

جامعة قاصدي مرباح ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
الميدان : الحقوق
التخصص : القانون العام الاقتصادي

الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي الجزائر

تحت إشراف الدكتورة:

- مجوج انتصار

من إعداد الطالبتين:

✓ جعني ايمان

✓ عبايسة خضرة

أمام اللجنة المكونة من السادة :

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	الجامعة
د. زرقون نور الدين	أستاذ محاضر أ	رئيسا	ورقلة
د . مجوج انتصار	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا	ورقلة
د .زرقاط عيسى	أستاذ محاضر أ	مناقشا	ورقلة

السنة الجامعية : 2020/2019

الله أكبر

الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد :

الحمد لله الذي وفقني لتشمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بمذكرة هذه ثمرة الجهد

والنجاح بفضلته تعالى مهداة الى ملهمي في الحياة والدي الغالي وأمي الغالية

حفظهما الله وادامهما نورا لدربي والى روح جدتي الغالية

لكل اخوتي نور الهدى ، علي ، اسراء ، محمد المهدي ، رضوان

الى استاذي بوخريص محمد المؤثر في همتي ، الى مشرفتي الاستاذة مجوح انتصار الى

كل الاساتذة قسم الحقوق والى ادارة المخاطر وجميع دفعة 2020 م

جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة

الى كل من كان لهم اثر على حياتي ،

والى كل من احبهم قلبي ونسيهم قلبي

ايمان

الإهداء

إلى كل من علمني حرفا في هذه
الدنيا الفانية إلى روح والدي الزكية الطاهرة إلى امي اطال الله عمرها
و عافيتها الى كل عائلي عمتي ونحالي الى زوجي ووالديه وجميع
اهله الى جميع الاخوة والأخوات وأزواجهم وأبنائهم
الى الجميع الزملاء والزميلات
إلى جميع الأساتذة والزملاء بجامعة قاصدي
مرباح ورقلة
إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد
إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع
أسأل الله أن يجعله منبر علم لكل طالب

خضرة

التشكرات

لحمد لله على ما أعان وأنعم والشكر لله على ما وفق وهدى، اللهم اجعلنا

من الشاكرين وبمناسبة إتمامنا لهذا العمل المتواضع الذي نرجو أن يكون

في المستوى المطلوب لا يسعنا إلا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى من مدوا

لنا يد العون عن طيب خاطر خاصة الأستاذة المشرفة: مجوج انتصار

على كل ما منحته لي من جهد ووقت لإنجاز هذا العمل. ونشكرك

جندي الخفاء استاذ بوخريص محمد على دعمك ووقتك الذي منحتنا

كما نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى كل الاساتذة الذين آمنوا

بكفاءتنا وكل قسم كلية الحقوق والعلوم السياسية.

إلى كل هؤلاء خالص الشكر والاحترام

إيمان و خضرة

مقدمة

مقدمة :

يعتبر العقار الفلاحي من اهم القطاعات الحساسة كونه ثروة حقيقية للدولة ، ففي اطار التنمية الاقتصادية فهو يدر بأموال طائلة على الخزينة العمومية ، حيث يساهم في تنوع مصدر الثروة خارج مجال المحروقات ، كما يحقق هذا القطاع للدولة ، الامن الغذائي والاكتفاء الذاتي ويقضي على التبعية الخارجية وبالتالي التقليل من الاستيراد يقابله الزيادة في قيمة الصادرات ، بالإضافة الى مساهمته الضرورية في خلق التوازن البيئي وتخول الملكية العقارية لصاحبها استعمال عقار ما والتمتع فيه واستغلاله والتصرف فيه ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة فهو من اهم الحقوق التي حظيت بحماية خاصة في التشريع الاساسي والذي اعتبره حق مضمونا مقدما ، ومنع المساس به والاعتداء او الترامي عليه ، كما يعتبر من اوسع الحقوق العينية نطاقا بل هو جماع الحقوق كلها ، لذا سعت التشريعات منذ القدم الى تنظيمه وضبط نطاقه وتحديد كيفية استعماله واستغلاله وحمايته ، ويعد قطاع العقار الفلاحي ذا قيمة معتبرة كالقطاعات الاخرى فهو يحتل مكانة مهمة داخل النسيج الاقتصادي والاجتماعي وكذا السياسي ، لذا اتجهت الدولة الجزائرية لوضع اطر قانونية من شأنها تفعيل حسن ادارة ما تملكه من ثروة عقارية فلاحية سواء ما تعلق بحسن استغلالها والاستفادة منها بطريقة مثلى ، او إيجاد انجح السبل لاستثمارها .

وقد نجد ان المشرع مدرك تماما ان الوجود المادي للعقار الفلاحي يستلزم بالضرورة وجود قانوني يجسد صور الحماية التي يلجأ اليها صاحب العقار لرد التعرض او الاعتداء الحاصل على العقار الفلاحي ، حيث عرف عدة محاولات لإيجاد حل لإشكالية استغلال هذا القطاع وحاول ضبطه وعدم تبديل وجهته الاصلية فوجد النصوص التشريعية توالى هذه المهمة التي تهدف للحماية القانونية للعقار الفلاحي ، فبرز من هذا الاهتمام من خلال سنه لأول مرسوم في هذا الاطار مباشرة بعد الاستقلال المتعلقة بالتسيير الذاتي لهذا القطاع لسنة 1963 تحت رقم 63-195 يتضمن استغلال العقارات الفلاحية الشاغرة وتم التخلي عنه بمقتضى الأمر 71-273 المتضمن الثورة الزراعية ، و يليه قانون 83-18¹ المتعلق بالحيازة العقارية عن طريق

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 63-95 المؤرخ 22-03-1963 المتضمن الاستغلال الفلاحية الشاغرة ، ج ر رقم 14 ، 1963.

² - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية ، ج ر العدد 97 المؤرخة في 30-11-

1971 ، ص 1642 (ملغى).

الاستصلاح ، وصولا لقانون 87-19² المتعلق بحق الانتفاع المعدل الذي يبين كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ولا نغفل من جهة اخرى عن قانون التوجيه الفلاحي تحت رقم 90-25³ الذي شكل منعرجا جديدا في تنظيم العقار الفلاحي وهو الذي استحدث عملية تطهير التعامل في العقار الفلاحي من المضاربات والتصرفات الفوضوية ، وكذا قانون 90-29⁴ المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لزيادة في حماية الاراضي الفلاحية من اشكال التعدي الناجمة عن التوسيع العمراني وغير العقلاني فتم وضع استراتيجية لتنظيم عملية البناء من خلال تحديد ضوابط وأحكام الرقابة على عمليات البناء والتشييد لضمان صلاحيتها ، ومن اجل تشجيع مساهمة هذا القطاع في مساهمتها في جهود التنمية المستدامة للفلاحة وبسبب عدم نجاعة هذا القانون 87-19 في استغلال الاراضي الفلاحية وبسبب ايضا الفلاحين الانتهازيين الذين قام البعض منهم ببيع تلك الاراضي وبعضهم قام بتغيير وجهتها صدر قانون 08-16⁵ يتضمن التوجيه الفلاحي كما صدر قانون 10-03⁶ الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الاراضي الفلاحي والمتمثل في حق الامتياز الذي اثبت فشل حق الانتفاع الدائم في استغلال الاراضي الفلاحية .

أهمية موضوع البحث :

يلعب القطاع الفلاحي اهمية كبيرة في تنشيط الاقتصاد الوطني لذا وجب ان تكون هناك حماية مخصصة للملكية العقارية التي تمنح الشخص حق الانتفاع والتمتع والتصرف في الاملاك بما يتوافق وطبيعة هذه الاملاك ، اعتبارا ان مساحة الارض الصالحة لزراعة في

- 1 - القانون رقم 83-18 المؤرخ 13-08-1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، المعدل و المتمم ، ج ر العدد 34 ، مؤرخة في 16-08-1983 ، ص 2045 .
- 2 - القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر رقم 50 ، المؤرخة 09-12-1987 ، ص 1918(ملغى) .
- 3 - القانون رقم 90-25 المؤرخ 18-11-1990 يتضمن التوجيه العقاري ، معدل ومتمم ، ج ر 49 مؤرخة في 18-11-1990 ، ص 1560 .
- 4 - القانون رقم 90-29 المؤرخ 01-12-1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر رقم 52 ، المؤرخة في 03-12-1990 ، ص 1652 .
- 5 - القانون رقم 08 - 16 المؤرخ 03-08-2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، المعدل والمتمم ، ج ر العدد 46 مؤرخة في 10-08-2008 ، ص 04 .
- 6 - القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15-08-2010 ، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46 ، صادر في 18 اوت 2010 ، ص 04 .

الجزائر تقدر ب 8,2 مليون هكتار من بينها 3,4 مليون هكتار تابعة للقطاع العام و 4,1 مليون هكتار تابعة للقطاع الخاص إلا أنها لا تستغل في الوجه المخصص لها ويتم تحويل وجهتها الاصلية ، اذ سجل ما يزيد على 150 الف هكتار تخصص للبناء ، فنجد ان المشرع سعى بشكل كبير الى استحداث هياكل ادارية مهامها الحفاظ على الاراضي الفلاحية من اي اعتداءات كانت من جهة عدم الوعي والنقص الثقافة الفلاحية للعاملين في النشاطات الفلاحية او من الادارة في حد ذاتها .

أهداف الموضوع :

- بالنظر لما تم بيانه من اهمية العقار الفلاحي ما جعله او اهتمامات الدولة في اطار النهوض بالاقتصاد الوطني فان دراسة الموضوع تهدف:
- التعرف على الاليات القانونية لحماية لعقار الفلاحي في الجزائر وما مدى كفاءتها وتماشيتها مع طموحات الدولة في تسخيرها لخدمة الاقتصاد الوطني بالشكل الامثل.
 - التعمق في معرفة مدى اهتمام المشرع بهذا القطاع ، والمشاكل التي يواجهها .
 - اثناء الدراسات القانونية في مجال القانون العقاري من احكام ونصوص العقار الفلاحي خاصة .

أسباب اختيار موضوع البحث :

ونتيجة لهذه الاعتبارات كان سبب اختيارنا لهذا الموضوع :

_ بالنسبة للاعتبارات الشخصية : الرغبة في التغلغل بكل ما يخص الاملاك الوطنية عامة والعقارات الفلاحية خاصة وفي طرق حماية هذه الاخيرة ، بالإضافة الى الرغبة في الاستثمار في هذا القطاع .

_ بالنسبة للاعتبارات الموضوعية : للقطاع الفلاحي الاهمية الكبيرة التي تحل مكان القطاع الاساسي في الجزائر وهو المحروقات ونظرا لمواجهتنا لازمة 2020 المتمثلة في انتشار الوباء العالمي كورونا نجد ان قطاع المحروقات لم يحقق لما تسعى اليه الدولة من اكتفاء ذاتي كذلك وجود لترسانة كبيرة وواسعة اصدرها المشرع منذ الاستقلال لاستغلال العقار الفلاحي إلا انه لم يجد النتيجة المراد نظرا لعدة اسباب تخص الناشطين في هذا المجال ولفشل المراقبين كذلك ، وأخيرا وجدنا ان اغلب البحوث في هذا المجال متعلقة بالنظرة العامة للعقار الفلاحي خاصة طرق استغلالها مما شجعنا على البحث في الاليات القانونية لحماية العقار الفلاحي في الجزائر

الدراسات السابقة :

في صدد البحث في هذا الموضوع لاحظنا ان هناك نقص حول الدراسات التي تتمحور حول حماية العقار الفلاحي التابع للدولة بشكل خاص، حيث لم نحصي إلا دراستين في سياق الموضوع ، عنوان الاول : الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر لطالبة بوعمره سهام ، حيث وجدنا بعض النواقص في بحثها حيث برغم من ان موضوعها متعلقة بحماية الاراضي الفلاحية إلا انها لم تتطرق للآليات القانونية لاستغلال الارض الفلاحية و حمايتها من حيث الحفاظ على وجهتها، وعنوان الثانية : اليات حماية العقار الفلاحي مذكرة لنيل شهادة الماستر لطالبيين بوهراوة موحسن و نوبيرة الحسين وجدنا خلط من حيث الحماية المدنية والإدارية ،ورغما من ذلك ساعدتنا الدراسات السابقة من حيث تقسيم موضوعنا والنظر في التوصيات وحاولنا المجئ بالجديد من حيث الموضوع وركزنا على الاليات القانونية والإدارية وتركنا الاليات الجزائية لحماية العقار الفلاحي لاستقلاليتها التامة وبعدها عن مجال اختصاصنا ، اما اغلب الدراسات تعلقت بدراسة الاملاك الوطنية العمومية والخاصة .

إشكالية البحث :

تثير دراسة الاليات القانونية لحماية العقار الفلاحي في الجزائر، الإشكالية التالية : ماهي الضمانات القانونية المتبناة من قبل المشرع الجزائري في اطار حمايته لوجود العقار الفلاحي والارتقاء بدوره الاقتصادي ؟

المنهج المتبع في البحث :

لدراسة هذا الموضوع بشكل كامل اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي نظرا للترسنة الكبيرة للنصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في هذا المجال مما ساعدنا على تفكيك هذه النصوص ثم دراستها بأسلوب متعمق وفي ضوء ذلك يتم استنباط احكام تساعد على فهم هذه النصوص ، كما ان المنهج الوصفي ساعدنا في جمع الحقائق والمعلومات الخاصة بالعقار الفلاحي ، واعتمدنا المنهج التاريخي بغرض تتبع القيمة القانونية للإصلاحات التي تبنتها الدولة في ظل القوانين من الاستقلال الى الان في كل مرة يزداد فيها الاهتمام بالقطاع الفلاحي .

صعوبات البحث :

وكأي دراسة جادة لا تخلو من مصاعب ، فقد واجهتنا بمناسبة انجاز هذا البحث مصاعب اهمها :

- برغم من وجود مراجع كثيرة في مجال القطاع الفلاحي إلا انه واجهنا نقص ملحوظ في المراجع المتخصصة بالنسبة للموضوع .
- صعب عليا الخروج الاضطراري من الجامعات بسبب تقشي الوباء العالمي كورونا ، الاتصال بالإدارة الجامعية والحصول على المراجع المتعلقة بالموضوع من مكتبة الجامعة ومكتبات أخرى موجودة فيها .

تقسيم البحث :

بهدف الإجابة على إشكالية الدراسة و الإحاطة بجوانب الموضوع اعتمدنا على تقسيم ثنائي للدراسة في فصلين ، حيث أدرجنا في الفصل الأول : **آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا** ، والذي من خلاله سلطنا الضوء على أهم الإصلاحات القانونية التي اعتمدها المشرع لحماية العقار الفلاحي وكذا طرق حمايته قصد الحفاظ على الأراضي الفلاحية بعدم تغيير وجهتها وبذلك بيان تحقيق حماية الوجود القانوني للعقار الفلاحي والذي ظهر في المبحثين المتعلقين بهذا الفصل فكان المبحث الأول: **الإلزامية استغلال العقار الفلاحي في إطار حماية حق حيازته**، أما المبحث الثاني : **التزام المحافظة على الوجهة الأصلية للعقار الفلاحي** ، أما الفصل الثاني بعنوان: **الحماية الإدارية للوجود المادي للعقار الفلاحي** ، جسد حماية الوجود المادي للعقار الفلاحي بضرورة وجود هياكل تنفيذية تكفل حماية وجوده حيث احتوى هذا الفصل على المبحثين التاليين المبحث الأول : **دور الأجهزة المكلفة بالحماية الإدارية للعقار الفلاحي** ، اما المبحث الثاني : **الجرد التصنيفي للعقارات الفلاحية**.

الفصل الأول

آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

بادر المشرع الجزائري منذ الاستقلال الوطني لإيجاد سياسة قانونية تسمح للمستثمر الفلاحي العمل باستقلالية فعلية في الانتاج ، لبناء اقتصاد متكامل للدولة التي تسعى لتحقيق الاكتفاء الذاتي كون ان للعقار الفلاحي مكانته الوظيفية والمالية التي تتميز بها الاملاك الوطنية الخاصة ، حسب نص المادة 03 من قانون الاملاك الوطنية ، فهو يخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص وللحماية المدنية .

ومنه انتهج المشرع اليات قانونية من اهمها منح وتمكين المستثمر الفلاحي من استغلال العقار الفلاحي بهدف المحافظة عليها كثروة وعدم المساس بوجهتها الاصلية فنجدده سخر مجموعة من الدعاوى تحت طائلة المسائلة على التعسف في استعمال الحق وبين الحقوق المستثمر في الاستغلال في المبحث الاول : الاليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي ، غير ان هذا الاستغلال ينبغي ان يكون رشيدا ولا يمس بالعقار الفلاحي من ناحية طبيعته ولا هيكلته ، في اطار المحافظة على الوجهة الاصلية للعقار الفلاحي حماية لوجوده المادي ضمن الثروة العقارية الفلاحية في المبحث الثاني : التزام المحافظة على الوجهة الاصلية للعقار الفلاحي .

المبحث الأول: الزامية استغلال العقار الفلاحي في اطار حماية حق حيازته

في محاولة للمشرع الجزائري في خلق ثروة فلاحية وطنية نجده ، اصدر عدة نصوص تشريعية بهدف تنظيم هذا القطاع الفلاحي وتصنيفه ، حيث أوضحت المناقشات التي تمت اثناء عملية اثناء الميثاق الوطني لسنة 1986 ، أن هناك اختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي وأقرت السلطة بفشل اسلوب الثورة الزراعية لسنة 1983 لعجزه عن التحول الى ثورة خضراء¹ ، لذا تطلب الأمر تطوير كافة الاليات من مناهج وتقنيات الى تنظيم ثم إنتاج ، ومنه سياسة تسمح للمستثمر الفلاحي تفجير طاقات انتاجية بمنحه استقلالية فعلية في الانتاج وذلك لبناء اقتصاد متكامل يحقق الاكتفاء الذاتي للدولة² ، ومن فإن الزامية استغلال العقار الفلاحي تتطلب التطرق في اطار ما اتخذته الدولة من سياسات لتطوير العقار الفلاحي ، انتهجت اسلوب منح العقار الفلاحي للمستثمر الفلاحي وتمكينه من تسييره اما وفقا لمنح حق الانتفاع بناء على انه نهج تقليدي كمطلب الاول ، او وفقا لمنح حق الامتياز كآلية مستحدثة تلافيا لعيوب الاسلوب التقليدي كمطلب ثاني ، كما نظم المشرع الجزائري مجموعة من الدعاوى من شأنها ضمان حماية حيازة العقار الفلاحي بمناسبة تسييره كمطلب ثالث .

المطلب الاول : حق الانتفاع كنمط تسيير تقليدي

غداة الاستقلال أنشأت الدولة تعاونيات في ظل الثورة الزراعية ، والتي أوصت لائحة جبهة التحرير الوطني على ضرورة اعادة النظام التعاوني المعتمد حيث منهجة حق الانتفاع الدائم طبقا لأحكام المرسوم 63 - 59 المتعلق بقواعد و كفيات التسيير الذاتي ، ثم تجزئة التعاونيات بالمزرعة في إطار قانون 1983 حيث ان

¹ - عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2005 ، ص 171.

² - مرجع نفسه ، ص 186.

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

المزرعة مدلول ليبرالي حر ونهج جديد لتخلي عن فلسفة التعاونيات ومنه نظم المشرع حق الانتفاع الدائم كوجه من اوجه الحيازة تحت ظل قانون 19-87 ، وهو حق يجد اساسه القانوني في القواعد العامة التي جاء بها القانون المدني الجزائري ، حيث يعطي المنتفع امكانية الاستغلال والاستعمال دون امكانية التصرف وينتهي هذا الحق بوفاة المنتفع حسب المادة 852 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني¹.

تميز حق الانتفاع بالمرونة في قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19-87 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية الدائم ، والذي عرفه على انه : « **حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين اعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز** » ، وتمثلت خصوصيته في ان الديمومة لمد 99 سنة وعلى هذا الاساس يكون المشرع قد ادخل هذا الحق ضمن السوق العقاري ولى محل التمليك هذه الفئة .

حيث حدد قانون 19-87 المحدد لكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية شروط وإجراءات حق الانتفاع الدائم ومنه نتطرق للفروع الآتية :

الفرع الاول : شروط منح حق الانتفاع الدائم

وهي الشروط المتعلقة بالمستفيد والأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الشرط المالي .

- 1- الشروط المتعلقة بالمستفيد :** طبقا لإحكام المادة 2/10 من قانون 19-87 نجد انها صنفت الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من هذا الحق وهم :
 - الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية .
 - العمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تآطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ اصدار هذا القانون والذين مارسوا عملهم في المزارع النموذجية .

¹ - انظر المادة 852 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، ج ر العدد 31 ، المؤرخة 26-09-1975 ص 148 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

- الأشخاص الذين يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحين وعمال موسميين وكذا الفلاحين الشباب على الاراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية وتمنح بالدرجة الاولى للمجاهدين ذوي الحقوق .

2- الشروط المتعلقة بالأراضي محل الاستفادة

طبقا لإحكام المادة 19 من قانون المتضمن الأملاك الوطنية¹، وتدخل مع الأراضي التابعة لصندوق الوطني للثورة الزراعية وهي :

- الأراضي المعدة للزراعة التابعة لدولة او الجماعة المحلية .
- الأراضي المعدة للزراعة التي تم تأميمها .
- الأراضي الغرس ولمهملة لا مالك لها او المتروكة .
- الأراضي التابعة لنظم التسيير الذاتي التي تخضع له القانون .

3- الشرط المالي

تدفع اتاوة سنوية على الاراضي التي يستغلها المنتج الفلاحي لصالح الخزينة العمومية بناء على اصناف الاراضي وإمكانياتها الفلاحية ولو كان المبلغ رمزي².

الفرع الثاني : إجراءات إعداد العقد الإداري

تنشأ المستثمرة الفلاحية فتحدد العقد الفلاحي وهذا لتتقل لها ملكية الوسائل وحق الانتفاع المؤبد³ ، ومنه صدر المرسوم الرئاسي رقم 90-50 ليحدد شروط إعداد العقد الإداري⁴، وطبقا لإحكام المادة 3/09 من القانون رقم 87-19 إلزامية إثبات الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمنتجين الفلاحين دون تأخير

¹ القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 يتعلق بالأملاك الوطنية ، ج ر، العدد 27 مؤرخة في 03-07-1984 ، (ملغى) .

² - المادة 06 من قانون رقم 87-19.

³ - الوافي فيصل ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ، جامعة باتنة ، الموسم الدراسي 2015-2016 ، ص 111 .

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 90-50 ، المؤرخ في 06-02-1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار قانون رقم 87-19 ، ج ر العدد 06 مؤرخة في 07-02-1990 ، ص 275 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

بموجب عقد إداري يمكنهم من استغلال الأرض الفلاحية على أن يحدد الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية مع ضبط الحدود دون الإخلال بأحكام المادة 35 من نفس القانون والتي تنص على « كل صفقة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو اتساعها ، باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار» ، تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد إداري للانتفاع الدائم على القطعة الأرضية للمنتجين الفلاحين على الشيوخ وبخصص متساوية ، وتوضح فيه قوائم الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل ومبلغها و كفييات دفع هذا المبلغ عند الاقتضاء ، محرر حسب النموذج المعتمد في نسخة أصلية ونسختين أخرتين احدهما للحفظ العقاري وللإشهار والأخرى للمستثمرة الفلاحية المعنية وذلك حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90-50، وبعد استوفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري تصبح المستثمرة الفلاحية مكونة بقوة القانون ويمثل العقد الإداري المكرس لعقد الانتفاع الدائم العقد الرسمي الذي من شأنه اثبات هذا الحق على الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة محل الاستثمار ، كما يمكن للمستفيد ممارسة كل الدعاوى القضائية امام الجهات القضائية المختصة لحماية حق الانتفاع الدائم¹.

الفرع الثالث : الالتزامات التي تفرضها على المستفيد

طبقا لإحكام المادة 21 و 27 من قانون رقم 87-19 الزامية الاستغلال المباشر والشخصي للمستثمرة الفلاحية من طرف المستفيد وفي حال عجزه عن ذلك بسبب مرضي مثبت قانونا او ممارسة مهنة انتخابية وكنية يحق له تعيين شخص ينوبه على نفقته للقيام بواجباته للمستثمرة الفلاحية الجماعية .

¹ - محمد لعشاش ، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر ، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2019 ، ص 51.

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

- كما تحذر المادة 19 من نفس القانون المستثمر الفلاحي من القيام بأعمال تعرقل السير الحسن للمستثمرة الفلاحية .

وأخيرا تقتضي المادة 31 من نفس القانون انه يترتب عن التنازل عن الحصاة نقل جميع الحقوق المتصلة بها في ذلك المحلات السكنية وكل شرط مخالف لهذا يعد غير وارد .

الفرع الرابع :الأعمال التي يمكن تعرض صاحبها لفقدان حقوقه في الانتفاع الدائم

يمكن فقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين او كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يلي ، حسب المادة من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 87-19¹

- إجارة الأراضي مهما كان شكل الصفقة وشروطها .
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية .
- التخلي عن جزء من الاراضي المخصصة لفائدة الغير .
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لإعمال لا صلة لها بالفلاحة .
- عدم المساهمة المباشرة في اعمال الانتاج او التسيير في المستثمرة .
- تعمد عدم استغلال الاراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة .

الفرع الخامس : ممارسة الشفعة من طرف الدولة على حق الانتفاع الدائم

يحق للدولة ممارسة حق الشفعة وهذا في مواجهة كل حائز حسب احكام المادة 24 من قانون رقم 87-19 سواء تعلق الامر بعامل شاب مستفيد من تكوين فلاحي او عامل ضمن مستثمرة فلاحية جماعية ، أو شخص اخرى له صفة عامل بالقطاع الفلاحي ومنه يتعين على الموثق الملتمس منه تحرير عقد التنازل ، إخطار مدير

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 90-51 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 87-19 ، معدل ومتمم ، ج ر العدد 06 المؤرخة في 06-02-1990 ، ص 276 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

أملاك الدولة لولاية لتمكينه من طلب ممارسة الشفعة مع تحديده بدقة العناصر المتعلقة بعملية التنازل ، لاسيما (هوية الأطراف والتعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها اضافة الى الثمن المتفق عليه) وتكون خلال 30 يوما من الاعلام من طرف الموثق يقوم هذا الأخير بإتمام إجراءات التنازل لصالح المعني¹.

ويتم التنازل عن الحقوق العينية العقارية بشروط منصوص عليها قانونا²، ونجد أن القانون رقم 03-10 ، والذي الغى قانون رقم 87-19 ، أبقى على حق التنازل عن حق الامتياز الذي جاء محل حق الانتفاع الدائم ، كما أجاز إمكانية التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في عدة حالات نصت عليها المادة 13 من قانون 03-10 نصت على انه : « يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي الحقوق المستفيد للمرة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد » .

وبذلك لا يمكن لأي سلطة ممارسة حق الشفعة لا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا من باقي اعضاء المستثمرة الفلاحية التي تنتمي اليها المستثمر صاحب الامتياز لبقاء الحق لأصحابه بقوة القانون ما لم يتم التصرف في حق الامتياز للغير³.

المطلب الثاني : حق الامتياز كآلية مستحدثة لاستثمار الامثل للعقار الفلاحي

تم الاستغناء عن حق الانتفاع الدائم كونه نمط تقليدي لم يحقق الاهداف المرجوة من استثمار الاراضي الفلاحية الامر الذي اوجد سياسة فلاحية أو آلية مستحدثة وتمثلت في حق الامتياز وهذا الاخير عرفته المادة 04 من قانون رقم 10-03 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة

1 - لعشاش ، مرجع السابق ، ص 59 .

2 - انظر المواد 10 - 24 - 25 ، من قانون رقم 87-19.

3 - لعشاش ، المرجع السابق ، ص 60.

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

للدولة : « الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز ، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية » ، كما عرفته المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي¹ : « الامتياز : هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية ».

والملاحظ على هذا التعريف حسب رأي بعض الباحثين ، انه قد اوفى عقد الامتياز في المجال الفلاحي حقه من خلال التعرض لجميع العناصر الجوهرية المكونة له وتضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية².

الفرع الاول : الأشخاص الذين لهم حق الامتياز

- يتم منح حق الامتياز للمستثمرين أصحاب الامتياز (أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من حق الانتفاع الدائم .

- أعضاء المستثمرات الفلاحية (الجماعية والفردية)، والذين استفادوا من حق الانتفاع الدائم وهم يملكون عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية او قرار من الوالي ووفوا بالتزاماتهم بموجب قانون رقم 87-19 ، وبالتالي عبارة عن تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز.

- منح حق الامتياز في الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للمؤسسات العمومية والهيئات التابعة لها والمؤسسات الاقتصادية .

¹ - المادة 03 من القانون رقم 08-16.

² - زهية قرامطية ، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز ، مجلة الابداع ، جامعة البليدة 02 ، الجلد 06 ، العدد 06 ، 2016 ، ص 75 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

- منح حق الامتياز في الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتوفرة والمحيطات المخصصة لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات¹.

نصت المادة 64 مكرر من قانون 90-30 على «... الذين تقوم بموجبه الجماعية العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز ، بمنح شخص معنوي ، يسمى صاحب الامتياز ، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي او تمويل او بناء او استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة ، تعود عند نهايتها المنشأة او التجهيز محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز... » .

وما يلاحظ على هذه الاخيرة انها قدمت اطراف العلاقة العقدية وهما السلطة صاحبة حق الامتياز والطرف المقابل سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا ويسمى صاحب الامتياز ، وحدد الغرض من هذا الامتياز والذي عبرت عنه بالاستغلال ، التحويل ، بناء لغرض خدماتي ، على ان يكون ذلك لمدة محدودة .

الفرع الثاني : واجبات الشخص المستفيد من حق الامتياز حسب قانون رقم 10-03

- مباشرة المستثمرين أصحاب الامتياز ادارة مستثمراتهم الفلاحية شخصيا .
- القيام بتسيير استغلال وحماية الاراضي الفلاحية و الاملاك السطحية الملحقة بها.
-الالتزام بأحكام قانون 10-03 ، وكذا بنود والشروط و الالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكورة في قانون رقم 10-03² وكذا الالتزامات التعاقدية المذكورة في المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 من واجبات صاحب الامتياز احترام اجل انجاز البرنامج³.

¹ - حكيمة كحيل ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، ط / 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 33 .

² - انظر المادة 04 من قانون رقم 10-03 ، ص 04 .

³ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 - 12 - 1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ، المعدل والمتمم ، ج ر العدد 83 ، المؤرخة 17-12-1997 ، ص 15 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

- تزويد الإدارة المؤهلة بكافة المعلومات المتعلقة بعمليات الاستصلاح ، والسماح لها بالاطلاع على سير المشروع قصد تقييم الاشغال .

- تحمل صاحب الامتياز لكافة الضرائب والرسوم والالتزام بدفع الاتاوة¹ .

الفرع الثالث: الأشخاص المقصيين من الاستفادة من حق الامتياز

يقصى من الاستفادة من احكام هذا القانون رقم 10-03 الاشخاص التالية :

- الحائزين على الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 من قانون رقم 10-203

- الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء³ .

- الذين الغوا الولاية قرارات استفادتهم .

الفرع الرابع : تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز

يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ ، ويخصص متساوية عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية ، كما يقوم هذا الاخير بإيداع طالباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، حيث يعمل هذا الاخير بناء على دفتر الشروط وكذا عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية يتم تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقيات المستثمرات الفلاحية وترسل الى ادارة املاك الدولة من اجل اتمام الاجراءات القانونية وإعداد عقد الامتياز باسم المستثمرة⁴ .

الفرع الخامس : تحويل حق الامتياز الى التنازل

1 - عجة ، مرجع سابق ، ص 276.

2 - المادة 02 من قانون 10-03.

3 - المادة 513-514 من قانون رقم 08-09 مؤرخ 25-02-2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و

الإدارية ، ج ر العدد 21 مؤرخة في 23-04-2008 ، ص 128 .

4 - كحيل ، مرجع سابق ، ص 61 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

- يتحول حق الامتياز الى التنازل ويتم لصالح الاشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية دون غيرهم او للأشخاص معنويين يتشكلون من مساهمين ذوي جنسية جزائرية .

- يكون عقد التنازل بمقابل وعن طريق التراضي حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 وكذا المادتين 15 و 17 من القانون رقم 10-03 اخطار الديوان الوطني للأراضي فلاحية وتوضيح مبلغ التنازل¹ ، يكون في اي وقت بعد انجاز البرنامج ، عبر تحرير عقدي اداري يتضمن التنازل لصالح الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية الجماعية و المحاذين من اجل توسيع مستثمراتهم والذين يملكون مؤهلات علمية وتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرتها².

الفرع السادس : انقضاء مدة حق الامتياز

ينقضي عقد الامتياز بموجب المادة 26 من قانون رقم 10-03 في الحالات التالية :

1- تنقضي بانقضاء مدته : في الاصل عند انتهاء المدة بالضرورة انتهاء العقد إلا المشرع ربط الانتهاء التام للمدة الاولى للعقد برغبة المستثمر سحب الامتياز في عدم تجديده ، وذلك من خلال المادة (2) من دفتر الشروط وذلك قبل انتهاء مدة العقد، تقدم طلب أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التابعة للدولة وينتهي العقد بانتهاء المدة القانونية له³.

2- تنقضي قبل انقضاء مدته : تكون بإرادة مفردة لصاحب الامتياز شريطة توجيه اشعار مسبق الى السلطة المؤهلة في مهلة 06 اشهر قبل تقرير الفسخ ، يجوز

1 - عجة ، مرجع سابق ، ص 279.

2 - ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية طبعة 2016 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، 2016 ، ص 130 .

3 - حكيمة كحيل ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2017 ، ص 67 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

للمستثمر صاحب الامتياز قانونا بالمطالبة بإنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته ومنه توجيه اشعار بإنهاء العقد الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتعين على هذا الاخير اعلام الجهة بإبرامه لأخذ موافقة كتابيا وبشكل رسمي ،لما يترتب عن ذلك زوال صفة المستثمر صاحب الامتياز التي تزول بانتهاء مدة العقد وانتهاء صلته بالأرض الفلاحية .

3- تنقضي بالفسخ : وهو الفسخ الاداري لإخلال صاحب الامتياز بأحد بنود دفتر الشروط او الالتزامات برنامج الاستصلاح ، فيجوز لمديرية أملاك الدولة للولاية فسخ عقد الامتياز بقرار انفرادي متى اخل المستثمر صاحب الامتياز بتنفيذ التزاماته القانونية والعقدية حسب احكام نص المادة 29 من قانون رقم 10-103¹ .

4 - الفسخ القضائي : يكون بعد تلقي صاحب الامتياز لإعذارين من مدير الأملاك الوطنية دون نتيجة ويقر الفسخ من الحق في تعويض يعادل مبلغ الأشغال المنجزة ، ومع طرح نسبة 10 % كتعويض من الضرر الذي لحق بالدولة مانحة الامتياز².

سابعا - ممارسة الشفعة من طرف الدولة على حق الامتياز :

خول قانون الامتياز الفلاحي للدولة حق ممارسة الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، حيث أجازت المادتين 13 و 14 من قانون 03-10 ان الامتياز قابل للتنازل عنه بمقابل او بدونه إلا ان هذا التنازل لا يكون إلا لصالح الاشخاص المحددين³ .

نجد ان القانون المتعلق بشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،عند تنازل احد الاعضاء المستثمرة عن حصته او وفاته دون اختيار الورثة تمارس الدولة حق الشفعة⁴.

1 - انظر المادة 29 من قانون رقم 10-03.

2 - عجة ، مرجع سابق ، ص 279 .

3 - المادة 15 ، من قانون 03-10.

4 - المادة 25 ، من قانون 03-10 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

كما يجب الإشارة إلا انه لا يجوز له بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة ، حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326¹، وهذا يعني ان قانون 10-03 اعطاء الاولوية للشركاء في الشيوخ وبتالي انتظار الرد السلبي في غياب الرد خلال الاجال المحددة في الاخطار الموجه اليهم من قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، حيث يعلم المستثمر صاحب الامتياز كتابيا برغبته في ممارسة الشفعة او عدم الأخذ بها ، وهذا يكون عند الاستغلال الجماعي ، أما بالنسبة للاستغلال الفردي تبقى الدولة وحدها صاحبة الرخصة دون ان يتزاحم معها المستثمرين اصحاب الامتياز الاخرين وفي هذه الحالة تخضع الشفعة للإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني².

المطلب الثالث : حق رفع دعوى حماية حيازة العقار الفلاحي لمصلحة حائزه او مالكه

كما سبق الذكر أن الدولة اتخذت سياسات لتطوير قطاع العقار الفلاحي بانتهاجها لآليات من اهمها منح العقار الفلاحي للمستثمر الفلاحي وتمكينها من استغلاله ، كما نظم المشرع الجزائري مجموعة من الدعاوى من شأنها ضمان حماية حيازة العقار الفلاحي بمناسبة تسييره ، وهي الكفيلة بحماية حق المالك او الحائز للعقار وكفرع اول نتطرق الى حق المالك في رفع دعوى الملكية ، ودعاوى الحيازة كفرع ثاني .

الفرع الاول : حق المالك في رفع دعوى الملكية

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 ، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، ج ر العدد 79 الصادرة بتاريخ 29-12-2010 ، ص 11 .

² - كحيل ، مرجع سابق ، ص 60 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

تدخل دعاوى الملكية بصفة عامة ضمن إختصاص القضاء العادي ويعتبر القضاء الإداري هو المختص في دعوى إستحقاق الملكية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي التابع للدولة على أساس المعيار العضوي¹.
ومن هذا المنطلق فإنه يجب وضع تعريف لدعوى الاستحقاق ، ثم التطرق لإجراءات هذه الدعوى .

أولا - تعريف دعوى إستحقاق الملكية :

هي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بإسترداد ملكيته ، والتي تكون تحت يد الغير بعدما إنتزعتها عنوة أو خلسة على أن يثبت المالك ملكيته للعقار محل المطالبة القضائية ، ضل عبء الإثبات في دعوى الإستحقاق تقع على المدعي² ، وتتميز بأنها لا تنصب إلا على حق الملكية دون غيره ، كذلك انها لا تسقط بالتقادم ، لأن حق الملكية على عكس باقي الحقوق الأخرى لا يزول بعدم استعماله.

ثانيا - إجراءات دعوى الاستحقاق :

ترفع دعوى الاستحقاق من طرف المالك أو ورثته للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد وضعت في حساب الدولة ، ففي مجال المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون 10-03 الذي يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، ترفع الدعوى من طرف ذوي الحقوق أو مالكي الأراضي التي منحت على سبيل الانتفاع الدائم في إطار القانون 87-19 ، أو تلك التي كانت موضوع تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز ، أو الأراضي الفلاحية المتوفرة والمستثمرات الجديدة المنشأة بمحيطات الفلاحة وتربية الحيوانات الممنوحة كذلك على سبيل الإمتياز إلى المستثمرين الفلاحين ، ضد وزير المالية بصفته ممثلا للدولة والممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، أو المدير العام للأملاك

1 - المادة 800 من قانون رقم 08-09 .

2 - ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، ط / 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 95.

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

الوطنية إذا كانت القضية أمام مجلس الدولة وذلك بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999 ، الذي يجيز لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري تمثيل وزير المالية أمام القضاء .

وبموجب المادة 192 من المرسوم التنفيذي 12-427¹ ، لا ترفع الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية رغم انها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وأهلية التقاضي ، أما ملكية الأرض فتبقى ملكا للدولة ومتى تعلق الأمر بالمنازعة وملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة فإن القانون حدد الهيئات المؤهلة للمنازعة باسم الدولة ، كما تخضع دعوى الاستحقاق للقواعد العامة في رفع الدعاوى ، حيث ينعقد فيها الاختصاص لمحكمة موقع العقار لكونها عينية لها طرفين ، المدعي وهو من يطالب بملكية العقار ، والمدعى عليه وهو عادة الحائز للعقار² .

الفرع الثاني : تنوع دعاوى حماية الحيازة لمصلحة الحائز

إن أهمية الحيازة تكمن في الآثار القانونية التي تترتب عنها سواء باعتبارها أحد أسباب كسب الملكية أو قرينة لقيامها ، فالحيازة مظهر من مظاهر الملكية ، فمن يحوز شيئا غالبا ما يكون مالكة ، ولذا سنتطرق الى دراستها من خلال 03 نقاط .

أولا - تعريف الحيازة :

1- تعريف الحيازة فقها : هي عبارة عن سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق العيني الممارس.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16-12-2012 يحدد شروط و كفاءات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، ج ر العدد 69 مؤرخة في 19-12-2012 ، ص 14.

² - سهام بوعمره ، الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2015 - 2016 ، ص 12 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

2- **تعريف الحيابة قانونا** : نص المشرع الجزائري على الحيابة في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني¹ في القسم السادس من الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية ، كما نص عليه قانون الإجراءات المدنية الإدارية² في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان دعاوى الحيابة، كما عالجه المشرع الجزائري من خلال بعض التشريعات العقارية مثل القانون المتعلق بالتوجيه العقاري³ ، خاصة من خلال المادة 30 منه والتي تشترط إثبات الحيابة عن طريق سند الحيابة ، وكذا القانون رقم 83-18 المتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية .

الحيابة بالمعنى القانوني تتضمن عنصرين : عنصر مادي وآخر معنوي.

- **الركن المادي للحيابة** : فمن يتمسك بالحيابة يقع عليه إثبات الركن المادي لها، وهذا بإثبات الحيابة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين.

- **الركن المعنوي للحيابة** : يظهر هذا الركن في نية الحائز وهو يقوم بالسيطرة الفعلية على الشيء أنه صاحب الحق متى أثبت الحائز أن هذه السيطرة افترضت حيازته القانونية .

ثانيا - دعاوى الحيابة :

دعاوى الحيابة عبارة عن حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالكا أن يرفع دعاوى الحيابة بدلا من دعاوى الملكية ، إذ أن إثبات الملكية أمر صعب وشاق ، بينما تكفي الحيابة المادية لرفع دعاوى الحيابة⁴ ، وترفع هذه الدعاوى من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الإمتياز .

1- **دعوى استرداد الحيابة** : يجوز للمستثمر صاحب الامتياز حسب المادة 525 من قانون رقم 08-09 استرداد حيازته التي انتزعت منه بالتعدي او الاكراه ، وما عليه

1 - انظر المواد 808 - 843 من الأمر رقم 75-58 ، ص 148 .

2 - المادة 524 - 530 من قانون رقم 08-09.

3 - المادة 30 من قانون رقم 90-25.

4 - بوعمره ، مرجع سابق ، ص 16.

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

إلا ان يثبت حيازته المادية للأراضي الفلاحية وقت حدوث الغصب ، و متى كان الامر كذلك حكم له القاضي برد الحيازة ،حماية للنظام الهام ، فلا يجوز لأحد ان يقتضي حقه بنفسه او ان يتعدى على مراكز الغير¹ .

2 - دعوى منع التعرض : نصت عليها المادة 820 من القانون المدني² على أنه: « من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته،جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض » .

ونظرا لطبيعة هذه الدعوى التي تستوجب البحث في مسائل موضوعية فقد استقر قضاء المحكمة العليا بموجب قرار صادر عن الغرفة تحت رقم 226217 بتاريخ 20/01/2000³ ، على ان هذه الدعوى لا تدخل ضمن القضاء المستعجل ، فهي دعوى موضوعية يستوجب الفصل فيها البحث في صفة واضع اليد والتحقق من عناصر الحيازة وهذه جميعا مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق القضاء المستعجل⁴ ، وعليه يمكن للمستثمر ان يرفع هذه الدعوى امام القاضي العقاري ضد شركائه في الشيوخ في المستثمرة ، او ضد الغير دون حاجة الى تدخل شركائه معه في الدعوى ، اذا تعرض الى تهديد او الاعتداء على حيازته اثناء ممارسته لحق استغلال الارضي الفلاحية⁵ .

3- دعوى وقف الأعمال الجديدة:

نصت المادة 1/821 من القانون المدني على أنه : « يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال ،

¹ - بوعافية رضا ، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة العقيد الحاج لخضر ، باتنة 1 ، السنة الجامعية 2017-2018 ، ص 265 .

² - المادة 820 من الأمر رقم 75- 58 ، ص 135.

³ - القرار رقم 226217 مؤرخ في 26-01-2000 ، المجلة القضائية ، العدد 01 لسنة 2001 ، ص 254.

⁴ - بوعافية ، مرجع سابق ، ص 266 .

⁵ - كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 188.

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر. » ، إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم وأنجز نهائيا لأصبح تعرضا للحيازة ، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل قضائيا ، ما يميز هذه الدعوى عن دعوى منع التعرض ، ان الغرض من اقامتها هو حماية الحيازة من تعد محتمل او من شأنه تهديد صاحب حق الامتياز ، كما لو يشرع الغير في اعمال من شأنها حرمان المستثمر الفلاحي من استغلال الاراضي الفلاحية المقررة له قانونا بموجب عقد الامتياز ، كما يجب رفع الدعوى قبل انتهاء من الاعمال الجديدة¹، اي خلال السنة من البدء بهذه الاعمال ، يرفعها المستثمر او المستثمرة الفلاحية باسم ممثلها الرئيس ضد الشخص الذي بدا بالأشغال على اراضي المستثمرة مع اثبات الحيازة الهادئة والمستمرة والعننية وللقاضي سلطة التقدير في فصل في الدعوى .

وسبب إعطاء المشرع أهمية لحماية الحيازة من خلال هذه الدعاوى يكمن في وجود قرينة قيام الحق لدى الحائز، فالمشرع عندما قرر حماية الحيازة كان يرمي إلى حماية الملكية ، لأن الوضع المألوف هو أن من يسيطر على شيء يكون هو صاحب الحق على هذا الشيء ، وقد افترض المشرع ذلك بموجب القانون المدني²، حيث جاء فيها : « الحائز لحق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك » ، وبوضع هذه القرينة يكون المشرع قد سهل على المالك إثبات ملكيته بإتخاذ الحيازة وسيلة لذلك ، إذ أن إثبات الحيازة إثبات سهل مقارنة بالإثبات حق الملكية³ .

المبحث الثاني : التزام المحافظة على الوجهة الاصلية للعقار الفلاحي

1 - انظر: قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 62465 ، مرجع سابق ، ص ص 116 - 118 .

2 - المادة 823 من الأمر 75-58 ، ص 136 .

3 - ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، ط / 2 ، دار هومة ، الجزائر، 2011 ، ص 96 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها ، مما وجب على المشرع الجزائري الزامية حمايتها بمنع تغيير وجهتها الفلاحية ، خاصة أن طلب هذه الاراضي من اجل تلبية طلبات قطاع التعمير الذي اصبح متزايدا دون تبصر ، من جهة اخرى اشترط من خلال القوانين المنظمة ضرورة الحفاظ عليها بمنع تجزئتها او تقسيمها ، وفي اطار سعي الدولة لتحقيق استثمار ناجح تضمن قانون التوجيه العقاري¹ ، على انه تتجز المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ان لا تلحق هذه المعاملات ضرر بقابلية الاراضي بالاستثمار ولا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية ، ومنه سنتطرق ، مطلب الاول الى توجيه العقار الفلاحي للاستثمار ، مطلب الثاني تطرقنا الى عدم تجزئة الأراضي الفلاحية حفاظا على قيمته المالية ، وأخير كمطلب ثالث منع البناء على العقار الفلاحي لحماية وجهتها الاصلية .

المطلب الاول : توجيه العقار الفلاحي للاستثمار

تختلف انماط استغلال الاراضي الفلاحية بحسب طبيعة ملكيتها ، وتبعاً لذلك يختلف الجزاء المترتب على سوء او عدم الاستغلال وهو ما اوضحه في الفروع الاتية

الفرع الأول : انماط استغلال الأراضي المملوكة ملكية خاصة

تنص المادتين 28 و 29 من قانون 10-03 إلزامية المالك باستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي في فترة سنة واحدة ، وان لم يستغل المالك صاحب الامتياز في هذه الفترة يتم اعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي ، ويتم كذلك فسخ العقد بموجب قرار مع صاحب الامتياز في حال عدم استغلاله للأراضي برغم من اعداره ويحق له اللجوء الى القضاء لإلغاء القرار .

الفرع الثاني : كيفية استغلال الاراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة

1 - المادة 55 من القانون رقم 90-25 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

يعتبر قانون التوجيه العقاري¹ عدم استغلال الاراضي الفلاحية فعلا تعسفيا ومنه عدم استثمار الاراضي الفلاحية تعسفا حسب الأهمية الاقتصادية والاجتماعية ، ويعتبر الاستغلال الفعلي سواء كان مباشر او غير مباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية .

أولا - الاستغلال المباشر :

خص الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية ، الوحدة بين مفهومين الملكية والمستثمرة بموجب اتحاد المالك والمستثمر في شخص واحد وعملا بمبدأ (الأرض لمن يملكها) ، حسب المادة 692 من قانون المدني ، إما الأراضي التابعة للأمالك الدولة فقد تم تنظيم استغلالها بموجب قانون رقم 87-19 وفيه تم فصل بين مفهوم ملكية الأرض (ملك للدولة) ، ومفهوم المستثمرة التي هي ملك للمستفيد².

ثانيا - الاستغلال الغير المباشر :

الى جانب الاستغلال المباشر يمكن للمالك ان يعطي او يقدم ارضه للغير من اجل استغلالها (الاستغلال الغير المباشر) ، حيث يبرم عقد ايجار على هذا الاساس، كما يجوز للمالك ان يقدم ارضه كحصة من اجل انشاء شركة مع الغير الذي يكون على عاتقه تقديم موارد مالية ضرورية للاستغلال ، او يقدم عمله وخبرته كحصة في الشركة .

نشير الى أن القانون لم يتعرض لجميع حالات ولم يبين الطريقة التي يتم تفضيلها ، حيث اكتفى برد الحال على ما كان عليه قبل عملية فرض احتكار الدولة على القطاع الفلاحي ، وعليه يجب النظر الى النصوص التي يحيل اليها قانون التوجيه العقاري لتعرف على موقف المشرع من جميع طرق الاستغلال ونذكر ان اهم هذه النصوص قانون المتضمن تنظيم عقد الايجار الفلاحي³.

المطلب الثاني : عدم تجزئة العقار الفلاحي حفاظا على قيمته المالية

1 - المادة 48 من قانون 90-25.

2 - سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 213 .

3 - سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 214.

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

الفرع الاول : عدم جواز تجزئة العقار الفلاحي

نظرا لمكانة الارض الفلاحية وبغية تحقيق الغرض المرجو منها فإنه يجب الحفاظ على وحدتها وعدم تفتيتها ، وهذا للحفاظ على مساحتها المرجعية ، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد الزم عدم تجزئة الارض الفلاحية حتى لا تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الاراضي فلاحية¹ ، حيث أن المادة 03 من المرسوم السابق الذكر نصت على مساحات مرجعية للمستثمرة الفلاحية من خلال الجدول المبين في نص هذه المادة².

ولهذا فإن القيام بأي معاملة عقارية سواء كانت مجانية أو بمقابل أو عن طريق الإيجار أو قسمة ملكية شائعة يجب فيه مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة دون الإكثارات لحالتها القانونية لعدم احترام المساحة المرجعية يؤدي إلى بطلان المعاملات³.

الفرع الثاني : اجراءات التحقيق في طلب التجزئة والرد عليه

يحدد المرسوم التنفيذي رقم 97-490 شروط تجزئة أي أرض حيث تخضع إلى رخصة تقسيم الأراضي ، فقد نصت المادة الأولى منه : «.. هذا وتخضع عملية تقسيم الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني » ، كما يجب احترام قاعدة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية ، أما عن الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة التجزئة .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 مؤرخ 20-12-1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج ر العدد 84 المؤرخة في 21-12-1997 ، ص 18.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 ، ص ص 18 - 19 .

³ - درار عبد الهادي ، الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية ، مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع والسلطة ، مجلد 08 ، العدد 02 ، 2019 ، ص 41 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

أولا - محتويات ملف التجزئة :

يقدم الموثق المكلف من قبل طرفي العقد الذي بموجبه أبرم التصرف ، حيث يكون ملزم بإفراغه في سند رسمي بالإضافة إلى مسؤوليته في تقديم ملف الطلب إلى المصالح الفلاحية المختصة إقليميا (الإختصاص يكون حسب موقع الأرض الفلاحية) متضمنا ما يلي : (حالة الطلب ، تحديد العقار من حيث المساحة والموقع والحدود ، عدد القطع المجمع انشائها ، طبيعة ونوع النشاط الممارس ، تعريف هوية المالك ، سند الملكية وذكر سبب التقديم) .

ثانيا - اجراءات التحقيق في طلب التجزئة والرد عليه :

1 - التحقيق في طلب التجزئة :

يتم التحقيق من خلال التأكد من إحترام المساحات المرجعية التي جاء بها المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية وذلك من خلال نص المادة 03 منه ، بالإضافة إلى ذلك المواد 05 و 06 على التوالي التي حددت حالات أخرى لا تتم فيها أي عملية تحويل عقار فلاحي إذا:

- أنشأت التجزئة ملكية تابعة للقانون الخاص أو مستثمرة فلاحية تابعة للأموال الخاصة تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة¹.

- أما تجزئة الأراضي الفلاحية التي أنشأت عليها المستثمرات الفلاحية الجماعية التابعة للأموال الوطنية، يجب مراعاة إحترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة² .

2 - الرد على الطلب التجزئة :

تصدر الهيئة الإدارية المختصة ردها في غضون أربعة 04 أشهر من تاريخ

إيداع الطلب ويؤخذ هذا الرد إحدى الحالات التالية :

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 .

2 - المادة 23 من قانون رقم 08-16 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

أ - حالة الموافقة : أي بعد مطابقة التجربة لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، يحرر مدير المصالح الفلاحية ترخيصا بالتجزئة ، أما سكوت الإدارات في الرد على الطلب لمدة تفوق المدة المحددة يفسر على أنه قبول. وفي هذه الحالة ما على الموثق المكلف بتحرير العقد الرسمي إلا مواصلة تحرير العقد بصفة نهائية مع الإشارة إلى سكوت الإدارة لمدة تفوق الأجل المحدد قانونا للرد .

ب - حالة الرفض : إن رفض الإدارة يكون بسبب عدم إحترام الأحكام المشار إليها سابقا ، حيث يجب أن يكون الرفض في شكل قرار إداري ويكون هذا القرار قابلا للطعن أمام القضاء المختص وبالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع قد منع وعاقب على كل تحويل للعقار الفلاحي يؤدي إلى تغيير وجهته الفلاحية¹ .

ومن خلال القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي وبالتحديد المادة 87 منه حيث يعاقب بالسجن وبغرامة مالية كل من يحاول تغيير وجهة الارض الفلاحية : حسب نوعية الارض² وكما يمنع الاستعمال الغير الفلاحي لأراضي المصنفة كأراضي فلاحية ، كما نصت المادة 14 من نفس القانون على : « يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل إستعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية » .

المطلب الثالث : منع البناء على العقار الفلاحي

يعتبر العقار الفلاحي بطاقة الامان لتحقيق الامن الغذائي والاكتفاء الذاتي في المجال الغذائي وتقليل فاتورة الاستيراد الباهظة بالعملة الصعبة ولذا حرص المشرع على حماية العقار الفلاحي من كل اشكال الاستنزاف بنصوص قانونية وتنظيمية صارمة تمنع البناء على هذا الوعاء وتضمن منه الاستغلال الرشيد والمحافظة على

¹ - درار ، المرجع السابق ، ص 44 .

² - المادة 87 من قانون رقم 08-16 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

العقار الفلاحي ، وهكذا سنتطرق الى منع البناء الغير الشرعي على الاراضي الفلاحية كفرع الاول ومنه الى الاساس القانوني لمنع البناء على الاراضي الفلاحية كفرع ثاني وأخيرا الى ترخيص البناء على الاراضي الفلاحية كفرع ثالث .

الفرع الاول : منع البناء الغير الشرعي على الاراضي الفلاحية

يعتبر بناء غير شرعي كل بناء لا يتوافق وخصوصيات القواعد المنظمة لاستغلال الاراضي الفلاحية مهما كان نوعها ومن شأنه التأثير على إنتاجية و مردودية هذه الأراضى في سبيل تحقيق الاكتفاء الذاتي وتحقيق التنمية الاقتصادية¹، وهو ما يسمى بالبناء الفوضوي ايضا ، كما انه يوجد أشكال متعددة للبناء الغير الشرعي ونجد منها الصلبة والقصديرية ، أما الأولى سميت كذلك بسبب ان مواد بنائها تتشكل من مواد صلبة (مثل القرميد) وتتميز بعدم امتلاكه رخصة بناء ولا رخصة تجزئة ولا حتى مخططات تقنية مصادق عليها ، لأنها مبنية على أراضى فلاحية غير مرخصة البناء عليها اما البناء القصديري مخالفة لقوانين التعمير وقوانين المنظمة لاستغلال الاراضي الفلاحية وتتميز بجدران وأسقف وهياكل تتشكل من مواد مسترجعة ، وتعد متدهورة مورفولوجي² ، وهذا الاخير يشير الى علم دراسة الشكل والبنية .

الفرع الثاني : الاساس القانوني لمنع البناء على الاراضي الفلاحية

رغم ان النصوص القانونية العديدة التي جاء بها المشرع الجزائري لمنع البناء على الاراضي الفلاحية جاءت متفرقة ومتنوعة ، إلا أن جميعها ينصب في اطار تحسين الامن الغذائي للبلد ودفع قطاع الفلاحة للمساهمة في التنمية الاقتصادية³.

تنص المادة 02 /19 من دستور 2016 على انه : « تحمى الدولة الأراضى

الفلاحية » ، ومنه الحفاظ على الثروة عقارية عن طريق التدقيق في التنظيم العقاري

¹ - بوربيعة كتو لامية ، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، المجلد 2016 العدد 01 ، ص 301.

² - الصادق مزهورد ، أزمة الشكل في ضوء المجال الحضري ، دار النور ، الجزائر ، 1995 ، ص 65.

³ - المادة 01 من قانون رقم 08 - 16 ، ص 05.

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

الذي اكد في المادة 07/ 04 من قانون 16-08 على انه : « المحافظة على الثروة العقارية وتأمينها عن طريق الدقة في التنظيم العقاري وتحديد النمط الملائم لاستغلال الأراضي الفلاحية » .

وفي نفس السياق دوما نصت المادة 29 من قانون رقم 10-03 على انه : « يعد إخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو للأماك السطحية » .

وتنص المادة 14 من قانون رقم 16-08 على انه : « يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية » ، لتكمل المادة 22 من نفس القانون على انه : « يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على لأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية الى تغيير وجهتها الفلاحية » .

كما نصت المادة 02/04 من القانون رقم 10-03 على انه : « يقصد في مفهوم هذا القانون بالأماك السطحية مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني و الأغراس ومنشات الري » .

ومنه يظهر من هذه المواد ان المشرع حظر كل اشكال استغلال الاراضي الفلاحية الخارجة عن اطار تحقيق انتاج يستهلك من قبل البشر او الحيوانات او يستعمل في الصناعة استعمالا مباشرا ، بما يعني انه لا يجوز استعمال هذه الاراضي كمكب للنفايات او حتى البناء عليها او انجاز مشاريع اقتصادية فيها¹.... الخ ، كما لا يجوز التصرف في المستثمرة الفلاحية ببيعها ولا بتعديل المباني الموجودة فيها .

الفرع الثالث : ترخيص البناء على الاراضي الفلاحية

رغم ان المشرع منع البناء على الأراضي الفلاحية ، إلا انه جاء بترخيص في حالات استثنائية فلا يمكن البناء على الاراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلا بعد

¹ - بوربعة كتو ، مرجع سابق ، ص 303.

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

الحصول على الرخصة الصريحة تسلم حسب الاشكال والشروط والحالات التي تحددها الاحكام المتعلقة بالتعمير حق البناء¹ ، من بين هذه الحالات .

أولا - انجاز المشاريع العمومية :

حسب قانون التوجيه الفلاحي ، فوجد المشرع اخذ التربة كمعيار لتحديد الاجراءات القانونية لتحويل الارض القابلة لتعمير، كما ان لابد من استصدار نص تشريعي يحدد القيود التقنية والمالية التي توافق انجاز عملية التحويل وتحديد قيمة التعويض المترتب عن النقص لفائدة الدولة والجماعات المحلية² .

ثانيا - انجاز سكنات وتجهيزات لصالح المالك في اطار المستثمرات الفلاحية :

قد يحتاج المستثمر الفلاحي الى اقامة بناء سكن له او اقامة تجهيزات تساعد في رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية³.

كما انه تجدر لإشارة الى انه من بين حقوق المستثمر الحق في البناء على ارض المستثمرة ، غير ان هذا الحق مقيد بمساحة معينة تبعا لتصنيف الأرض الفلاحية⁴، كما هو مقيد كذلك بضرورة الحصول على رخصة بناء طبقا لإحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بحق البناء⁵ .

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المراقب الاول لعمليات ترخيص البناء في الاراضي الفلاحية وعلى هذا النحو سار المشرع الجزائري بان وضع لهذا الديوان

1 - المادة 33 و 34 ، من قانون رقم 16-08.

2 - المادة 36 من قانون رقم 16-08.

3 - المادة 35 من قانون رقم 25-90.

4 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 المتعلق بحق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، ج ر العدد 86 المؤرخة في 06 - 12 - 1992 ، ص 2192 .

5 - محمد حرش ، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، 2016 - 2017 ، ص 254 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

مصالح مديريات الفلاحة ، لتقوم بتسجيل حالات الاعتداءات على الاراضي الفلاحية من اجل الفصل في حالات تجاوز الحدود المرسومة في الترخيص للبناء على الأراضي الفلاحية¹ .

¹ - بوربعة كتو لامية ، مرجع سابق ، ص 312 .

الفصل الأول : آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا

خلاصة الفصل الاول :

في نهاية هذا الفصل نخلص الى ان العقار الفلاحي مورد اساسي تعتمد عليه الدولة لتصل من خلاله الى سياسة تجعلها تكتفي ذاتيا ، وهذا يترتب عليه الاتي :

تميز حق الانتفاع بالمرونة في ظل قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية الدائم ، كنمط تقليدي على مجمل الاراضي التي تتألف منها المستثمرة ، وهو حق قابل للنقل والتنازل والحجز .

بموجب قانون 08-16 يشكل الامتياز آلية استغلال مستحدثة لاستغلال الاراضي الفلاحية ، حيث يتم تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز محدد المدة والمقدرة ب 40 سنة قابلة للتجديد لأشخاص طبيعيين ومعنويين بموجب قانون رقم 10-03 وهو حق قابل لتنازل والتوريث والحجز .

نظم المشرع الجزائري مجموعة من الدعاوى من شأنها ضمان حماية حيازة العقار الفلاحي بمناسبة تسييره ، وهي الكفيلة بحماية حق المالك او الحائز للعقار.

نجد ان المشرع نظرا لمكانة الارض الفلاحية وأهميتها للمجموعة الوطنية ككل الزم استغلال الارض الفلاحية لذا اقر قواعد رادعة بشأنها المحافظة على طابعها الفلاحي ، منها ما يخص عدم تجزئة الارض الفلاحية وفقا لمرسوم التنفيذي رقم 97-490 ، وكذا منع المشرع البناء على الارض الفلاحية وذلك ما نستشفه من نصوص قانون رقم 10-03 وكذا دستور 2016 في مادة 19 .

الفصل الثاني :

الحماية الإدارية للوجود المادي

للعقار الفلاحي

الفصل الثاني: الحماية الإدارية للوجود المادي للعقار الفلاحي

من خلال دراستنا للفصل الأول وجدنا ان المشرع ادرج ترسانة قوانين اصدرها لحماية العقار الفلاحي نظر لأهميتها البالغة لذا نجد أن للأجهزة الإدارية دور هام يتمثل في الوصاية والرقابة على حسن تسيير واستمرار وجوده القانوني والمادي ولذلك يقع على عاتقها مجموعة من الالتزامات التي من شأنها ضمان حماية العقار الفلاحي من كل أشكال الاعتداء عليه سواء من الغير أو الإدارة في حد ذاتها، فتلتزم الأجهزة الإدارية كل بحسب مركزها ووفقا للصلاحيات المخولة لها قانونا بمهمة حماية العقار الفلاحي من الاعتداء المادي عليه (المبحث الاول)، كما يكون من أهم التزامات الإدارة القيام بإجراءات جرد وتصنيف العقارات الفلاحية لإثبات وجودها القانوني والمادي معا في مواجهة الغير(المبحث الثاني) .

المبحث الاول : دور الاجهزة المكلفة في حماية العقار الفلاحي

تهدف الدولة على تدعيم القطاع الفلاحي وجعله قطاعا استراتيجيا بامتياز وذلك من اجل تنويع الاقتصاد الوطني ، وللاجهزة المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي دور مكانة هامة في تحسين وتطوير هذا القطاع لذا وجب علينا دراسة هذه الهيئات التي تتدرج من المستوى المركزي (كمطلب اول) الى المستوى المحلي (كمطلب ثاني) .

المطلب الأول : دور الاجهزة مركزية في حماية العقار الفلاحي

كلف المشرع الجزائري عدة هيئات للوقوف ورقابة العقار الفلاحي ، نظر لأهميته لبناء الاقتصاد الوطني وباعتباره الدعامة والركيزة الاساسية له ومنه سنتطرق الى هذه الهيئات عبر الفروع الاتية .

الفرع الاول : دور مجلس الوزراء في حماية العقار الفلاحي

ضبط قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بموجب المادة 36 منه على انه : «القانون هو الذي يرخص بتحويل اي ارض فلاحية خصبة جدا او خصبة الى صنف الاراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 اعلاه ، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب ان ترافق انجاز عملية التحويل حتما ، وتحدد كيفية التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به ، في الاطار نفسه وفي الاصناف الاخرى»¹ .

ومنه ضببت هذه المادة القواعد العامة لتحويل الاراضي الفلاحية وإدخالها ضمن المناطق العمرانية بما يضمن عدم التعارض ورفع خرق الحظر .

1 - المادة 36 من قانون رقم 90-25.

حيث تنص المادة 14 من نفس القانون¹ على عدم التعارض ورفع خرق الحظر والتي تمنع اي استعمال غير فلاحي للأراضي المصنفة كأرض فلاحية او ذات وجهة فلاحية .

حاول المشرع التصدي لظاهرة التعدي على الاراضي الفلاحية على اعلى مستوى في هرم السلطة عن حظر عملية الغاء التصنيف الاراضي الفلاحية إلا بموجب مرسوم يصدره مجلس الوزراء حسب نص المادة 15 من قانون رقم 08-16 على ما يلي : « دون الاخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الاراضي الفلاحية الخصبة جدا او الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من قانون رقم 90-25 المذكور اعلاه ، لا يمكن الغاء التصنيف الاراضي الفلاحية الاخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء » .

حيث تطورت هذه الحماية الى دسترتها في التعديل الدستوري لسنة 2016 بموجب نص المادة 19² ، والتي تتطلب آليات عملية مرافقة لهذا النص في التطبيق للحفاظ على هذا القطاع الاقتصادي الهام في الجزائر كبديل للثروة النفطية³.

الفرع الثاني : دور وزارة المالية في حماية العقار الفلاحي

وزارة المالية من اهم الاجهزة الادارية المركزية ، تحت ادارة الوزير المكلف بوزارة المالية (وزير المالية) ، نظر لقيامها بمهمة ضبط وتوزيع الاعتمادات اللازمة على كل وزارة من الوزارات الحكومية للدولة⁴ .

لوزارة المالية مصالح متنوعة تقوم بالإشراف عليها وتعتبر المديرية العامة للأموال الوطنية من اهم المصالح على المستوى الوزارة ، فهي تنظم وتحمي العقار

1 - المادة 14 من قانون رقم 90-25.

2 - المادة 19 من دستور 2016 ، ص 08 .

3 - عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري ، ط/1 ، بيت الافكار ، البليدة ، 2019 ، ص 185 .

4 - موحسن بوهراوة و نويوة الحسين ، اليات حماية العقار الفلاحي ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، السنة الجامعية 2015-2016 ، ص 46 .

الفلاحي وهي ادارة عمومية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم والرقابة وحماية الاملاك التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية ، يعتبر مدير المصلحة المسؤول الاول لتسيير المديرية له صلاحيات الامضاء العقود ونفقات التسيير ، اضافة الى التنسيق بين المكاتب والمصالح و المفتشيات و الادارات العمومية الاخرى ، يقوم بهذه الاعمال بمساعدة الامانة العامة وهي الرابطة بين المدير والموظفين والعمال و المفتشيات ومختلف الهيئات والمؤسسات العمومية الاخرى¹.

الفرع الثالث : دور وزارة الفلاحة في حماية العقار الفلاحي

تولي الدولة اهتماما كبير لهذه الوزارة نظرا لاتصالها المباشر بالاقتصاد الوطني والاستثمار الحرفي .

أولا - كيان وزارة الفلاحة و الصيد البحري لحماية العقار الفلاحي :

كانت تسمى بوزارة الفلاحة و الاصلاح الزراعي وبعدها سميت هذه الوزارة في الامر رقم 71-73، بوزارة الفلاحة والثورة الزراعية ، اما الان فتسمى وزارة الفلاحة والصيد البحري .

تمثل وزارة الفلاحة الدولة في بيان السياسة الوطنية لاستغلال العقار الفلاحي وحمايته والحفاظ عليه عبر وضع الخطط والاستراتيجيات اللازمة لتثمين الثورة الفلاحية² على ابعاد معينة والإشراف المباشر على انجاح هذه السياسة على المستوى القاعدي سواء تعلق الامر بالإشراف المباشر على الولايات او على المستوى الجهوي بالتنسيق مع المؤسسات المتخصصة، وحتى على المستوى الدولي³ ، كما ان وزارة الفلاحة ترأس جميع المصالح الفلاحة على مستوى الولايات وتتكفل هذه الهيئة بإعداد وتطبيق سياسة الحكومة في المجال الفلاحي ولهذا الغرض تتركز اختصاصاته

1 - موحسن بوهراوة ، مرجع سابق ، ص 47 .

2 - المادة 09 من قانون رقم 08-16 .

3 - محمودي ، مرجع سابق ، ص 185 .

الفصل الثاني: الحماية الإدارية للوجود المادي للعقار الفلاحي

على : اعداد النصوص التنظيمية الخاصة بالقطاع الفلاحي ، وضع مقاربات فلاحية متكاملة ، والسهر على متابعة انجازها ، اتخاذ جميع التدابير الرامية الى تطوير البنية التحتية الاساسية للفلاحة المتخصصة في تطوير وتنمية القطاع الفلاحي¹ .

ثانيا - مهام الموكلة لوزارة الفلاحة والصيد البحري :

- ترشيد الموارد المائية وتشجيع الاستثمار في الميدان الفلاحي .
- توزيع مختلف الدراسات الاحصائية المرتبطة بالقطاع الفلاحي .
- تعمل في مجموع التراب الوطني على اتخاذ جميع التدابير المتعلقة بالوقاية الصحية.

- مراقبة جودة المنتجات النباتية الفلاحية المعدة للاستهلاك البشري والحيواني .
- تشرف على الصعيد الدولي على تحقيق برامج البحث والسهر على تنمية التعاون والتبادل العلمي مع المؤسسات الدولية .

- تتابع تطورات اسعار المنتجات الفلاحية بالسوق الدولية² .

ثالثا - تشكيلة المجلس الاعلى للفلاحة :

ينشا المجلس الاعلى بقوة القانون³، ويتشكل على الخصوص من:

- ممثلين عن القطاعات الوزارية ذات الصلة بالفلاحة والتنمية الريفية .
 - ممثلين عن الهيئات والتنظيمات المهنية والنقابية .
 - خبراء وباحثين ومختصين في المجالات ذات الصلة بالقطاع الفلاحي .
- كما يوضع هذا المجلس تحت وصاية رئيس الحكومة⁴ .

1 - موحسن بوهراوة ، مرجع سابق ، ص 47 .

2 - موحسن بوهراوة ، مرجع نفسه ، ص 48 .

3 - المادة 71 من قانون رقم 08-16 .

4 - محمودي ، مرجع سابق ، ص 186 .

الفرع الرابع : دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المكلف بتسيير وحماية العقار الفلاحي

تم انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 187-96، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-2339 .

وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، يعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة يكون مقره بالجزائر العاصمة ، مهمته الأساسية في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدول³، كما يخضع لقواعد الادارية المطبقة على الادارة في علاقاته مع الدولة كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير⁴.

اولا - تشكيلة مجلس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

يتشكل مجلس الديوان الوطني من ممثل وزير الفلاحة رئيسا وممثلي وزارة العدل والمالية ، والجماعات المحلية ، الاملاك الوطنية ، التهيئة العمرانية ، وممثلين اثنين عن الغرفة الوطنية للفلاحة وعن النقابات الاكثر تمثيل ، ويعين الاعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد ، ويجتمع المجلس في دورات عادية او غير عادية ، ولا تصح مداولاته إلا بحضور نصف عدد الاعضاء على الاقل ، وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة وفي تعادل الاصوات يرشح صوت الرئيس ، ويختص

1 - المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24-02-1996 ، يتضمن انشاء الديوان الوطني الفلاحية ، ج ر العدد 15 الصادرة في 28-02-1996 ، ص 03 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 09-339 ، يتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم ، ج ر العدد 61 الصادرة 25-10-2009 ، ص 1416 .

3 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96 .

4 - حرش محمد ، الامتياز كمنط لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري ، الاكاديمية لدراسات الاجتماعية و الانسانية ، جامعة حسيبة بن بو علي شلف ، الجزائر ، المجلد 8، العدد 02 ، 2016 ، ص ص 165-166 .

المجلس بالنظر في المسائل المتعلقة بسير وتنظيم الديوان وإعداد البرنامج السنوي او المتعدد السنوات وبرنامج الاستثمار، وشروط ابرام الاتفاقيات¹.

والى جانب المدير العام، الذي يعتبر المسؤول الاول عن سير الديوان، ويمثله في اعماله المدنية امام القضاء ويمارس السلطة السلمية على المستخدمين، ويعد التقارير، والميزانية، ويبرم جميع الصفقات باسمه، ويعين المدير العام بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة².

ثانيا - مهام الديوان على الاراضي الفلاحية :

يعتبر الديوان اداة رئيسية لتنفيذ السياسة في مجال العقار الفلاحي، حيث منح المرسوم التنفيذي رقم 87-96 صلاحيات واسعة له يمارسها في الارضي التابعة للخواص والاراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة، اذ اسندت مهامه لتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ السياسة العقارية³، ومن بين اهم صلاحياته ما يلي :

1 - وضع الارض حيز الاستثمار:

يعمل الديوان بوضع الارض حيز الاستثمار (قيد الاستغلال او الايجار أو البيع)⁴، لحسابه على نفقة المالك او الحائز الظاهر، اذا كان المالك الحقيقي غير معروف وحسب المادة 51 من قانون رقم 25-90 وفي حالة عدم الاستغلال يكون طلب الفسخ الزاميا على المالك، الذي قد يتغاضى عن ذلك طالما ان المستأجر يدفع له بدلات الايجار بانتظام⁵.

1 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96.

2 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96.

3- دغيش احمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الاضرار به، مجلة البحث للدراسات الاكاديمية، جامعة بشار، العدد 03، 2014، ص 96.

4- المادة 51 من قانون رقم 25-90.

5 - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 284.

كما تنص المادة 52 من قانون 90-25¹ ان وضع الارض حيز الاستثمار او التأجير مخصص للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزا عن اجراء مؤقت على استغلال الارض الفلاحية ، وإلا تلجا الهيئة العمومية (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) لإجراء البيع او استعمال حق الشفعة طبقا لنص المادة 52 / 2 من نفس القانون وهدف الشفعة هنا هو حماية المنفعة العامة ، فالمالك الذي ادخل بواجبه في الاستغلال والذي لم يحقق اهدافه المرجوة من الاستغلال تحول ملكيته للدولة وهو ما يفسر ترتيب الجزاء في الاراضي النوعية .

كما يجوز الديوان الوطني على الاراضي التي كانت موضوع خرق معاملات وفقا للمادتين 56 و 259² من قانون رقم 90-25 المشار اليه سابق ، وهي المعاملات الناقلة للملكية التي لم تحترم القاعدة الرسمية او المعاملات التي تلحق ضرر بقابلية الاراضي الفلاحية .

كما ان الجدير بالذكر ان المشرع لم يبين الكيفية القانونية التي توضع بها الارض حيز الاستثمار ، ويعد الحل الانسب من الناحية العلمية هو ان يأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عاتقه عملية الاستثمار لحساب المالك ونفقته³.

2- عرض الارض للتأجير :

حسب نص المادة 51 من قانون رقم 90-25 ،حيث يقوم الديوان بتأجير الارض الغير مستغلة لفلاح له كفاءة في ميدان العملي ، وهذا عند وجود اسباب قوية منعت المالك او الحائز من الاستثمار المباشر .

وتبقى السلطة التقديرية متروكة للهيئة العمومية المعنية ، بما يتماشى مع تحقيق الفائدة العامة لاستغلال الارض الفلاحية التي اقرها المشرع⁴ .

1 - المادة 52 من قانون رقم 90-25 .

2 - المادة 56 و 59 من قانون رقم 90-25.

3 - دغيش ، مرجع سابق ، ص 97 .

4 - دغيش ، مرجع نفسه ، ص 97 .

كما اعتبر المشرع العقاري الجزائري عدم استغلال الارض الفلاحية ، لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين ، بأنه يشكل تعسفا في استعمال الحق ، ضد المصلحة العامة للمجتمع ، بسبب وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية¹.

3- عرض الارض للبيع اذا كانت خصبة جدا او خصبة :

هناك فرضين لمعالجة هذه الحالة كما يلي² :

أ - الفرض الاول :

يكون موقف المالك من الانذار موقف سلبيا وهنا يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بالبيع الجبري للأرض غير المستثمرة عن طريق المزاد العلني وبالتالي لا يستطيع هذا الاخير قانونا ممارسة حق الشفعة ، لان هاته الاخيرة لا يمكن الاخذ بها اذا حصل البيع وفقا لإجراءات رسمها القانون عملا بنص المادة 3798³ من القانون المدني الجزائري .

ب- الفرض الثاني :

يقرر المالك بيع الارض وفي هذه الحالة يقوم المالك بإحدى الحالتين :

- حالة عرض الارض على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وبعد الاتفاق على الثمن يتم البيع لصالحه .

- حالة البحث عن مشتري لشراء الارض وهنا يجب على المالك والمشتري حسب قواعد الاجراءات الواردة في القانون المدني في نصوص الشفعة من 794 الى 807 منه ، ان يقوم بتحرير تصريح نية البيع ويبلغ للديوان الذي له الخيار في استعمال حق الشفعة أم لا.

1 - انظر المادة 48 - 49 من قانون رقم 90-25 .

2 - سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص ص 285-286 .

3 - المادة 798 من الامر رقم 75-58 ، ص 132 .

ويبقى هذا الأخير حق اختياري أو جوازي بنص الفقرة 52 / 2 من قانون رقم 90-25 ، إضافة لهذه المهام الأساسية يلتزم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بما يلي :

- يطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات وعمليات ضم القطع الأرضية الى بعضها البعض .
- يقوم بإنشاء البطاقات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية وإعداد برامج العمل وعرضها على وزير الفلاحة .
- تزويد الوصاية بكافة المعلومات وهذا طبقا للمادة 105 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87 .
- يقوم بإنشاء بنك للمعطيات الذي يعتني بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره¹.
- كما ان مشاريع النصوص التنظيمية تحتوي على ادراج مهام جديدة للديوان الوطني ، لذلك نجد ان تعديل المرسوم قد شمل إيرادات الديوان بالإضافة الى مساهمات الدولة لقيامه الامثل بوظيفته كضابط عقاري ، ويولي دفتر الشروط الاهمية لمهامه على العقار الفلاحي قبل تحديد المهام المستجدة للديوان لمحاولة ابراز مدى فعاليته مهامه باعتباره وسيلة للضبط² .

4- تقييم دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

على الرغم من اهمية الدور الذي وكل لهذا الديوان إلا انه على ارض الواقع يمكن الإشارة الى بعض الملاحظات التي تؤثر على دور هذا الجهاز وفقا لما يراه المختصون:

- ضخامة الاعباء التي يتحملها الديوان ، والتي قد يعجز عن الوفاء ببعضها ليس فقط لأسباب مالية ، وهذا ممكن في ظل الازمة الاقتصادية ، ولكن ايضا لأسباب

1 - المادة 61 من قانون رقم 90-25.

2 - موحسن بوهراوة ، مرجع سابق ، ص 50.

تقنية وبشرية والتي تتطلب تجنيد معتبر لموارد متعددة ، قلما تتوفر في الظرف الحالي ، وربما المتوسط .

- خطر تحويل الديوان الى جهاز بيروقراطي ، وهذا ما اثبتته التجربة التي مرت على الدولة في بدايات الاولى للاستقلال ، مع الديوان المحل .

- عدم وضوح الجدوى الاقتصادية من وراء انشاء الديوان مادام هذا الاخير يتكفل بنفس المهام تقريبا التي تتكفل بها وزارة الفلاحة ، والمؤسسات التابعة لها¹ .

المطلب الثاني : دور الاجهزة المحلية في حماية العقار الفلاحي

اوكل المشرع الجزائري مهمة حماية العقارات الفلاحية وصد كل اعتداء عليها لغرض تغيير وجهتها الفلاحية وعدم استغلال الامثل ومن خلال التشريعات المتعلقة بالعقار الفلاحي نجد هيئات محلية سندرسها من خلال الفروع الاتية .

الفرع الاول : دور و صلاحيات الوالي

تنص المادة 01 من قانون رقم 12-07² المتعلق بالولاية : « الولاية هي الجماعة الاقليمية للولاية » .

للوالي الدور المحوري بصفته في قمة هرم الولاية الذي يتمتع بصلاحيات في المجال الاراضي الفلاحية في توزيع الاراضي بصفته ممثلا للدولة³ ، ودورا اخر في مجال حماية الاراضي كما نجد ان الوالي يمثل الوزارات⁴ على مستوى الولاية مع تلقيه تعليمات من كل وزير .

ومنه للوالي دور جوهري على مستوى الولاية ، فهو يمثل الوزارات ، كما هو الشخص المباشر الاول المنفذ لتعليمات السلطات المتعلقة بضرورة الحفاظ على

1 - عجة ، مرجع سابق ، ص 282 .

2- قانون رقم 07-12 المؤرخ في 21-02-2012 يتعلق بالولاية ، ج ر العدد 12 ، المؤرخة في 29-09-2012 ، ص 05

3- المادة 110 قانون رقم 07-12 .

4- المادة 92 من قانون رقم 09-90 المؤرخ في 04-09-1990 يتعلق بالولاية ، ج ر العدد 15 ، المؤرخة في 11 - 04 - 1990 ، ص 504 ، (ملغى) .

الاراضي الفلاحية وكذا المساهمة في تنفيذ سياسة تهيئة تراب الولاية¹ ، ويعمل على تحديد الخطوط الكبرى لمخطط استعمال الاراضي الفلاحية على الصعيد الولاية ، كما انه يبادر بأشغال تهيئة الاراضي في مناطق الاستصلاح ويعمل كذلك على تشجيع التدابير الوقائية من الكوارث والآفات الطبيعية ويبادر الى انجاز اشغال التهيئة العمرانية ، وبرغم من جميع هذه النشاطات سنركز على دوره الاساسي .

اولا - توزيع وإنشاء المستثمرات الفلاحية بقرارات ولائية :

للوالي صلاحية توزيع المستثمرة الفلاحية ، بصفته ممثلا للدولة مالكة الرقابة² ، بناء على اقتراح وتحقيقات سابقة تقوم بها المصالح الادارية المختصة في المجال الفلاحي وبالإطلاع على محاضر توزيع الاراضي الفلاحية المنبثقة على المستثمرات الفلاحية التي كانت تشكل المزارع الفلاحية ومزارع اخرى ، بعد اعادة هيكلتها وذلك بإصدار قرار ولائي منشأ للمستثمرة الفلاحية الفردية والجماعية ، يجسد بعد ذلك بعقد اداري ، تعده مديرية املاك ادولة بوصفها موثقا للدولة يوجه للتسجيل والشهر بسعي منها بالمحافظات العقارية المختصة اقليميا ، وهو دور مماثل ثبت للسادة الولاية حسب قانون رقم 03-10³ ، حيث يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادو من احكام قانون رقم 19-87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة وكذا قرار من الوالي⁴ .

نشير الى ان اعضاء المستثمرات الفلاحية يجب ان تكون قد اوفت بجميع التزاماتهم حسب نص المادة 06 على المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على انه : « في حالة ما اذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية او استحق تحققا من الوثائق

1 - موحسن بوهراوة ، مرجع سابق ، ص 59 .

2 - المادة 06 من قانون رقم 19-87.

3 - المادة 05 من قانون رقم 10-03.

4 - محمودي ، مرجع سابق ، ص 188.

او الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات الى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدولة .

ثانيا - حق اسقاط او فسخ عقود استفادة اعضاء المستثمرات الفلاحية من قبل الوالي :

للوالي مباشرة اجراءات اسقاط حق الانتفاع الدائم او فسخ عقد الامتياز عند اثبات مخلفات المنتجين سابقا او المستثمرين حاليا ، بين الحالتين فيما يلي :

1- حق اسقاط عضوية المنتجين الفلاحين :

- يستطيع الوالي مباشرة الدعاوى القضائية¹ ، المناسبة لإسقاط حقوق الانتفاع للأعضاء المنتجين بالمستثمرات ، حيث ثبت عليهم مخالفات مثل توجيه الارض الفلاحية عن وجهتها الاصلية².

- يثبت المخالفات التي يرتكبها المنتجين من طرف اعوان معنية بتحقيقات ميدانية تنتهي الى تحرير محاضر رسمية بذلك على اساسها ينذر العضو او الاعضاء المخالفين للكف عن هذه المخالفات وعند استمرارية تعطي الحق للوالي مباشرة الدعاوى القضائية الرامية الى اسقاط عضوية هؤلاء الفلاحين .

2- حق فسخ عقد الامتياز في المستثمرات الفلاحية :

- في حالة ما تخلفوا عن ايداع ملفات التسوية والتحويل من حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في اطار التدابير والآجال المحددة³ .

- في حالة تخلف الورثة المستثمر الفلاحي عن عملية ايداع ملف تحويل حقوق العضو الحقوقي في اجل سنة رغم الانذارات الموجهة اليهم⁴.

1 - المادة 106 من القانون 07-12 .

2 - المادة 28 من قانون رقم 19-87 .

3 - المادة 30 الى 32 من قانون رقم 03-10 .

4 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

- يجب ان يتم حق سقوط ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز او في حالة التخلف عن اجراءات التسوية والاستجابة بقرار ولائي يشهر في المحافظة العقارية المختصة ، ويحق للطرف المتضرر اللجوء الى القضاء الاداري للطعن وفقا للدعوى الادارية المناسبة لإلغاء هذا القرار¹ .

وللوالي سلطة اصدار تعليمات من اجل حماية الاراضي الفلاحية وعدم البناء عليها بدون رخصة او تجاوز المساحات المحددة لذلك ، ويصدر تعليمات موضوعها حملة مكافحة الحرائق خصوصا اثناء حملة الحصاد او جني الثمار على الاراضي الفلاحية .

ثالثا- تقييم دور الوالي :

على الرغم من اهمية الدور الذي وكل للوالي الا انه على ارض الواقع يمكن الاشارة الى بعض الملاحظات التي تؤثر على دور هذا الجهاز ، حيث ان له صلاحيات واسعة جدا على المستثمرات الفلاحية فنجده احيانا يقوم باقتطاع الاراضي الفلاحية بغية تجسيد مشاريع السكن والتجهيزات العمومية وهنا بدل ان يكون الوالي احد اجهزة حماية العقار الفلاحي اصبح مصدر لتغيير الواجهة الاصلية للعقار الفلاحي ، حيث انه يجب ان يكون هناك اليات رقابة فاعلة ومختصة في هذا المجال على قرارات الوالي عند منحه وحتى عند فسخه لعقد الامتياز، و يحظر على الولاية كل اجراء لاقتطاع الاراضي الفلاحية² .

¹ - محمودي ، مرجع سابق ، ص 191.

² - <https://www.echoroukonline.com> ، 2020-08-21 . الساعة 20:50.

الفرع الثاني : دور مديرية المصالح الفلاحية

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 90-195¹ المحدد لقواعد تنظيم المصالح الفلاحية في الولاية المديرية المستحدثة وعملها على تطوير المصالح الفلاحية وتنفيذ جميع التدابير .

تعمل تحت اشراف الوالي ويمثلها مدير ولائي تؤدي عمل متكامل مع بعض المصالح الاخرى على مستوى الولاية المكلفة بالتنظيم العقاري ، بما في ذلك العقار الفلاحي كمديرية املاك الدولة والحفظ العقاري والمسح والغرف الفلاحية المكلفة بضبط المهنة الفلاحية بهدف الاشراف والمتابعة المباشرة والقاعدية الرامية الى تثمين العمل وتشجيعه² .

اولا - مهام الاساسية لمديرية المصالح الفلاحية :

- الحفاظ على الثروة الفلاحية باستعمال مختلف التدابير الادارية الممكنة وصولا الى الحماية القضائية عن طريق التقاضي المناسب .
- البحث عن ترقية الاستثمار الفلاحي .
- تقديم مساعدات التقنية للمؤسسات المحلية التابعة للقطاع الفلاحي .
- ضمان تفتيش النشاطات البيطرية والصحة النباتية .
- وضع وسائل الاحصاءات الفلاحية وتطويرها وضبطها وإعدادها مختلف البطاقات الضرورية لمتابعة القطاع الفلاحي³ .

ثانيا - تقييم دور مديرية المصالح الفلاحية :

يبدو ان دورها ذو فاعلية على المستوى النظري ، إلا ان المعايينات الميدانية اثبتت قصور عمل هذه المصالح الفلاحية ، ومديريات الفلاحة وتختلف اليات رقابتها

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 90-195 المؤرخ 23-05-1990 يحدد تنظيم قواعد مصالح الفلاحة في الولاية وعملها ، ج ر 26 ، المؤرخة 27-06-1990 ، ص 871 .

² - محمودي ، مرجع سابق ص 192 .

³ - موحسن بوهراوة ، مرجع سابق ، ص 53 .

على المستثمرات الفلاحية ، حيث هذا التقصير سمح بتحويل مساحات شاسعة جدا من اخصب الاراضي الفلاحية الى مناطق تعمير ومناطق صناعية او بيعها بعد تجزئتها كقطع اراضي مخصصة للبناء¹ .

الفرع الثالث: دور لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية

نص قانون التوجيه الفلاحي رقم 90-25 على انه مدة عدم استخدام الاراضي الفلاحية والتي تشكل فعلا تعسفا في استعمال الحق تتمثل في مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الاقل² .

كما اشارت المادة 50 من قانون 90-25 على انه : « عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادتين 48 و 49 اعلاه تعاقبه هيئة معتمدة خاصة يحدد تموينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم ، ومنه صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-484 » .

حيث تنص المادة 01 من قانون رقم 90-25 منه على انه : « تطبيقا للمادة 50 من قانون رقم 90-25المذكور اعلاه ، يضبط هذا المرسوم تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص " اللجنة " » .

كما صدرت تعليمة من وزارة الفلاحة المؤرخة في 29 - 08 - 1999 تحت رقم 1048 موضوعها تنصيب اللجان الخاصة المكلفة بإثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية ارسلت هذه التعليمة الى مدارء المصالح الفلاحية للولايات تذكرهم بالتعجيل في تنصيب اللجان تطبيقا للمرسوم³ .

1 - محمودي ، مرجع سابق ، ص 192 .

2 - المادة 48 و 49 من قانون رقم 90-25 .

3 - موحسن بوهراوة ، مرجع سابق ، ص 55 .

وفي سنة 2012 صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-1484¹ ، المحدد لتشكيلة وعمل اللجنة ، ومنه :

اولا - تشكيلة لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية :

تؤسس على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن ، بعد تعيين اعضائها بقرار من وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات وتتشكل مما يلي : مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا ، عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه ، عضو من المجلس الشعبي الولائي يختار من طرف رئيسه ، المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، كما يمكن ان تستشير اللجنة اي شخص تراه ذا فائدة .

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية ، بناء على استدعاء من رئيسها لزوما ، كما تجتمع كلما دعت الحاجة في دورات استثنائية²، ويعتبر نشاطها الاول معاينة حالة عدم استغلال الاراضي الفلاحية ، سواء كان عدم الاستغلال راجع من المالك او المستأجر .

ثانيا - عمل لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية :

1 - فتح تحقيق بشأن واقعة عدم الاستغلال : بمبادرة من اعضائها او بطلب من طرف مصالح الفلاحة على مستوى الولاية او على تبليغ من اي شخص³ .

2 - تحرير محضر المعاينة لزوما بعد اجراء عملية التحقيق : عند ثبات الخطوة الاولى (عدم الاستغلال) ، ترسل نسخة من المحضر لكل من الوزير المكلف بالفلاحة ، وكذا الوالي المختص اقليميا .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 ، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات

عدم استغلال الاراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم ، ج ر العدد 83 ، المؤرخة في 17-12-1997 ، ص 21 .

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 .

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 .

3 - الانذار : بعد تحرير المحضر تقوم مباشرة بإنذار المالك او المستأجر بضرورة استغلال الارض الفلاحية ، تحدد اجله بما يتناسب مع نوعية التربة والظروف المناخية للمنطقة دون ان يتجاوز مدة 06 اشهر من تاريخ التبليغ¹.

في حالة عدم الاستجابة وانتهاء الاجل المعينة ، يتم انذار المعنى للمرة الثانية والأخيرة على ان يمهل مدة سنة واحدة بعد الانذار الاخير ، من اجل استئناف الاستغلال محل المخالفة ، كما يتعين للمعنى اعطاء للجنة توضيحات وأسباب لعدم الاستغلال .

تطبيق التدابير المقررة في حالة عدم الاستجابة للإنذار الاخير وانتهاء وأجله تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية² .

ثالثا- تقييم دور لجنة اثبات استغلال الأراضي الفلاحية :

يبدو ان دورها ذو فاعلية على المستوى النظري ، إلا ان المعاينات الميدانية اثبتت قصور عمل هذه اللجنة ، وتخلف اليات رقابتها على المستثمرات الفلاحية ، فمن الاجدر ان تكون هذه المعاينات قبلية .

الفرع الرابع : دور مديرية املاك الدولة

تعتبر مصلحة من المصالح الخارجية لوزارة المالية والمديرية العامة للملاك الوطنية ، ولها فروع اقليمية هي مفتشيات املاك الدولة .

كما تعتبر الاداة القانونية المختصة في تكريس الحماية للأراضي الفلاحية على المستوى الولاية ويستثنى من ذلك الاملاك المخصصة مع بقاء دور املاك الدولة في هذه الحالة في مجال الرقابة على هذه المخصصة والذي قد تفصل في مناسبة دعاوى تباشرها مديرية املاك الدولة³ .

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484 .

² - المادة 51 و 52 من قانون رقم 90-25 .

³ - موحسن بوهراوة ، مرجع سابق ، ص 59 .

اولا - مهام مديرية املاك الدولة :

هي الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على املاك الدولة العامة والخاصة وتلعب دور خبير حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقييم والخبرة ، تلجا المؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة اليها بهدف تقييم ذمتها المالية ، وهي موثق عند الدولة عند قيام افرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية و المنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الاخر¹.

تجسد الصفقات العقارية التي تكون الدولة او احد فروعها طرف فيها على الاقل في عقود ادارية تحرر على مستوى ادارة املاك الدولة².

ثانيا - عضوية ادارة املاك الدولة في مختلف اللجان على مستوى الدوائر او المستوى الولائي :

1 - لجان متابعة عملية الاستصلاح على مستوى الدوائر ، ينشأها الوالي الذي يدخل في صلاحيته تشكيل اللجان التقنية واللجان المساعدة وحتى اللجان الخاصة .

2 - اللجنة الولائية المكلفة بدراسة وتصفية النزاع العقاري طبقا لإحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-326³ .

3 - اللجنة الولائية للتوجيه والتنفيذ للتنمية الفلاحية والريفية .

كما لمديرية املاك الدولة الحق في الفسخ الاداري لحق الامتياز بعد اخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دون المساس بطرق الطعن امام الجهات القضائية ، كما تسترجع بكل الوسائل القانونية الاراضي الفلاحية والأملك السطحية التي تخلى

1 - قانون رقم 90-30 ، ص 1664 .

2 - انظر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ 23-01-1991 يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك ، ج ر العدد 60 ، 1991 ، ص 2312 ، ملغى .

3 - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 .

عنها اصحاب حق الانتفاع وعدم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز بموجب قانون رقم 10 - 103.

الفرع الخامس : دور رئيس المجلس الشعبي البلدي

هو الهيئة المنتخبة حيث يعتبر القاعدة اللامركزية للتنظيم الاداري في الدولة كما انه له دور فعال في رفع الكفاءات الادارية لتحقيق التنمية المحلية بتتويبه ودعم القطاع الفلاحي وتحقيق التنمية المستدامة .

ولرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات ومهام كثيرة ومتنوعة في ميدان الفلاحة .

اولا - مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي:

- له سلطة منع الحرث العشوائي ومنع حفر الابار بدون رخصة .
- منح رخص البناء على الاراضي الفلاحية .
- له حق تحريك الدعوى العمومية ضد كل من يقوم بالحرث العشوائي ويمارس مختلف الانتهاكات والتجاوزات² .
- المحافظة على الاراضي الفلاحية بمنع تحويلها الى اراضي عمرانية .
- يتولى تمثيل الدولة والجماعات الاقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأموال الوطنية طبقا للقانون³.

المبحث الثاني : الجرد التصنيفي للعقار الفلاحي

العقار الفلاحي باعتباره من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فإنه يخضع في العموم لنفس إجراءات جرد الأملاك العمومية ، وهو ما سنتطرق له في المطلب الأول وعملية التصنيف في المطلب الثاني .

1 - المادة 30 من قانون رقم 10-03 ، ص 07 .

2 - المادة 82 من قانون رقم 11-10 المؤرخ 22-06-2011 المتعلق بالبلدية ، ج ر العدد 37، المؤرخة في 03-07-2011 ، ص 14 .

3 - موحسن بوهراوة ، مرجع سابق ، ص 62 .

المطلب الأول : دور الجرد كألية لحماية العقار الفلاحي

عرف قانون الأملاك الوطنية في المادة 08 منه الجرد بقوله : « يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية »¹ .

وعرفه المرسوم التنفيذي رقم 91 -455 المؤرخ 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية في المادة 02 منه على أنه : « يعني الجرد العام للأملاك الوطنية، التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والهيكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية »².

نستنتج ان عملية الجرد تلعب دور هام في ، ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطر لها ، ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقيم العناصر المكونة لها .

ومن خلال هذا المطلب سنتطرق في الفرع الأول منه إلى المراحل والسندات اللازمة لإتمام عملية جرد العقار الفلاحي وفي الفرع الثاني إلى سجلات الجرد ثم في الفرع الثالث إلى سير عملية الجرد.

¹ - المادة 08 من قانون رقم 90-30 .

² - المرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 23-11-1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر العدد 60 مؤرخة في 24-11-1991، ص 2343 .

الفرع الأول : السندات اللازمة لإتمام عملية جرد العقار الفلاحي

نص قانون المتعلق بالأحكام الوطنية المشار إليه سابقا على السندات التي يجب توافرها لجرد العقار الفلاحي فيما يلي :

تتكون الأملاك الوطنية عن طريق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص (العقد والتبرع والتبادل والتفادم والحيازة)، وهناك طريقتان استثنائيتان (نزع الملكية، حق الشفعة)¹ ، و تعيين الحدود والتصنيف عن طريق وسيلة القرار الإداري² ، وعليه فإن هذه السندات تتمثل في :

- **عقد الملكية** : تخضع عملية الإقتناء لأحكام قوانين المالية، ويتم اقتناء العقارات من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة، كما تخضع لتراخيص إدارية يقوم بإصدارها الوالي أو الوزير ، ويحرر العقد الذي يكرس عملية الشراء من قبل مديري أملاك الدولة باسم الوالي .

- **التبادل** : نصت عليه المواد من 115 إلى 123 في القسم الخاص من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، والذي حدد مختلف الإجراءات الواجب إتباعها (عقد إداري أو عقد توثيقي)³ .

- **عقد الهبات الوصايا** : نصت عليه المواد من 42 إلى 47 من القانون 90-30 المعدل والمتمم .

- **قرار تعيين الحدود** : لقد نص كل من قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 12-427 على قرار التصنيف وتعيين الحدود ، وحتى يكونا مقبولين يجب أن يسبقها الإقتناء الفعلي، أو حدثا معينا يترتب عليه التملك القبلي للعقار الفلاحي الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية، كما أن عملية الإدراج تختلف حسب طبيعة الملك .

1 - المادة 26 من القانون 90-30.

2- بوعمره سهام، المرجع السابق ، ص 36.

3- المواد من 115 إلى 123 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427.

- قرارات التصنيف: تضبط حدود الأملاك العمومية التابعة للسكة الحديدية، حسب التصميم العام للتصنيف أو تصميم التصنيف، الموافق عليه بمرسوم، فيما يخص الأشغال الكبرى بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين إذا كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية أو بقرار من الوالي إذا وقع التصنيف في ولاية واحدة¹.
- الحكم القضائي النهائي: الذي يكون منصب على الأملاك والتركات الشاغرة التي لا مالك ولا وارث لها².

الفرع الثاني : سجلات جرد العقار الفلاحي

نص قانون المالية لسنة 2003³ في المادة 83 منه على انه يلزم تسجيل كل العقارات المجرودة في سجل الإرتكاز بالجدول العام للأملاك الوطنية، وسجلات الإرتكاز هي سجلات رسمية معتمدة من قبل الدولة ، يقوم مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية بفتحها مرقمة ، والورقة مسطرة على شكل أعمدة تحت تسميات وعناوين ، على النحو التالي :

- **العمود الأول** : يتضمن رقم العملية ، وهو عبارة عن الرقم التسلسلي للعمليات المسجلة على مستوى المديرية.

- **العمود الثاني** : يتضمن طبيعة العقار ووصفه (أراضي فلاحية) .

- **العمود الثالث** : يتضمن محتويات المساحة .

- **العمود الرابع** : يتضمن الموقع بالإعتماد على أنظمة مسح الاراضي .

- **العمود الخامس** : يشمل تحديد أصل الملكية (نزع الملكية ، التبادل ، الحيازة، الشفعة... إلخ) .

- **العمود السادس** : يتضمن قيمة العقار بالنظر إلى سند العقار (التعويض عن نزع

¹ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

² - المادة 773 من الأمر رقم 75-58 ، ص 129 .

³ - قانون رقم 02-11 المؤرخ في 24-12-2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003 ، ج ر العدد 86 المؤرخة في 25-12-2002 ، ص 02 .

الفصل الثاني: الحماية الإدارية للوجود المادي للعقار الفلاحي

الملكية ، قيمة الفرق في التبادل التكلفة عند الإستلام النهائي للعقار ، القيمة التي وردت في عقد التخصيص)¹ .

- **العمود السابع** : يتضمن رقم العملية بالنسبة للسجل .

- **العمد الثامن** : يتضمن الملاحظات الخاصة بالعقار.

وعليه فإن سجلات الإرتكاز سجلين هما:

- **السجل الأول** : تدون فيه جميع العقارات² .

- **السجل الثاني** : تدون فيه لعقارات المخصصة والتي تديرها مديرية أملاك الدولة والتي تم إلغاء تخصيصها³ .

إن التدوين في السجلات يكون بعد إجراء التحقيق والتي تكلف به مفتشية أملاك الدولة حسب الإختصاص الإقليمي ويكون بالمعينة والتحقق من مختلف السندات والوثاق المقدمة (الإعتماد على نظام مسح الأراضي ، الشهر العقاري) كما أن سجل الإرتكاز يعد حجية من خلال أن شهادة التسجيل تملأ من خلال بياناته .

الفرع الثالث : نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية

هي مجموعة الإجراءات والأعمال الإدارية الواجب إتباعها قانونا حتى يتم تدوين العقار الفلاحي في سجل الجرد العام للأملاك الوطنية ، وتتمثل هذه الإجراءات في: إعداد بطاقة تعريفية، ثم إعداد شهادة تسجيل العقار .

أولا - إعداد البطاقات العقارية :

¹ - المادة 9 من المرسوم رقم 91-455 .

² - المادة 8 من المرسوم رقم 91-455 .

³ - المادة 15 من المرسوم رقم 91-455 .

الفصل الثاني: الحماية الإدارية للوجود المادي للعقار الفلاحي

يتم وفق نموذج محدد بموجب قرار وزاري¹ ، وذلك من قبل كل مؤسسة او مصلحة أو جهاز أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية خصص لها ذلك العقار أو أسند لها تسييره أو تحرره بأي صفة كانت² . وتتضمن هذه البطاقات البيانات الآتية:

- **وصف العقار** : ويتم تحديد طبيعته ومكان وجوده وتحديد مساحته وقيمه.
- **المصلحة المستفيدة من التخصيص** : ويتم تسميتها وتحديد نظامها الأساسي والجهة الوصية عليها ثم ذكر قرار التخصيص (مرجع النص الذي أنشأها).
- بعد إعداد هذه البطاقة يتم إرسالها إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تابعة للدولة فيتم إرسال بطاقتها الإداري المعدة من قبل المصالح المعنية لذات الهيئة المرسل إليها.
- ثانيا - إعداد شهادة تسجيل العقار:**

إن مصلحة أملاك الدولة بمجرد استلامها للبطاقات العقارية يقع عليها عبئ التحقق من سلامة إعدادها ، وقد تقوم بدعوة المصالح الشاغلة للعقار من أجل تكملة المعلومات الناقصة ، أو تجري تحقيقات ميدانية عند الضرورة . وعند التحقق من سلامة البطاقة العقارية ودقة جميع البيانات الواردة فيها ، تقوم إدارة أملاك الدولة بتقييم العقار بإعداد شهادة وفق نموذج محدد تدعى شهادة التسجيلات في الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية . لابد من متابعة عملية الجرد عن طريق الفحص الدوري للسجلات ، والمعaine المستمرة لوجود هذه الأملاك وتدوين كل جديد يطرأ عليها³ . وبعد تناولنا لعملية الجرد كآلية من آليات الحماية الإدارية للعقارات الفلاحية ، نتطرق في المطلب الموالي لنظام تصنيف الأراضي الفلاحية كآلية أخرى للحماية .

¹ - المادة 11 من المرسوم رقم 91-455 .

² - بوعمره سهام ، المرجع السابق ، ص 39.

³ - انظر المواد 27 ، 28 ، 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 .

المطلب الثاني : نظام تصنيف الأراضي الفلاحية

إن التصنيف للأراضي الفلاحية هو عملية تقنية تستند إلى طبيعة الأرض وقد نص المشرع الجزائري على نوعين من التصنيف الأول يقوم على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة وهو التصنيف الطبوغرافي (الفرع الأول) المنصوص عليه في القانون 25/90 وقانون المالية لسنة 1989، أما التصنيف الثاني فيقوم على أساس التصنيف القانوني (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: التصنيف الطبوغرافي

يكون بناء على ضوابط علم التربة والمناخ والسقي ويهدف إلى تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم .

أولا - التصنيف الوارد في القانون 25-90 :

حسب المادة 05 من قانون التوجيه العقاري قسم المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف هي:

- (أ) - الأراضي الفلاحية الخصبة جدا : هي الاراضي العميقة ، الحسنة التربة ، المسقية أو القابلة للسقي وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية¹.
- (ب) - الأراضي الخصبة : وهي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير مسقية ، واقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة لا تحتوي على أية عوائق طبوغرافية².

(ج) - الأراضي المتوسط الخصب³ :

وتشتمل على ما يلي :

1 - المادة 06 من قانون رقم 90 -25.

2 - المادة 07 من قانون رقم 90 -25.

3 - المادة 08 من قانون رقم 90 -25 .

الفصل الثاني: الحماية الإدارية للوجود المادي للعقار الفلاحي

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية .

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق ورسوخها كبيرة ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها تتوسط أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.

(د) - الأراضي ضعيفة الخصب : وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة إضافة لوجود ملوحة بها وتعرضها للإنجراف¹ .

ثانيا - التصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989² :

يجعل هذا التصنيف لكل نوع من انواع الاراضي منطقة قائمة بحد ذاتها على ان يتم تقسيمها الى صنفين حسب استفادتها من نظام الذي من عدمه ، كما يعتمد هذا التصنيف على فرض الاتاوى على الاراضي الفلاحية فيما اذا كانت مسقية او جافة.

وتحدد المناطق المشار إليها في الجداول كما يلي³ :

المنطقة (أ) : تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية المجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم .

المنطقة (ب) : تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 ملم.

1 - المادة 09 من قانون رقم 90-25 .

2 - المادة 81 من قانون رقم 88-33 المؤرخ في 11 - 12 - 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 ، ج ر العدد 54 ، المؤرخة في 31-12-1988 ، ص 1759.

3 - المادة 23 من قانون رقم 90 - 25.

المنطقة (ج) : تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 ملم.

المنطقة (د) : تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من أمطار تقل عن 350 ملم وكذا الواقعة في الجبال.

وتعتبر أراضي السهول الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5 % أراضي سهول والجدير بالذكر ان هذا التصنيف يقتصر فقط على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، وهذا كذلك تصنيف تقني ويختلف في انه قسم الاراضي الى اراضي مسقية وأخرى غير مسقية لاعتبارات الري .

ثالثا - التصنيف وفقا لقانون المالية 2010 والمجسد بالمرسوم التنفيذي رقم 12-124 :

صنف المرسوم التنفيذي رقم 12-124¹ ، الاراضي الفلاحية فيلاحظ انه استعمل عبارة الامكانيات بدلا من القوام التقني او الاراضي ذات المردود المالي او الجيد كما ورد في قانون التهيئة والتعمير .

حيث حددت المادة 02 من المرسوم المناطق ذات الامكانيات الفلاحية الى عدة مناطق² قد تكون هذه الاخيرة كلها في بلدية واحدة او منطقة كبيرة واحدة ، وتصنف الاراضي الفلاحية وفقا لذات المرسوم ، اصبح يتم على المستوى المحلي بتأسيس لجنة ولائية لأجل تصنيف الاراضي الفلاحية محل الامتياز وتضم هذه اللجنة (ممثل مديرية المصالح الفلاحية رئيسا ، ممثل المديرية الولائية للموارد المائية ، ممثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالولاية ، ممثل المجلس الشعبي الوطني) .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19-03-2012 ، الذي يحدد المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة املاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 17 ، 25-03-2012 ، ص 08.

² - المادة 80 و 81 المرسوم التنفيذي رقم 12-124.

ان المشرع بهذا يكون اقتنع بان اللجنة المشكلة ادرى بالمنطقة وخصائصها وهو ينعكس ايجابا وأكثر عدالة في تحديد الاتاوة والتي تعتبر بمثابة ضريبة استغلال¹.

الفرع الثاني : التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية

جاء هذا التصنيف ليبين الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي ومنه نجد :

أولاً: العقارات الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية :

تتكون الأملاك الوطنية حسب المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية² على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة ، وحسب المادة 25 من قانون التوجيه العقاري³ فإن الأملاك العمومية هي تلك الأملاك التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها ، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتشكل الأملاك الخاصة .

حيث تعتبر الملكية العقارية الخاصة مضمونة حسب الدستور ، وتخضع للقواعد العامة الواردة في القانون المدني الجزائري ، بحيث صاحبها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفقاً لطبيعتها أو غرضها ، وكذا للقواعد الخاصة لاسيما القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ، وبالنظر إلى الوظيفة الاستثنائية الوطنية العامة من ناحية الوظيفة الامتلاكية والمالية أو تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية ، والمشار إليها في المادة 02/03⁴ من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 ، وباعتبار العقار الفلاحي أهم مكونات الأملاك الوطنية الخاصة تنقسم هذه الأراضي الفلاحية إلى الأراضي الصالحة للزراعة و إلى الأراضي الاستصلاحية .

¹ - معمر بن رايح ، قواعد و آليات التهيئة والتعمير في مجال الاراضي الفلاحية ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، بن يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2013-2014 ، ص 23 .

² - المادة 02 من القانون رقم 90-30.

³ - المادة 25 من القانون رقم 90-25 .

⁴ - المادة 02/03 من القانون رقم 90-30.

1- الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالصالحة للزراعة:

لقيت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة اهتماما كبيرا من طرف المشرع الجزائري منذ الاستقلال ، حيث تتجلى هذه الأهمية من خلال التشريعات القانونية التي نظمت هذه الأراضي على مدار 30 سنة والتي قد تصل إلى ستة قوانين كبرى ، كان أولها نظام التسيير الذاتي في الفلاحة ، وآخر مشروع تمثل في قانون بيع أو إيجار هذه الأراضي¹ .

وإن أول قانون صدر بخصوص هذه الأراضي الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30-12-1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحي الذي منحت الدولة بموجبه لمجموع العمال حق الانتفاع الدائم لمدة غير محدودة بصفتهم فلاحين منتجين ، ونتيجة لعدم استغلال هذه الأراضي بصفة شخصية ومباشرة من طرف العمال وهو السبب الذي دفع بالسلطات للبحث عن نظام بديل تمثل في إصدار الأمر رقم 71-373 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية حيث تم تأميم أراضي الفلاحين الذين لا يستغلونها صفة مباشرة وأصبحت عملية منح الأراضي الفلاحية تتم في شكل عقود جماعية أو فردية ، وظل هذا القانون مطبقا إلى غاية سنة 1987 أين صدر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، حيث حل هذا القانون محل نظام التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية إذ جاء بفكرة المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية ، لكنه لم يكن في مستوى الآمال المرجوة منه بسبب تأجير المستفيدين لهذه الأراضي وبيعها ، فظهر القانون رقم 10/403 المؤرخ

1 - بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، ط / 1 ديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 ، ص 219 .

2 - الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30-12-1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر العدد 15 المؤرخة في 15-02-1969 ، ص 154 ، (ملغى) .

3 - الأمر رقم 71-73 .

4 - القانون رقم 10-03 .

في 2010/08/15 يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹.

2- الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة ذات الطبيعة الاستصلاحية :

نظم هذا النوع من الأراضي عدة نصوص قانونية منها القانون رقم 83-18² المؤرخ في 13-08-1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي رقم 92-289³ المؤرخ في 06-07-1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كفيات اكتسابها ، والمرسوم التنفيذي رقم 97-483⁴ المؤرخ في 15/12/1997 يحدد كفيات منح حق الامتياز قطع الأراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ، وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 108⁵ المؤرخ في 23-02-2011 حول انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

والاستصلاح وفق القانون رقم 83-18 هو كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال ، حيث تنصب حيازة الملكية باستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة ، وكذا الأراضي الأخرى الممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح وهذا ما جاءت به المادة 1/08 منه ، كما أشارت المادة 1/11 منه بأن تمنح للمالك مهلة 05 سنوات لإنجاز برنامج استصلاح أراضيه ، باستثناء حالة القوة القاهرة ، كما

1 - معمر بن رابح ، مرجع سابق ، ص ص 11 - 12 .

2 - قانون رقم 83-18.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كفيات اكتسابها ، ص 1508 .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 يحدد كفيات منح حق الامتياز قطع الأراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ، مرجع سابق ، ص 15.

5 - المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 حول انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ، مرجع سابق ، ص 200 .

حددت المادة 03 منه الأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة من عملية الاستصلاح بأن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية ، أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ، من جنسية جزائرية ، والاستصلاح وفق هذا القانون على شرط فاسخ حيث يتحول المشروع الاستصلاح بعد إنجازه إلى تنازل لصالح المستفيد الذي اتم برنامجه الاستصلاح .

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 92-289¹ المؤرخ في 06-07-1992 والذي نص على أن الأراضي المعنية بهذا المرسوم هي تلك الأراضي المحددة بمفهوم المادة 18 من القانون رقم 90 - 25 ، ويقصد بالاستصلاح وفق هذا المرسوم جميع الأعمال المتعلقة باستصلاح الأراضي وتجهيزها وسقيها وصرف مياهها وكل عمل يدخل في سياق الإنتاج والمتعلق بالزراعة المعتمدة .

كما عرف المرسوم التنفيذي رقم 97-483² المؤرخ في 15-12-1997 الاستصلاح بأنه كل عمليات الاستثمار التي تهدف إلى طاقات الأملاك العقارية منتجة مع العمل على ترميمها ، حيث جاء هذا المرسوم بمفهوم جديد للدور الذي يلعبه الأراضي المستصلحة أو القابلة للاستصلاح ، والذي تحول بفعل المتغيرات الاجتماعية التي طرأت على المجتمع الجزائري من فكرة الاستغلال التقليدي للأراضي إلى الاستغلال ذو المردود الاستثماري.

ثم صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108³ المؤرخ في 23-02-2011 والذي جاء بضرورة انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات والمرتبطة بتقديم

1 - المرسوم التنفيذي رقم 92 - 289 المؤرخ في 06-07-1992 ، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها ، مرجع سابق ، ص 1508 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 ، يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه و شروطه ، مرجع سابق، ص15.

3 - المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 حول انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ، مرجع سابق ، ص 200.

تحفيزات مالية للفلاحين والمستفيدين وهذا بهدف توسيع القاعدة الانتاجية الفلاحية في إطار سياسة التجديد الفلاحي والريفي .

ثانيا: العقارات الفلاحية التابعة للخواص :

إن أبرز ما جاء به دستور 1989-02-23¹ تكريسه لحق الملكية العقارية الخاصة وحمايتها ، الأمر الذي انعكس على جملة القوانين المنظمة للملكية العقارية بدءاً من قانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقار وقانون التوجيه الفلاحي وإلى مختلف القوانين والأنظمة ذات العلاقة مثل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وغيره ، وبالموازاة مع التوجه الليبرالي المسير للنظام الاقتصادي الذي اتبعته الجزائر سنة 1989 والذي يُقر بالاعتراف بالملكية العقارية الخاصة وحمايتها على اعتبارها صنفا قانونيا بذاته وهو ما أشارت إليه كل من المادة 49 من الدستور المذكور أعلاه والمادة 23 من قانون التوجيه العقاري .

ثالثا - الاملاك الوقفية :

هي تلك الاملاك التي حبسها المالك بمحض ارادته لإغراض خيرية او ذات منفعة عامة وتخضع لأحكام القانون 91-10² المتعلق بالأوقاف وقد عرفته المادة 03 منه : « حبس العين عن التملك عن وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجه من وجوه البر والخير » ، وقد تفرد قانون التوجيه

¹ - المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28-02-1989 يتعلق بنشر وتعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23-02-1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، ج ر العدد 09 ، المؤرخة في 01-03-1989 ، ص 234.

² - قانون رقم 91-10 المؤرخ 27-04-1991 يتعلق بالأوقاف ، معدل ومتمم ، ج ر رقم 21 المؤرخة 08-05-1991 ، ص 690 .

العقاري 90-25¹ بتعريف الوقف بالنظر اليه كصنف مستقل من اصناف الملكية التي يعترف بها القانون حيث نصت المادة 31 منه : « الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة او مسجد او مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا او عند وفاة احد الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور » ، ومنه يصح اعتبار الملك الوقفي اختصاصا قرره المشرع يرد المال بحبس اصله وتسبيل منفعته ، فالملك بشكل عام ليس إلا اعتبارا شرعيا ليس له وجود او حقيقة مادية ن ولكنه يوجد حيث تقضي الشريعة او القانون بوجوده² .

كما نه جاء في مضمون قانون رقم 91-10³ على امكانية استغلال الاملاك الوقفية اذا كانت ارضا او شجرا بأحد العقود الآتية : (عقد المزارعة ، عقد المساقاة) يقصد بالأولى اعطاء الارض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول اما الثانية فتعني اعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره .

خلاصة الفصل الثاني:

في نهاية هذا الفصل نخلص الى ان هناك دور هام للأجهزة المكلفة بالحماية الادارية للعقار الفلاحي ونجد انه :

تعتبر عملية الجرد قاعدة البيانات التي من خلالها يكون التسيير والضبط وهي آلية مصبوغة بالإلزامية و الاجبارية كما تهدف الى معرفة الملاك وإمكانية اجراء عليه التحقيق العقاري وقيدها في سجلات الارتكاز ، فتطرقنا لها من خلال اجراءات

1 - المادة 31 من قانون رقم 90-25.

2 - انتصار مجوج ، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، السنة الجامعية 2015-2016 ، ص 19 .

3 - المادة 26 من قانون رقم 91 - 10 .

الفصل الثاني: الحماية الإدارية للوجود المادي للعقار الفلاحي

الجرد (السندات اللازمة لإتمام عملية جرد العقار الفلاحي ، سجلات جرد العقار نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية).

كما يخضع العقار الفلاحي لنظام التصنيف الذي ينقسم الى قسمين (نظام التصنيف الطبوغرافي والتصنيف القانوني) .

ان للأجهزة الادارية المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي ، مكانة هامة جدا فهي تتدرج من المستوى المركزي الى المستوى المحلي بحيث ان للأولى هيئات دور هام لتسيير و تنظيم هي : مجلس الوزراء ، وزارة المالية ، وزارة الفلاحة والصيد البحري ، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المكلف بتسيير وحماية العقار الفلاحي ، كما جعل المشرع الهيئات المحلية لغرض الحماية وصد اي اعتداء عليها لغرض تغيير وجهتها الفلاحية وتتمثل هذه الهيئات في : الوالي ، مديرية المصالح الفلاحية ، مديرية املاك الدولة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي .

خاتمة

خاتمة

خاتمة :

في نهاية الدراسة نستنتج ، ان العقار الفلاحي هو في حقيقة الامر فعلا ثروة لا تزول فهو يعتبر قطاع لا يستهان به في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية ايضا باعتباره من بين اهم البدائل للثروة البترولية التي اصبح لا يعول عليها كثيرا ، فالجزائر اذا امعنا النظر من الناحية الفعلية ، قد تكون مستقبلا دولة منتجة حيث يساهم هذا القطاع في تمويل الخزينة العمومية للدولة ، وذلك طبعا لا يمكن ان يتم إلا في ظل تنظيم قانوني يكفل حسن استغلال هذه الثروة ويحمي وجودها القانوني والمادي في مواجهة مختلف اشكال الاعتداء عليها.

وقد تبين لنا ان هناك محاولة جادة من المشرع الجزائري في توفير آليات كفيلة بحماية العقار الفلاحي والارتقاء بدوره الاقتصادي وذلك في تجسيده للوجود القانوني من خلال سن قوانين تهدف لحماية العقار الفلاحي من رسمية في عقود نقل الملكية الى التسجيل في ادوات التوجيه الفلاحي كقيد على التصرف في الاراضي الفلاحية و كذا القيود الواردة على عملية التجزئة والبناء على الاراضي الفلاحية ، وكذا الوجود المادي في تشكيله لهيئات مركزية ولا مركزية وكلفها بالرقابة للعقار الفلاحي ودورها المهم في احصاء هذه الاراضي عن طريق جردها و تصنيفها ، ومع ذلك فإن بعض او الكثير من النقائص تؤخذ على هذا التنظيم بما ينعكس سلبا على التطلعات الحقيقية بالارتقاء بالقيمة المالية والاقتصادية للعقار الفلاحي .

وعليه تم اقتراح التوصيات التالية لعلها تكون مجدية للعقار الفلاحي :

- ضرورة تعديل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بحماية العقار الفلاحي لتواكب جميع المستجدات التشريعية والاقتصادية الحاصلة اليوم ، مثل ربط الصناعة بالفلاحة وفتح أبواب الشراكة بينهما و تشجيع الشباب للخوض في الميدان بصفة عامة حيث تفتح آفاق وتوجهات جديدة للفلاح ليس فقط الإنتاج بل التصنيع المحصول وتصديره .

خاتمة

- نرى ان الشروط الواجب توفرها في الشخص المستفيد محصورة فقط على الذين يملكون الجنسية الجزائرية ، فلا بد من توسيع النطاق للاستغلال الخارجي وبننتيجة مستثمرين لهم امكانية عالية لتحصيل نتائج مرضية ، حيث تكون لهم مؤهلات و امكانيات عالية الجودة تساعد على الخروج بمنتوج عالمي هدفه الخروج من نطاق الاكتفاء الذاتي الى التصدير .

- خطر تحويل الديوان جهاز بيروقراطي ، وهذا ما اثبتته التجربة التي مرت على الدولة في بدايات الاولى للاستقلال ، فنجدته يتكفل بنفس المهام تقريبا التي تتكفل بها وزارة الفلاحة ، والمؤسسات التابعة لها ، لذا نرى انه لابد من فصل وتحديد مهام تكون اكثر استقلالية من قبل .

- تمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي من ناحية تخصيص مبالغ مالية ووسائل تقنية تساعده في تحقيق التنمية المستدامة في هذا القطاع .

- توعية الحائزين على العقارات الفلاحية من خلال دورات تقنية ترمج لهم الخطط العملية في الفترة المحددة للاستغلال وفقا لقانون .

قائمة المصادر و المراجع

Les références

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

المصادر

- اولا : الدستور

- 1-التعديل الدستوري لسنة 2016 ، الصادر بموجب القانون 01-16 المؤرخ في 06-03-2016 ، ج ر العدد 14 ، المؤرخة في 07-03-2016 .

- ثانيا : الأوامر

- 1- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30-12-1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة ، ج ر العدد 15 المؤرخة في 15-02-1969 ، ملغى .
- 2-الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر العدد 97 المؤرخة في 30-11-1971 ، ملغى .
- 3-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، ج ر العدد 31 ، المؤرخة 26-09-1975.

- ثالثا : القوانين

- 1-القانون رقم 83-83 المؤرخ 13-08-1983 يتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، المعدل و المتمم ، ج ر العدد 34 ، مؤرخة 16-08-1983.
- 2-القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 يتعلق بالأملاك الوطنية ، ج ر، العدد 27 مؤرخة 03-07-1984 ، (ملغى) .
- 3-القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر رقم 50 ، المؤرخة 09-12-1987 ، (ملغى).
- 4- القانون رقم 88-33 المؤرخ في 11-12-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 ، ج ر العدد 54، المؤرخة 31-12-1988 .

قائمة المصادر والمراجع

- 5- القانون رقم 90-09 المؤرخ في 04-1990 يتعلق بالولاية ، ج ر العدد 15 ،
المؤرخة في 11-04-1990 ، (ملغى) .
- 6- القانون رقم 90-25 المؤرخ 18-11-1990 يتضمن الوجيه العقاري ، معدل
ومتتم ، ج ر 49 مؤرخة 18-11-1990 .
- 7- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية
، المعدل المتمم ، ج ر العدد 52 المؤرخة في 02-12-1990 .
- 8- القانون رقم 91-10 المؤرخ 27-04-1991 يتعلق بالأوقاف ، معدل ومتتم
، ج ر رقم 21 المؤرخة 08-05-1991 .
- 9- القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24-12-2002 يتضمن قانون المالية لسنة
2003 ، ج ر العدد 86 المؤرخة في 25-12-2002 .
- 10- القانون رقم 08-09 مؤرخ 25-02-2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية
و الإدارية ، ج ر العدد 21 مؤرخة 23-04-2008 .
- 11- القانون رقم 08-16 المؤرخ 03-08-2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ،
المعدل والمتتم ، ج ر العدد 46 مؤرخة في 10-08-2008 .
- 12- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 ، يحدد شروط و كفاءات
استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46 ،
صادر في 18-08-2010 .
- 13- القانون رقم 11-10 المؤرخ 22-06-2011 المتعلق بالبلدية ، ج ر العدد
37 ، المؤرخة في 03-07-2011 .
- 14- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21-02-2012 يتعلق بالولاية ، ج ر العدد
12 ، المؤرخة 29-09-2012 .

قائمة المصادر والمراجع

- رابعا : المراسيم

- 1-المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 يحدد شروط و
كيفية إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، ج ر العدد 69
مؤرخة 19-12-2012.
- 2-المرسوم تنفيذي رقم 90-50 ، المؤرخ 06-02-1990 يحدد شروط إعداد
العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار
قانون رقم 87 - 19 ، ج ر العدد 06 مؤرخة في 07-02-1990.
- 3-المرسوم التنفيذي رقم 90-51 يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من قانون رقم
87-19 ، معدل ومتمم ، ج ر العدد 06 المؤرخة 06-02-1990.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 90-195 المؤرخ 23-05-1990 يحدد تنظيم قواعد
مصالح الفلاحة في الولاية وعملها ، ج ر 26 ، المؤرخة 27-06-1990.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ 23-01-1991 يحدد شروط إدارة
الاملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كيفية ذلك ، ج ر
العدد 60 ، 1991 ، (ملغى).
- 6-المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23-11-1991 يتعلق بجدد
الأملاك الوطنية، ج ر العدد 60 مؤرخة في 24-11-1991.
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06-07-1992 يحدد شروط التنازل
عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كيفية اكتسابها ، ج ر
العدد 55 المؤرخة في 19-07-1992.
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 ، يتضمن إنشاء
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، معدل ومتمم ، ج ر العدد 15 الصادرة
1996-02-28.

قائمة المصادر والمراجع

- 9- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ، المعدل والمتمم ، ج ر العدد 83 ، المؤرخة 17-12-1997.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ 15-12-1997 ، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم ، ج ر العدد 83 ، المؤرخة 17-12-1997.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ 20-12-1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج ر العدد 84 المؤرخة في 21/12/1997.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ 22-10-2009 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 96-87 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ج ر العدد 61 الصادرة 25-10-2009.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 79 الصادرة بتاريخ 29-12-2010.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 ، المؤرخ في 19-03-2012 ، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 17 ، 2012.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 يحدد شروط و كيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، ج ر العدد 69 مؤرخة 19-12-2012.

قائمة المصادر والمراجع

- خامسا : القرارات

1-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، ج ر العدد 86 المؤرخة في 06-12-1992.

- سادسا : المناشير

1-المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 حول إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ، مجموعة نصوص تشريعية وقانونية ، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ، عام 2013 .

- المراجع :

-اولا : الكتب

1-الصادق مزهود ، أزمة الشكل في ضوء المجال الحضري ، دار النور ، الجزائر ، 1995 .

2-بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، ط/ 1 ديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001.

- حكيمة كحيل :

3-تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، ط/ 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2014.

4-استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2017.

5-سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية) ، دار هومة ، 2004.

قائمة المصادر والمراجع

- 6- عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2005 .
- 7- عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري ، ط/1 ، بيت الأفكار ، البليدة ، 2019 .
- 8- ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، ط/2 ، دار هومة ، 2011.
- 9- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية طبعة 2016 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، 2016 .
- 10- محمد لعشاش ، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر ، د/ط ، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2019.

- ثانيا :الرسائل والمذكرات الجامعية

- اطروحات الدكتوراه

- 1- محمد حرش ، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، 2016 - 2017 .
- 2- فيصل الوافي ، النظام القانون للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ، جامعة باتنة 2015-2016 .
- 3- انتصار مجوج ، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، السنة الجامعية 2015 - 2016 .
- 4- رضا بوعافية ، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة العقيد الحاج لخضر ، باتنة 1، السنة الجامعية 2017-2018 .

قائمة المصادر والمراجع

- رسائل الماجستير

1- معمر بن رابح ، قواعد و آليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، بن يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2013 - 2014 .

- مذكرات الماستر

1- سهام بوعمره ، الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2015-2016 .

2- موحسن بوهراوة و نويوة الحسين ، اليات حماية العقار الفلاحي ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، السنة الجامعية 2015-2016 .

- المجلات والمقالات

1- قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 62465 الصادر بتاريخ 26-11-199 ، المجلة القضائية ، العدد 01 لسنة 1992 .

2- احمد دغيش ، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به ، مجلة البحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة بشار ، العدد 03 ، 2014 .

3- زهية قرامطية ، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز ، مجلة الإبداع ، جامعة البليدة 02 ، المجلد 06 ، العدد 2016-06 .

4- عبد الهادي درار ، الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية ، مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع والسلطة ، مجلد 08 ، العدد 02 ، 2019 .

5- حرش محمد ، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري ، الأكاديمية لدراسات الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة حسيبة بن بو علي شلف ، الجزائر ، المجلد 8 ، العدد 02 ، 2016 .

-الموقع الالكتروني :

6- <https://www.echoroukonline.com>

قائمة المحتويات	
/	الاهداءات
/	شكر وتقدير
01	مقدمة
الفصل الأول: آليات حماية العقار الفلاحي مدنيا	
08	المبحث الأول: الزامية استغلال العقار الفلاحي في اطار حماية حق حيازته
08	المطلب الأول: حق الانتفاع كنمط تسيير تقليدي
09	الفرع الأول : شروط منح حق الانتفاع الدائم
10	الفرع الثاني : اجراءات اعداد العقد الداري
11	الفرع الثالث : الالتزامات التي تفرضها على المستفيد
12	الفرع الرابع : الاعمال التي يمكن تعرض صاحبها لفقدان حقوقه في الانتفاع
12	الفرع الخامس : ممارسة الشفعة من طرف الدولة على حق الانتفاع الدائم
14	المطلب الثاني: حق الامتياز كآلية مستحدثة للاستثمار الأمثل للعقار الفلاحي
14	الفرع الأول : الاشخاص الذين لهم حق الامتياز
15	الفرع الثاني : واجبات الشخص المستفيد من حق الامتياز حسب قانون رقم 03-10
16	الفرع الثالث : الاشخاص المقصيين من الاستفادة من حق الامتياز
16	الفرع الرابع : تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز
17	الفرع الخامس : تحويل حق الامتياز الى التنازل
17	الفرع السادس : انقضاء مدة حق الامتياز
19	المطلب الثالث : حق رفع دعوى حماية حيازة العقار الفلاحي لمصلحة حائزه
20	الفرع الاول : حق المالك في رفع دعوى الملكية
21	الفرع الثاني : تنوع دعاوى حماية الحيازة لمصلحة الحائز
25	المبحث الثاني : التزام المحافظة على الوجهة الاصلية للعقار الفلاحي
25	المطلب الاول : توجيه العقار الفلاحي للاستثمار
25	الفرع الاول : انماط استغلال الأراضي المملوكة ملكية خاصة

26	الفرع الثاني : كيفية استغلال الاراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة
27	المطلب الثاني : عدم تجزئة العقار الفلاحي حفاظا على قيمته المالية
27	الفرع الاول : عدم جواز تجزئة العقار الفلاحي
27	الفرع الثاني : اجراءات التحقيق في طلب التجزئة والرد عليه
29	المطلب الثالث : منع البناء على العقار الفلاحي
30	الفرع الاول : منع البناء الغير الشرعي على الاراضي الفلاحية
31	الفرع الثاني : الاساس القانوني لمنع البناء على الاراضي الفلاحية
32	الفرع الثالث : ترخيص البناء على الاراضي الفلاحية
34	ملخص الفصل الاول
الفصل الثاني: الحماية الإدارية للوجود المادي للعقار الفلاحي	
37	المبحث الأول: دور الاجهزة المكلفة في حماية العقار الفلاحي
37	المطلب الأول: دور الاجهزة المركزية في حماية العقار الفلاحي
37	الفرع الأول: دور مجلس الوزراء في حماية العقار الفلاحي
38	الفرع الثاني: دور وزارة المالية في حماية العقار الفلاحي
39	الفرع الثالث: دور وزارة الفلاحة في حماية العقار الفلاحي
41	الفرع الرابع : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المكلف بتسيير وحماية العقار الفلاحي
46	المطلب الثاني : دور الاجهزة المحلية في حماية العقار الفلاحي
46	الفرع الاول : دور و صلاحيات الوالي
50	الفرع الثاني : دور مديرية المصالح الفلاحية
51	الفرع الثالث: دور لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية
53	الفرع الرابع : دور مديرية املاك الدولة
55	الفرع الخامس : دور رئيس المجلس الشعبي البلدي
55	المبحث الثاني : الجرد التصنيفي للعقار الفلاحي
56	المطلب الأول : دور الجرد كآلية لحماية العقار الفلاحي
57	الفرع الأول : السندات اللازمة لإتمام عملية جرد العقار الفلاحي
58	الفرع الثاني : سجلات جرد العقار الفلاحي

59	الفرع الثالث : نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية
61	المطلب الثاني : نظام تصنيف الأراضي الفلاحية
61	الفرع الأول: التصنيف الطبوغرافي
64	الفرع الثاني : التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية
70	ملخص الفصل
72	الخاتمة
75	قائمة المصادر والمراجع
82	قائمة المحتويات

ملخص البحث

يعتبر العقار الفلاحي ذو اهمية استراتيجية واقتصادية كبيرة ، لذا اولاهها المشرع حماية وعناية خاصة ، بإصداره مجموعة من القوانين الهامة و الاساسية التي نذكر منها : قانون التوجيه العقاري ، قانون التهيئة والتعمير وكذا قانون املاك الدولة ، قانون الامتياز الفلاحي وغيرها من هذه القوانين الكثير ، وحتى لا يبقى هذا الوجود القانوني مجرد سمة ، فقد اوجدت السلطة نفسها مجبرة على خلق ادارة ملتزمة بمجموعة من الاجراءات ومخططات هدفها تعزيز عملية المحافظة على الطابع الفلاحي .

الكلمات المفتاحية :

العقار الفلاحي ، حق الانتفاع الدائم ، حق الامتياز ، دعوى الحيازة ، تجزئة الاراضي الفلاحية .

Résumé de la recherche :

La propriété agricole est considérée comme d'une grande importance stratégique et économique, ainsi, la première est la protection du législateur et une attention particulière, en émettant un ensemble de lois importantes et fondamentales, qui comprennent: le droit de l'orientation immobilière, le droit du développement et de la reconstruction ainsi que le droit de la propriété de l'État, le droit des concessions agricoles et de nombreuses autres lois, et de sorte que cette présence juridique ne reste pas une caractéristique, l'autorité s'est trouvée obligée de créer une gestion engagée dans un ensemble de mesures et de plans visant à renforcer le processus de préservation du caractère agricole.