت على أساسه قطعة الأرض.
- عدم انطلاق المستثمر في انجاز المشروع المعلن عليه وبقاء الأرض الممنوحة له دون استغلاله.

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 85-86.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

كانت الدولة تبيع بالتراضي الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة للمستثمرين وفقا للمادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 لكن بعض المستفيدين يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات (إعادة البيع)<sup>(1)</sup>. الكلي أو الجزئي، تغيير التخصيص، تأجير، عدم استعمال العقار... الخ دون تحقيق مشاريعهم الاستثمارية.

من أجل وضع حد لهذه الممارسات غير المطابقة لكن دون الإضرار بتتمية البلاد قررت السلطات العامة اللجوء إلى نظام الامتياز الذي صدرت بموجبه النصوص التالية: المرسوم التشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>(2)</sup>. المرسوم التنفيذي رقم 322/94 مؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار<sup>(3)</sup>. المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994<sup>(4)</sup>، المعدلة والمتممة بالمادة 148 من الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30/02/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996<sup>(5)</sup> و المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>(6)</sup>.

(1) - أنظر: أمر يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص 136.

(2) - أنظر: المرسوم التشريعي 12/93 مؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار (الجريدة الرسمية، عدد 64 لسنة 1993).

(3) - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار (الجريدة الرسمية، عدد 67 لسنة 1994).

(4) - أنظر: المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 94 (الجريدة الرسمية، عدد 88 لسنة 1993).

(5) - أنظر: الأمر 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 (الجريدة الرسمية، عدد 82 لسنة 1995).

(6) - أنظر: قانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 (الجريدة الرسمية، عدد 82 لسنة 1995).

## 01/تعريف عقد الامتياز:

عقد الامتياز أحد الأساليب التي تلجأ إليها الدولة لإدارة المرافق العامة إذ تعهد بمقتضاه إلى أحد أشخاص القانون الخاص بمهمة إدارة مرفق عام على نفقته وحسابه لقاء تقاضي نقدي من المنتفعين من خدماته<sup>(1)</sup>.

## 02/ شروط منح الامتياز:

لمنح عقد الامتياز يجب توفر جملة من الشروط نوردتها فيما يلي:

### أ/ الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز:

يجب أن تكون الأرض محل منح الامتياز تابعة للأملاك الوطنية الخاصة غير مخصصة لتسيير مرفق عام وأن تكون متواجدة بإحدى المناطق المنضمة كمنطقة مطلوب توقيفها أو كمنطقة توسع اقتصادي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 321/945 والمتضمن تطبيق المادة 245 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها<sup>(2)</sup>.

وتم توسيع عقد الامتياز إلى الأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية أو السهبية الذي يحكمه المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 وتدفع إتاوة الامتياز سنويا لكن إذا كانت الأرض موضوع الاستصلاح تتبع في منطقة خاصة بدفع المستثمر الدينار الرمزي.

### ب/ الشروط المتعلقة بالاستفيد:

يجوز طلب الاستفادة من عقد الامتياز لكل المتعاملين الاقتصاديين سواء كانوا قطاع خاص أو قطاع عام شريطة أن يثبتوا أنهم غير مالكين لقطعة أرض أو مباني في المنطقة

(1) - أنظر: الأستاذ الدكتور، علي خطار شنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2003، ص 271.

(2) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 86-87.

التي طلبوا فيها منحهم الامتياز، هذا ويتم تقديم طلب الامتياز في نفس الوقت مع التصريح بالاستثمار إلى وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها (APSI) على أن تكون المساحة المطلوب نقلها لإنجاز المشروع محددة بدقة تماشيا مع أهميته.

### ج/ نظام عقد الامتياز:

يتم منح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 إلى 40 سنة حسب أهمية المشروع المزمع تشييده وكذا الفترة الزمنية لاسترجاع المستثمر لنفقات التجهيز ويأخذ عقد الامتياز شكل عقد إداري<sup>(1)</sup> تتولى تحريره إدارة الأملاك الوطنية وفقا لدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 ويمنح الامتياز وفق الشروط المالية التالية:

- بدينار رمزي طول المدة اللازمة لإقامة المشروع.
- دفع إتاوة إيجاريه طول المدة الممتدة من المشروع للاستغلال إلى نهاية الامتياز.
- بدينار رمزي بالنسبة للمستثمر الذي يبرم مع الدولة اتفاقية استثمار وفقا للمادة 15 من المرسوم التشريعي 12/93 على أساس أن استثماره يمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.

بحلول أجل الامتياز يكون للمستثمر الذي أقام المشروع المصرح به الحق في الخبرة بين تحديد عقد الامتياز أو طلب تحويل الامتياز إلى تنازل لفائده في حين أن المستثمر الذي يخرق شروط الامتياز لا سيما منها ما تتعلق بتنفيذ المشروع المصرح به في ظل الآجال المحددة قد يعرضه ذلك إلى فقدان حقه وهذا باستعمال الإدارة لحقها في فسخ عقد الامتياز<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 10.

- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مرجع سابق، ص 07-08.

(2) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 87-88.

### المطلب الثاني: تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية

يقصد بالمحفظة العقارية الممتلكات العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة للملاك الجماعات المحلية الخاصة، والتصرف المزمع إبرامه بدون مقابل أو بثمن أقل من القيمة التجارية للأرض.

أن لا تكون الأرض المراد التصرف فيها خاضعة لمضمون نص قانون 19/87 المؤرخ سنة 1987.

تنص المادة 02/73 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أن:

"كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة و لا تكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر".

و عليه فالفقرة المذكورة تنص على قواعد تسيير الجماعات المحلية لمحفظتها العقارية وهذا بتمييزها بين حالتين للتصرف، حالة التصرف لصالح أشخاص القانون الخاص وحالة تصرف لفائدة أشخاص القانون العام.

وسيتم تناول هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

**الفرع الأول: التصرف في المحفظة العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص**

**الفرع الثاني: التصرف في المحفظة العقارية لصالح أشخاص القانون العام**



### الفرع الأول: التصرف في المحفظة العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص

حضرت المادة 73 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقارية على البلديات التصرف في أملاكها العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص إذ أوكلت هذه المهمة إلى الوكالات العقارية المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين<sup>(1)</sup> التابعة للجماعة المحلية التي تعد في حكم الوكيل القانوني لإتمام عملية تسيير سندات العقارية الحضرية<sup>(2)</sup> والحكمة من ذلك هو تفاديا بالنسبة للجماعة المحلية لكل شبهة حول تسييرها للمحفظة العقارية، كتقديم رشاوي للمنتجين المحليين، وعليه تبقى الجماعة المحلية مالكة وصاحبة القرار في التصرف غير أن تنفيذ القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير.

هذا ونشير إلى أن التبطل أو المبادلة تأخذ حكم البيع و عليه تطبق نفس القواعد عليها المشكل يبقى مطروحا في حالة التأجير، فهل الجماعة المحلية ملزمة بالمرور عن طريق الوكالة المذكورة من أجل تأجير الأراضي التابعة لمحفظتها العقارية أو لا ونرى أن المرور على الوكالة غير ضروري في حالة التأجير لعدم انتقال حق الملكية.

### الفرع الثاني: التصرف في المحفظة العقارية لصالح أشخاص القانون العام

الأشخاص العمومية هي كل أشخاص القانون العام و الذين هم مكلفون بتسيير مرفق عام أو مصلحة وهم الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية و عليه يتم مباشرة التصرف من قبل الجماعة المحلية المالكة وفقا لقواعد تسيير الأملاك الخاصة (الدومين الخاصة) و لا حاجة للمرور عن طريق الوكالات المحلية للتسيير العقاري<sup>(3)</sup>.

(1) - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (الجريدة الرسمية، عدد 56 لسنة 1990) المعدل بموجب المرسوم 408/03 المؤرخ في 2003/12/05.

(2) - أنظر: ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص 258.

(3) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 89.

### المبحث الثالث : قواعد تقييم الأملاك العقارية

لقد كانت الدولة تضع يدها على جميع القطاعات وبذلك يمتد تدخلها حتى في مجال تحديد الأسعار حيث كانت الإدارة تتفرد بذلك وهذا نظرا للنهج الإيديولوجي الذي اتبعته الجزائر حتى فترة الثمانينيات بما تخللها من تغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية الأمر الذي نجم عنه تبني الجزائر نظام اقتصاد السوق للقائم على معيار العرض والطلب والذي اعتبر من أهم نتاجه تحرير الأسعار ومنع الإدارة من التدخل بصفة منفردة لتحديد أسعارها إذ يقتصر دورها في هذا المجال كأقصى حد في إحصاء المعاملات وتسجيل الحدين (الأدنى والأقصى) لها مما أدى إلى تجنبه السلبيات الناجمة عن إنفراد الإدارة بالتحكم في نظام تقييم الثمن وللمتمثلة في إهدار مفرط للأموال والأراضي التي بيعت بأثمان بخسة مما ساهم في عقم السياسة المنتهجة أما النظام الحالي فيقوم على تبني القيمة التجارية كقيمة حقيقية للمعاملات العقارية والتي تحكمها قاعدة العرض والطلب داخل السوق وينحصر بذلك دور الإدارة في سلطة تصنيف الأراضي حسب أنماط ومعايير تقنية آخذة بعين الاعتبار واقع خصوصية كل منطقة وترجمة للخطوط العريضة لسياسة التهيئة الإقليمية التي تبقى من اختصاص السلطات العمومية في البلاد وهذا ما سيتم تناوله من خلال المطلبين التاليين:

#### المطلب الأول: تحديد القيمة التجارية للأراضي

تعد عملية تحديد القيمة التجارية لأرض ما ذات طابع تقني محض تعتمد على طرق واتباع مناهج محددة غير أن تطبيق إحدى هذه الطرق يقضي بالضرورة إحاطة كاملة بالمعاملات التي تجري في السوق والتي تتحقق بإحصاء منتظم لهذه المعاملات في سجل خاص يسمى فهرس المعاملات.

## الفرع الأول: فهرس المعاملات العقارية للأراضي

إن المعلومات التي يتم حفظها ضمن فهرس المعاملات تتم معالجتها بعد تحليلها في خطوة موائية تطبق عليها العوامل المؤثرة على قيمتها<sup>(1)</sup>.

إن دراسة السوق العقارية تقتضي متابعة مختلف تطورها عبر الزمان و المكان لذا يتعين على مصالح الأملاك ضبط جميع المعلومات المحصل عليها عن السوق في فهرس المعلومات ومسايرة المستجدات التي تقضي بتحديد تلك المعلومات حتى يمكن الاستناد إليها عند الضرورة.

وعليه يجب العمل على تحديد تلك المعلومات المتحصل عليها بطريقة عملية وموضوعية لتكون لها المصدقية اللازمة للاعتماد عليها عند إنجاز الخبرات المتعلقة بتقييم الأملاك العقارية ونتيجة لذلك يمكن تسجيل هذا الفهرس والمعلومات التي تشوبها بعض العناصر الذاتية المتمثلة في:

- سبب مفاجئ لشراء كخطأ المشتري أو البائع في القيمة الحقيقية للعقار بسبب جهلها لقواعد السوق.

- العجلة عند البيع أو الشراء.

- المصلحة كأن يكون للعقار موقع يجعل للمشتري مصلحة في شرائه دون غيره أو على أساس جوار العقار لملكيته فيكون قصده من ذلك توسيعها أو يكون المشتري حائز للعقار كمستأجر فيقرر بشرائه للعقار أن يصبح مالكا له.

و استنادا للحالات المذكورة أعلاه لا يمكن التعرف على ما دفع المشتري أن يقبل بشراء العقار بذاته دون غيره مما قد يؤثر على الموضوعية في تحديد الثمن ويجعل قيمته خاضعة لدوافع ذاتية من الصعب الإلمام و التعرف عليها.

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 90.

لذلك يتم استبعاد كل معلومة تظهر بعد تحليلها مرتفعة أو منخفضة بصورة غير معتادة ولا تقيد إلا المعلومات الموضوعية وفقا للترتيب التالي: الموقع الجغرافي للعقار (المدينة - البلدية - الموقع - الشارع) الخصائص التقنية (طبيعته، نوعه، صنفه) المساحة - الارتفاعات<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: عوامل تقدير الأراضي

يتم تقدير قيمة الأرض استنادا إلى ثلاثة عوامل هي:

العامل المادي والاقتصادي والعامل القانوني وتتشرك في هذه المعايير كل من الأراضي العمرانية والفلاحية غير أنها تختلف من حيث أهمية عناصرها وسنوضح ذلك فيما يلي بحيث نخصص لكل عنصر جزءا:

#### أولا: الأراضي العمرانية

يتم تحديد القيمة التجارية للأراضي العمرانية وفقا للعوامل التالية:

**أ/العامل المادي؛** ويتمثل في العناصر التالية:

- اتصال الأرض بالطرق العامة إذ يجب أن تكون للأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير واجهة واسعة على إحدى الطرق العمومية وفي حالة عدم وجود ذلك تصبح الأرض غير قابلة للبناء.

- اتصال أو إمكانية الإيصال بشبكات الكهرباء، الغاز، المياه الصالحة للشرب وكذا تصريف المياه القذرة.

- تضاريس الأرض لأن التضاريس الصلبة تقلل من قيمة الأرض أو العقار.

(1) - أنظر: هادي الشناوي، القاضي المدني والارتفاعات العمرانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، جامعة تونس، المنار، رسالة لنيل شهادة الماجستير، قانون البيئة والتعمير، 2004/2003، ص 02-03.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

- مساحة الأرض إذ يجب أن تكون للأراضي مساحة كافية من أجل البناء وفقا لقواعد التعمير المحدد للحد الأدنى لتلك المساحة.

### ب/ العامل الاقتصادي:

ويتمثل فيما يلي:

- موقع الأرض الذي يعد عنصرا من عناصر زيادة أو نقص قيمة العقار حسب ما إذا كان العقار يوجد بمنطقة صناعية أو وسط المدينة أو في إحدى الضواحي...الخ.  
- حالة السوق العقارية التي يكون الائتمان فيها مرتفع في حالة تسجيل إقبال على الشراء أو تكون منخفضة في حالة ما إذا كان الطلب أقل من العرض.

### ج/ العامل القانوني:

تتحكم العوامل إلى حد بعيد في تحديد قيمة الأراضي العمرانية إذ أن مجموع هذه العوامل هو الذي يحدد طرق استعمال أو تخفيض تلك العقارات و نذكر على سبيل المثال:  
- تصنيف الأراضي وفقا لأدوات التعمير إلى أراضي عمرانية، أراضي قابلة للتعمير في المدى المتوسط أو البعيد و غير قابلة للتعمير...الخ.  
- الارتفاقات المثقلة لملكية الأراضي بمختلف أنواعها.  
- طبيعة و حجم البناء المرخص بانجازه وفقا لقواعد التعمير.

### ثانيا: الأراضي الفلاحية

ويتم تحديد القيمة التجارية وفقا للعوامل التالية:

#### أ/ العامل المادي: ويتم في العناصر التالية:

- **طبيعة ونوعية التربة:** ويتم التعرف على ذلك وفق التركيبة الفيزيوكيماوية للتربة وسمك التربة الصالحة للزراعة، قابلية نفوذ المياه داخل الأرض، نوعية النباتات التي على سطح الأرض.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

- الظروف المناخية التي تتخبط بالأرض كمنسوب الأمطار، مدى تعرض الأرض لأشعة الشمس، مدى تعرضها للرياح وكذا فارق الحرارة.

- الخصائص المادية للأرض الفلاحية من تضاريس فالأرض المسطحة تكون أعلى من الأرض ذات التضاريس الصعبة التي يصعب استعمال المكيفات الفلاحية فوقها مما يجعلها أقل مردودية.

- قيمة أعمال الصيانة الهافة للمحافظة على إنتاجية الأرض والتي تتمثل في المحافظة على خصوبة الأرض وصيانة قنوات صرف المياه، قنوات السقي...الخ.

- نوعية الغرس التي تحدد حسب طريقة الغرس، صنفه، منتوجه، مردوديته، وكذا سنه...الخ.

**ب/ العامل الاقتصادي:** ويتمثل في مدى التطور الاقتصادي للمنطقة بالإضافة إلى تحديد الكثافة السكانية والنمو الديموغرافي إذ أن جل هذه العناصر من شأنها الزيادة في الطلب على الأراضي الفلاحية، وكذلك موقع الأراضي الفلاحية بالنسبة لطرق المواصلات، وكذا قربها من الحواضر إذ يكون ذلك عاملا هاما في تسويق المنتج الذي يضاعف الطلب على الأراضي الفلاحية.

**ج/ العامل القانوني:** وهو ذات العامل بالنسبة للأراضي العمرانية ونحيل بشأنه ما قلناه سابقا<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني : طرق تقييم الأملاك العقارية ونظام تصنيفها

تختلف طرق تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية - الأراضي - بحسب طبيعة الأرض إذا كانت فلاحية أو عمرانية.

(1) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 90.

## الفرع الأول: طرق تقييم العقار الفلاحي

يتم تقييم العقار الفلاحي بتحديد القيمة التجارية وفق أربع طرق نتعرض لها فيما يلي:

### 01/ طريقة المقارنة المباشرة:

تظهر فاعلية هذه الطريقة في حالة وجود سوق عقارية نشيطة وتكون العبرة بنوعية الأرض بالاعتماد على المعلومات المسجلة بفهرس المعاملات، فعند تكليف خبير من أجل تحديد القيمة التجارية لأرض فلاحية مساحتها أربع هكتارات معدة لإنتاج الخضر وذات سطح مبسط فهنا يتعين على الخبير أن يقوم بالبحث في فهرس المعاملات المسجلة التي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة وتكون لها خصائص مشابهة إلى حد مع تلك المتوفرة في الأرض المراد تقييمها ولنتصوره أنه توصل للنتائج التالية:

- قطعة أرض رقم 01 مساحتها 0.8 هكتار مسقية ومعدة لزراعة الفاكهة بيعت بـ 280.000 دج، وقطعة أرض رقم 02 مساحتها 04 هكتارات غير مسقية بيعت بـ 340.000 دج وقطعة أرض رقم 03 مساحتها 3.5 هكتارات مسقية معدة لإنتاج الخضر بيعت بـ 600.000 دج بعد تحليل للمعلومات نتحصل على ما يلي:

- بالنسبة للقطعة رقم 01: لا يمكن الاعتماد على المعلومات المحصلة بشأنها، فهي أرض معدة لزراعة أشجار الفاكهة علما أن الأرض المراد تقييمها معدة لزراعة الخضر إضافة إلى الفارق الكبير بين مساحتي القطعتين مما يؤدي إلى استبعادها.

- بالنسبة للقطعة رقم 02: فلا يمكن الاعتماد على المعلومات المحصل عليها رغم تساوي المساحة بينهما وبين القطعة المراد تقييمها وهذا بسبب عدم استفادتها من السقي.

- بالنسبة للقطعة رقم 03: فهي تشمل على نفس الخصائص الطبيعية والتقنية للأرض المراد تقييمها و الفرق بين المساحتين ضئيل، وعليه يمكن الاعتماد على المعلومات المحصل عليها

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

حول المعاملة التي تمت على هذه الأرض هذا وتساوي القيمة التجارية للأرض محل الخبرة  
ثمن القطعة رقم 03 ضرب الأرض المراد تقييمها، الكل تقسيم مساحة القطعة رقم 03.  
- القيمة التجارية = (600.000 دج × 4) ÷ 3.5 = 690.000 دج.

### 02/ طريقة الثمن المتوسط لهكتار:

عادة ما تكون نتائج الاعتماد على هذه الطريقة في التقييم أكبر فاعلية من سابقتها  
فإذا كان المراد هو تقييم قطعة أرض مساحتها 03 هكتارات ذات تضاريس سهلة ومسقية  
فيجب البحث في الفهرس عن الصفقات الأكثر قربا وتشابها مع الصفقة المراد تحديد قيمتها  
التجارية ولنتصور أنه تم الحصول على النتائج التالية:

- قطعة رقم 01 خصائصها مشابهة للأرض محل الخبرة تبلغ مساحتها 02 هكتار وقد  
بيعت بـ 3.000.000 دج.

- قطعة رقم 02 خصائصها مشابهة للأرض محل الخبرة تبلغ مساحتها 04 هكتار وقد  
بيعت بـ 420.000 دج.

- قطعة أرض رقم 03 مساحتها 02 هكتار، مغروسة أشجار فاكهة بيعت بـ 6.000.000  
دج هذا وإن الخصائص المتشابهة وكذا تقارب المساحات بالنسبة لكل من القطع 01 و02  
مع القطعة المراد تقييمها يسمح لنا بالاعتماد على المعلومات المحصلة بشأنها في حين  
تستبعد تلك المتعلقة بالقطعة رقم 03 التي تخص أرض فلاحية معدة لزراعة الأشجار  
المثمرة، وعليه تساوي القيمة التجارية للأرض محل الخبرة، الثمن المتوسط لكل من القطع  
رقم 01 و02 ضرب مساحة الأرض أي 381.000 دج.



### 03/ طريقة الإنتاجية:

هذه الطريقة تظهر أهميتها خاصة في مجتمع (منطقة) يعيش معظم أفرادها من الفلاحة إذ تعد هذه الأخيرة النشاط الرئيسي، وقد تم التأكيد على اعتماد هذه الطريقة بموجب التعليمات التقنية المتعلقة بدراسة وتحليل السوق العقارية والصادرة في 15/11/1994 عن المدير العام للأموال الوطنية بوزارة المالية و على هذا الأساس تساوي القيمة التجارية الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية ولناخذ الأمثلة التالية لثلاث قطع أرضية التي بيعت حسب الترتيب بـ 3.000.000 دج لمساحة تبلغ 03 هكتارات و 600.000 دج لمساحة تبلغ 04 هكتارات و 4200.000 دج لمساحة تبلغ 05 هكتارات وليكن الإنتاج الصافي المتوسط بالنسبة لأراضي المسقية يقدر بـ 50.000 دج للهكتار الواحد فتساوي النسبة الإنتاجية، النسبة الإنتاجية المتوسطة ضرب مساحة الأرض، الكل تقسيم الثمن، أي أنها تكون بالنسبة للقطع الثلاثة كما يلي<sup>(1)</sup>:

- القطعة رقم 01 = 5% و القطعة رقم 02 = 5.55% و القطعة رقم 03 = 5.95% و عليه تساوي النسبة الإنتاجية المتوسطة مجموع النسب الإنتاجية تقسيم عدد القطع أي (5% + 5.55% + 5.95%) ÷ 3 = 5.5% وبذلك تساوي القيمة التجارية لقطعة أرض مساحتها 02 هكتار مسقية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية أي 818.181 دج.

### 04/ التقييم حسب الربح (الدخل):

وهي طريقة خاصة بالأراضي الفلاحية التي تكون محل عقد إيجار ولا يهم إذا كان بدل الإيجار نقدي أو قسط من المنتج وتساوي القيمة التجارية للأرض مبلغ الدخل الصافي تقسيم نسبة رأسمال هذه الأخيرة تكون محل تحديد دوري من قبل مصالح الفلاحة وأموال

(1) - أنظر: سماعين شامة، مرجع سابق، ص 97.

الدولة فإذا كنا بصدد تحديد القيمة التجارية لقطعة أرض مساحتها 03 هكتارات، والتي تدخل ريع مقداره 6000 دج للهكتار الواحد سنويا و على اعتبار أن نسبة رأسمال قد حددت بـ 12% فتساوي قيمتها 6000 دج ÷ 3 هكتارات ÷ 12% = 150.000 دج<sup>(1)</sup>.

### **الفرع الثاني: طرق تقييم الأراضي العمرانية**

تعتمد في تقسيم الأراضي العمرانية على ثلاث طرق أساسية هي:

#### **01/ الثمن المتوسط للمتر المربع:**

إن الأساس المعتمد في هذه الطريقة هو نفسه المعتمد في تقييم الأراضي الفلاحية وهي الطريقة التي تعطي نتائج جيدة، إذ عادة ما تكون الأقرب من الواقع لا داعي للرجوع لذكر مبادئها ونحيل بشأنها إلى ما قلناه سابقا بالنسبة للأراضي الفلاحية.

#### **02/ التقييم حسب المنطقة:**

ويعتمد على هذه الطريقة متى توافرت في الأرض محل التقييم الخصائص التالية:  
- كأن تكون بالطول أي أن واجهة الأرض على الطريق العمومي تكون صغيرة مما ينقص قيمتها التجارية.

- تضاريس قطعة الأرض صعبة و غير متساوية مما يخفض قيمتها التجارية، إذ يتطلب الأمر نفقات إضافية لتسوية سطحها، و عليه فإن هذه الطريقة تفرض تقييم الأرض إلى ثلاث مناطق حسب العمق (الطول)، على أن يعتبر ما زاد عن المنطقة الثالثة كأرض مخصصة للمساحة الخضراء أي غير قابلة للبناء.

(1) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 100.

### 03/ طريقة التقييم حسب العبء العقاري:

تستعمل في غالب الأحيان عند بيع قطع أراضي تمت تهيئتها وأصبحت جاهزة لاستقبال البناءات والتجهيزات الجديدة، فبالرجوع إلى فهرس المعاملات العقارية يتم استخراج المعلومات التالية:

- الثمن المتوسط للمربع الواحد بالنسبة لقطع شبيهة بالأرض المراد تقييمها أي لها نفس معدل شغل الأراضي فيتم في البداية البحث عن المعامل المتوسط لشغل الأراضي للقطع المعتمدة من أجل تحديد الثمن المتوسط لها.

و عليه تساوي القيمة التجارية لقطعة الأرض محل التقييم، الثمن المتوسط للمتر المربع الواحد للقطعة المعتمدة مضروب في مساحة الأرض محل التقييم أي 1.200.000 د.ج.

### الفرع الثالث: نظام تصنيف الأراضي

يوضع نظام تصنيف الأراضي أساسا على معيار طبيعة الأرض (فلاحية كانت أو عمرانية) وسنتبع في هذا الفرع هذا التقييم وفقا لما يلي:

#### أولا: تصنيف الأراضي الفلاحية

عرفت المادة 04 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية على أنها:

" هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجية يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

أما الأراضي الغابية فهي أراضي فتنعدم فيها الملكية الخاصة وفقا للنظام الحالي:

إن عملية تصنيف الأراضي عملية تقنية محضة وقد أوجد المشرع الجزائري تصنيفين أساسيين للأراضي، فالأول قائم على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة وهو التصنيف المشار إليه في قانون التوجيه العقاري 25/90، في حين يقوم التصنيف الثاني على أساس المناخ

السائد وكذا خضوع الأرض من عدمه لنظام السقي، وهو التصنيف المعتمد من قبل المشرع في قانون المالية لسنة 1989.

### 01/ التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري

نصت المادة 05 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على تصنيف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة وأراضي متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة ومن هذه المادة تصنف الأراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف:

#### أ/ الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:

وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية<sup>(1)</sup>.

#### ب/ الأراضي الخصبة

وهي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو هي تلك الأراضي الحسنة العمق الغير مسقية والواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة، ولا تحتوي على أي عوائق طبوغرافية<sup>(2)</sup>.

#### ج/ الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة

وهي الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية والعمق والأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها معتبرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية والأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية، وفي العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة والأراضي غير لمسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

(1) - أنظر: المادة 06 من القانون المتضمن التوجيه العقاري.

(2) - أنظر: المادة 07 من القانون نفسه.

## د/ الأراضي ضعيفة الخصوبة

وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة ونسبة الأمطار فيها متغيرة إضافة لتعرضها للانجراف<sup>(1)</sup>.

## 02/ التصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989

التصنيف الوارد في القانون المالية لسنة 1989 هو مطابق تماما مع التصنيف المذكور أعلاه و هذا بجعله لكل نوع من أنواع الأراضي منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه.

- أراضي خصبة جدا يرمز لها "أ" مسقية 1 جافة.
- الأراضي الخصبة يرمز لها "ب" مسقية 1 جافة 2.
- الأراضي الخصبة يرمز لها "ج" مسقية 1 جافة 2.
- الأراضي الخصبة يرمز لها "د" مسقية 1 جافة 2.

## ثانيا : تصنيف الأراضي العمرانية

إن تصنيف الأراضي الحضرية يتم على مرحلتين، قسمت البلديات المكونة للقطر الوطني إلى أربعة مناطق وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24/05/1994 و المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق و المناطق الفرعية لتحديد القيمة الإيجارية الجبائية في مجال الرسم العقاري المطبق على الملكيات غير المبنية و تقييم الأملاك العقارية في حالة وجود نقص في التصريح وفي مرحلة ثانية يتم تقسيم الأراضي الحضرية للبلدية الواحدة وفقا للتقسيم المحدد في أدوات التعمير.

(1) - أنظر : سماعين شامة، مرجع سابق، ص 101-102.

- فقير فايزة، مرجع سابق، ص 26.

## 01/ تصنيف البلديات

صنفت البلديات وفقا للجدول الملحق بالقرار الوزاري المشترك إلى أربع مناطق كل منطقة بها ثلاث مناطق فرعية أي أن السوق العقارية في الجزائر تحتوي على 12 منطقة رئيسية للنشاط العقاري.

المنطقة الفرعية "أ"	المنطقة الفرعية "ب"	المنطقة الفرعية "ج"	
124	129	111	المنطقة 1
61	22	250	المنطقة 2
109	22	373	المنطقة 3
17	12	225	المنطقة 4

## 02/ تصنيف الأراضي داخل كل بلدية

يتم تصنيف الأراضي الحضرية داخل البلدية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير وهذا حسب طبيعة النشاط الممارس على إقليم كل منطقة (حضري، سكني، صناعي تجاري ... إلخ)، وعملا بقواعد التقييم (المادي، القانوني، الاقتصادي) يتم تحديد القيمة التجارية بالنسبة لكل منطقة<sup>(1)</sup>.

(1) - أنظر: سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 104.

## خلاصة الباب الأول

منذ دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر قامت الإدارة الفرنسية بتوزيع الأراضي الفلاحية وخاصة الخصبة منها للمعمرين أترع أغلبها من الملاك الأصليين وقد تمت فرنسا الأراضي الفلاحية من خلال القوانين الفرنسية كقانون سينا تيس كونسيلت الصادر بتاريخ 1863/04/22.

ومنذ الاستقلال سعت الجزائر إلى تغيير شامل وكامل لأنماط وأشكال وتنظيمات الأراضي الفلاحية من خلال سن مجموعة من القوانين التي يتم بموجبها تنظيم الأراضي الفلاحية وكيفية التصرف فيها خدمة لصاحب الأرض وللصالح العام.

وقد جاء الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية وبعه إلغاء قانون الثورة الزراعية وعملا بالقانون المتضمن التوجيه العقاري فقد تم استحداث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عرفت المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية بأنها الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وهي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

وترد على الأراضي الفلاحية عدة معاملات كالبيع والإيجار والاستصلاح والاستغلال وذلك بالرجوع لعدة قوانين كالقانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم زيادة عن التأميم واسترجاع الأراضي الفلاحية.

## الباب الأول: الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

وقد سعى المشرع الجزائري نحو تشجيع الاستثمار باستقطاب رؤوس الأموال مما يفرض توفير المعطيات اللازمة لحث المستثمرين خاصة الأجانب على استغلال أموالهم بالجزائر هؤلاء الذين تنصب اهتماماتهم بالأساس على السوق العقارية وقواعد تسييرها في الدولة ومدى مرونتها وكمحلة أولية تقرر تحرير المعاملات العقارية بإلغاء قيود التمليك للأراضي والتي لم تكن تقتصر على الأجانب بل كانت تشمل أيضا المواطنين بفعل السياسة العقارية التي انتهجتها الجزائر عقب الاستقلال مباشرة.

كما أن عملية تصنيف الأراضي عملية تقنية محضة وقد أوجد المشرع الجزائري تصنيفين أساسيين للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، فالأول قائم على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة وهو التصنيف المشار إليه في قانون التوجيه العقاري في حين يقوم التصنيف الثاني على أساس المناخ السائد وكذا خضوع الأرض من عدمه لنظام السقي، وهو التصنيف المعتمد من قبل المشرع في قانون المالية لسنة 1989.



## الباب الثاني

### منازعات الأراضي الفلاحية

## الباب الثاني : منازعات الأراضي الفلاحية

سيتم في هذا الباب تناول منازعات الأراضي الفلاحية والتي تعد من أهم المنازعات المطروحة أمام مختلف الجهات القضائية سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري، وهذا لكثرة السندات المحتج بها من طرف الخصوم من جهة واختلافها باختلاف القوانين المنظمة لها كون أن هدف العمل القضائي وأساسه وهو سبب هذا العمل أيضا إذ لا مبرر لتدخل القضاء حيث لا يوجد نزاع، وإذا تدخل القضاء رغم غيبة النزاع فإن الحكم الذي يصدره يكون مجردا من حجية الشيء المقضي فيه، ومن ثم لا يعد عنوانا للحقيقة.

إن الفكرة التي مفادها أن عمل لقاضي الأساسي هو فض المنازعات وفض الخصومات ليست مستحدثة بل هي فكرة تقليدية ومألوفة في الفقه الإجرائي وهي صحيحة من الناحية التاريخية ومن الناحية المنطقية أيضا من الناحية التاريخية لم يوجد القاضي كموظف عام إلا للمحافظة على السلام الاجتماعي في المجتمعات عن طريق حسم الخصومات بقول حاسم ملزم، ولا يزال هذا العمل مسندا للقضاء خصوصا مع قاعدة عدم جواز الاقتضاء الذاتي الذي تسود المجتمعات المتمدينة الآن والتي لا تسمح للفرد أن يقضي بنفسه ولنفسه وكذلك من الناحية المنطقية ليس من المعقول أن يطلب من القاضي أن يفصل في مسألة ليست محل نزاع، فهو لا يتدخل إلا لحسم نزاع معين وهذه الفكرة ليست فقط تقليدية ومألوفة وتتفق مع التاريخ والمنطق بل فقد بلغت من الرسوخ أن أحدثت تأثيرا على المصطلحات القانونية والإجرائية إذ يطلق في فرنسا على العمل القضائي بالمعنى الدقيق بقضاء المنازعات.

وسيتم في هذا الباب تناول المنازعات المتعلقة والناجمة عن كل المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية وذلك من خلال تعلقها بالأفراد من جهة وبالإدارة من جهة أخرى كون أن المنازعة القضائية من أهم ما يمكن تناوله من خلال هذه الدراسة.

وسوف يتم تناول هذا الباب من خلال الفصول التالية:

**الفصل الأول : حماية الأراضي الفلاحية**

**الفصل الثاني : السندات المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية**

**الفصل الثالث : الدعاوى الناشئة عن منازعات الأراضي الفلاحية**

## الفصل الأول : حماية الأراضي الفلاحية

بات من المسلم به اليوم ما للقطاع الفلاحي من آثار اجتماعية واقتصادية وسياسية تؤثر على حياة المجتمع وما كان يقتضيه ذلك من ضرورة إصدار قوانين تتولى تنظيم هذا القطاع الحيوي.

ومع ذلك ومما تمت ملاحظته على هذه القوانين أنها لم تكن في إطار سياسة فلاحية عامة ولم يكن هذا أو ذاك من ضمن إيديولوجية ثابتة، وقد ترتب على ذلك كثرة التشريعات، وعدم تجانس أحكامها بالإضافة إلى تلك الآثار التي أثقلت كاهل القضاء والناجمة عن منازعات عقارية والتي هي في تزايد مستمر ولم تسمح الفرصة من جهة أخرى للقضاء كي يضع المبادئ القانونية التي تحقق الانضباط القانوني في هذا المجال الحيوي الذي أصبحت سماته الغالبة هي الفوضى ولا ربما السبب في ذلك يعود إلى أن النشاط الفلاحي لم يظفر بعد بتنظيم قانوني مستقل كما هو الثابت في بعض الدول التي عرفت تقنين للقانون الزراعي<sup>(1)</sup>.

بل يوجد هناك قواعد قانونية متناثرة في فروع قانونية تقوم بتنظيم بعض جوانب هذا النشاط دون أن يكون هناك قاسم مشترك بينها أو جامع يجمعها أو فلسفة موحدة تتبع منها ما يتعلق بتنظيم الملكية الفلاحية بداية من التسيير الذاتي ثم الثورة الزراعية بأمر 73/71 وقانون التوجيه العقاري 25/90 وقانون الأوقاف، ومنها ما هو خاص بالاستغلال الفلاحي بحيث يضاف إلى أسلوب التسيير الذاتي والثورة الزراعية قانون 19/87 الذي ألغى أسلوب التسيير الذاتي وبالرغم من الأهمية البالغة التي حققتها السياسة الفلاحية من حيث التنظيم إلا أنها ومع هذا ليست واقية ولا شاملة ويرجع هذا القصور إلى عدم تجسيد الحماية الكافية

(1) - يعرف القانون الزراعي بأنه مجموعة القواعد القانونية المنظمة للنشاط الفلاحي، سواء تعلق منها بالأرض الفلاحية وملكيته أو بالاستغلال الفلاحي وتنظيمه وما تربط من أعمال وتعاون فلاحي وتنظيم للثروة الحيوانية من حيث تنظيم الإنتاج الفلاحي كما يمثل أهم أجزائه المسائل المتعلقة بقوانين الإصلاح الفلاحي.

للأراضي الفلاحية مما أدى إلى انخفاض إنتاج القطاع الفلاحي الذي يمثل الدعامة الأساسية للاقتصاد الوطني باعتباره الثروة التي لا تزول<sup>(1)</sup>.

مع ذلك فتحرير الإدارة الوطنية من السيطرة الأجنبية والإدارة السياسية من الضغوط الاجتماعية لا يكفي لتحقيق الاستقلال الفلاحي وتبعاً لذلك الاستقلال السياسي ما لم يتكامل معهما اهتمام مماثل بالمحافظة على الرقعة الفلاحية حتى نصل إلى تحقيق الوفرة في الإنتاج الفلاحي بما يكفل الاكتفاء الذاتي طبقاً للمقولة القائلة "من لا يملك قوته لا يملك حرثته".

وللنهوض بهذا القطاع الحيوي الذي يحتاج إلى القدر الضخم من الموارد، كما أن الإنفاق العام على هذا القطاع يعتبر إنفاقاً منتجاً من الممكن أن يحقق عن طريق الاستقلال الاقتصادي والتحرر من التبعية الأجنبية عن طريق توفير فائض من هذا القطاع والذي يعتبر مؤشراً هاماً لهذا الاستقلال.

فمسألة حماية العقار وطريقة استغلال الأراضي الفلاحية تشكل مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وتؤثر أساساً على مستقبلها. وعليه فإن توفير حماية قانونية للملكية العقارية الفلاحية عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه واستعماله واستغلاله بصفة هادئة من شأنه المساهمة في تطوير العقار بصفة عامة.

لذا نجد أن هناك ترسانة من القوانين خصصت أحكاماً تفصيلية لهذه الحماية في كل من القانون المدني، القانون العقاري، القانون الإداري القانون الجزائي. لأن الملكية لا جدوى من تقريرها إن لم تكن هناك وسائل وأدوات قانونية ناجعة تحميها، فالملكية المجردة من الحماية يكون لها وجود مادي دون الوجود القانوني.

<sup>(1)</sup> - RAYMOND MALEZIEUX - droit, rural presses Universel toures de France, Edition, 1973, P 06-08.

وسيتيم في هذا الفصل وفي مبحث أول تناول الحماية المدنية للأراضي الفلاحية وفي المبحث الثاني الحماية الإدارية للأراضي الفلاحية ونتطرق في المبحث الثالث إلى الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية وهذا وفقا لما يلي:

**المبحث الأول: الحماية المدنية للأراضي الفلاحية**

**المبحث الثاني: الحماية الإدارية للأراضي الفلاحية**

**المبحث الثالث: الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية**

### المبحث الأول : الحماية المدنية للأراضي الفلاحية

للملكية الفلاحية قيمة اقتصادية لا تضاهيها قيمة أخرى وهي الملكية أو الثروة التي لا تزول والتي ينبغي الاعتماد عليها وبالدرجة الأولى لتحقيق التنمية الاقتصادية لأنها العمود الفقري لبناء نظام اقتصادي ذاتي بعيدا عن التبعية الاقتصادية ونظرا لهذه الأهمية البالغة التي تتمتع بها الأراضي الفلاحية وجب إعدادها وإحاطتها بنصوص تشريعية تكون كافية لحمايتها من خطر الاندثار أو نقص القيمة الاقتصادية التي تتمتع بها ولما كانت بلادنا مقبلة على استخدام الاستثمارات الوطنية والأجنبية والشيء الذي يتطلب منها الإعداد والتحضير لمواجهة هذا التطور السريع بغية التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي بدأت البلاد في إنجازها ولا شك في أن المسائل العقارية في البلاد بما يحيط بها من إشكالات معقدة أو متداخلة في الكثير من الأحوال أصبحت بحاجة إلى الدراسة والتحليل بشجاعة وحزم لتوضيح العلاقات وتكامل الأدوار بين مختلف الهيئات المعنية بهذه العملية بالشكل الذي ينمي حرية المعاملات وحركية العلاقات وتكامل الأدوار بين مختلف الهيئات المعنية بهذه العملية، وبالشكل الذي ينمي حرية المعاملات وحرية العقارات من جهة ويقرر الثقة والاطمئنان من جهة أخرى، ذلك لأن التحكم في هذا المجال هو الشرط الضوري والمسبق لأي تحرك اقتصادي واجتماعي فعال ومثمر ومن هنا، فإذا كان المجهود الآن مركزا على إيجاد قواعد انطلاق جديدة في مختلف الميادين الاقتصادية والاجتماعية بداية بالتنظيف الاقتصادي والقضاء على الرواسب، فإن العناية بالجوانب العقارية هي بداية البدايات لأنها الأساسية الذي تقوم عليه بقية النشاطات الأخرى.

و لإبراز أوجه الحماية القانونية التي جاءت بها هذه النصوص تم تقسيم هذا المبحث

إلى ثلاثة مطالب وفقا لما يلي:

خصص المطلب الأول لمعرفة أو تحديد مالك الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق تمليك حق الاستغلال ثم في المطلب الثاني تم فيه تناول القيود الواردة على ممارسة هذا الحق العيني العقاري، على أن يكون المطلب الثالث متعلقا بالرقابة على المعاملات العقارية وفقا لما يلي:

### المطلب الأول: تمليك حق الانتفاع

تعد الملكية العامة المجموعة الوطنية<sup>(1)</sup> وهي تنقسم إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة<sup>(2)</sup>، وتدرج الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة حيث تنازلت الدولة للأفراد والأشخاص الطبيعيين عن حق الانتفاع من أجل استغلال هذه الأراضي الفلاحية مع الاحتفاظ لنفسها بملكية الرقبة، والتي تتمثل في حق التصرف لأن هذا الحق يبقى مقتصرا على المالك وحده.

ولعل الشيء الذي جعل الدولة تحتفظ لنفسها بملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية حتى تستطيع مراقبة مستغلي هذه الأراضي وفرض الرقابة عليهم لأن مجمل الأراضي التي منحت لهؤلاء نجدها تتمتع بخصوبة عالية وهي مزارع كانت فيما سبق موجهة لحاصيلها للتسويق.

وإذا ما حدث وأن أخل هؤلاء المستفيدين من الأراضي بالالتزامات المفروضة عليهم مسبقا تقوم الدولة بإسقاط هذه الحقوق العينية العقارية ولقد تولى القانون المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية<sup>(3)</sup> تنظيم حق الانتفاع الممارس على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية.

(1) أنظر: المادة 17-18 من دستور 89 والتي أبقى عليها في دستور 1996.

(2) أنظر: القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المؤرخ في 1990/12/01 (الجريدة الرسمية، عدد 52 لسنة 1990) المعدل بالقانون 14/08.

(3) أنظر: قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم.



بحيث نصت المادة السادسة منه على أنه:

"تمنح الدولة المنتخبين الفلاحين المعنيين بهذا الانتفاع دائم على مجمل الأراضي الفلاحية التي تتألف منها المستثمرة، بمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوات من طرف المستفيدين يحدد وعائها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية".

من خلال نص هذه المادة يتضح لنا أن الفلاحين يستفيدون من حق الانتفاع وهو دائم تمنحه الدولة لهم مقابل دفع إتاوات يكون هذا الحق قابل للنقل والتنازل لكن مع احترام الطابع الجماعي.

من أجل الإحاطة أكثر بجوانب الموضوع تم تقسيم هذا المطلب إلى أربعة فروع كما يلي:

**الفرع الأول: شروط منح هذه الأراضي.**

**الفرع الثاني: تكوين العقد الإداري.**

**الفرع الثالث: الآثار الناجمة عن تكوين العقد الإداري.**

**الفرع الرابع: الطبيعة القانونية للحق محل العقد.**

وسيتم تناول هذه الفروع وفقا لما يلي:

**الفرع الأول: شروط منح هذه الأراضي**

لمنح هذه الأراضي أو الاستفادة منها يجب أن تتوفر في طالبها جملة من الشروط

و التي نصت عليها المادة 10 من القانون 19/87 التي تنص على أنه:

"تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذي لم تكن لهم مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني.

تمنح هذه الحقوق للدرجة الأولى للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تآطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون ذلك بصدد الأراضي المشار إليها في المادة أعلاه.

كما يمكن منح هذه الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحين وعمال موسمييين وكذا الفلاحين الشباب، على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من قبل العمال المشار إليهم في الفقرة الأولى من هذه المادة وفي كل حالة من هذه الحالات المشار إليهما أعلاه، تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق. وفي مقابل تملك حق الانتفاع الدائم يمتلك هؤلاء الفلاحين المنتجون الأملاك المنقولة والمعدة لخدمة الأرض ولا سقط حقه في المطالبة.

نجل هذه الشروط فيما يلي:

01/ أن يكون الأشخاص المطالبين الاستفاة من هذه الأراضي أشخاص طبيعيين.

02/ يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

03/ أن لا تكون لهم مواقف غير مشرفة أثناء حرب التحرير.

ويستفيد من منح الأراضي على وجه الخصوص بالدرجة الأولى الأشخاص التاليين:

أ/ العمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تآطير المستثمرات الفلاحة.

ب/ الأشخاص الذين لهم تكوين علمي كالمهندسين والتقنيين الفلاحين وعمال موسمييين وكذا الفلاحين الشباب.

ج/ وفي الحالات السابق الإشارة إليها أعلاه تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق<sup>(1)</sup>.

(1)- N. KADAR, guide de l'exploitation agricole, ministère de l' agriculture direction de L'institutions rurales, imprimerie de la caisse nationale de mutualité agricole, 24 boulevard Victor Hugo, Alger, avril/1989.

د/ أن يكون الشخص المطالب بالأرض بالغا غير محجور عليه<sup>(1)</sup>.

ه/ أن لا يكون عضو في مجموعة أخرى<sup>(2)</sup>.

و/ أن يتفق ثلاثة أشخاص على الأقل فيما بينهم بقصد تكوين مستثمرة فلاحية جماعية<sup>(3)</sup> ينبغي أن لا تتعارض فيها المصالح لأن الأعضاء لهم هدف واحد هو تكوين المستثمرة. ويتم الاختيار فيما بينهم على أساس القرابة في غالب الأحيان أو على المعرفة الشخصية، يفرغ هذا الاتفاق في شكل ورقة ممضاة من طرف الأعضاء وذلك لتقديمها فيما بعد إلى الجهة المعنية حتى يسلم لهم عقد إداري من طرف الوالي<sup>(4)</sup>.

في هذه الحالة يفوض شخص لتمثيل المجموعة ويتم ذلك عن طريق وكالة خاصة يقوم بأعمال الإدارة و التصرف.

فبعد التعرف على شروط منح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة تنتقل من خلال الفرع الثاني لمعرفة كيف يتم تكوين العقد الإداري المتعلق بمنح هذه الأراضي.

### الفرع الثاني: تكوين العقد الإداري

طبقا لقانون المستثمرات الفلاحية 19/87 والمرسوم التنفيذي رقم 50/90 الصادر بتاريخ 1990/02/045 المتعلق بكيفية إعداد العقد الإداري، نجد أن هناك شروط لا بد من توافرها حتى يتم انعقاد العقد الإداري.

(1) - أنظر: الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(2) - أنظر: المادة 09 فقرة 02 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم.

(3) - أنظر: المادة 11 من القانون نفسه.

(4) - أنظر: المادة 12 من القانون نفسه.

ولما كان العقد الإداري<sup>(1)</sup> هذا كغيره من العقود الأخرى.

يجب أن تتوفر فيه أركان العقد بالإضافة إلى أركان أخرى خاصة بموضوع العقد في حد ذاته كالشكلية ذلك لأن محل العقد يرد على حق عيني عقاري وكذا دفع إتاوة وسوف يتم التعرض إلى هذه الأركان ركن تلو الآخر وفقا لما يلي:

### أولا: ركن الرضا

يجب أن يتوفر ركن الرضا بين طرفي العقد وهما الدولة ومجموعة الفلاحين في حالة تكوين مستثمرة جماعية أو فردية في حالة تكوين مستثمرة فردية، وذلك على استغلال الأرض الفلاحية استغلالا جماعيا وعلى الشيوخ دون أن يكون حق الفرد المكون للجماعة مفرزا مع العمل على تطوير الإنتاج والإنتاجية وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية، واستغلالها الأمثل بحيث يتمثل الإيجاب في عقد صريح تقدمه الجماعة أو الفرد أو الوالي<sup>(2)</sup> على أن يصدر من طرف الوالي الذي يقدمه في شكل قرار إداري.

أما فيما يتعلق بالامتلاكات يجب أن يتم التراضي حولها إذ يتم التنازل عنها بصفة مطلقة تتولى إدارة أملاك الدولة تحديد ثمنها الذي يدفع إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ذلك لأن الدولة تمنح المنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الامتلاكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية ما عدا الأرض.

(1) - أنظر: د/ بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 10.

- د/ عوابدي عمار، القانون الإداري، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر (دون ذكر تاريخ النشر)، ص 192.

- د/ محمد أنس قاسم، مرجع سابق، ص 16.

- المستشار ياسين عكاشة، مرجع سابق، ص 04.

- د/ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مرجع سابق، ص 07-08.

- د/ عمار علوي، المكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، طبعة 2004، الجزائر، ص 1454.

(2) - أنظر: المادة 59 من القانون 19/87.

### ثانياً: ركن المحل

لما كان العقد الإداري المتضمن منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من العقود المركبة إذ يشمل نوعين هما:

01/ حق الانتفاع الدائم و على الشيوخ وبالتساوي بين الأعضاء<sup>(1)</sup> على أن تحدد مساحة القطع الأرضية إلى أساس عدد المنتجين وقدرتهم إلى العمل وقدرة الأرض على الإنتاج<sup>(2)</sup>.

02/ الممتلكات المكونة لذمة المستثمر المتنازل عنها إن وجدت وتشمل المكونات كل من المباني والمنشآت والمعدات والأدوات التي مازالت صالحة للاستغلال وكذلك الأشجار.

ويتم جرد كل هذه الأموال من طرف اللجنة التقنية المحلية في تقرير تقويمي يقدم إلى إدارة أملاك الدولة لتضع الثمن الحقيقي لهذه الأموال التي ستكون محل بيع.

### ثالثاً: ركن السبب

يجب أن يكون سبب هذا العقد مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب أي لا تسعى الجماعة من وراء حصولها على قطعة الأرض من أجل استغلالها وزراعتها وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية سواء كان ذلك عن طريق أدوات البناء أو عن طريق الإهمال.

### رابعاً: ركن الشكلية

بما أن محل العقد هو حق عيني عقاري ممثل في حق الانتفاع الدائم حسب نص المادة 08 من قانون المستثمرات الفلاحية.

وبالرجوع إلى نص المادة 324 مكرر من القانون المدني نجدها تشترط إفراغ العقد الذي يتضمن حق عيني في شكل رسمي<sup>(3)</sup>.

(1) - أنظر: المادة 06-09 من القانون 19/87.

(2) - أنظر: نص المادة 03 من قانون 19/87 وهي المعايير التي اعتمدها قانون الثورة الزراعية لأن قانون 19/87 لم يبلغ صراحة قانون الثورة الزراعية ضمناً ولكن ألغاه لأنه يتضمن أحكاماً مخالفة له.

(3) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 57.

لذا جاء نص المادة 02/02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المتعلق بإعداد العقد الإداري تبين الجهة التي تعد هذا العقد ألا وهي الإدارة المكلفة بأموال الدولة، ذلك أن المادة 324 من القانون المدني تعرف العقد الرسمي بأنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه<sup>(1)</sup> من خلال هذا التعريف يتبين لنا أن العقود الرسمية متنوعة تختلف باختلاف الجهة المختصة بإصدارها منها التي يصدرها موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وبالتالي يمكن تصنيف هذا النوع من العقود الرسمية الصادرة عن إدارة أملاك الدولة التي حدد المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 117/94 المؤرخ في 1994/06/01 تنظيم للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث تنظم مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية وتم إنشاء مديرية ولائية تنقسم إلى ثلاث مصالح ضمن العقود التي يصدرها موظف عام ذلك لأن المادة 05 من المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 1985/03/23 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية تنص على أنه:

"هو لفظ يطلق على العامل الذي يثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدة التجريبية ويكون حينئذ في وضعية قانونية أساسية و تنظيمية إزاء المؤسسة والإدارة".

وكنتيجة لما سبق ذكره نقول بأن العقود الإدارية المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة هي عقود رسمية ولكن يجب أن لا ينصرف مدلول العقد إلى العقد بمعناه التصرف القانوني وإنما يجب أن ينصرف إلا أنه محرر.

(1) - أنظر: د/ أحمد أبو الوفاء، التعليق على قانون الإثبات، دار المعارف والنشر (دون ذكر تاريخ النشر)، ص 182.  
- بن عيسى سعيدة، العقد العرفي في بيع العقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق البليدة 2002/2001، ص 40.

وإذا حدث وأن تخلف ركن الشكلية فإن الملكية لا تنتقل وهذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أنه:

لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان فيما بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

وبالرجوع إلى القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري لا سيما منها الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تنص المادة 15 منه على أنه:

"كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموع البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

وتنص المادة 16 من نفس القانون على أن:

العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني لا يكون له أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموع البطاقات العقارية".

فكل هذه النصوص توجب شهر الحقوق العينية سواء كانت هذه الحقوق أصلية كحق

الملكية أو حقوق عينية تبعية كحق الانتفاع و إن تخلف الشكلية يؤدي بهذه المعاملات أن تقع تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup> لأنه لا يكفي لانتقال أو تغيير أو زوال هذا الحق تطابق الإرادتين

بل يجب إفراغ التصرف في الشكلية المطلوبة بالإضافة إلى شهره حتى يرتب آثار فيما بعد سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو الغير.

(1) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 49.

أما إذا اكتفى المتعاقدان دون عملية الشهر فإن العقد صحيح إلا أن الملكية لا تنتقل ولا يترتب هذا العقد سوى التزامات شخصية بين الأطراف<sup>(1)</sup>، لهذا وجب شهر العقود الرسمية في المحافظة العقارية<sup>(2)</sup>.

وهذا ما تؤكدُه أيضا نص المادة 03/102 من المرسوم التنفيذي 50/90، حيث يتم تحرير العقد في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداهما للإشهار في السجل العقاري والثانية تسلم للمستثمرة الفلاحية المعنية ولا فإن ملكية حق الانتفاع المؤبد لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو في حق الغير.

يتمتع المنتفع بمجرد إتمام إجراءات الشهر على كامل الحقوق على أن لا يتعدى ذلك طبيعة حق الانتفاع وفق ما هو منصوص عليه في القانون كما له حق إنشاء ما شاء من الحقوق العينية على حق الانتفاع الدائم والمؤبد فله حق رهن هذا الانتفاع أو وضعه موضع التأمين أو إحداث ما أراد من حقوق مشابهة، على أن لا يتعدى في ذلك ما أتت به طبيعة الانتفاع من هذه الحقوق كالارتفاق والوقف أو ما شابههما على العكس فالارتفاق جائز إذ يصلح هذا الحق أن يكون محلا للانتفاع شريطة أن يشمل الانتفاع العقار المرتفق وحق الارتفاق معا، فالانتفاع لا يترتب على حق الارتفاق مستقبلا.

### خامسا: دفع الأتاوة وثن الممتلكات المباعة

يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوة كل سنة يحدد وعاؤها وكيفية تحصيلها قانون المالية.

وهذا عكس ما جاء به قانون الثورة الزراعية الذي كان يمنح الانتفاع الدائم مجانا أي بدون مقابل أما ثمن الممتلكات المباعة فإن إدارة أملاك الدولة تحيل المطالبة بالثمن إلى

(1) - أنظر: موسى نسيم، حجية العقود المشهورة، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 1998 - 1999.  
- عبد العزيز نويري، الشكلية وأثرها على التعاقد في القانون المدني الجزائري والتطبيق القضائي لها، مقال نشر في مجلة الشرطة، العدد 18.

(2) - أنظر: نص المادة 61 من المرسوم 73/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.



بنك الفلاحة والتنمية الريفية وفي هذا المجال توضع اتفاقية بين البنك و الجماعة تتضمن هذه الاتفاقية كيفية تسديد قيمة الممتلكات المتنازع عليها بصفة مطلقة لأن الفلاحين المنتجين والمستفيدين طبقا لأحكام القانون المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية 19/87 يملكون ما فوق الأرض دون الأرض ذلك لأن الأرض تعود ملكية رقيبتها للدولة.

إذا ما تم العقد بهذا الشكل مستوفيا لجميع الشروط المنصوص عليها قانونا فإنه لا بد أن تنجم عنه آثار قانونية هذا ما سنحاول معرفته من خلال الفرع الثالث.

### الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن العقد الإداري

يترتب عن العقد الإداري منح الأراضي الفلاحية آثار تتمثل في الحقوق والواجبات المتبادلة بين كل من الطرفين.

### أولا: حقوق كل من المستفيدين والدولة

01/ إن أول حق يترتب على العقد هو حق الانتفاع الدائم الذي يستفيد منه أعضاء المستثمرة على الشيوخ وبحصص متساوية تكون قابلة للنقل أو التنازل أو الحجز<sup>(1)</sup>. وحسب نص المادة 84 من القانون 19/87 التي ضاعفت من مدة التنازل بحيث تنص على أنه: "لا يجوز التنازل عن الحصص المكتسبة في إطار قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 إلا في حالة الوفاة أو خلال العشر سنوات الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية".

ثم بصور الأمر 26/95 المعدل لقانون التوجيه العقاري ألغى المدة نهائيا وهذا حسب المادة 12 منه التي تنص على أنه:

"تلغى أحكام المادة 84 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري".

(1) - قد كان لا يجوز التنازل عن هذا الحق إلا بعد مرور خمس سنوات حسب نص المادة 02/23 من القانون 19/87 غير أن هذه المادة عدلت فيما بعد بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90.

وهنا لنا أن نتساءل في فترة زمنية امتدت ما بين 1987 إلى سنة 1990 والتي دامت 03 سنوات ضاعف المشرع من مدة التنازل عن الحصص، ثم فترة مابين سنة 1990 و1995 أي خلال خمس سنوات جاء المشرع ليلغى المدة هائيا و أصبح التنازل غير مشروط بشرط بمدة معينة.

02/ تمتع المستفيدين بحقوق الارتفاق: والارتفاق هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار جار في ملكية شخص.

### المطلب الثاني: القيود المتصلة بممارسة حق الانتفاع

تنص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري على أن:

"الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

حسب نص هذه المادة نلاحظ أنها أتت بمفهوم جديد للملكية وهي أن الحقوق العينية أصبحت محل للملكية أو بالأحرى تشكل ملكية خاصة بشرط أن تستعمل هذه الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها بعدما كانت الملكية تقتصر على ملكية المال العقاري وهي الحقوق العينية التي ترد عليه، ومن هنا نستطيع القول أن الملكية حق الانتفاع بسلطتين فقط وهما سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال، أما سلطة التصرف فهي لصاحب أو مالك الرقبة.

تبعاً لهذه السلطات التي يملكها صاحب حق الانتفاع المؤبد سيتم تبيان القيود الواردة على كل سلطة، والمشرع الجزئي وكغيره من التشريعات الأخرى أوجد مثل هذه القيود وأن السبب في ذلك يعود إلى الأسس التي تقوم عليها الملكية ولعل الأساس الذي تستند عليه هو كون أن هذه الملكية ما وجدت إلا لتحقيق الوظيفة الاجتماعية وهي في القانون الجزائري مستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية وأحكام النظام الاشتراكي التي تدعو كلها للتضامن

والعدالة والتنمية والمساواة ونبذ الاستغلال والإثراء غير المستحق والتعسف كما تدعو هذه المبادئ إلى التعاون والاشتراك بين أفراد المجتمع.

وتبعا للسلطات التي يملكها صاحب الانتفاع من الاستغلال والاستعمال، نحاول تقسيم هذا المطلب إلى فرعين أساسيين يتم تناول تقييد سلطة الاستعمال في الفرع الأول على أن يكون الفرع الثاني متعلق بتقييد سلطة الاستغلال، مقتصرين في ذلك على التشريعات والنصوص القانونية المنظمة للملكية الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة ألا وهما قانون التوجيه العقاري 25/90 والقانون المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية 19/87.

### الفرع الأول: تقييد سلطة الاستعمال

لقد أخذ المشرع بأحدث ما توصلت إليه التشريعات الحديثة في اعتبار الملكية ذات وظيفة اجتماعية، وهذا ما ذهبت إليه الشريعة الإسلامية منذ عصور مضت. وسلطة الاستعمال تمنح صاحب استعمال الشيء في جميع جوانبه التي تتفق مع طبيعته، وقد يصل هذا الاستعمال إلى حد استهلاك الشيء أو إتلافه وهو ما يطلق عليه لفظ التصرف المادي<sup>(1)</sup>.

لكن فيما يخص تقييد سلطة استعمال حق الانتفاع وحسب ما تقتضيه التشريعات العقارية يتعلق دائما بتحقيق المصلحة العامة وتكمن هذه المصلحة العامة في تحقيق التنمية الاقتصادية وتحقيق الهدف من وراء كل هذا هو تحقيق الاكتفاء الذاتي ولقد جاء المشرع الجزائري في هذا المجال بحكم خاص يختلف عما هو منصوص عنه في القواعد العامة،

(1) - أنظر: د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968، ص 08.

فإذا كان لشخص حق استعمال أو عدم استعمال ما هو مملوك له بشرط أن يكون غير مخالف للقوانين و الأنظمة<sup>(1)</sup>.

ولعل المشرع الجزائري كان صائبا إلى حد ما في تعريفه للملكية بأنها حق التمتع والتصرف، ذلك لأن التمتع له مفهوم واسع يعني بالعرض من التملك على العكس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي اقتصر على ذكر سلطتين فقط الانتفاع والتصرف.

وفي هذا الصدد نجد الأستاذ فاضلي إدريس ينتقد المشرع الجزائري في نص المادة

674 ويقول:

"بأن هذا التعريف اكتفى المشرع فيه بتعدد السلطات أي - سلطات المالك وسلطتي الانتفاع والتصرف - أغفل سلطة الاستعمال".

ما يمكن قوله على ضوء هذا الانتقاد أن المشرع لم يغفل سلطة الاستعمال ذلك لأنه:

**أولا:** سلطة الانتفاع تشمل سلطتي الاستعمال والاستغلال دون التصرف لأن هذه الأخيرة من مالك الرقبة.

**ثانيا:** المشرع لما عرف الملكية عرفها بأنها حق التمتع والتصرف ولا ربما هو التعريف الصائب حسب وجهة نظره لأن التمتع بالشيء يكون أكثر من الانتفاع به، فندلي بمثال في هذا المجال لتوضيح الرؤية أكثر، لنقول مثلا أن شخص ما يمتلك تمثالا أو تحفة تاريخية أثرية فننظر لقيمتها التاريخية أو الأثرية يكفي أن يتمتع صاحبها بالنظر إليها دون استعمالها أو استغلالها و هنا يكون التمتع أشمل من الانتفاع.

بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري وحسب نص المادة 48 منه تنص على أنه "يشكل

عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي...".

(1) - أنظر: نص المادة 674 من القانون المدني التي تنص على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

فقانون التوجيه العقاري كيف عدم استعمال الأراضي الفلاحية تعسفا في استعمال الحق، نظرا للأهمية الاقتصادية وللوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، وإذا ما رجعنا إلى قواعد القانون المدني نجدها تحدد صور التعسف في استعمال الحق في الصور التالية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
  - إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.
  - إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.
- وإذا ما أردنا تكييف الحالة المنصوص عنها بالمادة 48 أعلاه مقارنة بالصور السابقة يمكن أن ندرجها ضمن الصورة الثانية حيث نقول أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية الذي يشكل تعسفا في استعمال الحق لأنه يرمي إلى تحقيق فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ، ومعيار هذه الحالة موضوعي يقوم على لمقارنة بين المزايا التي يحصل عليها صاحب الحق والأضرار التي تصيب الغير نتيجة هذا الاستعمال فإذا تبين عدم التناسب الشديد كان هناك تعسف في استعمال الحق وبذلك فلو أن أهمية المزايا تتساوى أو تقل قليلا عن أهمية الأضرار لما كان هناك تعسف.

فالتعسف يقتضي كون المزايا ضئيلة وقليلة الفائدة بالنسبة للأضرار التي تصيب الغير<sup>(1)</sup>.

ذلك لأن عدم استعمال أرض فلاحية قد يعطل انتفاع مصالح الجماعة ويؤثر سلبا على الاقتصاد الوطني باعتبار أن الأرض الفلاحية تؤدي وظيفة اجتماعية وهناك العديد من الضوابط الفقهية الإسلامية في هذا المجال نذكر منها:

01/ الضرر يزال.

02/ لا ضرر ولا ضرار.

(1) - أنظر: د/ أحمد النجدي زهو، التعسف في استعمال الحق، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة، 1991، ص 348-

03/ دفع الفاسد أولى من جلب المنافع.

حيث تقوم الهيئة العمومية خاصة بمعاينة حالة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

وفي الحالة التي يثبت فيها عدم الاستثمار الفعلي ينذر المستثمر ليستأنف الاستثمار وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يلي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- عرض الأرض للتأجير.
- بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة<sup>(2)</sup>.

فمن خلال القراءة المتأنية لنص المادة يمكن لنا إبداء بعض الملاحظات التي نراها ضرورية منها:

01/ لقد نصت المادة على أنه في حالة عدم الاستثمار الفعلي للأرض تقوم الهيئة العمومية بتوجيه إنذار إلى المستثمرة لتستأنف عملها ولم توضح المادة مدة الإنذار الأول عكس ما هو عليه الحال حيث نلاحظ أن الإنذار الثاني المدة فيه محددة بأجل سنة<sup>(3)</sup>.

02/ تنص المادة 51 من القانون 25/90 في الفقرة الثانية على الجزاءات التي يمكن أن تترتب عند عدم استثمار الأرض منها.

(1) - أنظر: نص المادة 50 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95.

(2) - أنظر: نص المادة 51 من القانون نفسه.

(3) - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 هـ الموافق لـ 2010/12/23 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة (الجريدة الرسمية، عدد 79 المؤرخة في 2010/12/29).

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

فإذا كان الجزء الأول أو الثاني بمسعى المالك أو الحائز فإن الجزء الأخير المتمثل في بيع الأرض لا يمس الحائز إذا كان هذا الأخير هو الذي لم يستثمر الأرض بل الذي يتضرر من هذا الجزء هو المالك رغم أن الحائز هو الذي يلتزم هذا من جهة، ومن جهة أخرى تنص المادة 51 فقرة 02 على أن:

"مثل هذه الجزاءات تطبق في حالة عدم معرفة المالك الحقيقي، ونحن نعلم أن من بين هذه الجزاءات بيع الأرض إذا كانت خصبة أو خصبة جدا فلنتساءل إذا كان المالك الحقيقي غير معروف هل يمكن التصرف في ملكه هذا ما يعرف في القانون المدني ببيع ملك الغير وهذا التصرف يكون باطلا، أما إذا كان المالك معروف ولم يتم باستغلال الأرض لأسباب قاهرة أو عاجزا عجزا مؤقتا على الاستغلال يتم تبليغه بذلك عن طريق إندار ثم توضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير"<sup>(1)</sup>.

ما يمكن ملاحظته من خلال نص هذه المادة أن عدم تنفيذ الالتزام نتيجة القوة القاهرة لا يترتب عنه نداء في القواعد العامة (القانون المدني) في حين أنه في قانون التوجيه العقاري قد يترتب جزاء في حالة عدم تنفيذ الالتزام نتيجة القوة القاهرة وهو وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير أما إذا كانت الأرض خصبة أو خصبة جدا فتعرض للبيع وهو استثناء من القواعد العامة<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: نص المادة 51 من القانون 25/90.

(2) - هناك فرق بين القوة القاهرة والظروف الطارئة، فالظرف الطارئ يكون عام يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا حسب نص المادة 107 من القانون المدني يكون الجزاء هو رد الالتزام إلى حد معقول أما القوة القاهرة فتجعل من تنفيذ الالتزام مستحيل.

كما تضيف المادة 52 فقرة 03 أنه يمكن للدولة في هذه الحالة (حالة البيع) أن تتدخل الدولة وتمارس حق الشفعة<sup>(1)</sup>.

تبعا للمرتبة المحددة في نص المادة 795 من القانون المدني وهي المرتبة الأولى باعتبارها مالكة للرقبة.

وبالتالي نلاحظ أن النص الخاص وهو نص المادة 52 من قانون التوجيه العقاري يحيلنا إلى القواعد العامة وهو القانون المدني في حين نجد أن نص المادة 798 من القانون المدني يمنع تطبيق حق الشفعة في البيوع الجبرية ولنا أن نتساءل إذا كان هذا حكم خاص فلماذا يحيلنا على القواعد العامة، علما أن هناك قاعدة تقضي بأن الخاص يقيد العام ومن المفروض أو من الأجدر لو أحالتنا المادة 52 على المادة 71 من قانون التوجيه العقاري، حتى نحقق التطابق والتكامل بين النصوص القانونية.

ولعل الحكمة التي كان يتوخاها المشرع من وراء تقييده لسلطة الاستعمال هي حماية الأراضي الفلاحية ومنع المضاربة بالعقار الفلاحي تجسيدا للمبدأ الثوري "الأرض لمن يخدمها".

فبعد أن رأينا تقييد عنصر الاستعمال من خلال هذا الفرع نحاول في الفرع الثاني إلى تقييد سلطة الاستغلال.

(1) - أنظر: د/ نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 05.

- محمد مصطفى شامي، المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي، وقواعد الملكية والعقود، دار النهضة العربية، بيروت 1975، ص 405.

- د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكي، المجلد السابع، دار النهضة العربية، القاهرة 1968، ص 482.

- قرار المحكمة العليا رقم 190693 بتاريخ 1999/10/27، مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الأول، المحكمة العليا، 2004، ص 227.

- عبد الحميد الشواربي، أحكام الشفعة في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف الإسكندرية (دون ذكر تاريخ الطبع)، ص 227.



### الفرع الثاني: تقييد سلطة الاستغلال

الأصل أن المالك حر في أن يستغل ملكه أولا ولا يترتب على عدم استغلاله سقوط حقه وهو بهذا الشكل إذا استغل ملكه كان حرا في استغلاله على الوجه الذي يحلو له. لكن الفقه الإسلامي قد خرج على هذا الأصل حين أجبر المالك على استغلال ملكه وعدم تعطيله، كما فرض عليه أن يستغل هذا الملك فنجد من بين الأحكام الإسلامية منع حجر الأرض من أجل إحيائها أكثر من ثلاث سنوات ويراد بحجر الأرض تحويطها بالحجارة أو غيرها استعدادا لإعمارها أو إحيائها. وروى عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال "من كانت له أرض ثم تركها ثلاث سنين ولم يعمرها فعمرها قوم آخرون فهم أحق بها." كما روى عنه صلى الله عليه وسلم قال: "من أحيأ أرضا ميتة فهي له وليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين"<sup>(1)</sup>.

### المبحث الثاني: الحماية الإدارية للأراضي الفلاحية

قصد للحفاظ على الأراضي الفلاحية والعمل على حمايتها نتيجة للمكانة الاجتماعية والاقتصادية المتعلقة بالحقار الفلاحي، أكدت المادة 36 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التوجيه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما يحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.

بل أنه ونظرا لحجم ظاهرة تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي خلال السنوات الأخيرة رغم ما يوجد من تشريعات قانونية ونصوص تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية،

(1) - أنظر: محمد محي الدين سوار، النزعة الجماعية في الفقه الإسلامي وأثرها في حق الملكية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 122-123.

حيث صدرت التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/03/1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى التطبيق الصارم والفوري لهذه النصوص القانونية وتطبيقها ميدانياً. ونظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذا النوع من الأراضي، نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن عدم استغلالها يشكل تعسفاً في استعمال الحق<sup>(1)</sup>.

وذلك بغض النظر عن صنفها القانوني<sup>(2)</sup> كما منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة والتعمير وهو ما ذهب إليه القرار الغير منشور رقم 191983 المؤرخ في 08/05/2000 الصادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة.

وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجباً على كل مالك لحقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً.

وبالتالي أصبح استغلال الأرض الفلاحية بمثابة التزام قانوني أي قيد على ممارسة حق الملكية العقارية.

وقد ذهب المشرع الجزائري أبعد من ذلك عندما ألزم المالك الجديد للعقار الفلاحي طبقاً للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية وكذا عدم تجزئتها بحيث لا تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة. أي بصفة مختصرة على المالك الجديد للعقار الفلاحي أن يلتزم باستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي<sup>(3)</sup>.

(1) - أنظر: ليلي زروقي، التقنيات العقارية، مرجع سابق، ص 31.

(2) - أي سواء كانت أراضي ملك خاص بالأفراد أو ملكية وطنية خاصة.

(3) - أنظر: سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، 1998/1999، ص 140.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك ظاهرة خطيرة في بلادنا انتشرت عبر كافة ولايات الوطن تتمثل في استحواد البلديات على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتجزئتها ثم بيعها للخوادم للبناء عليها خارج أدوات التعمير أو في غيابها وبدون أن تنتقل لها الملكية بموجب قرارات من السلطة الإدارية المعنية تحول ملكية هذه الأراضي<sup>(1)</sup>.

فضلا عن ذلك أن البلديات ليس لها الحق في التدخل في الأراضي الفلاحية لأنها لا تغل في ملكيتها، و لا يوجد أي تخويل يجيز لها أي حق التصرف فيها أو تسييرها، وتعد هذه التصرفات في نظر الاجتهاد القضائي بمثابة تصرف في ملك الغير، كون أن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة هي ملك للدولة بحكم نص المادة 18 من القانون رقم 30/90 المعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup>.

فالمبدأ أنه لا يحق للبلدية منح شهادة إدارية منصبة على أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبارها من الأملاك الوطنية.

فالأراضي الفلاحية التي ملك للدولة طبقا للقانون 30/90 والقانون 17/89 ليست للبلدية أي حق في أن تمنح شهادة على الأراضي التي تملكها ولا تسييرها. وبالتالي على المصالح الفلاحية التابعة لوزارة الفلاحة وكذا إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية و السادة الولاية بصفتهم الهيئات الرسمية المخولة قانونا بالمحافظة على هذه الأراضي أن يضعوا حدا للتصرفات التي تقوم بها البلديات خارج الحالات التي نص عنها القانون، علما أن رئاسة الجمهورية أصدرت الكثير من التعليمات التي تحث على المحافظة

(1) - أنظر: عمار عباس، تشويه النسيج العمراني، مجلة تصدر عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، عنابة، عدد خاص، 2001، ص 65-66.

(2) - أنظر: القرار رقم 478957 المؤرخ في 2008/11/12، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2009، ص 214.

على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية لكنها بقيت مجرد حبر على ورق، لأن الإدارة المكلفة بحماية الأراضي الفلاحية لم تلعب الدور المنوط بها.

إن الأصل العام أن أملاك الأفراد محترمة ومضمونة ولا يجوز أن يتعدى أي أحد عليها بما فيها الدولة، لكن استثناء من هذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات أن تنزع الملك من صاحبه سواء بطريق التراضي أو جبرا عنه كلما ثبت لها أن النفع العام يتحقق بهذا الطريق، سواء رضي صاحبه بهذا الإجراء أم لم يرضى.

لأنه إذا كانت بالفعل الملكية الخاصة مضمونة ومحترمة ومصونة من كل تعدي إلا أن هذه الحرمة تقف عند حد معين هو عدم الإضرار بالمصلحة العامة أو التعارض معها وبالتالي لا يمكن اعتبار نزع الملكية للمنفعة العامة أو التأميم أو الارتفاقات الإدارية اعتداء على ملكية الأفراد ما دامت تدفع لهم تعويض عادل ومنصف.

وقد فرض القانون على الإدارة إجراءات في حالة تقرير حيازة الأراضي الفلاحية التابعة للخواص وهو ما سيتم توضيحه من خلال المطلب الأول الذي يتم فيه تناول نزع الملكية للمنفعة العامة والتأميم في المطلب الثاني والاستيلاء في المطلب الثالث من خلال ما يلي:

### المطلب الأول : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

إن لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة أصل في القانون المدني طبقا لنص المواد من المادة 677 إلى 681 مكرر 03، يحكمها القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991<sup>(1)</sup>

(1) - أنظر: قانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، (الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 1991).

وقد تشتد حاجة الإدارة إلى المال (العقار) ولا تستطيع تدبيره بالوسائل العادية فتضطر إلى أخذه من صاحبه باللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الأول: تعريف نزع الملكية

تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة ومن بين هاته التعاريف:

- تعريف الدكتور محمد فاروق عبد الحميد على أن: نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة<sup>(2)</sup>.

- وعرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر على أن: "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>(3)</sup>.

أما المادة 02 من القانون رقم 11/91 التي تنص على أنه:

"يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

نستخلص من التعريف أربعة عناصر أساسية وهي:

- أنها طريقة استثنائية.

(1) أنظر: وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، جامعة باتنة، 2006، ص 03.

(2) أنظر: د/ محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سابق، ص 244.

(3) أنظر: د/ محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية الجزائر، 1983، ص 88.

- طريقة جبرية.
  - القصد منها تحقيق المنفعة العامة.
  - تتم بمقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف.
- إنها طريقة استثنائية تستمد طبيعتها من الخطورة التي تشكل على ملكية الأفراد لو استخدمت بدون أي قيد قانوني نتيجة الطابع الاستثنائي هي منع الإدارة من اللجوء إلى إجراء نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأموال المعنية بالوسائل القانونية العادية وخاصة عن طريق التراضي<sup>(1)</sup>.

ولا يكون نزع الملكية للمنفعة العامة ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية، ويمكن أيضاً تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها الإمكانية القانونية التي تتيحها لنصوص قانونية عامة في الدولة لأشخاص من القانون العام محددة على سبيل الحصر وفق إجراءات يحددها القانون مسبقاً وذلك لتحقيق، أو إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة وفق إجراءات معينة، مع دفع مقابل النزع تعويضاً عادلاً ومسبقاً<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: الخصائص العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة

يتميز نزع الملكية للمنفعة العامة بعدة خصائص جوهرية تعتبر شروطاً قانونية أساسية يجب أن تتوافر فيها تتمثل فيما يلي:

(1) - أنظر: وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 05.

(2) - أنظر: كاملة طاهرية، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2002/2001، ص 70.

## 01/ مقصورة على العقارات دون المنقولات

لقد استقر الفقه والتشريع في بادئ الأمر على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 02 و 03 وكذا المادة 677 من القانون المدني.

حيث تنص المادة 02 منه على أنه: " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ....".

كما نصت المادة 03 من القانون 11/91 على أنه: " يخضع لنزع ملكية عقارات أو حقوق عينية من أجل المنفعة العمومية .....".

كما تنص المادة 677 من القانون المدني على أنه: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون".

غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

فمن خلال استعراض نصوص هذه المواد تبين أن المادة 677 من القانون المدني توضح نطاق وموضوع نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة<sup>(1)</sup> بصورة أدق وأوضح مما جاء في المادتين 02 و 03 من القانون 11/91 المتضمن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة.

## 02- لتحقيق منفعة عامة

نزع الملكية للمنفعة العامة هي وسيلة قانونية نص عليها الدستور ونظمها القانون لتمكين الإدارة من اللجوء إليها بصفة استثنائية لتلبية احتياجات المرافق العامة وتحقيق المنفعة العامة والقانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد لقواعد نزع الملكية

(1) - أنظر: وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 60.

للمنفعة العمومية جاء تكريسا للمبادئ التي تبناها دستور 23 فبراير 1989 في المادتين 20 و 49 منه (المادتين 20 و 52 من الدستور الحالي).

وعليه جاء بأحكام تضمن أكثر حماية للأفراد وممتلكاتهم وتقيد سلطة الإدارة في استعمال الطرق الجبرية لإرغامهم على التنازل عن ممتلكاتهم خارج نطاق المنفعة العمومية إتباع سلسلة من الإجراءات التي نص عليها القانون تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup>.

فالقصد من نزع الملكية العقارية تحقيق المنفعة العامة<sup>(2)</sup> وقد تعرضت المادة 10 من القانون 11/91 للمنفعة العمومية دون تعريفها.

ويمكن تعريفه بأنه القرار الذي تعين بموجبه المنفعة العمومية للعملية الإدارية التي يراد إنجازها، أو إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عمومية للعملية التي يراد إنجازها. وقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الجهة المختصة بإصدار هذا القرار وهي:

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة فيتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من الوالي<sup>(3)</sup>.

(1) - أنظر: ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03 سنة 2003، ص 13.

(2) - أنظر: وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 05.

(3) - أنظر: بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، ص 31.



### 03- نزع الملكية يتم مقابل تعويض عادل

تتجلى إلزامية التعويض في منع الإدارة من وضع اليد على الأموال الخاصة ما لم تتم إحدى الشروط التالية:

- قبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصفة صريحة أو ضمنية (إن لم يرفع المالك المعني دعوى ضد قابلية التنازل المحدد لمبلغ التعويض المقترح).
  - إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة لنقل الملكية<sup>(1)</sup>.
- وقضية التعويض غالبا ما تؤدي إلى منازعات لأنه يحدد من جانب واحد والشيء الذي يقتضي عند الضرورة اللجوء إلى الخبرة لكون القاضي المختص في مجال نزع الملكية لم يتلقى تكويننا خاصا في المادة العقارية وتقنيات التقييم العقاري ومن جهة ثانية ينص القانون على أن التعويض يجب أن يكون منصفاً<sup>(2)</sup> ومقابل حرمان المالك من حق التمتع فإنه يستفيد من التعويض<sup>(3)</sup> ويتحمل التعويض المستفيد المباشر من نزع الملكية وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم 199301 المؤرخ في 06/11/2001<sup>(4)</sup>.

### 04- نزع الملكية امتياز مقرر للأشخاص المعنوية العامة

برجعنا إلى القانون الجزائري القديم<sup>(5)</sup> المتعلق بنزع الملكية يكون قد ميز من خلال المادتين 02 و 08 بين المستفيد من الملكية وهي الجماعات المحلية والهيئات العمومية

(1) - عند الضرورة وبعد إيداع مبلغ التعويض يمكن إصدار حكم يرخص للإدارة بموجبه لوضع اليد على الأموال المعينة، غير أن هذه الإجراءات تبقى إجراءات إدارية عكس ذلك فالقانون الفرنسي يخول صلاحيات تقييم التعويض وإقرار نزع الملكية إلى قاضي مختص.

(2) - أنظر: أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 01، لسنة 1994، ص 05.

(3) - أنظر: نصر الدين هنوني، مساحات المنفعة العامة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، العدد 04، سنة 1999، ص 132.

(4) - مجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002، ص 230.

(5) - أنظر: الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن نزع الملكية، المعدل والمتمم.

الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي، وبين من يملك الحق في نزع الملكية وهو مجموعة وزارية محددة أو الوالي حسب موقع الأملاك المزعم نزعها.

أما قانون نزع الملكية الجديد رقم 11/91 فإنه لم يحدد بنص صريح لا الشخص الذي له الحق في نزع الملكية ولا المستفيد منها، ولا يعتبر ذلك تقصيرا أو سهوا من المشرع فطبيعة نزع الملكية لا يكون إلا من الدولة وللمصلحة العامة عن طريق تخصيص الأملاك المنزوعة وبعدم تحديد المشرع للأشخاص المعنية بالنزع والاستفادة يكون قد ترك الباب مفتوحا أمام القضاء.

إن التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون إلا بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي، وهو ما يعني أن الدولة والولاية هما الشخصان المعنويان الودان للذان لهما حق نزع الملكية إذا اعتبرنا أن الشخص الذي يملك حق إصدار قرار صريح بالمنفعة العمومية هو الشخص الذي يملك حق نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني : التأميم

إن تأميم المال يعني جعله ملكا للأمة، وقد ورد مصطلح التأميم في الغرب لأول مرة في بداية القرن العشرين، ودخل إلى اللغة العربية بفعل انتشار المذهب الاشتراكي الذي كان يشكل فكرة عصرية في تلك الحقبة الزمنية<sup>(2)</sup>.

أما من الناحية القانونية فيمكن تعريفه بأنه:

"تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة".

(1) - أنظر: بوذريعات محمد، مرجع سابق، ص 20.

(2) - أنظر: د/ محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 60.

وإذا كان مصطلح التأميم لم يرد النص عنه في أحكام الدستور الحالي إلا أنه لا يزال منصوص عنه في المادة 678 من القانون المدني والتي جاء فيها:

لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون".

وبما أن التأميم أخطر من نزع الملكية للمنفعة العامة فإنه يكون دائما بقانون وبالنتيجة يترتب عن ذلك أن التأميم لا يخضع لرقابة القضاة باعتباره عملا من أعمال السيادة، على خلاف نزع الملكية للمنفعة العامة الذي أخضعها لرقابة الجهات القضائية الإدارية في حالة البطلان ببطلان القرار الصادر به.

إلا أن الإجراءات يشتركان في كونهما يخولان للمطالبين بهما الحق في طلب التعويض الملائم.

وأهم قرارات التأميم في الجزائر بالنسبة للملكية العقارية الخاصة، هي تلك التي اتخذت في إطار الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي أمت بموجبه الآلاف من الهكتارات من الأراضي الفلاحية التابعة للخواص.

غير أن قرارات التأميم لم يتم شهرها بمصالح الحفظ العقاري، الأمر الذي سهل عمليات إعادة الكثير من الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث : الاستيلاء والشغل المؤقت أو النهائي

نصت المواد 679-681 من القانون لمدني الجزائري على الاستيلاء أو التسخير والتي يستشف من خلالها أن الاستيلاء هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة

(1) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 120-123.

قصد الحصول على الخدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية.

ولما كان الاستيلاء فيه مساس بحق الملكية الخاصة فإن المشرع أخضعه لجملة من القيود يمكن إجمالها فيما يلي:

- يجب أن يصدر من سلطة إدارية مؤهلة قانوناً مثل الوالي ويتم تنفيذه مباشرة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكون كتابياً.
- تحدد فيه الأموال المعنية (قد تكون منقولات أو عقارات أو حتى خدمات).
- تحدد المدة المقررة للاستيلاء، لأن الاستيلاء يكون بقصد الاستعمال فقط وليس من أجل الاكتساب، ويقتضي ذلك إعداد جرد قبل وبعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمه.
- لا يمس العقارات والمباني المخصصة للسكن.
- تحديد طريقة وكيفية التعويض.

ولما كانت هذه الإهلاءات تتسم بالبساطة والسهولة و لا تتطلب تعويضاً مسبقاً فإن الإدارة تلجأ في بعض الأحيان إلى استبدال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالاستيلاء إلا أن القضاء تصدى لهذا العمل واعتبره انحرافاً بالإجراءات أو بصورة عامة انحرافاً بالسلطة.

- وتجدر الملاحظة أن رقابة القضاء على الاستيلاء لا تكون إلا في حالتها:
- عدم الاتفاق على مبلغ التعويض المقترح من قبل الإدارة.
- في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص قيمته.

إذا تم خرقاً لأحكام المادة 679 من القانون المدني وما يليها كأن يتم بصفة غير كتابية أو كأن ينصب على عقار معد للسكن<sup>(1)</sup>.

وقد يحدث وأن تقتضي الضرورة الملحة استعمال العقارات التابعة للأفراد لزمن محدد من أجل القيام بإنجاز أشغال هامة قصد المصلحة العامة والمرفق العام، ومثاله استعمال قطعة أرض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي لتوقيف الشاحنات والآلات طوال فترة إنجاز الأشغال.

ويصدر القرار الذي يرخص للمؤسسة المعنية بشغل القطعة الأرضية عن الوالي وبمقابل تعويض تحدده الإدارة بطريق اتفاقي أو بصورة انفرادية.

وقد يكتسي هذا الشغل طابع نهائي وفي هذه الحالة يجب تقييم الأضرار المادية والدائمة الناجمة عن هذا الشغل، ومثاله حق شركة سونلغاز إقامة عمود في قطعة أرض تابعة لأحد الخواص وذلك بصورة دائمة وفي إطار ما يعرف بالارتفاقات الإدارية التي تفرض على الأملاك الخاصة لصالح الأملاك الوطنية العمومية.

ورغم أن القصد من الشغل النهائي هو حرمان الأفراد من أموالهم مؤقتاً.

فلا يمكن اعتباره كنزاً للملكية من أجل المنفعة العمومية حتى وإن كانت الإدارة مجبرة على إجراءات للتحقيق مشابهة للتحقيق المقرر في نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: القرار رقم 42136 المؤرخ في 12/07/1986 المجلة القضائية عدد 04، لسنة 1990، ص 168. (من المقرر قانوناً أنه لا يجوز بأي حال من الأحوال الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلاً للسكن، ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الاستيلاء على السكن يعد مشوباً بعيب خرق القانون).

(2) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 124.

### المبحث الثالث: الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية

إن حماية الملكية عموما وحماية الأراضي الفلاحية خصوصا من أهم المسائل التي اهتت بها التشريعات قديما وحديثا، وخاصة بعد أن أصبح للملكية وظيفة اجتماعية وركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصادياتها وفي توجهاتها السياسية لما لها من أثر بالغ في صناعة القرار وتكوين الثروة.

وقد حذا المشرع الجزائري حذو بقية التشريعات فنظم الملكية العقارية ونص على حمايتها دستوريا وأفرد لها نصوص قانونية خاصة لمعاقبة المعتدين، سواء في قانون العقوبات أو في قوانين خاصة وهذا حماية للنظام العام وللدولة ومنعا للأفراد من أخذ حقوقهم بأنفسهم، ويسطا لنظام الدولة وقوانينها على إقليمها<sup>(1)</sup>.

فحميلة الملكية العقارية بصفة عامة والأراضي الفلاحية بصفة خاصة يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة لأن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع المطالبة بالتعويض في حالة تحقق الضرر أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بملكية الأراضي الفلاحية.

وقد أورد الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المعدل والمتمم والمتضمن قانون العقوبات الكثير من النصوص القانونية التي تقرر هذه الحماية ذات الطابع الجزائي، كما تناولت بعض أحكام القوانين الخاصة الكثير من الجرائم الماسة بملكية الأراضي الفلاحية.

وإن الهدف من سن كل هذه النصوص القانونية هو المحافظة على الملكية العقارية ضد أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للتوزيع والنشر، الجزائر، 2006، ص 08.

(2) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 96.

وبالتالي فإن ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية لملكية الأراضي الفلاحية مما يشكل حصنا على التعدي عليها من طرف الغير وسيتم تناول هذه العقوبات وفقا لما يلي:

### المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية

نص المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطريق التدليس. وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات، والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج". وبالإضافة إلى هذه الأركان العامة اشترط المشرع في المادة 386 من قانون العقوبات عنصرين آخرين تختص بهما جريمة التعدي على الملكية العقارية وهما انتزاع عقار مملك للغير، واقتران الانتزاع بالخلصة أو التدليس<sup>(1)</sup>.

### الفرع الأول: العناصر المكونة للجريمة

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة وعناصرها الخاصة، ونعني بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام الجريمة بوجه عام، وهي الشروط التي تنطبق على كل الجرائم مهما كان نوعها، وهي الركن المادي والركن المعنوي والركن الشرعي طبقا لما جاءت به المادة الأولى من قانون العقوبات والتي نصت على أنه: "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".

(1) - أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 52971 المؤرخ في 17/01/1989 المجلة القضائية العدد 03 لسنة 1991، ص 23. من المقرر قانونا أن جريمة التعدي على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية: نزع عقار مملوك للغير، ارتكاب الفعل خلصة أو بطريق التدليس".

وسيتّم تناول هذا الفرع وفقا لما يلي:

### أولا : إنتزاع عقار

يستفاد من لفظ الانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزاع أو الانتزاع وهو الأخذ بعنف ودون رضا المالك وقد يختلط الأمر بين الانتزاع المجرم طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات ونزع الملكية للمنفعة العامة لها هدف<sup>(1)</sup>.

لها هدف وهو المصلحة العامة ولها ضوابط تتمثل في إجراءاتها الصارمة المنصوص عنها قانونا والتي يشكل أحدها سببا من أسباب إلغاء قرار نزع الملكية لا سيما وهي كما يصفها الفقه بأنها مساس خطير بحق الملكية الخاصة.

ويلزم أن يقع الانتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه، و لا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك كأن يرسل من يقوم مقامه بانتزاع العقار أو دخول أرض فلاحية واحتلالها لفائدته وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي وشريك.

ولم يفرق المشرع الجزائري بين الفاعل الأصلي وشريكه فنص صراحة في المادة 44 من قانون العقوبات على أنه:

"يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة".

ولا يعاقب على الاشتراك في المخالفة على الإطلاق<sup>(2)</sup>.

وقد اشترط المشرع الجزائري أن تنتقل اليه إلى من قام بفعل الانتزاع و لا يكفي مثلا مجرد المرور على الأرض أو دخول المنزل ثم مغادرته ويستوي أن يكون الدخول من مدخل العلق المعتاد أو من غيره و لا فرق بين أن يتم الدخول خلسة أو خفية بغير علم الحائز أو برضاه ثم البقاء في العقار دون رضاه وسواء كان الحائز للعقار مالكا أو غير مالك وإنما يشترط لقيام جريمة الاعتداء على الملكية العقارية أن يبقى الفاعل أو شريكه في العقار

(1) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 97.

(2) - أنظر: الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 15.



المملوك للغير بنية تملكه وتتحقق الحيازة بكل ما من شأنه أن يفيد انتقالها من الحائز إلى المنتزع وقد جاء في قرر المحكمة العليا بأن:

"الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين: دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك ومن ثمة فإن القضاة الذين أدانوا المتهم على أساس أن المتهم اقتحم المنزل دون علم صاحبه ورضاه ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك، ومن ثم فإن القضاة الذين أدانوا المتهم على أساس أن المتهم اقتحلمسكن دون علم وإرادة صاحبه ولا مستأجره وشغله مع عائلته دون وجه شرعي لم يخالفوا القانون"<sup>(1)</sup>.

كما يجب أن يكون محل الانتزاع أو التعدي واقعا على عقار، ويستوي أن يكون العقار أرضا فلاحية أو بناءات وهو ما تم تعريفه في المادة 683 من القانون المدني بأنه: كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وينصرف هذا التعريف للأراضي الفلاحية محل دراستنا إذ يشكل كل اعتداء عليها جريمة يعاقب عليها القتلون لما لها من أهمية اقتصادية واجتماعية إذ أصبحت معظم التشريعات الحديثة تولي أهمية بالغة لحمايتها واعتبرت كل مساس بها هو مساس بالنظام العام.

### ثانيا : أن يكون العقار مملوكا للغير

يجب أن تكون الأرض الفلاحية محل الانتزاع مملوكة للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم، ويستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات أن المراد بملك الغير هو

(1) - أنظر: قرار رقم 57534 مؤرخ في 08/11/1988، المجلة القضائية العدد 02 لسنة 1993، ص 192.

كل عقار (أرض فلاحية) في حيازة الغير حيازة مشروعة أو يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

إذ لا تتحقق جنحة التعدي على الملكية العقارية إلا بانتزاع عقار مملوك للغير. وقد اعتبرت المحكمة العليا أن الغير المراد حمايته هو المالك الذي بيده سند رسمي مشهر وقد جاء في قرار لها "أن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين - في قضية الحال - بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون"<sup>(2)</sup>.

وفي قرار آخر للمحكمة العليا اعتبرت أن مرتكب جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير هو من صدر عليه حكم نهائي بإخلاء عقار مملوك للغير وامتنع عن مغادرته بإرادته رغم تنفيذ الحكم عليه طبقا للقانون<sup>(3)</sup>.

### ثالثا : إقتران الإنتزاع بالخلسة والتدليس

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف الخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتها في فهم العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

ويمكن تعريف الخلسة بأنها صورة الفعل الذي يقوم به الجاني ويؤدي إلى الاستيلاء على مال الغير بدون علم أو رضا صاحب المال، فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك وعلمه وبعبارة أخرى الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير فإذا

(1) - أنظر: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003، ص 13.

- ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 44.

(2) - أنظر: قرار رقم 75919 مؤرخ في 05/11/1991، المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1991، ص 214.

(3) - أنظر: بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 2000، ص 146.

اقتترنت الخلسة مع الانتزاع كان سلب الملكية أو الحيازة من المالك أو الحائز فجأة دون علمه أو موافقته.

فالخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوفر عنصرين دخول لعقار دون علم صاحبه ورضاه ودون أن يكون للمعتدي الداخل الحق في ذلك<sup>(1)</sup>.  
وإن التدليس وفقا لقواعد القانون المدني هو التعبير عن عيب في الإرادة أو الرضا من خلال استعمال طرق احتياليين شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه للتعاقد، وإن تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها لما أقدم على إبرام العقد.

ويختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافا كبيرا ففي القانون المدني يحكم ببطلان العقد<sup>(2)</sup> إذا تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أيا كان نوع الحيلة سواء كان السكوت المتعمد أو واقعة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابس أو لو كانت عبارة عن أكاذيب على درجة من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم العقد، ولكن هذا لا يكفي لقيام المسؤولية الجنائية لأن القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة وذلك كلما رأى أن أفعال الجاني على درجة كبيرة من الخطورة و المتمثل في أحد الطرق التدليسية كاستعمال طرق احتيالية أو أن تتخذ من هذه الأكاذيب نطاق معين يؤدي إلى التصرف في مال أو منقول ليس ملكا للجاني وليس له الحق في التصرف فيه أو باتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة.

(1) - أنظر: الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 25.

(2) - أنظر: د/ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات (مصادر الالتزام، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة)، الجزء الأول، دار الهدى، الطبعة الثانية، 2004، ص 242.

ويتضح من خلال قرارات المحكمة العليا<sup>(1)</sup> أن مفهوم عنصر التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية وفقا للمادة 386 من قانون العقوبات يقتضي توافر عناصر وهي:

### 01/ صدور حكم قضائي بالطرد من العقار (الأرض الفلاحية):

المقصود بالحكم القضائي الحكم المدني الذي بموجبه يتم الفصل في الملكية أو تكريس الحيازة في حالة الاعتداء عليها، ذلك أن القاضي المدني هو المختص بالفصل في منازعات الملكية العقارية الخاصة وينبغي أن يكون الحكم الناطق بالطرد حكما نهائيا.

### 02/ إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ:

بعد صيرورة الحكم نهائي وتحصل المستفيد من سند تنفيذي مباشر عن طريق محضر قضائي إجراءات التبليغ والتنفيذ وأن يتم التبليغ بصفة صحيحة ويباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولا.

فإن لم يستجب المحكوم ضده رغم صحة الإجراءات المتبعة وباءت كل المحاولات الودية بالفشل، يلجأ إلى التنفيذ الجبري.

### 03/ عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها

لا تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية إذا تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توافر عنصري الخلسة والتدليس وفق منظور المحكمة العليا بحيث يستبعد من مجال التجريم الدخول إلى العقار المملوك للغير لأول مرة، لأن الاجتهاد القضائي اشترط الرجوع إلى احتلال الأماكن من جديد بعدما صدر الحكم بإخلائها وكذا تبليغ هذا الحكم وتنفيذه وبعد ذلك يقوم المحكوم عليه من جديد لشغل الأماكن التي طرد منها.

(1) - أنظر: الفاضل خمار، مرجع نفسه، ص 27.

- قرار رقم 42266 مؤرخ في 1984/12/02، المجلة القضائية العدد 03 لسنة 1985، ص 292.  
- قرار رقم 23552 مؤرخ في 1982/10/12، الاجتهاد القضائي، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1986، ص 107.

خلاصة القول لهذه المسألة هو أن المحكمة العليا وإن حاولت تفسير مفهومي الخلسة والتدليس إلا أنها لم تستقر بشكل واضح حول مفهوم كل منهما، فهي تارة تفسر الخلسة بما تفسر به التدليس.

وتارة تحاول التفرقة بينهما وتعطي لكل واحد منهما معنى خاص كما أن تفسيرها للتدليس مبالغ فيه ذلك أن هذا التفسير لا يمنح الحماية اللازمة التي جاءت من أجلها المادة 386 من قانون العقوبات.

فمن احتل عقار بدون وجه حق لأول مرة لا يعد مرتكبا لجرم التعدي على الملكية العقارية وكأنها تحمي المعتدي على الملكية العقارية<sup>(1)</sup>.

والحقيقة أن هذا التفسير له ما يبرره من الناحية الواقعية، ذلك أن حماية الملكية العقارية يصطدم في بلادنا بواقع مكرس عن الحقبة الاستعمارية وهو أن السندات التي بحوزة الأفراد منها التي لا تتوفر على مواصفات العقود الناقلة للملكية العقارية فقد تجد عقد ملكية لا يشير إلى المساحة والمعالم والحدود أو اسم القطعة وهو ما جعل المحكمة العليا تصرف الأطراف للتقاضي أمام المحاكم المدنية لتثبيت حق الملكية واستصدار حكم قضائي بالإخلاء كون القاضي المدني هو المؤهل قانونا لمراقبة هذه السندات ومدى حجبتها في الإثبات<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني : العقوبة

إذا توافرت أركان الجريمة على الوجه الآنف البيان حق العقاب على الفاعل، وليس من شأن الخروج من العقار المنتزع أو التنازل للمعتدي أن يؤثر في مسؤوليته عن الجريمة، ذلك أن الظروف التي تعرض بعد وقوع الجريمة لا تنفي قيامها، ولأن الجريمة اعتداء على المجتمع فلا يجوز التنازل عنه.

(1) - أنظر: الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 14.

(2) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 104.

وقد قرر المشرع الجزائري لهذه الجنحة عقوبتين هما الحبس والغرامة كما غلظ من العقوبة في حالة ارتكاب الجريمة مع الظروف المشددة (كالليل والكسر والتهديد وحمل سلاح والعدو التسلق والعنف والتهديد الشفوي). وسيتم توضيح ذلك وفقا لما يلي:

### 01/ عقوبة الحبس في حالة الجريمة البسيطة

وهي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس وفي هذه الحالة عند توافر أركان الجريمة فإن العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات.

### 02/ عقوبة الحبس في حالة الظروف المشددة

إن المشرع الجزائري كان متشددا في عقاب المعتدي على الملكية العقارية وهذا في حالة الجريمة البسيطة، ولكن المشرع نص على الظروف المشددة التي اقترنت بفعل الانتزاع أوصلت العقوبة للضعف.

فإذا توفر ظرف مشدد كأن يكون فعل الانتزاع بفعل حمل سلاح من طرف الجاني سواء استعمله أو لا وسواء كان السلاح ظاهرا أم مخفيا، فإن عقوبة الحبس تتضاعف إلى سنتين كحد أدنى وإلى عشر سنوات كحد أقصى.

### 03/ عقوبة الغرامة؛

تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وهي عقوبة أصلية في الجرح، ويقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الدولة مبلغا من المال مقدرا في الحكم وتراعى فيه مبدأ الشرعية والشخصية أي أن القاضي لا يحكم بأكثر مما ينص عنه القانون.

وقد أورد المشرع في المادة 386 من قانون العقوبات عقوبتين للغرامة في حالة الجريمة البسيطة وأخرى في حالة الظروف المشددة.

### أ/ عقوبة الغرامة في الجريمة البسيطة

إن الغرامة هي عقوبة وليست تعويضا فهي تقدر من طرف المشرع بغض النظر عن الضرر الذي أصاب المجني عليه، وعليه فعقوبة التعدي على الملكية العقارية تتراوح بين 2000 دج كحد أدنى إلى 20.000 دج كحد أقصى إلا أن القاضي قد ينزل إلى ما دون الحد الأدنى عند إعمال ظروف التخفيف.

### ب/ عقوبة الغرامة في حالة تشديد العقوبة

في حالة ارتكاب الجاني لجنحة التعدي على الملكية العقارية واقتتان التعدي بظروف التشديد فإن الغرامة تتغير وإذا كان المشرع قد رسم الحد الأدنى والحد الأقصى في الجريمة البسيطة فإنه فعل نفس الشيء في حالة الجريمة المشددة وعلى ذلك نص على عقوبة الغرامة التي تتراوح بين 10.000 دج كحد أدنى و 30.000 دج كحد أقصى.

### المطلب الثاني: جريمة المرور على ملك الغير

نصت على هذه الجريمة المادة 413 مكرر من قانون العقوبات والتي تنص على أنه:

"يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1000 دج".

01/ كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاتل أو في الكروم أو مزارع الصفصاف أو الكبار أو الزيتون أو التوت أو الرمان أو البرتقال أو غيرها من الأشجار المماثلة أو في مزارع أو مشاتل الأشجار ذات الثمار أو غيرها المهياة بعمل الإنسان.

02/ كل من جعل مواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير المبذورة أو التي بها محاصيل في أي فصل كان أو تركها تمر فيها.

03/ كل من جعل مواشيه أو دوابه معدة للجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير قبل جني المحصول".

وللهذة الأولى تبدو أن هذه الصورة من صور التخريب التي نصت عنها المادة 413 من قانون العقوبات مع اختلاف طفيف يتمثل في وسيلة التخريب وضرورة أن يكون الشيء محل التخريب من عمل الإنسان وجهده.

وفيما يلي نعرض أركان الجريمة والعقوبة المقررة لها وفقا لما يلي:

### الفرع الأول : أركان الجريمة

وتتمثل هذه الأركان في المرور على أرض الغير و أن تكون الأرض مملوكة للغير أو في حيازته زيادة عن القصد الجنائي.

### أولا : المرور على أرض الغير

الجريمة الحالية منصوص عنها بالمادة 413 مكرر من قانون العقوبات والتي يكون فيها المرور من طرف الإنسان وهي بذلك تشكل اعتداء ظرفي لا يتسم بالخطورة بل إن علة التجريم هو احترام إرادة المالك للأرض الفلاحية محل الجرم.

فالجريمة تتسم بالخطورة كون المرور وإن كان لا يشكل لوحده الفعل المجرم يتعلق بالدولب والحيوانات وهي حينما تمر بأرض الغير لا شك ستلحق بها الأضرار ففعل المرور يتم إما بإطلاق الجاني على مواشيه في أرض الغير، أو يجعلها تمر على أرض الغير، كما قد يقع فعل المرور من طرف الحيوانات عند إهمال حراستها من طرف مالكيها، ويتعين في جميع الأحيان أن تكون المواشي أو الدواب مملوكة للجاني، فإن كانت مملوكة لصاحب الأرض فلا تقوم الجريمة.



كما يتضح من النص أن فعل المرور لا يتسم بالبساطة فليس المقصود من المرور مجرد العبور أو المطاردة أو حتى التجوال، بل أن المقصود هو العبور الذي يصاحبه إتلاف.

وقد ذكرت المادة السالفة الذكر بعض أنواع الحيوانات وهي المواشي من أي نوع كانت ودواب الجر أو الحمل أو الركوب على سبيل المثال لا الحصر دون أن تميز نوع عن آخر مع أن هناك من الحيوانات ما يتصف بالخطورة عن غيره فالماعز مثلا يعد أكثر خطورة من الأغنام وهكذا.

وتقوم الجريمة بمجرد المرور، ذلك أنه من طبيعة الحيوانات أن تشرب أعناقها إلى كل ما هو أخضر لتلتهمه وهي لا تعي إن كانت مملوكة لصاحبها أو لغيره وعلى الرغم من كثرة هذه الجرائم في الحياة اليومية للمواطن خاصة في البوادي والأرياف إلا أن المنازعات فيها قليلة وهو ما يفسر عدم وجود تطبيقات قضائية بشأنها<sup>(1)</sup>.

### **ثانيا : أن تكون الأرض مملوكة للغير أو في حيازته**

لقد حرص المشرع الجزائري أن تكون الأرض محل المرور بالمواشي والدواب أيضا مملوكة للغير ومن ثم فلا مجال لقيام الجريمة متى كانت المواشي و الأرض مملوكة للجاني أو في حيازته.

ويتعين أن تكون الأرض محل المرور مزروعة أي أن صاحبها قد بذل فيها جهده فقام بتهيئة الأرض وزراعتها أو بغرس الأشجار وريها.

وتعد الأرض محل المرور محمية إذا كانت مغروسة أو مزروعة ولذلك عدت الفقرة الأولى بعض الأنواع المستهدفة بالحماية وهي المشاتل والكروم ومزارع الصفصاف والكبار

(1) - أنظر : الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 118.

والزيتون والتوت والرمان والبرتقال وغيرها من الأشجار المثمرة الأخرى، وكذلك المزارع والمشتل والأشجار ذات الثمار وكل أرض مهياة بعمل الإنسان.

أما الفقرة الثانية فتحدثت عن الأرض المبفورة أو التي بها محاصيل زراعية وفي أي فصل كان، بينما خصصت الفقرة الثالثة للأراضي الفصلية والتي يحضر فيها المرور والرعي وجني المحصول ومن ذلك الأراضي المزروعة قمحا أو شعيرا أو غيرها من المزروعات الموسمية والتي يمنع فيها المرور منذ ظهور النبات على سطح الأرض في فصل الربيع إلى جنيه في فصل الصيف، فإذا تم جني المحصول صارت الأرض مباحة للجميع فيمكن حينئذ المرور عليها أو الرعي بها دون أن يشكل ذلك فعلا مجرما، غير أنها متى ما زرعت من جديد فإن الحظر يعود إليها.

### ثالثا : القصد الجنائي

لقيام الجريمة يجب توافر القصد الجنائي العام، وهو يتحقق بمجرد القيام بفعل إطلاق المواشي أو تركها تمر على أرض الغير، أو جعلها تمر على أرض الغير ولا عبرة إن ترك الجاني مواشيه تمر على أرض الغير بنية إلحاق الأضرار بها أو لإهماله حراستها، إلا أن حيازة الأرض من طرف الجاني يعدم القصد الجنائي وبالتالي لا تقوم الجريمة، ويثور التساؤل عند الحديث عن المستأجر الذي أطلق مواشيه على أشجار مثمرة هي أصلا ملك لغيره، كما لو ترك الأغنام أو الماعز ترعى في مزارع الزيتون أو البرتقال.

### الفرع الثاني: العقوبة

توصف هذه الجريمة بالجنحة ويعاقب مرتكبها بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 دج إلى 1000 دج.

وإن كانت العقوبة السالبة للحرية معقولة ومنطقية فإن عقوبة الغرامة تظل بعيدا جدا على العقوبة العادلة، مع الحرص على التأكيد على عقوبة الغرامة كونها الأكثر فاعلية في مثل هذه الجرائم<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث: الجرائم الواقعة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوقفية

نص المشرع الجزائري في المادة 36 من القانون 10/91 المعدل بالقانون 10/02 المتعلق بالأوقاف على أنه:

"يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات".  
فقد عرف المشرع الجزائري الوقف على أنه حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بمنفعتها على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير<sup>(2)</sup>.

فبالإضافة إلى الجرائم المنصبة على العقار بوجه عام هناك جرائم خاصة بالوقف (الأراضي الوقفية) وهي ثلاثة جرائم تتمثل في جريمة استغلال الأملاك الوقفية بطريقة مستترة أو تدليسية، وجريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف، وجريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف وهو ما سيتم تناوله من خلال ما يلي:

### الفرع الأول: جريمة استغلال الأملاك الوقفية بطريقة مستترة أو تدليسية

تطرقت المادة 36 من قانون الأوقاف إلى معاقبة الأشخاص الذين يقومون باستغلال الأملاك الوقفية ومنها الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوقفية بصورة مستترة أو باستعمال وسائل احتيالية أو تدليسية خرقا للشروط والإجراءات المنصوص عنها قانونا.

(1) - أنظر: الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 120.

(2) - أنظر: المادة 03 من القانون رقم 10/91 المعدل بالقانون 10/02 المؤرخ في 10/12/2002 المتعلق بالأوقاف (الجريدة الرسمية، عدد 83 لسنة 2002).

غير أنها لم تشر إلى النصوص العقابية فلم تخرج بهذا عن إطار القواعد العامة وقد أشارت المادة 4/21 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 إلى نوع من الاستغلال المعاقب عليه وهو رهن الملك الوقفي كله أو جزء منه، أو بيع مستغلات الملك الوقفي دون إذن من السلطة المكلفة بالملك الوقفي (الأراضي الفلاحية)<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني : جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف

و غاية إخفاء هذه العقود أو الوثائق أو المستندات، إنما يكون بغرض تحويل الملكية الوقفية للأراضي الفلاحية و التحويل إلى ملكيات خاصة مما يشجع على الزهد في أعمال الخير والبر والإحسان فيتعطل باب من أبواب البر والإحسان ومؤسسة من المؤسسات الهامة والتي تساهم على تحمل الأعباء الاجتماعية وهي أيضا تحتاج لتطبيقها الرجوع للقواعد العامة في قانون العقوبات

### الفرع الثالث : جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف

إن لشخص الذي بيده الوثائق والمستندات والعقود المتعلقة بالأراضي الوقفية ينبغي أن يتصف بالعدل والأمان كما جاء في المادة 17 من المرسوم 381/98. وذلك أن الملك الوقفي له خصوصية تتمثل في كونه مرن في مواده ونفقاته وكونه مال موجه لأوجه البر، ولذلك فهذا المال إن لم يجد الشخص الأمين الذي يحافظ عليه فإنه يضيع، فيمكن أن يقع تزوير العقود أو الوثائق أو المستندات التي يبرمها ناظر الوقف لتؤدي خدمة غير تلك التي جاء الوقف لأجلها، فقد يقع التزوير في عقود الإيجار أو المنفعة كما قد يقع في عقود البيع من أجل تحويل عقود الملكية الوقفية إلى ملكية خاصة<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك (الجريدة الرسمية، عدد 90 لسنة 1998).

(2) - أنظر: الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 104.

وتقتصر هذه الجرائم المذكورة آنفا تقريبا على أشخاص محدودين لهم صلة بالملك الوقفي من حيث تسييره أو استغلاله، ويتمثل هؤلاء الأشخاص بالأخص في ناظر الوقف وكل من يقوم مقامه في تسيير أو مسك الوثائق الوقفية.

أما بشأن العقوبة المقررة فتطبق المادتان 386 و214 من قانون العقوبات الأولى في حالة التعدي على الملكية العقارية و الثانية في حالة التزوير.

مع العلم أن العقود ومختلف الوثائق والسندات المتعلقة باستغلال أو ملكية الأراضي الفلاحية بصفة عامة يمكن لها أن تكون محل جريمة تزوير، وبالتالي فحماية هذه الوثائق من مختلف الأفعال الإجرامية كالتزوير والإتلاف والسرقة تعتبر في حد ذاتها حماية للأراضي الفلاحية.

## الفصل الثاني: إثبات ملكية الأراضي الفلاحية

تحتل الأراضي الفلاحية منذ القدم أهمية بالغة إذ تعد ثروة قامت لأجلها العديد من النزاعات سواء بين الأثخاص العاديين أو حتى بين الدول ولا غرابة في ذلك فقد يصعب أحيانا حل منازعاتها من طرف الجهات القضائية، هذا ما دفع بالدول إلى إيجاد تشريعات لتحديد الإطار الذي يتم بموجبه تنظيم ملكية الأراضي الفلاحية بصفة خاصة والملكية العقارية بصفة عامة سواء كانت فردية أو جماعية، لذلك فملكية الأراضي الفلاحية تعتبر من أهم الانشغالات خاصة في ظل الوضعية الصعبة وغير المفرزة للعقارات، فالتطهير العقاري يحتاج إلى إمكانات ووسائل مادية وبشرية للوصول إلى الهدف المنشود وهو توضيح العقارات والسندات المثبتة لها وخاصة فيما تعلق بالأراضي الفلاحية.

وإن من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد على استقرار المعاملات العقارية إثبات هذه الملكية العقارية بكافة الوسائل والطرق المنصوص عنها قانونا حماية لها ليهتدي بها القاضي في حل النزاعات العقارية التي تكثر حوله وتتعدد خاصة أن الأحكام القلونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص قانونية.

وكما هو متعارف عليه فإنه لكل خصم الحق في تقديم ما له من أدلة لإثبات ما يدعيه، وهذا ليس واجبا عليه فقط حسبما تقضي به القاعدة العامة أن البينة على المدعى بل هو من جملة حقوقه الأساسية فإذا امتنعت المحكمة من تمكينه من هذا الحق كان حكمها باطلا ومخالفا للقانون ويتعين إلغائه أو نقضه، فكل هذه الأسباب تؤدي إلى كثرة النزاعات العقارية وتعقيدها وعدم قدرة القاضي على استيعابها، مما يجعل من السندات القانونية المثبتة للملكية العقارية من أهم الأدلة التي تتخذ لحماية الملكية العقارية وضمان في مواجهة أي شخص.

وتعتبر السندات التوثيقية والعرفية والإدارية والقضائية من أهم السندات المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية لاعتبارها صادرة عن جهات رسمية في الدولة سواء بمناسبة اكتساب أو نقل الملكية وسيتم التطرق لذلك وفقا لما يلي:

**المبحث الأول : السندات التوثيقية والعرفية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية**

**المبحث الثاني : السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية**

**المبحث الثالث : السندات القضائية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية**

### المبحث الأول : السندات التوثيقية والعرفية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

إن مسألة إثبات الملكية العقارية تعد من أبرز المحاور التي أثارت اهتمام المشرع الجزائري وهي في ذات الوقت من أكثر مواضيع القانون العقاري تعقيدا وإثارة للجدل نظرا للإشكالات التي خلفتها على الساحة العقارية، هذه الأخيرة التي شغلت المحاكم لفترة زمنية طويلة وأعجزت القضاة في الكثير من الحالات عن إيجاد الحلول المناسبة لها بسبب صعوبة إقامة الدليل على ملكية وحياسة العقارات بشكل قانوني ورسمي في اغلب الأحيان مما دفع المشرع إلى التدخل في مواضع عديدة لتسوية الوضعيات العالقة من خلال سن مجموعة نصوص هدفها الأساسي تمكين الأفراد من إثبات ملكيتهم العقارية وفق الأطر القانونية المقررة لذلك.

والواقع أن هذا الوضع ساهمت في إحداثه بشكل مباشر الحالة غير المستقرة للملكية العقارية بمختلف أصنافها في بلادنا، التي تمتد بجذورها إلى العهد الاستعماري بحيث أن السياسة الاستعمارية في الجزائر كانت قائمة على تجريد الجزائريين من ممتلكاتهم العقارية والاستيلاء عليها تحت مسميات مختلفة لتدعيم مركز السلطات الفرنسية، هذا بالإضافة إلى واقع المجتمع الجزائري الذي يميل بطبعه إلى التعامل العرفي وهذه الظاهرة استمرت حتى بعد الاستقلال رغم الجهود الحثيثة التي بذلها المشرع الجزائري لفرض التعامل الرسمي خاصة في المعاملات العقارية في إطار مساعيه المتواصلة لتمكين الدولة من تنظيم السوق العقارية وتفعيل دورها في مراقبة حركة تداول الأملاك العقارية بين الأفراد داخل المجتمع تحت الغطاء الشرعي المقرر لذلك، وهو ما توج بصدور قانون التوثيق سنة 1970 الذي اعتبر أول نص قانوني فرض توثيق المعاملات العقارية وإفراغ التصرفات القانونية الواردة على الملكية العقارية في شكل سند توثيقي نظرا لأهميتها، ذلك أن للتحكم في الملكية العقارية و عملية نقلها تداعيات وانعكاسات في الواقع الاقتصادي، فكل مشروع تنموي أو



استثمار خارجي مرهون بمدى قدرة الدولة و هيئاتها على ضبط الملكية العقارية وتحديد نطاقها وأصحابها بموجب سندات رسمية وإن كان تحقيق ذلك ليس أبدا بالأمر السهل خاصة في ظل المعطيات الحالية والمخاض الذي تشهده السياسة العقارية بالجزائر بصفة عامة وواقع الأراضي الفلاحية بصفة خاصة.

والحقيقة أن ضمان استقرار الملكية العقارية وحمايتها لا يتحقق إلا بإلزام الأفراد بإتمام معاملاتهم العقارية في الشكل الرسمي لما في ذلك من حماية للمتعامل العقاري فسند الملكية الرسمي هو الدرع الواقي له والغطاء الشرعي للمعاملات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية، ومن هذا المنطلق تظهر أهمية السندات الرسمية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية التي تتنوع في التشريع الجزائري تبعا لاتساع حجم المعاملات العقارية الناجم عن السياسة العقارية المنتهجة في الجزائر منذ 1990 التي تركز على دعم الملكية العقارية الخاصة وحمايتها وتشجيع المبادرات الفردية بإزالة القيود المفروضة على عمليات تداول الأملاك العقارية.

ولأن أكثر تعامل الأفراد يكون بموجب سندات توثيقية باعتبارها الأداة القانونية الكفيلة بحفظ حقوقهم وضمان فعالية تصرفاتهم القانونية ما جعلها من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية من الناحية العملية لانتشارها الواسع في الوقت الحالي بين الأفراد في حياتهم اليومية، وهو الدور الذي يتزايد تدريجيا تبعا للتطور الاقتصادي الحاصل في الجزائر خلال السنوات الأخيرة والذي تعد المؤسسة التوثيقية أحد أهم الهياكل المنوط بها تجسيدها للإصلاحات المعن عن ميدانيا على أرض الواقع لمواكبة ذلك التطور وسيتم تناول هذا المبحث من خلال المطلب الأول الذي نتناول فيه تعريف السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية وفي المطلب الثاني نتطرق إلى خصوصيات السندات التوثيقية وفي المطلب الثالث نتطرق إلى السندات العرفية وفقا لما يلي:

## المطلب الأول: تعريف السندات التوثيقية

يقصد بالسندات التوثيقية تلك السندات التي تم تحريرها بمعية ومعرفة موظف عام<sup>(1)</sup> مختص.

فالسندات التوثيقية فلأنها تحرر بمناسبة معاملة مدنية تربط بين أشخاص القانون الخاص وتتضمن شروطا كفيلا بضمان وتحقيق التوازن بين مصلحة طرفي العقد فإنها تخضع لتنظيمها لقواعد القانون الخاص لذلك تسمى بالعقود الرسمية المدنية.

وإن المنازعات المتعلقة بفحص مشروعية السندات التوثيقية ومدى صحتها يعود لاختصاص القضاء العادي حتى لو كانت الإدارة طرفا فيها طالما حرر العقد وفق قواعد القانون الخاص ولم تتوافر فيه عناصر العق الإداري والقاعدة في مجال العقود الإدارية أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا لنص المادة 106 من القانون المدني الجزائري وهي نتيجة طبيعية لمبدأ سلطان الإرادة فما دام يعترف للإرادة بسلطان في حدود النظام العام والآداب العامة فإن ما ينعقد عليه إرادة الطرفين يكون بالنسبة إليهما بمثابة واجب الاحترام لا يخرج عن هذه القاعدة إلا للأسباب المقررة قانونا<sup>(2)</sup>.

كما تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أنه:

"يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة.....".

فالعقد الرسمي يعتبر ما ورد فيه حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كل التراب الوطني ويعتبر أيضا حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن.

(1) - أنظر: عمار عباس، تشويه النسيج العمراني، الأسباب والحلول، مجلة العمران، جامعة باجي مختار، عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04-05 جوان 2000، ص 90.

(2) - أنظر: د/ عبد الغني بسيوني عبد الله، النظرية العامة في القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، طبعة 2003، ص 285.

و عقد البيع الرسمي الوارد على الأراضي الفلاحية لا تكون له حجية على الغير إلا من يوم الشهر والتسجيل حتى لا يترتب على البيع غير المسجل سوى التزامات شخصية بين البائع والمشتري ولو أن العقد موثق، ذلك أن التوثيق لا يغني عن التسجيل فالتوثيق ركن في العقد لكنه لا ينتج أثره الناقل للملكية سوى فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالشهر عملاً بنص المادتين 15-16 من القانون المتضمن السجل العقاري<sup>(1)</sup>.

ويجب أن لا يغيب عن الأذهان أن إثبات ما يخالف ما جاء في العقد الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة يجب أن يكون أساساً بواسطة الكتابة، وإذا اشتمل العقد الرسمي على خطأ في التحرير فإن ذلك لا يستلزم القيام بإجراءات الطعن بالتزوير<sup>(2)</sup>؛ وبالرغم من أن الحجية التي يعطيها القانون للعقد التوثيقي المثبت لملكية الأراضي الفلاحية فإن ذلك لا يمنع القاضي من أن يقوم بتفسيره و لا يعتبر تفسيره ماساً بتلك الحجية لأنه يبحث عن نية المتعاقدين وعلى محتوى الاتفاق المبرم بينهما، ولكن يجب أن لا يتعرض للشكل الذي صيغ فيه ذلك الاتفاق وإن الحجية التي يضيفها على العقد الرسمي<sup>(3)</sup> بالنسبة للأطراف المتعاقدة هي نفس الحجية التي تكون في مواجهة الغير، ومعنى ذلك لكل شخص يمكن أن يسري في حقه التصرف القانوني الذي يثبت ذلك العقد ويحتج به عليه و لا يكون أمام هذا الغير الذي له مصلحة في إثبات عكس ما ورد فيه إلا أن يطعن بالتزوير وذلك بالنسبة للبيانات التي قام الموثق بتحريرها.

و السند التوثيقي المثبت لملكية الأرض الفلاحية لا يكون له حجة إلا إذا روعيت إجراءات الشهر العقاري وكذلك الشأن لباقي السندات الأخرى فلا حجة لها إلا إذا تم شهرها

(1) - بن عيسى سعيدة، مرجع سابق، ص 40.

- سي يوسف زاهية، نقل الملكية في بيوع العقارات - مجلة المحاماة، الصادرة عن منظمة المحامين منطقة تيزي وزو، العدد الأول، 2004، ص 136.

(2) - أنظر: د/ أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 182.

(3) - أنظر: سكاكني باية، الطبيعة القانونية لعقد الشهرة - مجلة المحاماة، صادرة عن منظمة المحامين، منطقة تيزي وزو الجزائر، العدد الأول، ماي 2004، ص 55.

بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادتين 15-16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري و المواد 165-792-793 من القانون المدني و المادة 29 من قانون التوجيه العقاري وهو ما كرسته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2001/02/28 رقم 206555 (غير منشور) علاوة على أن القرار المطعون فيه لم يكرس الاعتداء والاستيلاء على ملكية الدولة، لعدم شهر دعواه الرامية إلى طرد المطعون ضدهما من القطعة الأرضية المتنازع عليها<sup>(1)</sup>.

فما سبق تبيانه أن السند التوثيقي المثبت لملكية الأرض الفلاحية له حجية قانونية من تاريخ صدوره<sup>(2)</sup> بشرط مراعاة الإجراءات المتعلقة بالتسجيل و الشهر العقاري.

### المطلب الثاني : خصوصيات السندات التوثيقية

السندات التوثيقية تدرج ضمن السندات الرسمية ذات القوة المطلقة في الإثبات ومن هذا المنطلق سيتم تبيان خصوصيات السندات التوثيقية من خلال ما يلي:

### الفرع الأول : من حيث النظام القانوني

السندات التوثيقية فلأنها تحرر بمناسبة معاملات مدنية تربط بين أشخاص القانون الخاص وتتضمن شروط كفيلة بتحقيق التوازن بين مصلحة طرفي العقد فإنها تخضع في تنظيمها إلى القانون الخاص لذلك تسمى بالعقود الرسمية المدنية وهذا الاختلاف في النظام القانوني يؤدي إلى تضمين العقود الإدارية شروطا غير مألوفة بالنسبة للعقود المدنية الهدف منها تمكين الإدارة من تحقيق الغاية التي من أجلها أقدمت على إصدار السند الإداري والتي تظهر فيها امتيازات السلطة العامة وبالتالي تحقيق المصلحة العامة.

(1) - أنظر: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة 2003، ص 49.

(2) - أنظر: د/عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي أبريل 2006، ص 46.

## الفرع الثاني : من حيث الاختصاص القضائي

لقد كانت نتيجة تبني المشرع الجزائري نظام الازدواجية القضائية بموجب دستور سنة 1996 إيجاد نظامان قضائيان هما النظام القضائي العادي والنظام القضائي الإداري وهذا الأخير مستقل استقلالاً موضوعياً ومادياً وعضوياً عن جهات القضاء العادي استقلالاً شاملاً وكاملاً في مختلف درجات ومستويات عمليات التقاضي ابتدائياً واستئنافاً ونقضاً ويختص هذا الهيكل القضائي في المنازعات الإدارية<sup>(1)</sup> التي تثور بين الإدارة والأفراد نتيجة لما تتخذه السلطة الإدارية من أعمال سواء كانت في شكل عقود إدارية أو قرارات<sup>(2)</sup>.

ويطبق في ذلك أحكام نظرية القانون الإداري إجرائياً شكلياً وموضوعياً. أما القضاء العادي فيختص بالنظر في الدعاوى والمنازعات العادية ويطبق في ذلك أحكام القانون الخاص.

وبالنسبة للسندات التوثيقية فإن المنازعات المتعلقة بفحص مشروعيتها ومدى صحتها يعود الاختصاص فيها للقضاء العادي حتى لو كانت الإدارة طرفاً فيها طالما حرر العقد وفق قواعد القانون الخاص ولم تتوافر فيها عناصر العقد الإداري والقاعدة في مجال العقود المدنية أن العقد شريعة المتعاقدين وهي نتيجة طبيعية لمبدأ سلطان الإرادة فما دام يعترف للإرادة بسلطان في حدود النظام العام والآداب العامة فإن ما ينعقد عليه إرادة الطرفين يكون بالنسبة إليهما بمثابة واجب الاحترام لا يخرج عن هذه القاعدة إلا للأسباب المقررة قانوناً<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثالث: من حيث الحجية

تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أنه:

(1) - أنظر: د/ عمار عوادي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1998، ص 50.

(2) - أنظر: د/ عبد القني بسيوني عبد الله، مرجع سابق، ص 585.

(3) - أنظر: د/ عبد المنعم فرج الصده، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، مصر، طبعة 1992، ص 456.

"يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة  
.....".

والعقد الرسمي يعتبر ما ورد فيه حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كل التراب  
الوطني ويعتبر أيضا حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي  
الشان.

وعقد البيع الرسمي الوارد على الأراضي الفلاحية لا تكون له حجية على الغير إلا  
من يوم الشهر والتسجيل حيث لا يترتب على البيع غير المسجل سوى التزامات شخصية  
بين البائع والمشتري ولو أن العقد موثق، ذلك أن التوثيق لا يغني عن التسجيل فالتوثيق ركن  
في العقد لكنه لا ينتج أثره الناقل للملكية سوى فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا  
بالشهر عملا بنص المادتين 15-16 من القانون المتضمن السجل العقاري.

حيث أن إثبات ما يخالف ما جاء في العقد الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة يجب  
أن يكون أساسا بواسطة الكتابة، وإذا اشتمل العقد الرسمي على خطأ في التحرير فإن ذلك لا  
يستلزم القيام بإجراءات الطعن بالتزوير<sup>(1)</sup>.

فمن خلال ما سبق ذكره نستطيع القول بأن للسندات التوثيقية حجية ثابتة كون أنها  
صادرة عن جهة مخولة قانونا لتحرير السند المثبت للملكية العقارية غير أن حجيتها لا  
تكتمل ولا تكون لها حجية مطلقة إلا بعد استكمال الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري.

### المطلب الثالث: السندات العرفية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

سيتم تناول هذا المطلب من خلال تعريف السندات العرفية المثبتة لملكية الأراضي  
الفلاحية في فرع أول وفي فرع ثاني يتم تناول حجية السندات العرفية المثبتة لملكية الأراضي  
الفلاحية وفقا لما يلي:

(1) - أنظر: د/ أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 182.

### الفرع الأول: تعريف السندات العرفية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

إن العقود أو الأوراق العرفية هي التي لا تحرر من طرف ضابط عمومي أو موظف عام، وأن المشرع لا يتطلب توافر أي شرط شكلي في تحريرها، والشرط الوحيد لصحتها هو أن تكون موقعة من أطراف العقد وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير<sup>(1)</sup>.

ويكون المحرر العرفي صادرا ممن وقعه ما لم يتكرر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة.

وإن طبيعة الشكل العرفي تتمثل في كونه بسيطا وسهلا في إعداده إذ لا يستغرق وقتا طويلا ولا يتطلب تكاليف وأعباء كبيرة كما لا يخضع لقواعد صارمة في تحريره تجسيدا لمبدأ حرية الأشكال<sup>(2)</sup> وعلى العموم لا يشترط في السند العرفي أي شرط خاص لا من حيث صياغته ولا من حيث طريقة تدوينه، فلا يشترط فيه ذكر التاريخ ولا الحالة المدنية ولا حضور الشهود.

وقد يكون محرر باليد أو بوسائل أخرى سواء حرره أحد أصحاب العقد أو أحد الشهود أو كاتب عمومي، كما لا يشترط أن يكون محررا باللغة العربية.

(1) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 77. فالمشرع الجزائري لم يضع تعريفا محددًا للورقة العرفية رغم وجودها وتداولها ويقصد بها تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب عمومي من أجل إثبات تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم أو الشهود إن وجدوا، بغير تدخل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة في تحريرها، تبعا لذلك لا تحيط بها الضمانات التي تحيط بالمحررات الرسمية، فلا يتطلب المشرع توافر أي شرط شكلي في تحريرها، والشرط الوحيد لصحتها هو أن تحمل توقيع أطراف العقد، هذا وتنقسم المحررات العرفية إلى نوعين: محررات أو أوراق معدة للإثبات بمعنى أن الغرض منها هو تهيئة دليل على التصرف القانوني من بيع أو إيجار بمناسبة إنشائه وتسمى أيضا: "بالسندات" والمحررات غير المعدة للإثبات.

(2) - أنظر: د/ يحي بكوش، أدلة إثبات في القانون المدني الجزائري والعقد الإسلامي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة الثانية دون ذكر سنة الطبع، ص 126 و ص 135.

وإن طبيعة الشكل العرفي تتمثل في كونه بسيطاً وسهلاً في إعدادهِ إذ لا يستغرق وقتاً طويلاً ولا يتطلب تكاليف وأعباء كبيرة كما لا يخضع لقواعد صارمة في تحريره فهو يخضع لمبدأ حرية الأشكال<sup>(1)</sup>.

إذ أن الشرط الوحيد لصحته هو التوقيع إذ يعتبر العقد العرفي صادراً ممن كتبه أو وقعهُ أو وضع عليه بصمة إصبعه<sup>(2)</sup>.

لعل ذلك ما جعل الأفراد يصرون على التعامل بموجب السندات العرفية ويعزفون عن السندات الإدارية التي أخضعها المشرع لقواعد صارمة في تحريرها زيادة على ضرورة تدخل الشخص المؤهل قانوناً لتحريرها خلافاً للسندات العرفية التي تحرر من طرف الأفراد.

### الفرع الثاني : حجية السندات العرفية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

لا يكون العقد العرفي حجة بالنسبة للغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت وهو ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني بأنه لا يكون العقد العرفي حجة على الغير إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت<sup>(3)</sup>.

ولا يكون للعقد العرفي حجية على:

**01/ العقارات التي تم اكتسابها بموجب عقود رسمية ومن بينها المنصبة حول الأراضي الفلاحية سواء كانت إدارية أو توثيقية أو قرارات أو أحكام قضائية مشهورة.**

**02/ العقارات التي تم مسحها، فالعقود العرفية لا تكون حجة على العقارات الممسوحة لأنه لا يمكن أن تنتقل فيها الحقوق العينية العقارية إلا بموجب عقود رسمية أو قرارات إدارية أو**

(1) - أنظر: زاوي محمد، مرجع سابق، ص 28.

(2) - أنظر: د/ محمد زهدود، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، وفق آخر التعديلات، لم يشر إلى مكان الطبع، طبعة 1991، ص 31.

(3) - أنظر: عمار علوي، مرجع سابق، ص 147.



قضائية مشهورة ذلك عملا بالمادتين 15-16 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>.

03/ العقارات التابعة للأحكام الوطنية العمومية، إذ لا يمكن التصرف فيها أصلا عن طريق العقود العرفية<sup>(2)</sup>.

### المبحث الثاني: السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

سيتم التعرض إلى مفهوم السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية من خلال إعطاء تعريف لها وتبيان خصائصها باعتبار أن للسندات الإدارية أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية.

### المطلب الأول: تعريف السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

عرف حمدي باشا عمر السندات الإدارية على أنها:

"يقصد بالسندات الإدارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير"<sup>(3)</sup>.

من خلال هذا التعريف يتضح أن السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية هي عبارة عن وثائق رسمية صادرة من طرف الإدارة لأجل اكتساب أملاك عقارية من الغير ودمجها في أملاكها العقارية، وذلك لأجل تحقيق المصلحة العامة مثل عقود الامتياز وعقود الاستصلاح طبقا للقانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>(4)</sup> ومنع الأفراد من التصرف فيها دون إذن من الإدارة المعنية أو بمناسبة تصرفها في ملكيتها العقارية لصالح الأفراد أو المؤسسات وذلك عن طريق البيع، أو غيره من العقود المختلفة الناقلة للملكية

(1) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 08.

(2) - أنظر: عمار علوي، مرجع سابق، ص 20.

(3) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 41.

(4) - أنظر: القانون 18/83 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 هـ الموافق لـ 13 غشت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (الجريدة الرسمية، عدد 34 لسنة 1983).

العقارية، باعتبار الدولة أكبر مالك عقاري موجود وأهم من ذلك أنه بصدور قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري وفتح المجال العقاري بالنسبة للجميع وتشجيع الاستثمار العقاري وخاصة تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقارات، سواء بالنسبة للوطنيين أو الأجانب أصبح إلزاما على الدولة الدخول في هذا المجال وتنشيط السوق العقارية، وذلك بعرض بعض هذه الأملاك العقارية للمعاملات العقارية بشتى أنواعها حتى تعطي مجال أكبر للاستثمار العقاري خاصة في ظل التوجه الاقتصادي والرأسمالي الذي يحاول الحد من تدخل الدولة في المجال الاقتصادي.

ومنه نستطيع القول أن السندات الإدارية في مجال الأراضي الفلاحية هي عبارة عن قرارات أو عقود إدارية تصدرها الإدارة بمناسبة اكتسابها للأملاك العقارية، أو بمناسبة تصرفها هي في الملكية العقارية وهذه السندات تعتبر من أهم السندات المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية.

### **المطلب الثاني : خصائص وأهمية السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية**

سيتم تناول هذا المطلب من خلال فرعين يتناول الفرع الأول خصائص السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية ويتناول الفرع الثاني أهمية هذه السندات في إثبات ملكية الأراضي الفلاحية وفقا لمل يلي:

### **الفرع الأول : خصائص السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية**

للسندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية عدة خصائص تميزها عن غيرها من السندات الأخرى ولعل أهم هذه الخصائص تتمثل فيما يلي:

### أولا : السند الإداري صادر عن جهة إدارية

باعتبار السند الإداري هو عبارة عن قرار أو عقد يصدر من جانب الإدارة، سواء بمناسبة اكتسابها أو تصرفها في ملكيتها العقارية فالسند الإداري تصدره جهة إدارية في الدولة ويقصد بالجهة الإدارية الجهات التي تخضع للقانون العام سواء في تصرفاتها أو في منازعاتها وأهم هذه الجهات الدولة ممثلة في الوزارات أو في مجموع المرافق المسيرة من قبل الوزارات أو الولاية<sup>(1)</sup> أو البلدية<sup>(2)</sup>.

وهذه السندات تصدر سواء بإرادة منفردة كالقرارات الإدارية التي تصدرها إحدى الجهات الإدارية لأجل اكتسابها للملكية العقارية أو تصدر بإرادتين كالعقود الإدارية من أجل تصرفها في ملكيتها العقارية ومثال ذلك عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون 30/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 13/07/2008.

### ثانيا : السند الإداري يهدف إلى إثبات الملكية العقارية

السندات الإدارية في التشريع الجزائري من أهم السندات التي تهدف إلى إثبات ملكية الأراضي الفلاحية إلى جانب السندات للتوثيقية أو القضائية أو العرفية، وهذه السندات الإدارية الصادرة عن الجهات الإدارية تصدرها الإدارة لأجل اكتسابها أو تصرفها في ملكيتها العقارية.

فهذه السندات تثبت الملكية العقارية بعد إجراء شهرها بالمحافظة العقارية<sup>(3)</sup> فالقرارات الإدارية الصادرة بإرادة منفردة كقرار نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(4)</sup> التي تهدف الإدارة من

(1) - القانون رقم 07/12 المتضمن قانون الولاية، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012 (الجريدة الرسمية، عدد 12 لسنة 2012).

(2) - القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011، (الجريدة الرسمية، عدد 37 لسنة 2011).

(3) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 48-49.

(4) - أنظر: القانون رقم 11/91 المؤرخ في 11/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، (الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 1991).

خلاله إلى نزع ملكية أحد الأفراد لأجل استغلالها استغلالاً عاماً لتحقيق النفع العام هذا السند بعد شهره يصبح سنداً قانونياً لإثبات الملكية العقارية، أو قرار استرجاع الأراضي المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية<sup>(1)</sup> أو قرار نزع الملكية للمنفعة العامة أو غيره.

إضافة إلى أن العقد الإداري الصادر عن الإدارة لأجل تصرفها في ملكيتها العقارية لا يعتبر الدولة أكبر مالك عقاري، فهذه العقود تعتبر سنداً لإثبات الملكية العقارية لخصه وأن أملاك الدولة تحرر عقودها من قبل مدير أملاك الدولة<sup>(2)</sup> باعتباره موثق الدولة أو رئيس البلدية بالنسبة للعقارات التي تباع للخواص عن طريق الوكالة العقارية التي تبرم عقودها عن طريق التوثيق<sup>(3)</sup>، ولم يبقى لرؤساء البلديات إلا تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية البلدية لصالح أشخاص القانون العام وكذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

فهذه القرارات أو العقود التي تمثل السندات الإدارية تعتبر دليل إثبات بعد شهرها وبذلك تعتبر دليل إثبات بعد شهرها وبذلك تعتبر من أهم السندات المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية.

### ثالثاً : السند الإداري يخضع في منازعاته إلى جهات القضاء الإداري

السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية هي عبارة عن قرارات أو عقود صادرة عن جهات إدارية في الدولة وهي الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات الإدارية وهي عبارة عن جهات إدارية عامة وتخضع في منازعاتها للقضاء الإداري طبقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) - أنظر: الأمر 73/71 المؤرخ في 20 رمضان 1391 هـ الموافق لـ 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية (الجريدة الرسمية، عدد 97 لسنة 1971).

(2) - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم للمصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/94 المؤرخ في 1994/06/01 (الجريدة الرسمية، عدد 36 لسنة 1994).

(3) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 46-47.

وهذه الجهات الإدارية العامة تخضع في منازعاتها إلى جهات القضاء الإداري لأن النظام القضائي الجزائري يأخذ بمبدأ الازدواجية القضائية أي جهاز قضائي عادي يخضع له الأفراد أو حتى الجهات الإدارية، إذا تصرفت كشخص عادي بعيدا عن امتيازات السلطة العامة وجهاز قضائي إداري ممثل في المحاكم الإدارية ومجلس الدولة و هذا النظام القضائي الإداري يأخذ بقواعد استثنائية متميزة عن قواعد القانون الخاص.

فالمحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص النوعي الفاصلة في النزاعات الإدارية التي تكون أحد أطرافه أحد الأشخاص العامة، فمثلا قرار نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يحكمه القانون 11/91 والذي هو عبارة عن طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية فهذا القرار تصدره جهة إدارية بعد إتباع الإجراءات المنصوص عنها قانونا من هذه الجهة قد تكون ولاية أو بلدية مثلا فهذا النزاع يخضع للقضاء الإداري لتوفير المعايير العضوية المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي وجود الدولة أو الولاية أو البلدية في النزاع، ومنه ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري.

أو مثلا عقود البيع الإدارية كبيع الأملاك العقارية هنا العقد إداري ومنه المعيار العضوي متوفر وينعقد بذلك الاختصاص القضائي الإداري.

و عليه فالسندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية تخضع في منازعاتها لجهات القضاء الإداري لأنها صادرة دائما عن جهات إدارية.

### رابعا : السند الإداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة

السندات الإدارية سواء كانت قرارات إدارية صادرة بإرادة الإدارة المنفردة كقرار نزع الملكية للمنفعة العامة أو عقود الاستصلاح أو عقود الامتياز سواء كانت عقود كعقود البيع العقاري أو عقود الاستصلاح فهذه القرارات أو العقود تهدف الإدارة من خلالها إلى تحسين المصلحة العامة و النفع العام سواء لها أو للأفراد.

فقرار النزاع الصادر مثلا عن الإدارة لنزع ملكية أرض فلاحية تابعة لأحد الأفراد تهدف الإدارة من خلاله إلى تحقيق النفع العام وذلك من خلال أن هذا النزاع تهدف الإدارة من خلاله مثلا إلى إقامة مشروع عام أو طريق عام تخدم به المصلحة العامة وتحقيق النفع العام.

أو قرار الدمج في الاحتياطات العقارية فهذا القرار يصدر عن الإدارة لغرض إدخال أرض ضمن احتياطات البلدية وهذا القرار صدر لمنع التعاملات غير القانونية التي تقع بين الأفراد، ومنع الاحتكار فهنا يسعى إلى تحقيق المصلحة العامة وذلك من خلال إدخال هذه الأرض ضمن البلدية وعادة بيعها للأفراد بالطرق القانونية.

أو عقد بيع الأملاك العقارية لأحد الهيئات فكما ذكرنا سابقا أو الدولة وهيئاتها تعد أكبر مالك عقاري<sup>(1)</sup> أي تسعى من خلال هذا البيع إلى توسيع دائرة التعاملات في الأملاك العقارية وتشجيع السوق العقيلة، وإحداث نوع من الاستثمار وتشجيعه.

ومنه نستطيع القول أن الدولة وهيئاتها تسعى من خلال هذه السندات إلى تحقيق النفع العام لأنه أهم دور لهذه الهيئات من خلال السندات التي تصدرها هو تحقيق المصلحة العامة لجميع الأفراد.

لذلك سعت الدولة منذ الاستقلال إلى إحداث نوع من الاستقرار بالنسبة للمعاملات العقارية بين مختلف الأطراف خاصة وفي ظل مجتمعنا الميال إلى المعاملات العرفية.

### الفرع الثاني : أهمية السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

باعتبار أن للعقار أهمية بالغة سواء بالنسبة للأفراد أو الدولة تحاول الدولة دائما من خلال الكم الهائل من القوانين التي تصدرها إلى إحداث نوع من التطهير العقاري وذلك من خلال القيام بعملية المسح العقاري أو من خلال صدور قوانين كقانون إعداد عقد الشهرة أو

(1) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 41.

شهادة الحياة أو غيرها، وذلك لأجل وضع سند قانوني للتعامل في العقار خاصة أن جل المعاملات تتم بطريقة عرضية، فهي تحاول دائما من خلال القرارات التي تصدرها بإدارتها المنفردة، كقرار نزع الملكية للمنفعة العامة، اكتساب بعض العقارات وإدخالها ضمن أملاكها وذلك عن طريق إضفاء الرسمية على هذا القرار من يوم صدوره إلى غاية تنفيذه وشهره لذلك فهي تحاول إضفاء نوع من الرسمية على كل المعاملات.

فالسندات الإدارية الصادرة عن طريق الإدارة تحتل أهمية كبيرة من حيث الإثبات أو قوة الإثبات مما يجعلها من أهم السندات المثبتة للملكية الأراضي الفلاحية لاعتبارها صادرة عن جهة إدارية، خاصة أن المعاملات الإدارية التي تكون الإدارة طرفا فيها تتسم بطول الإجراءات وتعقدها بالإضافة إلى سعي الإدارة إلى تسجيل وشهر هذه السندات لاكتسابها الحجية، والتي تتمثل في نقل الملكية لاعتبار أن نقل الملكية في التشريع الجزائري لا يتم سواء بين الأطراف والغير إلا بعد إجراء الشهر العقاري الذي يعتبر إجراء وجوبي لنقل الملكية.

وفي الأخير فالسندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية سواء كانت قرارات صادرة بإرادة منفردة أو عبارة عن عقود تبرمها الإدارة مع أطراف أخرى تحتل أهمية كبيرة في مجال الإثبات العقاري بين مختلف السندات.

### المطلب الثالث: آثار السندات الإدارية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

تعتبر السندات الإدارية من بين وأهم السندات المهمة في إثبات الملكية العقارية للأراضي الفلاحية إضافة إلى السندات القضائية والتوثيقية والعرفية.

فهي السندات الصادرة عن الجهات الإدارية وذلك بمناسبة تصرفها في ملكيتها العقارية بالبيع أو غيره، أو بمناسبة اكتسابها للملكية العقارية بواسطة قرار إداري مثل قرار نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة أو عقود الامتياز طبقا للقانون 03/10.

وقد أوجب القانون أطرافها إشهارها بموجب البطاقات العقارية قصد اكتسابها للحجية بين الأطراف المتعاقدة وبين الغير.

وللسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية عدة آثار بالنسبة لأطرافها أو بالنسبة للغير وسيتم توضيح ذلك من خلال ما يلي:

### الفرع الأول: آثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للأطراف

يقصد بالأطراف الأشخاص الذين تم إبرام العقد بينهم والذين يتحملون كافة الالتزامات لارتباطهم بالعقد.

والمقصود بهوية الأطراف الاسم، اللقب، تاريخ الميلاد والعنوان، المهنة والجنسية وكل ما من شأنه توضيح ذلك عن طريق بطاقة التعريف الوطنية وشهادة ميلاده.

كما يجب توضيح الطرف الآخر إذا كان شخصية اعتبارية مع تبيان ممثله القانوني. ومن هنا أصبح العقد أو السند الإداري حجة على أطرافه يتحملون كافة نتائجه وللاحتجاج بهذه العقود فيما بين المتعاقدين يجب أن يكون تم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة طبقاً لنص المادتين 15-16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>.

حيث أن المادة 15 تنص على أن:

"كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...".

كما أن المادة 793 من القانون المدني تنص على أنه:

(1) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 49.

- موسى نسيمة، مرجع سابق، ص 05.

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية، عدد 92 المؤرخ في 18/11/1975).



"لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"<sup>(1)</sup>.

يتضح جليا من خلال نص المادتين أن ملكية العقارات في التشريع الجزائري لا تنتقل بين الأطراف المتعاقدة إلا إذا تم شهر التصرف في المحافظة العقارية، ومن هنا يتضح بأن الشهر العقاري إجراء ضروري لنقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري فبدونه لا تنتقل الملكية العقارية أما بالنسبة للعقد أو القرار الإداري فيبقي رسميا بين أطرافه فقط و ليس له حجة على الغير.

فالسندات الإدارية الخاضعة للشهر العقاري لا ترتب أثرها العيني إلا بعد إتمام هذا الإجراء، لذلك فمشتري الأرض الفلاحية لا يعتبر مالكا لها إلا بعد استكمال الشهر، وطالما أن الملكية لم تنتقل بعد فلا يكون له سوى حقا شخصيا، بناء على ذلك يستطيع المشتري مطالبة البائع بتنفيذ التزامه، كما يظل البائع محتفظا بملكية العقار قبل الشهر فيستطيع إعادة بيعه مرة ثانية، حيث لا يمكن اعتبار هذا البيع تصرفا في ملك الغير لأن الملكية لم تنتقل بعد إلى المشتري.

كما أنه يترتب على بقاء الملكية باسم البائع إمكانية تنفيذ دائنيه على العقار والأخذ بحق الاختصاص عليه وحتى تسجيل تنبيه نزع الملكية<sup>(2)</sup> ما دام المشتري لم يشهر بعد عقده مما يؤدي إلى عدم نفاذ البيع في مواجهتهم، على عكس ذلك يستحيل على دائني المشتري التنفيذ على العقار لأنه ليس ملكا لمدينهم، وإذا توفي البائع قبل الشهر تنتقل الملكية للورثة وفي حالة تصرف الوارث بالبيع إلى مشتري آخر يكون العقار محل نزاع بين مشتري

(1) - أنظر: جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 20.

(2) - أنظر: وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 03.

- محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سابق، ص 244.

المورث ومشتري الوارث حيث تعود الأفضلية في اكتساب ملكية العقار لمن سبق شهر عقده.

ولا يكون باستطاعة مشتري العقار الذي لم يشهر عقده بعد الأخذ بالشفعة لأن هذا الحق لا يتقرر للشفيع إلا إذا كان مالك للعقار وقت قيام الشفعة. كما أنه لا يترتب على عقد البيع غير المشهر امتلاك المشتري للبناءات والمنشآت التي تم تشييدها على الأرض المباعة وذلك تطبيقاً لقاعدة أن ملكية البناء تعود لمالك الأرض.

وما دام أن المشتري لم يشهر بعد عقده أي لم يتم انتقال الملكية، يعتبر البناء قد تم في ملك الغير حيث تؤول ملكيته للبائع بحكم قواعد الاختصاص تطبيقاً لنص المواد 783-784 من القانون المدني، ونفس الحكم يطبق إذا ما بيعت الأرض للغير وتم إجراء شهر تصرفه قبل المشتري الأول، فتعود ملكية البناء للمتصرف إليه الأخير فإذا تم شهر البيع يترتب عليه انتقال حق الملكية من البائع إلى المشتري، فيصبح هذا الأخير مالكا للعقار ويكون له حق التصرف فيه حتى لو لم يتسلمه بعد باعتبار أن انتقال الملكية يكون من يوم الشهر ويترتب على ذلك أيضا أن المشتري يكتسب بعد الشهر حقا عينيا على العقار وما ينتج عنه من الاحتجاج بحقه في مواجهة الغير<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: آثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للغير

الغير وهو الطرف الأجنبي عن العقد ولم يكن طرفا فيه، ولا يتحمل أي التزامات نتيجة تعاقد غيره، فهو ليس بأحد المتعاقدين ولا خلفا عاما أو خاصا ولا دائنا لأحد

(1) - أنظر: موسى نسيمية، مرجع سابق، ص 08 - 09.

المتعاقدين وبالرجوع لنص المادة 113 من القانون المدني فإن العقد لا يرتب التزاما في ذمة الغير لكن يجوز أن يكسبه حقا<sup>(1)</sup>.

فهذا الشخص الأجنبي عن العقد والذي يسمى بالغير، لا يكون السند الإداري حجة عليه إلا إذا تم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة طبقا لنص المادتين 15-16 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمواد 165-792-793 من القانون المدني والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>.

وهو ما كرسته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 206555 المؤرخ في 2001/02/28 "غير منشور".

"علاوة على أن القرار المطعون فيه لم يكرس الملكية الاعتداء أو الاستيلاء على ملكية الدولة، ذلك أن قضاة المجلس لاحظوا أن ملكية القطعة المتنازع عليها، لم تنتقل للطاعن لعدم شهر العقد الإداري الذي يحتج به، وتبعاً لذلك قضوا برفض دعواه الرامية إلى طرد المطعون ضدهما من القطعة الأرضية المتنازع عليها".

ويبقى الشهر إجباريا ليس فقط بين طرفي العقد وإنما أيضا بالنسبة لكل طرف مشارك في العمليات الخاضعة لهذا النظام أو ما يسمون بالمحررين<sup>(3)</sup>.

فالمشعر الجزائري قد نص في معظم قوانينه ولا سيما القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وحتى في قانون الشهر العقاري على ضرورة إشهار كل إجراء أو تصرف يتعلق بحق تم قيده وذلك حتى يكون نافذا في مواجهة الغير، فمن هذا نصت المادة

(1) - أنظر: دريال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، ص

59.

(2) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 49.

(3) - أنظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 119.

801 من القانون المدني بأن أي سند إداري مثبت للملكية العقارية لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا وهذا لإعلام الغير.

زيادة على ذلك اشترط المشرع الجزائري أيضا من خلال المادة 85 من المرسوم 63/76<sup>(1)</sup> إشهار أي إجراء أو دعوى من شأنها تهديد المركز القانونية لأصحاب الحقوق المشهورة وهذا بشهر الدعاوى الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن سندات تم إشهارها حتى تكون مقبولة وقد حددت المادتين 86-87 منه الآثار المترتبة عن عدم إشهار هذه الدعاوى.

### المبحث الثالث : السندات القضائية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

أيضا من بين أنواع السندات المعتمد بها كأداة لإثبات الملكية العقارية للأراضي الفلاحية السندات القضائية التي هي عبارة عن أحكام تفصل في موضوع النزاع وتعتبر قطعية الأحكام التي تنهي النزاع<sup>(2)</sup>.

وسواء صدرت في موضوع الخصومة أو في مسألة إجرائية<sup>(3)</sup> ويعلنها القاضي في نطاق خصومة قضائية متبعا في ذلك شكلية معينة وذلك بقصد حسم مركز خلافي ناتج عن تطبيق القانون في الحياة العملية<sup>(4)</sup>.

(1) - أنظر: المرسوم 73/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام (الجريدة الرسمية، عدد 30 لسنة 1976).

(2) - أنظر: محمد براهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثاني، طبعة 2001، ص 119.

(3) - أنظر: بويشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2001، ص 278.

(4) - أنظر: د/ نبيل إسماعيل عمر، د/ أحمد خليل، قانون المرافقات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر طبعة 1997، ص 459.

فالأحكام الصادرة عن الجهات القضائية في عدد من الحالات تعد سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية وتعد أداة لإثباتها مثلما هو الشأن بالنسبة لحكم رسو المزاد والحكم الذي يصدر بثبوت الشفعة<sup>(1)</sup>.

ويتم الإشارة في هذا الصدد إلى أنه ليست كل الأحكام القضائية وسيلة لإثبات الملكية العقارية من ذلك مثلا ما يلاحظ من خلال الممارسة القضائية من لجوء الكثير من الأشخاص الحائزين على أحكام البراءة بمناسبة متابعة بجنحة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات إلى الاستظهار بها أمام المحاكم المدنية والاحتجاج بها على أنها ليست سندات مثبتة للملكية العقارية.

وسيتم تناول هذا المبحث من خلال تبيان تعريف السندات القضائية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية وذكر خصائصها وفقا لما يلي:

وسيتم توضيح ذلك من خلال ما يلي:

### المطلب الأول : تعريف السندات القضائية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

السندات القضائية هي المحررات الصادرة عن القضاة والتي تتصل بممارسة وظيفتهم وهي أوراق رسمية مثل الأحكام والمحاضر المختلفة والمتعلقة بالإجراءات وتصنف ضمن الأوراق الرسمية المحررات الصادرة عن كتاب الضبط<sup>(2)</sup> والملاحظ بالنسبة لهذا التعريف أنه يفتقد إلى الدقة لأنه يتناول السندات القضائية كأوراق رسمية بصفة عامة في حين أن المهم منها في هذا السياق هي التي تصلح كدليل إثبات للملكية العقارية مما يقتضي التخصيص أكثر، وبناء عليه يمكن أيضا تعريف السندات القضائية بأنها تلك الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية التي تكرر اتفاقات أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها

(1) - أنظر: عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري والمحررات الواجبة الشهر، المكتب العربي الحديث، مصر 2004، ص

(2) - أنظر: د/ الغوثي بن ملحمة، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة، 2001، ص35.

أو أي حق عيني عقاري آخر وللاحتجاج بها من قبل الغير يجب شهرها لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup> وتعد الأحكام القضائية في عدد من الحالات سندات تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية مثلما هو الشأن بالنسبة لأحكام رسو المزاد وأحكام تثبيت حق الشفعة وحكم تثبيت صحة العقد العرفي<sup>(2)</sup> وللإشارة هنا فلا تعتبر كل الأحكام القضائية وسيلة لإثبات الملكية العقارية إذ لوحظ من خلال الممارسة القضائية لجوء الكثير من المستفيدين من أحكام البراءة الصادرة نتيجة المتابعة بجنحة التعدي عن الملكية العقارية المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات إلى الاستظهار بتلك الأحكام أمام المحاكم المدنية والاحتجاج بها على أساس أنها سندات ملكية لكن الجهات القضائية ترفضها لأنها ليست سندات مثبتة للملكية العقارية<sup>(3)</sup> ومن الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية على سبيل المثال لا الحصر:

### 01/ حكم رسو المزاد:

بعد إتباع إجراءات حجز العقاري المنصوص عليها بالمواد 721 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يلتزم الراسي عليه بالمزاد بان يدفع حال انعقاد الجلسة خمس (5/1) الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع باقي المبلغ في أجل أقصاه ثمانية أيام والمصاريف القضائية أمام أمانة ضبط المحكمة ويعتبر حكم رسو المزاد بعد إتمام إجراءات إشهاره لدى المحافظة العقارية من طرف رئيس أمانة ضبط المحكمة وهو ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري سندا لملكية الراسي عليه المزاد طبقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) - أنظر زروقي ليلي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري - مجلة المجلس الدولة - العدد 2، لسنة 2002، ص 75.

(2) - أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 55.

(3) - أنظر: القرار رقم 60695 المؤرخ في 28/02/1993، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1994، الصادر عن قسم المستندات والوثائق بالمحكمة العليا، ص 179.

## 02/ الحكم الذي يصرح بشغور التركة وإحاقها بملكية الدولة:

في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك ليس لها مالك أو وارث وطبقا للمواد 48-51-52 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 أُلزم المشرع الجزائري الدولة ممثلة في شخص الوالي أن ترفع دعوى أمام القضاء العادي<sup>(1)</sup> للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، ويتم ذلك بعد القيام بالتحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، وبعد انقضاء الآجال المقررة في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث يوجب القانون على الوالي أن يرفع دعوى جديدة يذكر فيها المحكمة بالوقائع والحكم ويلتمس إصدار حكم جديد بإعلان شغور التركة العقارية وتسليمها لإدارة أملاك الدولة التي تكلف بتسييرها إلى غاية انقضاء الآجال المقررة لتقدم الحقوق الميراثية بعدها تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة ويعتبر الحكم القضائي بعد شهره سندا مثبتا للملكية العقارية.

والسندات القضائية على النحو السابق بينه تشترك مع السندات التوثيقية والإدارية في كون كل منهم يصنف ضمن الأوراق الرسمية التي يعتد بها كوسيلة إثبات للملكية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري وهي غير قابلة للطعن فيها إلا بالتزوير ويطلق عليها أيضا البينة الرسمية الخطية<sup>(2)</sup> وهي تخضع لذات الإجراءات الشكلية اللازمة لنفاذها قبل الغير من الإشهار لدى المحافظة العقارية وما يقتضيه ذلك من تسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع بمتفشية الضرائب إضافة إلى أن هذه السندات تمثل جزء من عمل السلطة العامة وإن كان

(1) - أنظر: زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 35.

- مباركي يمينة، محاضرة حول المنازعات العقارية، مداخلة حول الإشكالات المتعلقة بالمادة 90 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بمناسبة اليوم الدراسي المنعقد بتاريخ 2004/04/15 بورقلة، ص 02.

(2) - أنظر: د/ احمد محمد داود، القضايا والأحكام في المحاكم الشرعية، الجزء الأول، الطبعة الأولى دار الثقافة، عمان، الأردن، 2006، ص 131.

هذا لا ينفي وجود بعض الاختلاف بينهم سواء تعلق بالجهة المصدرة للسند وطبيعتها أو تعلق بشكل السند والكيفية التي يصدر بها كل نوع منها.

ونشير إلى أن المنازعات المتعلقة بفحص السندات التوثيقية ومدى مشروعيتها وصحتها يعود الاختصاص فيها للقضاء العادي حتى لو كانت الإدارة طرفا فيها طالما حرر العقد وفق قواعد القانون الخاص ولم تتوافر فيها عناصر العقد الإداري والقاعدة في مجال العقود المدنية أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا لنص المادة 106 من القانون المدني وهي نتيجة طبيعية لمبدأ سلطان الإرادة فما دام يعترف للإرادة بسلطان في حدود النظام العام والآداب العامة فإن ما ينعقد عليه إرادة الطرفين يكون بالنسبة إليهما بمثابة واجب الاحترام لا يخرج عن هذه القاعدة إلا للأسباب المقررة قانونا<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: خصائص السندات القضائية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية

سيتم توضيح خصائص السندات القضائية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية من خلال ما يلي:

#### الفرع الأول: من حيث الشكل

تتخذ السندات القضائية المثبتة للملكية العقارية شكل أحكام بصفة أساسية تصدر عن جهة أو هيئة خول لها القانون اختصاصا قضائيا ذلك أن الحكم القضائي بمعناه الخاص هو الصادر من محكمة مشكلة تشكيلا صحيحا ومختصة في خصومة رفعت إليها، وفق قواعد المرافعات، سواء أكان صادرا في موضوع الخصومة أو في شق منه أو في مسألة متفرعة عنه<sup>(2)</sup>.

فبالرغم من أن السندات القضائية والإدارية تجسد جزء من عمل السلطة العامة إلا أن الاختلاف بينها يكمن في الشخص الذي يؤدي هذا الجزء من السلطة.

(1) - أنظر: د/ عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 456.

(2) - أنظر: د/ أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 24.



وإن الأحكام والقرارات القضائية تتضمن لزوماً الديباجة، الوقائع، الحيثيات أو الأسباب<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: من حيث الحجية

إن الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية يجب أن تكون مسببة ويكون المنطوق هو خلاصة للأسباب فالمنطوق هو ما توصل إليه القاضي بعد دراسة وتحليل مختلف جوانب القضية ومعطياتها وقيامه بصياغتها في حيثيات تبين الإجراءات المتبعة وموضوع النزاع وطلبات ودفع الأطراف وطلبات ودفع الخصوم، ويتضمن كل حكم أو قرار لزوماً ديباجة، الوقائع، الحيثيات، وإن الإشكال الذي يثور بشأن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الفاصلة في الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية، يرجع عادة إلى عدم مراعاة البيانات المتعلقة بهذه الحقوق وإجراء المسح والشهر العقاري، وعادة ما يصبح حكم نهائي ولكنه غير مشهر لسبب ما<sup>(2)</sup>.

فهذا الحكم القضائي غير المشهر في المحافظة العقارية لا ينقل الملكية العقارية لأن انتقال الملكية لا تكون إلا بالشهر، وهذا الحكم لا يكون له أثر إلا بالنسبة لأطراف الخصومة ويرتب التزامات في ذمة أطرافه فقط.

وكملاحظة نرى أن الحكم الذي لا يراعي البيانات الضرورية للأحكام القضائية مثل الوقائع والحيثيات، المنطوق، خاصة تحديد العقار، نوعه، سند الملكية تجعله غير قابل للشهر ويجوز للمحافظ العقاري أن يرفض إيداعه وبالتالي لا يمكن تنفيذه ولا انتقال الملكية أو الحق العيني.

(1) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 71.

(2) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 70-71.

- د/ أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية، الخصومة والحكم والظعن، دار الجامعة الجديد للنشر، 1995، ص 425.

- د/ نبيل إسماعيل عمر، د/ أحمد خليل، مرجع سابق، ص 24.

### الفصل الثالث: الدعاوى الناشئة عن منازعات الأراضي الفلاحية

هناك من يرى أنه يكفي لكي نكون بصدد نزاع أن يحدث إيداع من جانب واحد وأنه لا يشترط تقابل أو تراض في المصالح والإيداعات وأن هذا الإيداع الذي هو من جانب واحد يكفي كمبرر لتدخل القضاء<sup>(1)</sup>.

وأساس هذا التصور هو قصور فكرة المنازعة بمعنى تعارض المصالح والإيداعات عن تبرير كافة أعمال القضاء ومن ثم يكون من الخطورة بما كان تصور العمل القضائي على أنه العمل الذي يهدف فقط إلى وضع نهاية للمنازعة أما فكرة النزاع بمعنى الإيداع من جانب واحد فهي أكثر وضوحاً وهي الكفيلة لتبرير كافة أعمال القضاء<sup>(2)</sup>.

فالمنازعات العقارية بصفة عامة والواردة على الأراضي الفلاحية بصفة خاصة في الوقت الحالي من أكثر المنازعات انتشاراً على مستوى الجهات القضائية. وسيتم تناول هذا الفصل من خلال التطرق لشروط وإجراءات رفع الدعوى والقاضي المختص فيها وتبيان الدعاوى الناشئة عن هذه المنازعات وفقاً لما يلي:

#### المبحث الأول: شروط وإجراءات رفع الدعوى والقاضي المختص بالفصل فيها

تقوم أي دعوى بمجرد تقديم عريضة الدعوى أي العريضة الافتتاحية إلى الجهة القضائية المختصة وقيدها في جدول القضايا، والقانون قد حدد إجراءات معينة يتم بموجبها انعقاد الخصومة والتي تعرف بأنها مجموعة الإجراءات القضائية التي يقوم بها القاضي وأعدائه والخصوم أو من يمثلهم قانوناً فتبدأ بمبادرة من طرف المدعى الذي يقوم بتقديم عريضة افتتاح الدعوى إلى الجهة القضائية المختصة ويتم قيدها والتأشير عليها في سجل خاص برفع الدعاوى المعد مسبقاً على مستوى جميع الهيئات القضائية ويسلم للمدعى نسخ بعدد الأطراف الموجودين بالدعوى مؤشراً عليها مؤرخ فيها تاريخ التبليغ.

<sup>(1)</sup>/- Vincent Jean & Guinchard sery, procedure civile ,27<sup>e</sup> éd ,précis, Dalloz, 2003 ,P 87.

<sup>(2)</sup>/- Cornu Gérard & Foyer jean, procédure, civile, presse, universitaire de France, 1958, P 33.

وبطلب من المدعى أو المدعين للمحضر القضائي المختص إقليميا يقوم بتبليغ المدعى عليه أو المدعى عليهم مع تمكين الخصم من الوثائق و المرفقات التي يحتج بها المدعى<sup>(1)</sup>، وبتاريخ الجلسة المحددة يقدم المدعى التبليغات ويقوم المدعى عليه بتقديم دفعه وطلباته و إذا لم يتم توقيف الدعوى مؤقتا أو تنتهي بترك الخصومة يصدر بشأنها حكم أو قرار.

و عليه سيتم تناول هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

### **المطلب الأول : شروط قبول الدعوى**

قد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية جملة من الشروط التي من خلالها يتم قبول دعوى المدعى وهي شروط عامة شكلية وأخرى موضوعية وسيتم تناولها من خلال ما يلي:

### **الفرع الأول : الشروط الشكلية العامة لقبول الدعوى**

يقصد بالشروط الشكلية لقبول الدعوى مهما كانت نوعيتها ومهما كانت الجهة القضائية المختصة نوعيا ومحليا بالفصل فيها مجموعة من الشروط التي يجب توافرها حتى يمكن لجهة القضاء المختص أن يعقد الاختصاص لها بقبول النظر والفصل في الدعوى، وهذه الشروط يجب توافرها جميعا قبل الدخول في موضوع النزاع<sup>(2)</sup> والتي من بينها ما هو عام مشترك مع شروط قبول دعاوى العادية كالشروط الخاصة بعريضة الدعوى، وشروط خاصة بالمدعى ومنها ما هو متعلق بمسألة الاختصاص القضائي.

(1) - أنظر : المادة 20 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) - أنظر : د/ عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2005، ص 177.

**أولا : الشروط الخاصة بعريضة الدعوى**

ويقصد بها الشروط الواجب توافرها في الدعاوى بوجه عام فلكي تكون عريضة افتتاح الدعوى مقبولة شكلا يتعين أن تشتمل على مجموعة من الشروط والبيانات الشكلية التي تهدف جميعها إلى وضع المدعى في الصورة الكاملة التي تميزه عن بقية الأطراف التي تخصمه وعن موضوع المخاصمة وغيرها.

وبالرجوع إلى نصوص المواد 15-38-800-801-807-815-824-826-832 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتضح أن الأمر يتعلق بمجموعة من الشروط الشكلية الواجب إتباعها في عريضة الدعوى بشكل عام ومن بين هذه الشروط الشكلية ما يلي:

- أن تكون العريضة مكتوبة.
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.
- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة.
- أن توضح الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- أن تبين اسم ولقب المدعى أو المدعين وموطنهم.
- أن تكون العريضة مؤرخة وموقعة من طرف المدعى أو محاميه.

**أ/ بالنسبة للعريضة:**

لا تقبل الدعوى إلا بموجب إيداع عريضة مكتوبة لدى أمانة الضبط بالهيئة القضائية العادية أو الإدارية المختصة وبمجرد إيداع العريضة وتسجيلها تتعدّد الخصومة وبناء على

مقتضيات قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يشترط لقبول الدعوى التقيد والالتزام بالنسبة لعريضة الدعوى بالإجراءات والشكليات التالية:

أن تكون العريضة مكتوبة ومستوفية للشروط وهذا نظرا للطابع الكتابي والتحريري للإجراءات القضائية فيجب أن تفرغ الدعوى في شكل مكتوب إذ أنها لا تكون شفوية<sup>(1)</sup> ويجب أن تكون العريضة مستوفية للبيانات الأساسية كالجبهة القضائية المختصة إذ ينبغي أن تتضمن عريضة الدعوى بلبين الجهة القضائية المختصة والأطراف طبقا لنص المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ يجب أن تشمل العريضة على مختلف البيانات المتعلقة بأطراف القضية (المدعى، المدعى عليه) ومن حيث بيان الاسم بالكامل واللقب والمهنة والموطن وذلك بتحديد العنوان وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي فإنه يجب الإشارة إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

والهدف من تحديد الاسم واللقب هو التعرف على الخصوم معرفة نافية للجهالة حتى لا يثار أي إشكال عند التنفيذ، أما الهدف من تحديد الموطن هو التمكن من الإعلان (التبليغ) وكذلك حتى مباشرة إجراءات التنفيذ في وقت لاحق.

كط يجب أن يتم ذكر موجز للوقائع وحيثياتها على أن تكون الطلبات مؤسسة قانونا إذ يجب ذكر السند القانوني في أي دعوى ولا صدر حكم يقضي برفضها لعدم التأسيس.

### أن تكون العريضة موقعة:

فخلافًا لما تضمنه الأمر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية من كون أن شرط التمثيل بمحام غير ملزم إلا أمام مجلس الدولة والمحكمة العليا، فإنه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أصبح أمر التمثيل بمحام وجوبي على مستوى المحاكم الإدارية والمجالس القضائية، ومن ثم فإنه لا يكفي توقيع العريضة من الطاعن أو ممثله القانوني

(1) - أنظر: محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، غنابة، ص 31.

- عبد الغني بسيوني عبد الله، مرجع سابق، ص 672.

وهذا ما نصت عليه المادتين 815، 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن تعفى الدولة والأشخاص المعنوية الأخرى المحددة بنص المادة 800 من نفس القانون وهي "الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية" من التمثيل الوجوبي بمحام سواء الإدعاء أو الدفاع أو التدخل، ويكفي أن توقع العريضة من الممثل القانوني لها طبقاً لنص المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أنه:

تعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 أعلاه من التمثيل الوجوبي بمحام في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل توقع العرائض ومذكرات الدفاع ومذكرات التدخل باسم الدولة أو باسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه من طرف الممثل القانوني).

وبناء على ما تقدم فالأشخاص المعنوية الأخرى كولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية معفاة هي الأخرى من مسألة تمثيلها بمحام.

هذا عن أهم البيانات الكتابية التي يجب أن تتضمنها عريضة الدعوى، إلا أنه يجب الإشارة في هذا الإطار إلى أن نص المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد جاء ملزماً وجعل من تخلف أحد هذه البيانات أو أكثر يقع تحت طائلة عدم قبول العريضة شكلاً، إلا أن نص المادة 817 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أجازت للمدعى تصحيح العريضة التي لا تثير أي وجه بإيداع مذكرة إضافية خلال أجل رفع الدعوى المشار إليه في المادتين 892 و830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ب/ بالنسبة للمرفقات:

يقوم المدعى عادة بدعم طلباته ودفعه وإدعاءاته بالأسانيد والوثائق ذات العلاقة بالطعن.

أما عن مرفقات العريضة التي يستوجبها القانون في هذا الإطار في كل الوثائق المقدمة من طرف المدعى أو الطاعن كالحكم المطعون فيه، نسخ من العريضة بعدد أطراف

الدعوى وذلك بتمكينهم من تسلمها للإطاح عليها قصد إعداد مذكرات دفاعهم ويمكن في هذا الإطار أن يأمر رئيس التشكيلة القضائية الخصوم بتقديم نسخ إضافية وهو ما نصت عليه المادة 818 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بشخص المدعى

لقد حددت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الشروط بنصها على أنه:

"لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعى أو المدعى عليه كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

ويلاحظ في هذا الإطار أن المشرع الجزائري وبموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه لم يذكر الأهلية ضمن شروط المدعى في قبول الدعوى بالرغم من أنه أجاز إثارته تلقائياً من طرف القاضي وهو ما يؤكد أن تخلفها يترتب عنه البطلان وهذا ما تضمنه نص المادة 65 من نفس القانون:

"يثير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائياً انعدام التفويض للممثل الشخصي الطبيعي أو المعنوي".

وما يمكن الإشارة إليه هو أن المواد 13-65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد جعلت كل من الصفة، المصلحة والأهلية من النظام العام عندما نصت على أن القاضي يقرر من تلقاء نفسه انعدامها<sup>(1)</sup>.

وطبقاً لذلك فإن شروط المدعى في قبول الدعوى محصورة في ثلاث نقاط هي:

(1) - أنظر: د/ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1998، ص 246.

- عمر محمد الشبوكي، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، لسنة 2007، ص 206.

### أ/ المصلحة :

القاعدة العامة أنه لا دعوى بدون مصلحة (أي بدون حق) والمصلحة مناط الدعوى وهي ليست شرطا لقبول الدعوى فقط، وإنما هي شرط لقبول كل طلب أو دفع أو طعن في حكم<sup>(1)</sup>.

وقد حددت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط المصلحة وهي أن تكون قائمة أو محتملة، وهذا الأمر جديد بالنسبة لرجال القانون والفقهاء إذ أنه كان يشترط فقط في مصلحة أن تكون مباشرة وشخصية وقائمة وحالة، أما المصلحة المحتملة فقد كان الجدل قائما بالنسبة لها فهناك من كان يرى أن المصلحة لا تكون إلا حالة وقتية، وهناك من كان يرى قبول المصلحة ولو كانت احتمالية وفي وسط هذا الجدل الفقهي جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ليحسم بذلك أمر المصلحة ويجيز قبولها ولو كانت محتملة.

وعموما فإن مسألة تحديد المصلحة تعود للقاضي الذي يقرها حسب طبيعة الدعوى<sup>(2)</sup>.

### ب / الصفة :

والمقصود بها أن يكون رافع الدعوى هو نفسه صاحب الحق (المصلحة) الذي أعتدي عليه، وهذا بالنسبة للمدعى أما بالنسبة للمدعى عليه فيجب أن يكون هو الشخص الذي يوجد الحق في مواجهته، وكثيرا ما تمتزج الصفة في المصلحة في التقاضي بحيث يكون صاحب الصفة في التقاضي هو نفسه صاحب المصلحة في ذلك<sup>(3)</sup> فتبوت مصلحة المدعى

(1) - أنظر: محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة، 2005، ص 155.

- براهيمى سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العامة، دراسة مقارنة، دار الهدى، 2012، ص 208.

(2) - أنظر: بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2010، ص 93.

(3) - أنظر: مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعة الإدارية، مرجع سابق، ص 274.



في التقاضي يبرر صفته في ذلك تبعا لقاعدة قضائية تقليدية مفادها أن للمدعى مصلحة وبالتبعية له صفة التقاضي.

والمبدأ العام أن الدعوى شخصية، وبالتالي فإن الدعوى الجماعية غير مقبولة، غير أن المحكمة العليا قد كرست المبدأ العام حول عدم قبول الدعوى الجماعية<sup>(1)</sup> والمقصود بالمصلحة الجماعية هي التي لا تتعلق بالمصلحة الفردية وإنما مجموع المصالح الفردية لأعضاء الهيئة.

وبالنسبة لمسألة الصفة والتمثيل فإن التمييز بينهما مهم، ففي حين تتعلق المصلحة بشرط قبول الدعوى يتعلق التمثيل القانوني بإجراءات مباشرة الخصومة، ومن ثمة يترتب على فساد التمثيل بطلان إجراءات مباشرة الخصومة وليس عدم قبول الدعوى، ومهما يكن من أمر فإن التمثيل وارد في المواد 815-828 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ج/ الأهلية:

ولقد ورد النص على شرط الأهلية بموجب نص المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أنه:

"يثير القاضي تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

والمشعر الجزائري لم يدرج الأهلية ضمن شروط المدعى في رفع الدعوى، بل اكتفى بالنص على أنه يمكن إثارتها تلقائيا من قبل القاضي مما يفهم معه أنها من النظام العام وتوافرها إلزامي في رفع الدعوى.

عموما فإنه تطبق القواعد العامة في اشتراط أهلية التقاضي في مباشرة الدعوى.

(1) - أنظر: مسعود شيهوب، مرجع نفسه، ص 274.

وطبقا لهذه القواعد فإنه يجب أن تتوفر في رافع الدعوى أهلية المخاصمة أمام الجهات القضائية وأنه ليس لأحد الخصوم أن يدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي أهلية، إلا إذا كانت له مصلحة في هذا الدفع، وفي هذا الإطار يجب التفرقة بين الأهلية المشتركة في الشخص الطبيعي و الأهلية بالنسبة للأشخاص المعنوية<sup>(1)</sup>.

### 01/الأشخاص الطبيعية :

تتشرط المادة 40 من القانون المدني بلوغ سن الرشد وذلك من خلال نصها على أن "كل شخص بلغ سن الرشد، متمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر سنة كاملة"<sup>(2)</sup>.

### 02/الأشخاص المعنوية :

وفيما يتعلق بالأشخاص المعنوية فإننا نجد الأحكام التالية:  
بالنسبة للأهلية وتمثيل الأشخاص المعنوية الخاصة، فإن الشخص المعنوي الخاص يتمتع بأهلية التقاضي إذا كان حائز على الشخصية المعنوية طبقا للقانون، والتي تنطلق ابتداء من تاريخ الإجراءات الرامية إلى إنشائها.  
وبالنسبة لمسألة تمثيل الشخص المعنوي الخاص فإنه يتحدد بالنظام القانوني للشركات أو الجمعيات أو المؤسسات الخاصة يحدد ممثلها، وفي هذا الصدد يطلب القاضي من الممضي على العريضة الافتتاحية للدعوى أن يثبت بوكالة تمثيله للشخص المعنوي الخاص كطرف في النزاع<sup>(3)</sup>.

(1) - أنظر: د/ عبد الغني بسيوني عبد الله، قضاء الإلغاء، مرجع سابق، ص 91.

(2) - شرط الأهلية والقاصر نصت عليهما المواد من 42 إلى 45 من القانون المدني، أي أن فاقد الأهلية أو ناقصها يخضع حسب الحالات إلى أحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة أو الحجر.

أما شرط الأهلية في حالة وفاة المدعى وتكون خاصة إذا تعلق الأمر بالورثة في حالة الشيوخ، إذ يمكن للوارث أن يقوم مقام المدعى الأصلي في الدعوى، كما يمكن لكل وارث على الشيوخ أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء وفقا لما جاء في نص المادة 718 من القانون المدني.

(3) - أنظر: صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 96.

- **بالنسبة للأهلية:** وتمثيل الأشخاص المعنوية العامة و هنا أيضا لا يمكن لهذه الأشخاص المعنوية أن ترفع الدعوى، إلا إذا كانت متمتعة بالشخصية المعنوية، إذ لا تكون العريضة مقبولة إلا إذا كانت مقدمة من قبل السلطة الإدارية المؤهلة قانونا لتمثيلها<sup>(1)</sup>.
- **بالنسبة لتمثيل الدولة:** يمثلها الوزير المعني أمام القضاء، والذي يتحدد اختصاصه بالنصوص القانونية المحددة للصلاحيات الرسمية للوزير ويمكن لهذا الأخير أن يراقب تمثيل السلطة الإدارية من خلال العريضة الافتتاحية عن طريق تفويض قانوني يصدره لصالح ممثله أمام القضاء في الدعوى.
- **بالنسبة لتمثيل الولاية:** حسب ما جاء في قانون الولاية فإن الوالي هو الذي يمثل الولاية أمام القضاء سواء كانت الولاية مدعية أو مدعى عليها.
- **بالنسبة لبلدية:** يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها وفقا لما جاء في قانون البلدية.
- **بالنسبة لتمثيل المؤسسات المعنوية ذات الطابع الإداري:** يحدد النص القانوني المنشئ للمؤسسة العمومية الإدارية الشخص الذي يمثلها أمام القضاء وكيفية تحديد المفوض عنها.

### الفرع الثالث : الشروط الخاصة بالإختصاص القضائي

لقد كرس دستور 1996 بموجب المواد 152-153 منه النظام القضائي المزدوج فأبقى على الهيئات القضائية السابقة والتي أصبحت تشكل القضاء العادي (المحكمة العليا،

(1) - ولقد نصت المواد 02/827 و 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على التوالي (م 02/827):  
" ... توقع العرائض ومذكرات الدفاع ومذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة أو باسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه، من طرف الممثل القانوني".

مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعى أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية.

المجالس القضائية، المحاكم الابتدائية) وأسس هيئات قضائية جديدة تشكل القضاء الإداري وهي (مجلس الدولة، المحاكم الإدارية).

وقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص القضائي لكل جهة قضائية إذ يختص على سبيل المثال مجلس الدولة كقاضي أول وآخر درجة وكقاضي استئناف وقاضي نقض.

### المطلب الثاني: الشروط الخاصة لقبول الدعوى

إضافة إلى الشروط العامة في رفع الدعوى، ونظرا لخصوصية المنازعة الإدارية وطبيعة القرارات الإدارية وأطرافها وضع المشرع شروطا خاصة قبل الشروع في التقاضي وسنعالج ذلك من خلال ما يلي:

#### أولا: شرط القرار محل الدعوى (شرط القرار السابق)

مصدره القانوني نص المواد 819- 829- 830- 831- 901- 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 09 من القانون العضوي 01/98 المتعلق بمجلس الدولة وفي هذا الإطار يكاد يجمع جمهور الفقه على أن القرار الإداري السابق محل الدعوى الإدارية هو "عمل قانوني يصدر عن سلطة إدارية أو هيئة لها سلطة إدارية بإرادتها المنفردة، له طابع تنفيذي ويلحق الأذى بذاته"<sup>(1)</sup>.

وتهدف قاعدة القرار الإداري المسبق إلى ربط المرحلة الإدارية بالمراحل القضائية في المنازعات الإدارية أي أنه لا يمكن رفع دعوى إدارية إلا ضد قرار إداري، وهكذا فإن عبارة "السابق" تعني أصلا في المنازعات الإدارية أنه يكفي للمدعى أن يقدم القرار الإداري

(1) - أنظر: د/ إبراهيم عبد العزيز شيحا، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، طبعة 2003، ص

المتسبب في النزاع القائم بينه وبين الإدارة لمباشرة رقابة القاضي الإداري دون الرجوع أمام الإدارة لتحديد موقفها تجاه القرار الصادر عنها<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : شرط التظلم الإداري

ويعرف بأنه الطريقة القانونية التي تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية<sup>(2)</sup>.

ويعرف أيضا بأنه شكوى أو طلب التماس يرفع من قبل المتظلم لدى السلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة العمل الإداري المتظلم فيه إما بسحبه أو تعديله أو إلغائه، إذا كان قرارا إداريا أو التعويض عن الأضرار الناتجة عنه إذا كان عملا ماديا. والتظلم الإداري المسبق نوعان:

### \* التظلم الإداري الرئاسي :

وهو التظلم المرفوع إلى السلطة الرئاسية المباشرة للسلطة مصدرة القرار المتظلم.

### المطلب الثالث : إجراءات رفع الدعوى

إذا كانت الدعوى مستوفية لكافة شروط قبولها فما ينبغي على المدعى سوى مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة و المتمثلة أسلسا في تحرير عريضة افتتاح دعوى وتسجيلها لدى كاتب ضبط الجهة القضائية المختصة ضمن جدول القضايا مع دفع الرسوم إذ يسلمها بعد ذلك إلى المحضر القضائي المختص إقليميا لتبليغها للمدعى عليه. وكل هذه المراحل سيتم التعرض لها من خلال ما يلي:

(1) - أنظر : خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شرط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2004، ص 84.

(2) - أنظر : رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 100.

- د/ إبراهيم عبد العزيز شيحا، مرجع سابق، ص 473.

### الفرع الأول : تقديم عريضة افتتاح الدعوى

تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية ودفع الرسوم لا تبدأ المنازعة إلا إذا تم تحريكها من طرف أحد أطراف الخصومة أمام القضاء فيعلن فيها طلب الحصول على حق يحميه القانون وهو عمل شرطي حدده القانون لتوليد آثاره<sup>(1)</sup> ويتم هذا الإعلان في شكل عريضة الدعوى التي يتقدم بها الخصم إلى كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة حسب الاختصاص النوعي والمحلي كما يمكن للمدعى الإدعاء شفاهة إلى كاتب الضبط الذي يحرر على إثرها محضر الإدعاء<sup>(2)</sup>، مع الإشارة إلى أن الحالة الأخيرة منعدمة لاستعانة المدعى في أغلب الأحيان بمحام أو اللجوء لكتاب عموميين يتولون تدوين أقواله في شكل عريضة معدة مسبقا وفق نموذج معين.

إذ يعتبر إيداع عريضة افتتاح الدعوى لدى الجهة القضائية أو تحرير محضر الإدعاء من قبل كاتب الضبط بداية لتاريخ الخصومة ويشترط أن تتضمن العريضة البيانات التالية:

- اسم الجهة القضائية المختصة.
- أسماء ومهن وموطن أطراف الدعوى.
- تاريخ رفع الدعوى.
- ملخص عن موضوع المنازعة وأسس الإدعاء بالحق المتنازع عليه والمستندات المؤيدة للمطلب و التوقيع على العريضة.

(1) - أنظر: أحمد هندي، مرجع سابق، ص 129.

(2) - أنظر: المواد 14، 15، 16 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات مدنية والإدارية.

وبعد تقديم العريضة على الشكل المطلوب قانونا وأن تكون مستوفية لكافة الشروط الشكلية المنصوص عنها قانونا يجب على المدعى أن يقوم بدفع رسوم رفعها أمام كاتب الضبط و هذه الرسوم حددها قانون المالية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني : قيد الدعوى وتبليغها للمدعى عليه

يجب على كاتب الضبط الذي يستلم عريضة افتتاح الدعوى أن يقيدها حالا في سجل خاص يسمى بالسجل العام كما يقوم بتسجيلها على جهاز الإعلام الآلي المخصص لذلك مع تدوين كافة البيانات ليتسنى لمن له مصلحة في ذلك أن يتبع إجراءات الدعوى عن طريق الشباك الموحد المخصص للاستعلامات الموجود على مستوى أي جهة قضائية<sup>(2)</sup> وذلك تبعا لورودها مع بيان أسماء الأطراف، وإعطائها رقما يبقى خاصا بها لحين الفصل فيها إذ يحدد تاريخ أول جلسة بعد هذائتي دور القائم بالتبليغ وهو المحضر القضائي الواقع في دائرة اختصاص الجهة القضائية المرفوع أمامها القضية، والذي يتولى بناء على طلب المدعى تبليغ عريضة افتتاح الدعوى بجميع المرفقات للمدعى عليه عن طريق التكاليف بالحضور و الذي يجب أن يتضمن المعلومات التالية:

اسم المدعى، لقبه، مهنته، تاريخ تسليم التكاليف بالحضور واسم المحضر القضائي القائم بالتبليغ وتوقيعه، اسم المدعى عليه ومحل إقامته، ذكر الجهة القضائية المختصة بالطلب واليوم والساعة المحددين للمثول أمامها.

ويسلم التكاليف بالحضور إلى المعني بالأمر وذلك في أي مكان يجده فيه القائم بالتبليغ وإذا لم يجده يتركه له في موطنه الذي يوجد فيه مسكنه الرئيسي أو محل إقامته

(1) - أنظر قانون المالية لسنة 2001 الصادر في ديسمبر 2000.

(2) - الشباك الموحد متعلق بنظام الإعلام الآلي على مستوى جميع الجهات القضائية وقد خصص لكل قسم على مستوى الجهة القضائية جهاز إعلام آلي يحفظ فيه كل ما لدى كاتب الضبط من بيانات ومعلومات خاصة بالقضايا الموجودة على مستوى مصلحته التي تلقاها وسجلت بالسجلات المعدة لذلك على مستوى المصلحة أو القسم.

ويكون ذلك إذا لم يكن للشخص المراد تليغه أي موطن معروف في الجزائر ويمكن تسليم التكليف بالحضور حتى إلى أحد الأقارب أو أي شخص يقيم بالمنزل نفسه.

وفي حالة استحالة تبليغ التكليف بالحضور سواء لعدم مقابلة الخصم أو من يقيم في موطنه أو محل إقامته أو بسبب رفض استلامه ممن ذكروا يذكر المحضر القضائي ذلك في التكليف بالحضور الذي يرسل إلى الخصم ضمن ظرف موسى عليه مع العلم بالوصول إذ يعد التكليف بالحضور صحيحا بعد مضي 10 أيام يبدأ حسابها من إعادة وصل البريد<sup>(1)</sup>.

### المبحث الثاني: القاضي المختص في منازعات الأراضي الفلاحية

يعرف الاختصاص القضائي بأنه تحديد نطاق القضايا التي يمكن أن تباشر فيها جهة قضائية معينة ولايتها وفقا لضابط معين.

و القانون الجزائري وطبقا لأحكام المادة 800 يوزع الاختصاص بين القاضي الإداري والقاضي العادي على أساس عضوي أي حسب الطرف في النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة سواء أكانت إدارية أو مدنية.

و عليه فما هي المنازعات التي تدخل في اختصاص القاضي العادي والمنازعات التي تدخل في اختصاص القاضي الإداري في مجال المنازعات الخاصة بالأراضي الفلاحية. ولتبيان ذلك سيتم تناول في هذا المبحث اختصاصات القاضي الإداري واختصاصات القاضي المدني وفقا لما يلي:

### المطلب الأول: اختصاصات القاضي الإداري

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن:

(1) - أنظر: نص المادة 24 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 التي تحدد شكل وبيانات التكليف بالحضور.



"المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

كما أن المنازعات التي تثور بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة يكون من اختصاص القاضي الإداري كون أن أحد طرفي النزاع بطبيعة الحال تكون جهة إدارية.

والقاضي الإداري يلعب دوراً مهماً في استقرار المعاملات العقارية ومراقبة مدى مشروعية التصرفات الإدارية، وبخصوص شهادة حيازة الأراضي الفلاحية التي تدخل ضمن العقود الإدارية، فإن تدخل القاضي لمراقبتها يتم بناء على دعوى إدارية تقيد على مستوى أمانة ضبط المحكمة الإدارية مكان تواجد الأراضي الفلاحية، ويراقب فيها الأحكام الشكلية والموضوعية المتعلقة بها.

وتتمثل أحكامها الشكلية فيما يلي:

01/ أن شهادة الحيازة تحرر وفقاً لنموذج إداري معد لهذا الغرض يحمل عنوان شهادة الحيازة، تقيد في سجل العقود الإدارية التابعة للبلدية دائرة اختصاص موقع العقار موضوع شهادة الحيازة.

02/ يتأكد القاضي من مدى نشر طلب الحصول على شهادة الحيازة لغرض تمكين ذوي الصفة والمصلحة من توجيه اعتراض على تحرير هذه الشهادة من عدمه، ذلك أنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم خلال خمسة عشرة يوماً الموالية لإيداع الطلب بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين وينشر في جريدة يومية وطنية على نفقة صاحب العريضة، ويبين في الإعلان بالنشر

عن فترة الاعتراضات المقررة لمدة شهرين اعتباراً من تاريخ هذا الإعلان<sup>(1)</sup>.

03/ في حالة ما إذا قدم شخص اعتراضاً على تحرير شهادة الحيازة وأودعت بسجل خاص بذلك، ينبغي على القاضي الإداري أن يتأكد فيما إذا تمت تسوية الخلاف المطروح بين مقدم العريضة والمعترض من عدمه ويثبت ذلك بموجب محضر رسمي موقع عليه من قبلهما ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وإذا تبين له قيام اتفاق بينهما وبالرغم من ذلك قام الشخص المعترض برفع دعوى قضائية بشأنها ملتصاً بإبطالها، تقع دعواه تحت عدم القبول للصلح الواقع بينهما بمحضر رسمي الذي أضي عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي الطابع الرسمي بصفته ضابط عمومي، وأن تدخل هذا الأخير للتوفيق بين الطرفين لا يعتبر إجراءً جوهرياً قبلية على رفع الدعوى وإنما يقوم بالتوفيق بينهما وإذا بادر للتوفيق بينهما ولم يفلح في تسوية الخلاف، لا يلزم بتحرير محضر بعدم الصلح لأن القانون والتنظيم المتعلقين بهذا الموضوع أي شهادة الحيازة لم يقررا ذلك غير أن ما ينبغي أن يقوم به يتمثل في توجيه كلا الطرفين لسلوك طريق الدعوى القضائية لإنهاء خلافهما أمام الجهة القضائية المختصة وبدون هذا في السجل المتعلق بشهادة الحيازة ولم يشترط القانون أجلاً معيناً لرفع الدعوى القضائية للفصل في قضايا الاعتراض على شهادات الحيازة تحت طائلة سقوط الحق، ولم يقيد الفصل في الدعوى في أجل معين.

وتكون أيضاً المنازعة من اختصاص القاضي الإداري إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية كأن يدعي شخص أن الأرض الفلاحية للمستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك خاص

(1) - أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 245/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها التي تنص على أنه يمكن لكل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على عقار محل طلب شهادة الحيازة أن يقدم كتابياً اعتراضه وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال مدة شهرين اعتباراً من تاريخ التصديق أو عند اللزوم، اعتباراً من تاريخ نشر البلاغ في صحيفة وطنية.

له، ففي هذه الحالة يتعين على المدعى أن يرفع دعواه ضد مديرية أملاك الدولة أمام القضاء الإداري طبقاً لأحكام قانون الأملاك الوطنية<sup>(1)</sup>.

ويختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقاً للشروط والأشكال المنصوص عنها في التشريع المعمول به، بالتمثيل أمام القضاء مدعياً أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة.

ففي سبيل الدفاع عن حقوق الدولة فإن وزير المالية ممثلاً في شخص المدير العام للأملاك الدولة على المستوى المركزي أو مدير الأملاك الولائي على المستوى المحلي هم وحدهم المؤهلين لتمثيل الدولة أمام القضاء واعتباراً لذلك فلا داعي من استدعاء الوالي أو وزير الفلاحة ولو كانوا في أغلب الأحيان هم الأطراف المدعى عليهم ولا سيما المستفيدين من الاستثمارات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين يحوزون مجرد حق انتفاع على هذه الأراضي.

أما إذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية وحدها فتكون غير مقبولة لسوء توجيهها وإذا رفعت أمام القاضي العادي يبيت التصريح بعدم الاختصاص<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: اختصاصات القاضي المدني

بالرجوع إلى مضمون الفقرة الأولى من المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتفسيراً منطقياً وبمفهوم المخالفة فإن المحاكم الإدارية المختصة محلياً لا تختص بالنظر و الفصل في دعاوى المؤسسات العامة غير ذات الطبيعة الإدارية وتدخل منازعات ودعاوى هذه المؤسسات في نطاق اختصاص محاكم القضاء العادي.

(1) - أنظر: المادة 125 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

(2) - أنظر: زروقي ليلي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور في مجلة الموثق، جويلية 2002، ص30.

فعلى سبيل المثال فإن الوكالة العقارية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين<sup>(1)</sup> غالبا ما تقوم بإبرام عقودها عن طريق التوثيق كون أنها هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية البلدية.

فالمنازعات الفلاحية التي تتم بين شخص طبيعي وتكون فيها الوكالة القارية طرفا وباعتبارها جهة إدارية عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إذ تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقا للأمر 35/75 وعليه فالقاضي الإداري غير مختص للفصل في النزاع الذي تكون فيه مثل هذه المؤسسات طرفا فيه<sup>(2)</sup> فإن المنازعات التي تثار بشأن الأراضي الفلاحية وتكون الوكالة العقارية طرفا فيها تكون من اختصاص جهات القضاء العادي.

كما أن القضاء العادي يهتم بالفصل في دعاوى حيازة الأراضي الفلاحية كدعوى منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة ودعوى استرداد الحيازة في أجل سنة من تاريخ التعرض. وفي الواقع فإن دعاوى الحيازة من أهم الدعاوى المطروحة أمام الجهات القضائية وهذا نظرا للطبيعة القانونية وغير المفترزة للأراضي الفلاحية وخاصة أراضي العرش وكذلك الأراضي الفلاحية المتعلقة بعقود الامتياز طبقا للقانون 03/10.

---

(1) - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتعلق بإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03، المؤرخ في 2003/11/05، الجريدة الرسمية عدد 68 لسنة 2003.

- مداخلة مديريةية الحفظ العقاري لولاية سطيف في اليوم الدراسي الأول مع المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف والغرفة الجهوية للموثقين بناحية الشرق، المنعقد بدار الثقافة بسطيف يوم 2004/06/07، ص 09.

(2) - أنظر: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 135.

### المبحث الثالث: دعاوى الأراضي الفلاحية

سيتم من خلال هذا المبحث التطرق إلى أهم الدعاوى الناشئة عن منازعات الأراضي الفلاحية من خلال المطالب التالية التي تناولنا من خلالها دعوى الإلغاء ودعوى التعويض والدعاوى المتعلقة بالأراضي الفلاحية في مجال الملكية والتسيير ودعوى التزوير ودعاوى الحيازة وهذا وفقا لما يلي:

#### المطلب الأول: دعوى الإلغاء

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى اتفاهه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو إصدار قرار آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة<sup>(1)</sup> ولذا يقف القاضي عند حد الحكم بإلغاء القرار. غير المشروع دون أن يذهب إلى أبعد من ذلك بتقرير حقوق المدعي أو تحديد مداها<sup>(2)</sup> كما يعرفها الدكتور سليمان الطماوي بأنها هي تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون<sup>(3)</sup> وهذا بمراقبة مدى شرعية القرار الإداري ومنه النطق بإلغائه إذا كان كذلك، والطعن بالإلغاء أكثر شيوعا والأكثر أهمية في القانون الإداري<sup>(4)</sup>. وبذلك يظهر بأن دعوى الإلغاء هي دعوى إدارية لا تشذ في تعريفها

(1) - أنظر: د/ محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات)، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005، ص 11.

(2) - أنظر: د/ محمد عاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري (تنظيم رقابة القضاء الإداري - الدعاوى الإدارية)، دار الفكر العربي، 1990، ص 119.

(3) - أنظر: د/ سليمان الطماوي، القضاء الإداري، مبادئ القانون الإداري (دراسة مقارنة)، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، دار الفكر العربي، 1973، ص 315.

(4) - PEISER GOSTAVE, Contentieux administratif 12<sup>eme</sup> éd DALLOZ, 2001, P 189.

عن الدعوى المدنية وإن تميزت عنها بعدة مميزات تميزها عن الدعاوى التي تخضع للقانون الخاص أمام القضاء العادي وهذه المميزات تتمثل في:

أن أحد أطراف الدعوى الإدارية شخص من أشخاص القانون العام، أي الدولة كسلطة عامة أو أحد فروعها المركزية أو المحلية أو هيئاتها أو مؤسساتها العامة.

هذا الطرف الأخير في الدعوى الإدارية يكون في الغالب هو المدعي عليه في الدعوى، لأن لهذا الشخص العام امتياز، يسمى امتياز المدعي عليه وهو نتيجة لامتياز آخر يسمى بامتياز المبادرة أو حق التنفيذ المباشر دون الالتجاء للقضاء للحصول على حكم بحقوقها قبل الأفراد أو التابعين لها.

كما تتميز الدعوى الإدارية من ناحية الحق موضوع الدعوى، إذ يجب أن يكون حقا من الحقوق الإدارية، أي تلك تنشأ بسبب العلاقة بين الأشخاص العامة من ناحية والأفراد من ناحية أخرى وسواء كانوا أفراد عاديين أو عاملين لديها، وسواء كانت هذه العلاقة تستند إلى الاتفاق أو كان مصدرها القانون ذاته.

إن الدعوى الإدارية يختص بنظرها جهة قضائية خاصة وهي القضاء الإداري<sup>(1)</sup>.

وإن رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية غير المختصة، يعني أن يكون رافع الدعوى متمسكا بحقه بالمطالبة القضائية، ومن ثم وجب ترتيب أثر قطع ميعاد رفع دعوى إلغاء القرار الإداري ويبقى هذا الأثر قائما إلى غاية صدور حكم بعدم الاختصاص نهائيا بعد استنفاد طرق الطعن فيه.

كما أن تمثيل الأطراف أمام المحكمة الإدارية أصبح وجوبيا وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد يرغب المتضرر من أحد القرارات الإدارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغاء هذه القرارات، ولكن

(1) - أنظر: المستشار معوض عبد التواب، الدعوى الإدارية وصيغها، دار الفكر العربي، 1991، ص 13.

ويحول دون ذلك عجزه عن سداد أتعاب المحامي الذي يتولى مباشرة الدعوى نيابة عنه الأمر الذي يسمح له بالمطالبة بتوكيل محام في إطار المساعدة القضائية.

إن لجوء المعني للمطالبة بإفادته بإجراءات المساعدة القضائية من شأنه أن يقطع ميعاد الطعن بالإلغاء وهذا إذا تم خلال ميعاد رفع الدعوى، أي خلال مدة أربعة أشهر وقبل انقضاء هذا الميعاد.

وبوفاة المدعي أو بتغير أهليته تنتقطع الخصومة القضائية عملاً بنص المادة 210 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهما سببان لوقف ميعاد رفع دعوى الإلغاء لتعلقها بصفة المدعي، ويترتب على ذلك مباشرة الدعوى من طرف من تنتقل إليه إذا كانت قابلة للانتقال.

وإن المبدأ الذي استقر عليه القضاء الإداري والذي أخذ به المشرع الجزائري تطبيقاً لنظرية القوة القاهرة التي تؤدي إلى وقف سريان ميعاد الطعن التي تجعل من المستحيل على الفرد اتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على حقه، وبهذا فإذا استحال على ذي الشأن رفع دعوى الإلغاء في الميعاد القانوني، فليس من العدل استمرار سريان ميعاد الطعن بحجة استقرار الأوضاع الإدارية على أساس القرار الإداري محل المنازعة.

والمنازعة الإدارية كغيرها من المنازعات الأخرى، لا يمكن للقاضي أن يتدخل فيها من تلقاء نفسه وإنما لا بد من تحريكها من أحد أطراف الخصومة - المدعي - لحماية مركز قانوني له ضد اعتداء أو تعسف الإدارة في إصدارها للقرار موضوع المطالبة بالإلغاء، فتبدأ الخصومة بمجرد إيداع العريضة بكتابة ضبط المحكمة الإدارية، ويجب أن تتضمن هذه العريضة البيانات السابق الإشارة إليها، إذ لا تختلف عن عريضة رفع الدعوى العادية وقد نصت عليها المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها:

"يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون"، والتي سبق وأن تم تناولها في ما سبق.

ويجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء أحد القرارات الصادرة بشأن منازعات الأراضي الفلاحية موضوع الدراسة موقعة من محام تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تعفى الدولة والأشخاص المعنوية (الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية) من التمثيل الوجوبي بمحام في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل.

واشترط توقيع العريضة من طرف محام واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به، يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاءة لا تتوفر إلا في المحامين، فضلا عن أن التقاضي أمام مجلس الدولة يتطلب أن يكون المحامي معتمدا لديه (محام معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة) أي أن يكون أكثر خبرة وأقدمية.

لقد انتقد جانب من الفقه هذا الشرط، لأنه مادام المتقاضي كامل الأهلية ويعبر عن إرادته بتقديم عريضة موضحة لطلبه القضائي كافية في بيان مقصوده، فإنه من التعنت أن نضع في طريق حقه في رفع دعواه، لرفع ظلم لحق به، مثل هذا الشرط الذي قد يعرقل هذا الحق الذي هو من حقوق الإنسان<sup>(1)</sup>.

وأجاز المشرع بموجب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

(1) - أنظر: د/ سامي جمال الدين، إجراءات المنازعة الإدارية في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 109.



وهذا التظلم المسبق هو تظلم جوازي يمكن اللجوء إليه كما يمكن مباشرة الدعوى أمام القضاء دونه.

كما يجب أن يرفق مع عريضة الدعوى لرامية إلى إلغاء القرار الإداري، القرار الإداري المطعون فيه وهذا تحت طائلة عدم القبول، عملا بنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت إن هذا الامتناع. يتم إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية، بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ثم تقيد بسجل خاص، ترقم حسب ترتيب ورودها، يقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة عملا بنص المواد: 818-821-823-824 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي وفقا لنص المادة 01/838 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بينما يتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر<sup>(1)</sup>.

بهذه الإجراءات يحاول المشرع تحقيق التوازن بين أطراف المنازعة، ويكون تبليغ المذكرات بمثابة أثر إجرائي يترتب على انعقاد الخصومة الإدارية بعد تبليغ عريضة رفع الدعوى من المدعي وإن هذا التبليغ غير محصور في عريضة رفع الدعوى أو المذكرات الجوابية وإنما يمتد أيضا إلى كل الإجراءات المتخذة وتدابير التحقيق التي تبلغ للخصوم بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام أو عن طريق محضر قضائي.

ويشار في تبليغ العرائض والمذكرات إلى أنه في حالة عدم مراعاة الأجل المحدد من طرف القاضي لتقديم مذكرات الرد، يمكن اختتام التحقيق دون إشعار مسبق وهذا وفقا لنص

(1) - أنظر: نص المادة 838 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المادة 840 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما تبلغ نسخ الوثائق المرفقة بالعرائض والمذكرات إلى الخصوم بنفس الأشكال المقررة لتبليغ المذكرات.

وعند تقديم مرفقات تثبت ادعاءات الأطراف يتم تبليغ الخصوم أو ممثليهم للإطلاع عليها بأمانة الضبط وأخذ نسخ عنها، كما يجوز لرئيس المحكمة الإدارية أن يرخص في حالة الضرورة الملحة، بتسليم هذه الوثائق مؤقتاً إلى الخصوم أو ممثليهم خلال أجل يحدده عملاً بنص المادتين 841 و 842 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يتكون التنظيم القضائي الإداري في الجزائر من محاكم إدارية كدرجة قضائية أولى ومن مجلس الدولة كدرجة قضائية عليا ويختلف هذا التنظيم عن تنظيم القضاء العادي من باب الدرجات القضائية بحيث لم يتشكل القضاء الإداري إلا من مستويين (المحاكم الإدارية ومجلس الدولة) بينما يتشكل القضاء العادي من ثلاث مستويات (المحاكم - المجالس القضائية - والمحكمة العليا)<sup>(1)</sup>.

فالمحاكم الإدارية، لم يتم النص عليها صراحة بموجب دستور 1996 كما هو الشأن بالنسبة للمحاكم العادية، بحيث اكتفى المشرع الجزائري في نص المادة 152 من الدستور بالإشارة إلى الجهات القضائية عند تحديده لدور مجلس الدولة لأعمال هذه الجهات.

يعتبر القانون رقم: 01/98 المؤرخ في: 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الإدارية والذي نص في المادة الأولى منه بأنه تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية وأحال القانون رقم: 02/98 وضع قواعد خاصة بعدد المحاكم الإدارية اختصاصها الإقليمي، تنظيمها القضائي والإداري إلى المرسوم رقم: 356/98 المؤرخ في: 1998/11/14، أما مجلس الدولة فقد خصص له دستور 1996 المواد: 78-119-121-123-152-153.

(1) - أنظر: د/ رشيد خلوفي، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 176.

يتكون الإطار التشريعي لمجلس الدولة من القانون العضوي رقم: 02/98 المؤرخ في: 1998/05/30 والذي أشارت المادة الأولى منه إلى كيفية تنظيم وعمل مجلس الدولة لاسيما عدد الغرف والأقسام ومجالات عملها وكذلك صلاحيات كتابة الضبط والأقسام التقنية والمصالح الإدارية، وعلى هذا الأساس سوف يتم تناول الاختصاص القضائي لكلاهما وفقا للقواعد العامة لأحكام الاختصاص القضائي بشكل عام أي من حيث الاختصاص النوعي والإقليمي هذا فضلا عن اختصاص محكمة التنازع في حالة وجود تنازع في منازعات الأراضي الفلاحية بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

### 01/ اختصاص المحكمة الإدارية:

تختص المحكمة الإدارية بالفصل في منازعات الأراضي الفلاحية ضمن اختصاص نوعي وإقليمي وفقا لمعايير حددها المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية تتمثل في وجوب رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا لتفصل فيها وفقا للحدود التي وضعها لها المشرع بموجب المواد: 800 - 801 - 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### أ/ الاختصاص النوعي:

إن معيار الاختصاص في الجزائر هو معيار تشريعي وليس قضائي، وهو يرتكز على أساس المعيار العضوي أي أن العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري تكون على أساس وجود الإدارة (مدعية أو مدعي عليها) طرفا في منازعة ما، فكلما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع كلما انعقد الاختصاص القضائي الإداري بغض النظر عن طبيعة النشاط وهو الأمر الذي أكدته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، التي جاء فيها:

"المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

ويشترط إذن لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية لنظر المنازعة الإدارية أن يكون النزاع إدارياً، أي أحد طرفي المنازعة شخصاً من أشخاص القانون العام.

وأشخاص القانون العام وفقاً لنص المادة المذكورة أعلاه هم:

**الدولة:** يقصد بها السلطات الإدارية المركزية، وفقاً لنص المادة 09 من القانون العضوي رقم 01/98 والمتمثلة في الوزارات، المصالح الخارجية للوزارات على مستوى الولايات أو ما يعرف بالمديريات الولائية والجهوية.

ترفع الدعوى ضد الوزارة تتبعها المديرية كون الوزارة تمثل الشخصية المعنوية للدولة<sup>(1)</sup>.

يختص بالنظر في تلك الدعوى مجلس الدولة وفقاً لأحكام المادة 901 قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها:

"يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية. كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".

**الولاية:** يقصد بالولاية مختلف الهيئات والأجهزة القائمة بالتنظيم الولائي والمتمثلة في جهاز المداولة المجلس الشعبي الولائي وجهاز التنفيذ (الوالي) حسب قانون الولاية<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: د/ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص 356، وما بعدها.

(2) - أنظر: القانون رقم 07/12 المتضمن قانون الولاية المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 هـ الموافق لـ 21 فبراير 2012 (الجريدة الرسمية، عدد 12 لسنة 2012).

**البلدية:** البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية في الإدارة المحلية، تشمل على مختلف الهيئات والأجهزة القائمة بها سواء كانت أجهزة مداولة (رئيس المجلس الشعبي البلدي)<sup>(1)</sup>.

**المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية:** تعتبر المؤسسة العمومية أسلوب لتسيير المرفق العام في جانبه الإداري<sup>(2)</sup>، تنقسم المؤسسات العمومية إلى مؤسسات عمومية وطنية ومحلية، فالأولى تنشأ بقرار من السلطة المركزية، أما الثانية بمداولة المجالس الشعبية الولائية والبلدية، ويتمتع كلا القسمين بالشخصية المعنوية والاستقلالية عن الدولة.

تفصل المحاكم الإدارية في منازعات الأراضي الفلاحية المطروحة عليها بناء على دعوى إلغاء التي تدخل ضمن أهم اختصاصاتها عملاً بنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها:

"تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرار الإداري والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

- دعاوى القضاء الكامل،

- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

وفيما يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية ونوعياً للفصل في منازعات الأراضي الفلاحية، فإن الفصل في الحقوق المشهورة إذا كان أحد أطراف المحرر شخصاً من أشخاص القانون العام وبمفهوم المخالفة لنص المادة 516 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحصر اختصاص أشخاص القانون الخاص، وبذلك جعلت ذات المنازعات المتعلقة

(1) - أنظر: القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 20 رجب عام 1432 هـ الموافق لـ 22 يونيو 2011 (الجريدة الرسمية، عدد 37 لسنة 2011).

(2) - أنظر: د/ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص، مرجع سابق، ص 362.

بأشخاص القانون العام تخرج عن اختصاصها، وتدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري هذا إضافة إلى اختصاص الفصل في منازعات الأراضي الفلاحية وبذلك يستخلص مما سبق أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في منازعات الأراضي الفلاحية الآتية:

- منازعات الترقيم المؤقت الذي يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام.
- منازعات الترقيم النهائي (الدفتن العقاري).
- المنازعة في قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع ورفض الشهر).
- المنازعات الناتجة عن عقود الامتياز للأراضي الفلاحية.
- منازعات استرجاع الأراضي الفلاحية.

وهو الاختصاص القضائي الذي أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات رقم: 392317 المؤرخ في: 2007/03/14 والذي جاء فيه: "أنه ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظ العقارية طرفا في النزاع". حيث أن كل من وكالة مسح الأراضي والمحافظ العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري كانتا طرفا في النزاع ومع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي مع أن الاختصاص النوعي من النظام العام".

### ب/ الاختصاص الإقليمي

يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها بموجب المواد: 37-38 قانون الإجراءات المدنية الإدارية وهو موطن المدعي عليه أساسا واستثناء في مواطن مختلفة حسب نص المادة 38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. غير أنه يجب رفع بعض الدعاوى استثناء أمام بعض المحاكم الإدارية في بعض المواد المشار إليها بنص المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فتكون المحكمة الإدارية مختصة إقليمياً بالنظر في الطلبات الأصلية، وفي الطلبات الإضافية أو العارضة أو المقابلة التي تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية وفقاً لأحكام المادة 805 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### 01/ اختصاص المحاكم الإدارية:

أما عن طبيعة الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية فهو من النظام العام، ويجوز إثارته من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي عملاً بأحكام المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم: 356/98 نظم الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية أولى الاختصاص للغرفة الإدارية بالمجالس القضائية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية والتي جاء في المادة 02 منه بأنه:

"تتشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون (31) محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية".

### 02/ اختصاص مجلس الدولة:

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية. كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة، كما يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وكذا بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة على الجهات القضائية فضلاً عن الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة<sup>(1)</sup>.

(1) - أنظر: المواد 901-902-903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### 03/ اختصاص محكمة التنازع:

يختص القضاء الإداري والقضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بمنازعات الأراضي الفلاحية بموجب الاختصاص الذي خوله القانون لكليهما، غير أنه قد تطرح فكرة التنازع في الاختصاص بين كليهما.

ومرد ذلك تعدد المنازعات القضائية بتعدد القوانين المنظمة لها وتشعبها، إذ يصعب على الجهات القضائية الإلمام بها في غياب نظام تخصص القضاة من جهة وتدخلات الإدارة بالتنظيم والضبط في المجال العقاري من جهة أخرى.

### المطلب الثاني : دعوى التعويض

أصبحت الإدارة مسؤولة عن أعمالها المادية والقانونية وما تحدثه هذه الأعمال من أضرار اتجاه الغير فيحق للشخص المتضرر أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر في دعوى تسمى دعوى التعويض.

ويمكن تعريف دعوى التعويض بأنها:

"الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لجبر الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل نشاط الإدارة الضار"<sup>(1)</sup>.

وترفع دعوى التعويض نتيجة الضرر اللاحق بالمدعى نتيجة صدور قرار إداري تعسفي أحدث أضرار لا يمكن جبرها إلا عن طريق تعويض عادل ومنصف<sup>(2)</sup>.

وترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية، ومثال ذلك القرار التعسفي بنزع الملكية للمنفعة العامة، أو دعوى تكملة التعويض المقدر من طرف الجهات المختصة في تقديره في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة.

(1) - أنظر: د/ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 566.

(2) - أنظر: د/ عمار عوابدي، مرجع نفسه، ص 566.



كما يمكن رفع دعوى التعويض من طرف الملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها للطابع الفلاحي أو بسبب استصلاحها أو دخولها للاستصلاح في إطار القانون 18/83، وكذا المستفيدين الذين كانت مستثمراتهم محل استرجاع، هؤلاء الأشخاص هم الذين خصهم قانون التوجيه العقاري بالتعويض، حيث يتمثل هذا التعويض في إعادة تقييم الأملاك المعوض عنها، إما تعويضا عينيا أو تعويضا ماليا وفي هذه الحالة يجب أن يكون مبلغ التعويض معادل للقيمة التجارية للأراضي الفلاحية المفقودة<sup>(1)</sup>.

كما يمكن لكل شخص تعرضت أرضه الفلاحية التي يملكها أو يحوزها لأي تعدي أو اعتراض من قبل الغير أن يرفع دعوى منع التعرض أو وقف الأعمال الجديدة أو استرداد الحيازة زيادة على المطالبة بالتعويض الذي أصابه جراء التعدي غير المشروع والمطالبة بالتعويض طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني.

### **المطلب الثالث: الدعاوى الناشئة عن الأراضي الفلاحية في مجال الملكية والحيازة**

ترتب عن منازعات الأراضي الفلاحية الخاصة بالملكية والحيازة العديد من الدعاوى نتعرض لها وفقا لما يلي:

#### **الفرع الأول: دعوى استحقاق الملكية**

وهي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء الذي هو تحت يد الغير عقارا كان أو منقولا وهي الدعوى التي يرفعها كل شخص بحوزته سندات رسمية تثبت امتلاكه لأرض فلاحية أدخلتها الدولة ضمن ملكيتها، فيتعلق الأمر خاصة بأمالك الذين أجروا أراضيهم للمعمرين، ولم يكن لهؤلاء وثائق تثبت هذا التأجير، بحيث أدمجت أراضيهم مباشرة

(1) - أنظر: لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 73.

بعد مغادرة الفرنسيين في أملاك الدولة، وكذلك الملاك الذين أخذ منهم المستعمر أراضيهم عنوة وتم دمجها ضمن دومين الدولة.

### الفرع الثاني: دعوى استرجاع الملكية

وهي الدعوى التي يطالب فيها المالك باسترجاع ملكيته التي فقدتها نتيجة التأميم في إطار الثورة الزراعية، أو كان قد تبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية، أو أن الدولة كانت قد وضعت أملاكه تحت حمايتها، وهذا النوع من الدعاوى بدأ يعرض على الجهات القضائية بعد صدور قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: دعوى إسقاط حق الانتفاع

وهذه الدعوى بدأت تعرض على القضاء بعد قانون 19/87 وهي تتعلق بإسقاط حق المستفيدين المخلين بواجباتهم وذلك عن طريق فسخ العقد الإداري المنشأ للمستثمرة الفلاحية، إذا كان الإخلال مرتكب من قبل جميع المستفيدين، أو عن طريق تعديل هذا العقد إذا كان الإخلال مرتكب من قبل المستفيدين فقط.

### الفرع الرابع: دعاوى الحيازة

تتمثل دعاوى الحيازة في كل من دعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة وسيتم تناولها وفقا لما يلي:

#### أولا: دعوى منع التعرض

هي دعوى موضوعية تعد من بين دعاوى الحيازة لا تدخل بحكم طبيعتها في اختصاص القاضي الإستعجالي، وهي تلك الدعوى التي يرفعها حائز الأرض الفلاحية أو الحق العيني ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض وإزالة مظاهره<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر: لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 73.

(2) - أنظر: بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، دون ذكر تاريخ الطبع، ص 96.

وماهية التعرض الذي يبيح رفع هذه الدعوى هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار ويتضمن إنكارا له في حيازته، لذلك فدعوى منع التعرض هي فعلا دعوى الحيازة الرئيسية كونها تحمي الحيازة لذاتها وتوجه ضد كل صور التعرض لها.

وتعتبر دعوى منع التعرض دعوى عينية عقارية شرعت من أجل حماية حائز العقار من كل تعرض يصيب حيازته، وترفع دعوى الحيازة من الحائز الفعلي كونها تحمي الحائز القانوني الذي بيده سند قانوني كشهادة الحيازة المنصوص عنها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري أما الحائز العرضي فلا يجوز له الاحتماء بهذه الدعوى لأن الحيازة عارضة مؤقتة لا تجيز له كسب ملكية الأرض الفلاحية بالتقادم.

وبناء عليه لا يجوز لصاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الارتفاق أو المستعير رفع هذه الدعوى لأنهم حائزون عرضيون لحق الملكية يعملون لحساب المالك الذي يعتبر حائزا لحق الملكية لحساب نفسه وذلك الحق في رفع دعوى منع التعرض إلا أنه يجوز لهؤلاء الحائزين العرضيين في دعوى منع التعرض وذلك إذا وقع لهم تعرض الذي يباشرون استعماله لحساب أنفسهم لا لحساب المالك باعتباره مالكا للرقبة .

ويشترط لرفع دعوى منع التعرض أن يكون المدعى حائزا للعقار (الأرض الفلاحية محل الدراسة) لحساب نفسه لذلك يجب على المدعى عند رفع هذه الدعوى أن يثبت أن حيازته للعقار حيازة صحيحة متوفرة على ركنيها المادي والمعنوي ومستوفية لجميع شروطها من هدوء وعلنية واستمرار.

ومن بين شروط دعوى منع التعرض أن يقع التعرض للحائز في حيازته للعقار ويكون مصدر هذا الاعتداء إما تعرض مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل إنتفاع الحائز بالعقار يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر إنكارا أو معارضة لهذه الحيازة<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : دعوى وقف الأعمال الجديدة

برجعنا لنص المادة 821 من القانون المدني والتي تنص على أنه:

"يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقت إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي أصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته".

فالمشعر الجزائري لم يكتفي بحماية الحيازة من السلب بل قام بوقايتها من التعرض قبل حصوله متى تهيأت الأسباب لاحتمال وقوعه على أن تقوم أسباب معقولة تدعو إلى الاعتقاد على أن هذه الأعمال الجديدة التي بدأ بها المدعى عليها من شأنها أن تمس بالحيازة كبدء المدعى في إقامة أساسات بناء على أرض فلاحية تعود حيازتها للمدعى.

(1) - أنظر : قادري نادية، النظام القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2008-2009، ص 218.

فالتعرض الذي تقوم عليه دعوى وقف الأعمال الجديدة هو تعرض احتمالي وأن الأمر بوقف هذه الأشغال هو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة القيام بالأشغال.

ومن شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن لا يكون العمل الجديد الذي شرع المدعى عليه في القيام به قد تم أو أن يكون قد انقضى على البدء فيه وأن تكون هذه الأعمال الجديدة من شأنها أن تشكل تعرضا لحيازة المدعى، زيادة على الحيازة الفعلية للعقار من قبل المدعى واستمرارها مدة سنة على الأقل<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: دعوى استرداد الحيازة

برجعنا إلى نص المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه:

"يجوز استرداد دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وقد كان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ والعلني".

فنظرا لجسامة الاعتداء الذي تعرض له فاقد الحيازة من إخلال بالنظام العام، يكفي لقبول دعوى استرداد الحيازة توافر الحيازة المادية ولو لم تكن بنية التملك.

ولكي تكون الحيازة محلا للحماية القانونية اشترط المشرع الجزائري أن تكون هذه الحيازة مستمرة وأن ترفع هذه الدعوى في أجل قدره سنة من تاريخ التعرض للحيازة ومعنى استمرار الحيازة أنه يتعين أن تتوالى أعمال السيطرة المادية على الشيء في فترات متقاربة منتظمة أي أن تكون مستمرة غير متقطعة، فيستعمل الحائز الشيء في كل وقت تقوم الحاجة إلى استعماله على نفس المنوال الذي يستعمل فيه المالك ملكه عادة.

(1) - أنظر: قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 62465 الصادر بتاريخ 1990/11/26، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1992، ص 116، 118.

أما إذا مضى بين العمل و الآخر وقتا طويلا لم يستعمل فيه الحائز الشيء فإن الحيابة تكون في هذه الحالة متقطعة وبالتالي لا تصلح سندا لدعاوى الحيابة ولا يجوز الاستناد عليها كسند.

ويجب أن لا ينقطع الحائز على استعمال الشيء إلا الفترة التي ينقطع فيها المالك عادة في استعمال ملكه واستمرار الحيابة، و لا يعني أن يستعمل الحائز الحق في كل وقت بدون انقطاع إذ يكفي أن يستعمله في فترات متقاربة منتظمة.

فبرجوعنا لنص المادة 817 من القانون المدني فإنه يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه فإذا فقد الحيابة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك، كما يجوز أيضا أن يسترد الحيابة من كان حائزا بالنيابة عن غيره. وتسقط دعوى استرداد الحيابة بمرور السنة من تاريخ التعرض.

ويشترط في دعوى استرداد الحيابة أن يكون المدعى واضعا ليد على الأرض الفلاحية وضع مادي وقت وقوع الغصب أي أن تكون له حيابة مادية وقت وقوع الغصب أي أن تكون له حيابة مادية وقت التعدي على العقار الذي سلب منه بالقوة وبصرف النظر عما إذا كانت الحيابة معينة أم لا فيكفي أن يثبت المدعى العنصر المادي وقت التعدي وأنه سلب منه بالقوة وأن يكون ذلك بكافة طرق الإثبات بما في ذلك البيينة والقرائن باعتبار الحيابة واقعة مادية.

كما يشترط أيضا سلب الحيابة أي أنه يتعين لرفع دعوى استرداد الحيابة أن تكون حيابة المدعى قد سلبت منه بفعل المدعى عليه أما إذا كان المدعى مستمرا في الحيابة وكل ما حدث له هو تعكير في الحيابة لا يفقد إياها فليس له رفع هذه الدعوى وقد سهل المشرع الجزائري على من سلبت منه حيازته بالقوة أجاز له رفع هذه الدعوى.

وبشترط رفع دعوى الحال خلال السنة الحالية لفقد الحيازة و هي مدة سقوط الدعوى الموضوعية.

### الفرع الخامس: دعوى التزوير

تنص المواد من 222 - 228 من قانون العقوبات الجزائري على صور مختلفة للتزوير وقد اعتبر القانون هذه الأحوال جنحا وقرر لها عقوبات ومن ضمن صور تزوير السندات التي يتم بموجبها إثبات حيازة وملكية الأراضي الفلاحية.

### أولا: طرق التزوير

يتم التزوير بطريقتين وهما<sup>(1)</sup>:

**01- التزوير المادي:** أشارت المادة 222 من قانون العقوبات الجزائري إلى هذا الطريق بنصها على معاقبة كل من قلد تلك المحررات أو زورها أو زيفها، أي كل من اصطنع المحرر أو غير فيه.

**02- التزوير المعنوي:** أشارت المادة 01/223 إلى هذا الطريق بنصها بكل من تحصل بغير حق على الوثائق المذكورة أو شرع في الحصول عليها سواء بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو إقرارات كاذبة. وتشدد المحكمة العليا على ضرورة أن يبين حكم الإدانة الوثائق المزورة و طريقة التزوير.

### ثانيا: العقوبات

تعاقب المادة 222 من قانون العقوبات على تزوير الوثائق الرسمية ومن ضمنها السندات المثبتة للملكية العقارية للأراضي الفلاحية كون أنها صادرة عن جهة رسمية بالحبس من 06 أشهر إلى 03 سنوات وبغرامة من 1.500 دج إلى 15.000 دج.

(1) - أنظر: أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، دار هومة الجزائر، 2006، ص 353.

ويجوز علاوة على ذلك الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الوطنية لمدة سنة إلى خمس سنوات وتطابق هذه العقوبة على حد سواء على الجريمة التامة وعلى الشروع فيها.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد فصل بين تزوير المحررات عن استعمالها فجعل من كل منهما جريمة قائمة بذاتها، وقد نص على استعمال الأوراق العمومية أو الرسمية في المادة 218 من قانون العقوبات، ويترتب على الفصل بين دعوى التزوير والاستعمال أن مرتكب التزوير يعاقب ولو لم يستعمل الورقة المزورة، وأن من يستعمل الورقة المزورة يعاقب على فعله ولو لم يرتكب التزوير أو يشترك فيه، فإذا كان من ساهم في تزوير السند المثبت للملكية العقارية للأراضي الفلاحية هو الذي استعمله فإنه يكون مسؤولاً عن الجريمتين وتوقع عليه العقوبة الأشد<sup>(1)</sup>، كما أنه يمكن رفع دعوى تزوير فرعية عندما يتم اكتشاف وثيقة مقدمة من أحد أطراف الخصومة أمام القاضي المدني أنها مزورة فيتم إرجاء الفصل في الدعوى المدنية لغاية الفصل النهائي في دعوى التزوير.

(1) - أنظر: أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، مرجع سابق، ص 361.



## خلاصة الباب الثاني

إن مسألة إثبات ملكية الأراضي الفلاحية قانونيا بصفة عامة والسندات المثبتة لها بصفة خاصة تعتبر إشكالا كبيرا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية ولعل السبب في ذلك يرجع إلى المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص القانونية التي تحكمها والتي لم تعرف تناسقا ولا تواسلا ولا تطبيقا ميدانيا سواء خلال الفترة الاستعمارية أو خلال فترة الاستقلال.

وتماشيا مع النمط السياسي الجديد الذي جاء به دستور 1989 والقائم على تحديد دور السلطات العمومية وضبط مجال تدخلها في المجالات المتعلقة بالمصلحة العامة كان لزوما على المشرع سن آليات جديدة تنظم الملكية العقارية للأراضي الفلاحية، حتى تتجلى مظاهر إثبات الملكية العقارية عن طريق السندات المعتد بها قانونا وخاصة ما تعلق منها بالسندات الإدارية التي ظهرت منذ الفترة الاستعمارية وقد تم تحريرها وتسليمها من طرف الإدارة الفرنسية تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 ونجدها تحمل توضيحات هامة وكافية عن تسمية العقار، مساحته، معالمه الحدودية وتكملة لما ابتدأ به المستعمر الفرنسي فقد أصدر قانونين مؤرخين 16 فيفري 1897 و 04 أوت 1926 وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية يتم بموجبها تسليم سندات إدارية مثبتة للملكية العقارية مشهرة ومسجلة لكي يتم الاحتجاج بها.

وبعد الاستقلال أصدر المشرع الجزائري ترسانة هائلة من القوانين لتنظيم ملكية الأراضي الفلاحية وتوضيح السندات التي يتم بموجبها إثبات الملكية العقارية الفلاحية كالعقود المتعلقة ببيع وإيجار الأراضي الفلاحية والسندات الإدارية المتعلقة بالتنازل عن القطع الأرضية وعقود الامتياز وقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة والعقود الإدارية المثبتة للحقوق العقارية لفائدة مستثمرة فلاحية جماعية.

والسندات المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية هي تلك الوثائق التي يتم تحريرها من طرف الجهات المختصة قانونا كالإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير وكذلك كالموثقين زيادة عن العقود العرفية التي يتم تحريرها بمعرفة أطرافها ولا يتطلب فيها شرط شكلي معين والشرط الوحيد لصحتها أن تكون موقعة من أطراف العقد وأن يكون لها تاريخ ثابت.

وعند تحدثنا عن السندات المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية لا يفوتنا تحديد الوسائل القانونية والتي بموجبها يتم حماية الأراضي الفلاحية كالحماية المدنية والإدارية والجزائية وكذا تبيان الدعاوى الناشئة عن منازعات الأراضي الفلاحية كدعوى الإلغاء والتعويض ودعاوى الأراضي الفلاحية في مجال الملكية والتسيير ودعاوى الحيازة والدعاوى الجزائية.

الغائبة

## الخاتمة

حظيت الأراضي الفلاحية بنظام قانوني وافر من طرف المشرع الجزائري وتتجلى هذه الأهمية في الثروة القانونية التي توالى على تنظيم هذه الأراضي والتي يمكن أن نجعلها في نظام التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية والتوجيه العقاري والفلاحي.

فالملاحظ عدم استقرار المشرع الجزائري على نهج معين يتم بموجبه تنظيم الأراضي الفلاحية وقد كان لهذا الأمر انعكاس سلبي على مردود الإنتاج الفلاحي وزاد من تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية من جهة، كما أن البعض من هذه الأراضي الفلاحية حول عن وجهته الفلاحية لأغراض خارجة عن نطاق الفلاحة خاصة البناء والتوسع العمراني فوقها مما أحدث تقلصا في المساحات الزراعية.

هذه الوضعيات المزريّة نتج عنها إحساس بضعف الإدارة و عدم تحملها مسؤوليتها فقد كان هناك غياب كامل من طرف المعنيين لمراقبة عمليات الاستفادة من الأراضي الفلاحية، إذ أنها منحت في غالب الأحيان لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة وخاصة ما تعلق منها بعقود الامتياز تطبيقا للقانون 03/10.

كما أن متابعة المستفيدين بعد منحهم الأراضي منعدمة وهو ما تسبب في تدهور الإنتاج الفلاحي ويتجلى ذلك في الدور الغير فعال الممارس من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرغم من الصلاحيات الممنوحة له غير أنه لم يمارس صلاحياته في مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية وخاصة فيما يتعلق بتغيير وجهتها أو التصرف فيها بالبيع أو الإيجار بموجب عقود عرفية.

وهذا ما نتج عنه العديد من المنازعات العقارية وخاصة فيما تعلق بمجال إثبات حيابة وملكية الأراضي الفلاحية.

وبعد دراسة هذا الموضوع من جميع جوانبه تراعت النتائج والاقتراحات التالية:

### 01/النتائج:

- الأراضي الفلاحية لقيت اهتماما بالغا من طرف المشرع الجزائري ويبرز ذلك من خلال الترسانة القانونية التي أصدرها لتنظيمها و المحافظة عليها.
- رغم كثرة النصوص القانونية غير أنه لم يتم معالجة الأراضي الفلاحية وعلاقة الأرض بالفلاح، وهذا لا يرجع للنصوص القانونية بل يرجع إلى إجراءات تطبيق هذه القوانين على أرض الواقع، فالأراضي الفلاحية وعبر تجربة المشرع الجزائري فيها يمكن القول أنها كانت رهينة أبعاد سياسية أكثر منها اقتصادية.
- قد كرس المشرع الجزائري تمليك حق الانتفاع وذلك بأغلبية القوانين المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية.
- تحويل أراضي الأملاك الوطنية العمومية إلى الأملاك الخاصة والطابع العمومي لهذه الأراضي أكده قانون الأملاك الوطنية رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 والملغى بموجب قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 المعدل بموجب القانون 14/08.
- عدم قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره اللازم على أكمل وجه وخاصة فيما تعلق بتنازل المستثمرين الفلاحيين عن الأراضي الفلاحية الممنوحة لهم بموجب عقود امتياز لصالح أشخاص آخرين لا علاقة لهم بالفلاحة مما ساعد على تحويل الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي الفلاحية.

### 02/ أما عن الاقتراحات فتتمثل فيما يلي:

- جمع كافة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمجال الفلاحي مهما كان النظام القانوني للأراضي الفلاحية في تقنين يسمى بالقانون الفلاحي مثل قانون المستثمرات

الفلاحية وقانون التوجيه العقاري و القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وقانون التوجيه الفلاحي.

- الإسراع في إنشاء المحاكم العقارية، وذلك لحل المشاكل و المنازعات العقارية بصفة عامة و المتعلقة بالأراضي الفلاحية العالقة، كما يجب أن يتم تكوين قضاة متخصصين في القضاء العقاري.

- توسيع طاقم التأطير العقاري وأن يأخذ على عاتقه تعزيز القضاء العقاري بخبراء ومهندسين عقاريين متخصصين ومهندسين فلاحيين.

- إنشاء معهد للدراسات العقارية الفلاحية وذلك للإطلاع على أهم المشاكل الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عن تطبيق النصوص المتعلقة بالنظام القانوني للأراضي الفلاحية و إيجاد الحلول الملائمة لها بصفة علمية بعيدا عن أي دافع في غير محله.

- تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وزيادة مهامه الرقابية على حسن استغلال الأراضي الفلاحية لتعزيز مكانتها لتجنب التبعية الخارجية ولأمننا الغذائي.

- تفعيل دور المنظمات المهنية الفلاحية والمستفيدين من الأراضي الفلاحية والغرف الفلاحية لاتخاذ القرارات المناسبة والهادفة والتي تخدم الفلاح والمواطن والاقتصاد الوطني.

يتبين مما سبق ذكره أن النظام القانوني للأراضي الفلاحية يحتاج إلى عناية كبيرة وهامة و إستراتيجية واضحة و سن قوانين دقيقة قابلة للتطبيق فضلا عن الوسائل المادية والبشرية وتوفير آليات الرقابة حتى لا تبقى السياسات المتبعة مجرد شعارات جوفاء غير مطبقة ويفرز الواقع أوضاع أخرى وممارسات لا علاقة لها بالأهداف المسطرة، كما أن ترك النصوص القانونية والتنظيمات مبعثرة غير معروفة وغير متوفرة للمتعاملين أجهزة رقابة فعالة وتوقيع المسؤولية الشخصية على المخالفين.

- إكمال عملية مسح الأراضي حتى نتمكن من معرفة المناطق الفلاحية من غير الفلاحية والمحافظة عليها من الزحف العمراني، إذ أن هناك الآلاف من الأراضي الفلاحية حولت إلى أراضي عمرانية.

ملخص



## ملخص

تحتل الأراضي الفلاحية منذ القدم أهمية بالغة إذ تعد ثروة من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي لتحقيق التنمية الفلاحية، وقد تعددت التشريعات التي تناولت الأراضي الفلاحية من خلال عدة نصوص قانونية في ظل التشريع الجزائري منذ الاستقلال إلى غاية اليوم كقانون الثورة الزراعية وقانون المستثمرات الفلاحية والتوجيه العقاري والفلاحي.

وقد عرف قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية على أنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

وقد تباينت المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية من تأميم واسترجاع واستصلاح وبيع وإيجار واستغلال.

كذلك الوضعية غير المفرزة لهذه الأراضي أدى إلى كثرة المنازعات المتعلقة بها مما أدى إلى إيجاد آليات قانونية قصد حتمها وإثبات ملكيتها وحيازتها وهذا حفاظاً عليها وعلى طابعها الفلاحي خدمة للصالح العام.

**Résumé:**

*Les terres agricoles occupant une extrême importance depuis des temps anciens, quant elles sont considérées comme l'une des fortunes de base sur lesquelles le système économique pour parvenir au développement agricole; étaient nombreuses les législations qui traitent les terres agricoles à travers plusieurs textes juridiques en vertu de la législation Algérienne depuis l'indépendance jusqu'à aujourd'hui, comme la loi sur révolution agraire et la loi relative au développement de l'investissement et la loi portant l'orientation foncière et agricole.*

*La loi portant l'orientation foncière a défini les terres agricoles comme toute terre donne, par l'intervention humaine, annuellement ou au cours des plusieurs années une production consommée par les humains ou les animaux ou consommée dans l'industrie directement ou après avoir convertie.*

*Les transactions contenues sur les terres agricoles, comme la nationalisation, récupération, réforme, vente, location et l'exploitation ont diverge, ainsi que la situation non triée de cette terre, conduit à de fréquents litiges y afférents, qui a appelé à un des mécanismes juridiques afin de les protéger et de prouver sa propriété, sa possession et ce afin de la préserver et préserver son caractère agricole et servir l'intérêt public.*

**Abstract:**

*The farmlands land occupy a paramount importance since ancient times, as they are considered as one of the basic fortunes over which economic system to achieve agricultural development; There were many laws that treat agricultural lands through several legal texts under Algerian legislation since independence until today, as the agrarian revolution Act and the Act on the development of investment and the law on the land and agricultural orientation.*

*The law related to land orientation has defined the agricultural lands as any land that yields, by human intervention, annually or over the years a production consumed by humans or animals or consumed directly in industry or converted after.*

*Transactions contained on agricultural lands, such as nationalization, retrieval, lands reclamation, sale, rent and exploitation have diverged, and the unsorted state of this land, leads to frequent disputes relating thereto, which called for legal mechanisms to protect and preserve its property, its possession in order to preserve it and its agricultural character as well as to serve the public interest.*

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### أولاً: المصادر الرسمية

#### أ/ الدساتير

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 23 فبراير 1989، الجريدة الرسمية عدد 09 لسنة 1989.

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 1996.

#### ب/ القوانين، القوانين العضوية، الأوامر

01/ الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 15/04.

02/ الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة.

03/ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ 02 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 1971.

04/ الأمر رقم 43/75 المؤرخ في 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي، الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 1975.

05/ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المتمم المعدل.

06/ الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن نزع الملكية المعدل بالقانون رقم 11/91.

07/ الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81 سنة 76.

- 08/ القانون رقم 18/83 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق لـ 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1983، المعدل والمتمم.
- 09/ القانون رقم 11/84 المؤرخ في 08 جويلية سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بموجب الأمر 02/05.
- 10/ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة في 1987/12/09.
- 11/ القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.
- 12/ قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية، رقم 52، لسنة 1990، المعدل بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، عدد 55، لسنة 1995.
- 13/ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08.
- 14/ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 وبالقانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية، عدد 83 لسنة 2002.
- 15/ القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1991، المتمم بالقانون 21/04 المؤرخ في 29/12/2004.
- 16/ الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، عدد 82، لسنة 1995.

- 17/ الأمر رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 82 لسنة 1997.
- 18/ قانون المالية لسنة 2001 الصادر في ديسمبر 2000.
- 19/ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- 20/ القانون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة رسمية رقم 46 لسنة 2008.
- 21/ القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011، الجريدة الرسمية، عدد 37 لسنة 2011.
- 22/ القانون رقم 07/12 المتضمن قانون الولاية، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012، الجريدة الرسمية، عدد 12 لسنة 2012.
- 23/ المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية رقم 88، لسنة 1993.

**ج/ النصوص التنظيمية**

- 01/ المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 الذي يؤسس لحماية التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة.
- 02/ المرسوم رقم 03/62 الصادر في 23 أكتوبر 1962، المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة، الجريدة الرسمية 01 لسنة 1962.
- 03/ المرسوم رقم 88/63 الصادر بتاريخ 18 مارس 1663 المتضمن تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة.
- 04/ المرسوم رقم 95/63 الصادر بتاريخ 22 مارس 1663 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والحرفية إضافة إلى المستثمرات الفلاحية الشاغرة.

- 05/ المرسوم رقم 98/63 الصادر بتاريخ 28 مارس 1963 المحدد لقواعد تقسيم مداخل مستثمرات ومؤسسات التسيير الذاتي.
- 06/ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 07/ المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 05 ربيع الأول عام 1404 الموافق لـ 10 ديسمبر 1983 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد رقم 51، لسنة 1983.
- 08/ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/94 المؤرخ في 01/06/1994، الجريدة الرسمية، عدد 36، لسنة 1994.
- 09/ المرسوم التنفيذي رقم 245/91 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها
- 10/ المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية رقم 56 لسنة 1990، المعدل بموجب القانون 408/03 المؤرخ في 05/12/2003.
- 11/ المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1991، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16/12/2012، الجريدة الرسمية، عدد 69 لسنة 2012.
- 12/ المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/12/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994.

- 13/ المرسوم رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009، الجريدة الرسمية رقم 61 لسنة 2009.
- 14/ المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 1997.
- 15/ المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 90 لسنة 1998.
- 16/ المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 79 لسنة 2010.

#### **د/القرارات**

- 01/ القرار الوزاري المشترك رقم 02 بتاريخ 07 جوان 1994 يحدد شروط وإجراءات التنازل عن الأراضي والبنائات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لعمليات التهيئة العقارية والتعمير.

#### **ثانياً: المؤلفات باللغة العربية**

- 01/ أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، دار هومة الجزائر، 2006.
- 02/ أحمد أبو الوفاء، التعليق على قانون الإثبات، دار المعارف للطباعة والنشر (دون ذكر تاريخ النشر).
- 03/ أحمد أبو الوفاء، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة السادسة، دون ذكر تاريخ النشر.
- 04/ أحمد النجدي زهو، التعسف في استعمال الحق، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة، 1991.



- 05/ أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثاني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية وحق الانتفاع، ج09، ط03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
- 06/ احمد محمد داود- القضايا والأحكام في المحاكم الشرعية- الجزء الأول، الطبعة الأولى دار الثقافة، عمان، الأردن 2006.
- 07/ أحمد هندي، أصول المحاكمات المدنية والتجارية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، سنة 1989.
- 08/ أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية، الخصومة والحكم والطعن، دار الجامعة الجديد للنشر، 1995.
- 09/ أمير يحياوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر طبعة 2002.
- 10/ أمير يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، طبعة 2004.
- 11/ الصده عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والمصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1978.
- 12/ الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة، 2001.
- 13/ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للتوزيع والنشر، الجزائر، 2006.
- 14/ إبراهيم عبد العزيز شيحا، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، طبعة 2003.
- 15/ إدوار عبيد، الأنظمة العقارية، مطبعة المتاني، بيروت، لبنان، 1996.

- 16/ سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002.
- 17/ بدر خان إبراهيم، معايير تعريف العمل القضائي من وجهة نظر القانون العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 18/ بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، (دون ذكر تاريخ النشر).
- 19/ براهيم سهايم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العامة، دراسة مقارنة، دار الهدى، 2012.
- 20/ بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2001.
- 21/ بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات مدعم بالإجتهااد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 2000.
- 22/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الجزائر.
- 23/ جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 24/ حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المصري والسوري، الجزء الثاني، دار الفكر العربي، لبنان، 1976.
- 25/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- 26/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، 2003، الجزائر.

- 27/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة 2003.
- 28/ حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومة، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة، سنة 2004.
- 29/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة 2004 دار هومة، الجزائر.
- 30/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 31/ حمدي ياسين عكاشة، موسوعة العقود الإدارية والدولية، العقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون ذكر تاريخ الطبع.
- 32/ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.
- 33/ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شرط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2004.
- 34/ دوة آسيا ورامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 35/ ديرم عابدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، 2013.
- 36/ رشيد خلوفي، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- 37/ زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان الأشغال التربوية، الجزائر.
- 38/ عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، رمي محمود للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، مصر.

- 39/ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر.
- 40/ عبد الحميد الشواربي، أحكام الشفعة في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف الإسكندرية (دون ذكر تاريخ الطبع).
- 41/ عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري والمحركات الواجبة الشهر، المكتب العربي الحديث، مصر 2004.
- 42/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968.
- 43/ عبد الرزاق هيلالي، قصة الأرض والإصلاح الزراعي في الوطن العربي، الطبعة الأولى، منشورات دار الكشافة للنشر والطباعة والتوزيع ببيروت، لبنان، 1967.
- 44/ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2005.
- 45/ عبد العزيز وضبان، الاقتصاد الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 46/ عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 1996.
- 47/ عبد الغني بسيوني عبد الله، النظرية العامة في القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، طبعة 2003.
- 48/ عبد المنعم فرج الصده، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، مصر، طبعة 1992.
- 49/ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 50/ الدكتور عصام أنور سليم والدكتور حسين قاسم، القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصر، طبعة 2001، الدار الجامعية الجديدة للنشر بالإسكندرية، مصر.

- 51/ علي خطار شنتاوى، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع الأردن، طبعة 2003.
- 52/ عمار علوي، المكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، طبعة 2004، الجزائر.
- 53/ عوابدي عمار، القانون الإداري، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر (دون ذكر تاريخ النشر).
- 54/ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1998.
- 55/ عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2005.
- 56/ عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1988.
- 57/ عمر محمد الشبوكي، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، لسنة 2007.
- 58/ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
- 59/ كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، مصادرها، ط 04، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995.
- 60/ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 61/ ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2010.
- 62/ مجيد خلفوني، شهر التصرفات القانونية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008.

- 63/ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012.
- 64/ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى.
- 65/ محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية الجزائر، 1983.
- 66/ محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 67/ محمد أنس قاسم، العقود الإدارية، جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، مصر، 1999.
- 68/ محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة.
- 69/ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 70/ محمد براهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثاني، طبعة 2001.
- 71/ محمد حسن بهلول، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر، تحديده ونظام دمج في الثورة الزراعية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، طبعة 1985.
- 72/ محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.
- 73/ محمد زهدود، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، وفق آخر التعديلات، لم يشر إلى مكان الطبع، طبعة 1991.
- 74/ محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية، 2005.
- 75/ مدحت محمد الحسني، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي، مصر، 1992.

- 76/ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 77/ محمد عاطف البناء، الوسيط في القضاء الإداري (تنظيم رقابة القضاء الإداري - الدعاوى الإدارية)، دار الفكر العربي، 1990، ص119.
- 78/ محمد عبد الله الفلاح، شروط قبول دعوى الإلغاء (دراسة مقارنة) دار النهضة العربية، 2011.
- 79/ محمد محي الدين سوار، النزعة الجماعية في الفقه الإسلامي وأثرها في حق الملكية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- 80/ محمد مصطفى شامي، المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي، وقواعد الملكية والعقود، دار النهضة العربية، بيروت 1975.
- 81/ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 82/ محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري (دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية)، دار الهدى، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة وسنة الطبع.
- 83/ معوض عبد التواب، الدعوى الإدارية وصيغها، دار الفكر العربي، 1991.
- 84/ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1998.
- 85/ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص 356.
- 86/ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 87/ نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر.

- 88/ نبيل إسماعيل عمر، أحمد خليل، قانون المرافقات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر طبعة 1997.
- 89/ ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- 90/ هني أحمد، اقتصاد الجزائر المستقلة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
- 91/ ياسين عكاشة، موسوعة العقود الإدارية والدولية، العقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، (دون ذكر تاريخ النشر).
- 92/ يكن زهدي، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج 01، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، لبنان، 1968.
- 93/ يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري، والفقہ الإسلامي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة الثانية، 1998.

### **ثالثاً: الأطروحات والرسائل الجامعية**

- 01/ أحمد محمد مليحي موسى، تحديد نطاق الولاية القضائية والاختصاص القضائي (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، 1979.
- 02/ إبراهيم مرغد، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001.
- 03/ إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، رسالة دكتوراه، جامعة الإسكندرية، 1977.
- 04/ الأسعد الشنوفي، إثبات الملكية العقارية غير المسجلة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2008-2009.



- 05/ بختة حداد: مجهودات تكثيف الفلاحة الجزائرية في فترة الثمانينات وآثارها على إنتاج البقول، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع التحليل الاقتصادي، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1996.
- 06/ بقار سلمى، النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2003/2002.
- 07/ بن عيسى سعيدة، العقد العرفي في بيع العقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق البلدية 2001، 2002.
- 08/ بن ناصر وهبية، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، في العلوم القانونية، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البلدية، كلية الحقوق، 2000-2001.
- 09/ بوزريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر.
- 10/ جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة ماجستير، جامعة البلدية، 2002/2001.
- 11/ جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العيني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، جوان، 2011.
- 12/ حاجي نعيمة، أراضي العرش، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، 2009.
- 13/ رابح زبيري الإصلاحات في قطاع الزراعة بالجزائر وآثارها على تطوره، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه دولة، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 1996.
- 14/ رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة العقيد لخضر، باتنة، 2009.

- 15/ رزيقة غراب، أثر التكامل الصناعي والزراعي على التنمية الزراعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1989/1988.
- 16/ سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، جامعة تبسة، 2008-2009.
- 17/ سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، 1998/1999.
- 18/ عبد المنعم عبود، انقضاء الحقوق العينية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2006-2007.
- 19/ علي خالفي، واقع التنمية الفلاحية في ولاية البليدة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع التحليل الاقتصادي، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1990/1989.
- 20/ فاضلي إدريس، نظام الملكية ووظيفتها الاجتماعية، رسالة دكتوراه، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، الجزائر.
- 21/ فقير فائزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2005.
- 22/ قادري نادية، النظام القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2008-2009.
- 23/ كاملة طواهرية، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة 2001/2002.

- 24/ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.
- 25/ محمود زاوي، الشكالية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير لسنة 1986، جامعة الجزائر.
- 26/ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007-2008.
- 27/ مهدي نوادي، معوقات تكثيف الزراعة الجزائرية (مع بحث ميداني عن القطاع الفلاحي ببلدية العلمة)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الاقتصاد الكمي، شعبة التسيير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 1990.
- 28/ موسى نسيم، حجية العقود المشهورة، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 1998/1999.
- 29/ وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، جامعة باتنة، 2006.

#### رابعاً: المقالات

- 01/ أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 01، لسنة 1994.
- 02/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، 2000، العدد 02.
- 03/ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، مديرية التكوين القاعدي، المدرسة العليا للقضاء، 2010-2011.
- 04/ حسين بطيمي، بيع العقارات، التصريح الكاذب يؤدي إلى حرمان الخزينة من موارد إضافية، مجلة الموثق تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 01، 2000.

- 05/ حسين بطيمي، أنواع الأوراق أو الكتابات، المحررات، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 12، 2005.
- 06/ حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات و نقل الملكية العقارية، مجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، 2001.
- 07/ حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، مجلة الموثق دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 02 لسنة 2001.
- 08/ زروقي ليلي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري- مجلة المجلس الدولة- العدد 2، لسنة 2002.
- 09/ زروقي ليلي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، مقال منشور في مجلة الموثق، جويلية 2002.
- 10/ زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03 سنة 2003.
- 11/ زيدان بوريس، الطرق والإجراءات لتحديد عقد توثيقي، مجلة الموثق، مجلة قانونية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، الجزائر، 2002.
- 12/ سكاكي باية، الطبيعة القانونية لعقد الشهرة، مجلة المحاماة، صادرة عن منظمة المحامين، منطقة تيزي وزو الجزائر، العدد 01 ماي 2004.
- 13/ سي يوسف زاهية، نقل الملكية في بيع العقارات، مجلة المحاماة، الصادرة عن منظمة المحامين منطقة تيزي وزو، العدد الأول، 2004.
- 14/ عبد العزيز نويري، الشكلية وأثرها على التعاقد في القانون المدني الجزائري والتطبيق القضائي لها، مقال نشر في مجلة الشرطة، العدد 18.

- 15/ عبد الرزاق زويينة، حق الشفعة في إطار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1999.
- 16/ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي أبريل 2006.
- 17/ عمار عباس، تشويه النسيج العمراني، الأسباب والحلول، مجلة العمران، جامعة باجي مختار، عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04-05 جوان 2000.
- 18/ عمار عباس، تشويه النسيج العمراني، مجلة تصدر عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، عنابة، عدد خاص، 2001.
- 19/ علاوة بوتغراز، استعمال الشفعة لفائدة الخزينة العامة، مجلة الموثق العدد 04 لسنة 1998.
- 20/ نصر الدين هنونى، مساحات المنفعة العامة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، العدد 04، سنة 1999.
- 21/ محاضرة السيد مدير التهيئة الريفية والتنظيم العقاري وحماية الأملاك، محاضرة أقيمت بمناسبة اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي، وزارة الفلاحة والصيد البحري، أوت 1995.
- 22/ السياسة الزراعية في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 04 لسنة 2001.

- 01/ أحمد حمزاوي، محاضرة حول الوقف ملقاة بمناسبة الندوة الوطنية للقضاء العقاري، يومي 15 و 16 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1995.
- 02/ عبد القادر دحمان صبايحية، التجربة الجزائرية في التوثيق في ظل الإصلاحات الاقتصادية، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرنة، فندق الأوراسي 16 و 17 افريل 2002، الجزائر.
- 03/ مبارك يمين، محاضرة حول المنازعات العقارية، مداخلة حول الإشكالات المتعلقة بالمادة 90 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بمناسبة اليوم الدراسي المنعقد بتاريخ 2004/04/15 بورقلة.
- 04/ مداخلة مديرية الحفظ العقاري لولاية سطيف في اليوم الدراسي الأول مع المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف والغرفة الجهوية للموثقين بناحية الشرق، المنعقد بدار الثقافة بسطيف يوم 2004/06/07.

**سادسا: المجلات القضائية**

- المجلة القضائية، العدد 03 لسنة 1985.
- المجلة القضائية، العدد 04 لسنة 1990.
- المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1991.
- المجلة القضائية، العدد 03 لسنة 1991.
- المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 1993.
- المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1994.
- المجلة القضائية، عدد 02 لسنة 1997.
- المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 2004.
- المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 2009.

**سابعا: المؤلفات باللغة الفرنسية**

- 01/ A . MAHIOU, cour d'institution administratives, 03émeéd, O, P, U, 1981, Alger.
- 02/ CORNU Gérard & FOYER Jean, procédures civile, presse, universitaire de France, 1958.
- 03/ Djillal BENAMRANE, Agriculture et développement en Algérie, Société nationale d'édition et de diffusion, Alger, 1980.
- 04/ DUPANT Délestraine, droit civil, les droit principaux, DALLOZ, 03eme édition, 1972.
- 05/ HAURIOU Maurice, précis de droit administrative et de droit public ,10éme éd ,1921.
- 06/ HENNI, La colonisation agraire et le sous développement en Algérie, édition SNED, Alger, 1981.
- 07/ HUDAULAUT. J, droit de l'exploitation agricole, l'emphytéose, précis DALLOZ, 1987.
- 08/ Paul DECROUX. Droit foncier marocain . édition . la porte ,Rabat . 1977 .le livre 1 , les immeubles dits “ Melk “ ou non immatriculés.
- 09/ PEISER GOSTAVE, Contentieux administratif 12éme éd DALLOZ, 2001.
- 10/P. DUPONT, Délestraine, droit civil, les droits réels principaux, DALLOZ , deuxième édition.
- 11/ RAYMOND MALEZIEUX- droit, rural presses Universel tours de France, Edition, 1973.
- 12/ Stéphane PIEDELIEVRE, Traité de droit civil, Librairie général de droit et jurisprudence, E.J.A, Paris 2000.
- 13/ SOLUS Henry & PERROT Roger ,Droit judiciaire, Privé, paris ,Sirey, 1961, T01.
- 14/ VINCENT Jean & GUICHARD Sery, procédures civile ,27éme éd ,précis, DALLOZ, 2003.

- 15/ HENNI, privatisation publique et privatisation privée, communication présentée aux journées d'étude sur les privatisations université d'Alger, 25 mai 1992.
- 16/ N. KADAR, guide de l'exploitation agricole, ministère de l'agriculture direction de L'institutions rurales, imprimerie de la caisse nationale de mutualité agricole, 24 boulevard Victor Hugo, Alger, avril/1989.
- 17/ DALILA. B, 2100 personne auditionnées et 2046 exploitations concernées, les enquêtes sur le foncier agricole se poursuivent dans l'algéroise, le Maghreb, quotidien national, édition N 1857 du 26/07/2005.
- 18/ Gauthier, la revue française, de SC, po, paris, N 01, 1980.
- 19/ HEBRAUD Pierre, chronique de procédure civile, revue trimestrielle de droit civil, /1960.
- 20/ Mohamed BELLON, La loi d'orientation foncière, Revue IDARA, N°1/90.
- 21/BEDRANI Slimane, L'expérience algérienne d'autogestion dans l'agriculture, In les /cahiers du CREAD– les agricultures d'Etat présent et avenir – Revue du centre de recherche en économie appliqué pour le développement, N23/24 (3eme et 4eme trimestre 1990).
- 22/ BEL ACHOUR, le statu des terres pénalise l'agriculture nécessite d'un débat profond, El Watan, quotidien national, 30/05/2000.



الفهرس

## الفهرس

02	مقدمة
10	الباب الأول : الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري
11	الفصل الأول: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري
12	المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية
12	المطلب الأول: تعريف الأراضي الفلاحية
16	المطلب الثاني: تقسيم الأراضي الفلاحية
17	الفرع الأول: أراضي البايلك
19	الفرع الثاني: أراضي العرش
23	الفرع الثالث: أراضي الملك
24	الفرع الرابع: أراضي الوقف
26	المطلب الثالث: تصنيف الأراضي الفلاحية
27	الفرع الأول: التصنيف حسب نوعية التربة
29	الفرع الثاني: التصنيف حسب نظام الري
31	المبحث الثاني: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر ما بين 1962 - 1987
32	المطلب الأول: إسترجاع الأراضي الفلاحية التي كانت بحوزة المعمرين
37	المطلب الثاني: الأراضي الفلاحية في ظل نظام التسيير الذاتي
41	المطلب الثالث: الأراضي الفلاحية في ظل قانون الثورة الزراعية

46	المبحث الثالث : تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر من 1987 لحد الآن .....
46	المطلب الأول : النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 19/87 .....
58	المطلب الثاني : الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه الفلاحي .....
59	الفرع الأول : تعريف عقد الإمتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي .....
60	الفرع الثاني : أهداف قانون التوجيه الفلاحي .....
62	الفرع الثالث : نمط إستغلال الأراضي الفلاحية .....
62	الفرع الرابع : التنظيم المهني الفلاحي .....
63	المطلب الثالث : الأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10 .....
64	الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز .....
64	الفرع الثاني : شروط منح الامتياز .....
66	الفرع الثالث : نظام عقد الامتياز .....
68	الفرع الرابع : إجراءات منح عقد الامتياز .....
70	الفرع الخامس : طبيعة حق الإمتياز .....
73	الفرع السادس : وسائل حماية حق الإمتياز .....
78	الفرع السابع : إنتهاء الامتياز .....
80	الفصل الثاني : المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية .....
81	المبحث الأول : تأميم وإسترجاع وتخصيص الأراضي الفلاحية .....
81	المطلب الأول : تأميم الأراضي الفلاحية .....

81	الفرع الأول : مفهوم التأميم
82	الفرع الثاني : خصائص التأميم
83	الفرع الثالث : هدف تأسيس الصندوق الوطني لثورة الزراعية
86	الفرع الرابع : إجراءات التأميم
90	المطلب الثاني : استرجاع الأراضي الفلاحية
92	الفرع الأول : شروط إسترجاع الأراضي الفلاحية
96	الفرع الثاني : إجراءات إسترجاع الأراضي الفلاحية
99	المطلب الثالث : تخصيص الأراضي الفلاحية
101	المبحث الثاني : إستصلاح وإستغلال الأراضي الفلاحية و النتائج المترتبة عنها
102	المطلب الأول : إستصلاح الأراضي الفلاحية
104	الفرع الأول : شروط الاستصلاح
106	الفرع الثاني : الإجراءات المتبعة للحصول على الأرض
107	المطلب الثاني : إستغلال الأراضي الفلاحية
108	الفرع الأول : مفهوم حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 19/87
109	الفرع الثاني : شروط منح حق الانتفاع طبقا للقانون رقم 19/87
113	الفرع الثالث : ممارسة الرقابة من طرف الدولة بصفتها مالك لحق الرقابة
114	الفرع الرابع : تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية
117	المطلب الثالث : النتائج المترتبة عن إستصلاح وإستغلال الأراضي الفلاحية

119	المبحث الثالث : بيع وإيجار الأراضي الفلاحية والنتائج المترتبة عنها
121	المطلب الأول : بيع الأراضي الفلاحية
121	الفرع الأول : شروط انعقاد عقد بيع الأراضي الفلاحية
126	الفرع الثاني : شروط انتقال الملكية في الأراضي الفلاحية
130	الفرع الثالث : الأراضي الفلاحية محل البيع
131	الفرع الرابع : الأشخاص الذين لهم حق شراء هذه الأراضي
133	الفرع الخامس : كيفية البيع وتحديد الثمن
134	الفرع السادس : الضمانات القانونية للحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض
135	المطلب الثاني : إيجار الأراضي الفلاحية
136	الفرع الأول : شروط إيجار الأراضي الفلاحية
138	الفرع الثاني : التزامات وحقوق المستأجر
140	الفرع الثالث : التزامات وحقوق المؤجر
141	المطلب الثالث : النتائج المترتبة عن بيع وإيجار الأراضي الفلاحية
142	الفصل الثالث : تحرير المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية
143	المبحث الأول : إلغاء القيود على المعاملات العقارية لخواص
143	المطلب الأول : إلغاء القيود على المعاملات العقارية للأجانب
144	الفرع الأول : إلغاء الرخص المسبقة لتعاقد
148	الفرع الثاني : إلغاء حق الشفعة التلقائي من قبل الدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية

151	المطلب الثاني : إلغاء القيود على المعاملات العقارية للمواطنين
151	الفرع الأول : إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي الفلاحية
153	الفرع الثاني : إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي العمرانية
155	المبحث الثاني : قواعد تسيير المحفظة العقارية
155	المطلب الأول : تسيير المحفظة العقارية التابعة للدولة
156	الفرع الأول : الطرق العادية للتصرف في الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة
167	الفرع الثاني : الطرق غير العادية لتسيير الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة
174	المطلب الثاني : تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية
175	الفرع الأول : التصرف في المحفظة العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص
175	الفرع الثاني : التصرف في المحفظة العقارية لصالح أشخاص القانون العام
176	المبحث الثالث : قواعد تقييم الأملاك العقارية
176	المطلب الأول : تحديد القيمة التجارية للأراضي الفلاحية
177	الفرع الأول : فهرس المعاملات العقارية للأراضي الفلاحية
178	الفرع الثاني : عوامل تقدير الأراضي
180	المطلب الثاني : طرق تقييم الأملاك العقارية ونظام تصنيفها
181	الفرع الأول : طرق تقييم العقار الفلاحي
184	الفرع الثاني : طرق تقييم الأراضي العمرانية
185	الفرع الثالث : نظام تصنيف الأراضي

189	..... خلاصة الباب الأول
192	..... الباب الثاني : منازعات الأراضي الفلاحية
194	..... الفصل الأول : حماية الأراضي الفلاحية
197	..... المبحث الأول : الحماية المدنية للأراضي الفلاحية
198	..... المطلب الأول : تملك حق الانتفاع
199	..... الفرع الأول : شروط منح هذه الأراضي
201	..... الفرع الثاني : تكوين العقد الإداري
207	..... الفرع الثالث : الآثار المترتبة عن العقد الإداري
208	..... المطلب الثاني : القيود المتصلة بممارسة حق الانتفاع
209	..... الفرع الأول : تقييد سلطة الاستعمال
215	..... الفرع الثاني : تقييد سلطة الاستقلال
215	..... المبحث الثاني : الحماية الإدارية للأراضي الفلاحية
218	..... المطلب الأول : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
219	..... الفرع الأول : تعريف نزع الملكية
220	..... الفرع الثاني : الخصائص العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة
224	..... المطلب الثاني : التأميم
225	..... المطلب الثالث : الاستيلاء والشغل المؤقت أو النهائي
228	..... المبحث الثالث : الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية

229	المطلب الأول : جريمة التعدي على الملكية العقارية
229	الفرع الأول : العناصر المكونة للجريمة
235	الفرع الثاني : العقوبة
237	المطلب الثاني : جريمة المرور على ملك الغير
238	الفرع الأول : أركان الجريمة
240	الفرع الثاني : العقوبة
241	المطلب الثالث : الجرائم الواقعة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوقفية
241	الفرع الأول : جريمة إستغلال الأملاك الوقفية بطريقة مستترة أو تدليسية
242	الفرع الثاني : جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف
242	الفرع الثالث : جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف
244	الفصل الثاني : إثبات ملكية الأراضي الفلاحية
246	المبحث الأول : السندات التوثيقية والعرفية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية
248	المطلب الأول : تعريف السندات التوثيقية
250	المطلب الثاني : خصوصيات السندات التوثيقية
250	الفرع الأول : من حيث النظام القانوني
251	الفرع الثاني : من حيث الاختصاص القضائي
251	الفرع الثالث : من حيث الحجية
252	المطلب الثالث : السندات العرفية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية



253	الفرع الأول : تعريف السندات العرفية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
254	الفرع الثاني : حجية السندات العرفية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
255	المبحث الثاني : السندات الإدارية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
255	المطلب الأول : تعريف السندات الإدارية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
256	المطلب الثاني : خصائص وأهمية السندات الإدارية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
256	الفرع الأول : خصائص السندات الإدارية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
260	الفرع الثاني : أهمية السندات الإدارية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
261	المطلب الثالث : آثار السندات الإدارية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
262	الفرع الأول : آثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للأطراف
264	الفرع الثاني : آثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للغير
266	المبحث الثالث : السندات القضائية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
267	المطلب الأول : تعريف السندات القضائية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
270	المطلب الثاني : خصائص السندات التوثيقية المثبتة ملكية الأراضي الفلاحية
270	الفرع الأول : من حيث الشكل
271	الفرع الثاني : من حيث الحجية
272	الفصل الثالث : الدعاوى الناشئة عن منازعات الأراضي الفلاحية
272	المبحث الأول : شروط وإجراءات رفع الدعوى والقاضي المختص بالفصل فيها
273	المطلب الأول : شروط قبول الدعوى

273	الفرع الأول : الشروط الشكلية العامة لقبول الدعوى
277	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بشخص المدعى
281	الفرع الثالث : الشروط الخاصة بالإختصاص القضائي
282	المطلب الثاني : الشروط الخاصة بقبول الدعوى
283	المطلب الثالث : إجراءات رفع الدعوى المدعى
284	الفرع الأول : تقديم عريضة افتتاح الدعوى
285	الفرع الثاني : قيد الدعوى وتبليغها للمدعى عليه
286	المبحث الثاني : القاضي المختص في الفصل في منازعات الأراضي الفلاحية
286	الفرع الأول : إختصاصات القاضي الإداري
289	الفرع الثاني : إختصاصات القاضي المدني
291	المبحث الثالث : دعاوى الأراضي الفلاحية
291	المطلب الأول : دعوى الإلغاء
302	المطلب الثاني : دعوى التعويض
303	المطلب الثالث : الدعاوى الناشئة عن الأراضي الفلاحية في مجال الملكية والحياسة
303	الفرع الأول : دعوى استحقاق الملكية
304	الفرع الثاني : دعوى استرجاع الملكية
304	الفرع الثالث : دعوى إسقاط حق الانتفاع
304	الفرع الرابع : دعاوى الحياسة

309.....	الفرع الخامس: دعوى التزوير
311 .....	خلاصة الباب الثاني
314 .....	الخاتمة
319 .....	قائمة المصادر والمراجع
341 .....	الملخص
344.....	الفهرس