



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية الحقوق والعلوم و السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون عام اقتصادي

تحت عنوان:

مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية

تحت إشراف

الأستاذ: الدكتور طوايبيبة حسان

إعداد الطالبان:

زيغمي محمد

الوازن يوسف

السنة الجامعية

2020/2019



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية الحقوق والعلوم و السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق

تخصص :قانون عام إقتصادي

تحت عنوان:

مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية

تحت إشراف

الأستاذ: الدكتور طوايبي حسان

إعداد الطالبان:

زيغمي محمد

الوازن يوسف

لجنة المناقشة

الرقم	الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الصفة
01	أ.قدة حبيبة	أستاذ محاضر أ	رئيسا
02	أ.طوايبي حسان	أستاذ محاضر ب	مشرفا
03	أ.مبعوج أحلام	أستاذ مساعد أ	مناقشا

السنة الجامعية

2020/2019

الإهداء

أهدي هذا العمل:

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى الزوجة الكريمة وأبنائي الأعزاء حفظهم الله

إلى كل زملائي في مديرية المصالح الفلاحية بورقلة

الطالب: زيغمي محمد

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى روح الوالدة تغمدها الله بوسع رحمته

إلى الوالد أطال الله في عمره

إلى كل أفراد أسرتي حفظهم الله

إلى كل زملائي في مديرية الخدمات الجامعية بورقلة

الطالب: الوازن يوسف

شكر و عرفان

نتقدم بالشكر والعرفان:

إلى الأستاذ الدكتور طوايبي حسان على تفضله للإشراف على هذا العمل.

إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة هذه المذكرة.

إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذه المذكرة.

قائمة المختصرات

ج.ر: الجريدة الرسمية

ق.م: القانون المدني

ق.ت.ع : قانون التوجيه العقاري

ق.ت.ف : قانون التوجيه الفلاحي

د.و،أ.ف : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

مقدمة

مقدمة

تكتسب الأراضي الفلاحية مكانة متميزة في الخطابات السياسية منذ استقلال الجزائر، وهذه المكانة تعود للدور الجوهري و المحوري الذي تلعبه ، وهذا سعيًا من واضعي هذه السياسات تحقيق تنمية إجتماعية و إقتصادية للفرد و المجتمع على حد سواء.

و نظرا لأهمية هذا المورد الهام سنّ المشرع عبر المراحل المتعاقبة لاستقلال الجزائر ترسانة من التشريعات و النصوص التنظيمية تهتم و تنظم استغلال الأراضي الفلاحية حيث كانت البداية بإنتهاج نظام التسيير الذاتي للأراضي التي كانت مملوكة للمعمرين إبان الاحتلال الفرنسي، و بعد ذلك تم صدور قانون الثورة الزراعية ذو التوجه الاشتراكي حيث أصبحت ملكية الأراضي الفلاحية للدولة مع الإبقاء على الملكية الخاصة في حدود دنيا حسب نوعية الأرض المستغلة.

وبعد التحولات الإقتصادية و الإجتماعية التي شهدتها الجزائر في نهاية الثمانينات و تبني المؤسس الدستوري لنهج الإقتصاد الحر في دستور 1989، والذي تبعه صدور قوانين تتماشى مع هذا التوجه حيث صدر قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والذي يعتبر كأول قانون يكرس حماية خاصة للأراضي الفلاحية ، وهذا من خلال تدخل الدولة في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وكذلك عدم تحويلها عن طابعها الفلاحي بالإضافة إلى ذلك ضبط شروط المعاملات العقارية المنصبة عليها مهما كان نوع ملكيتها عامة أو خاصة، إلى أن وصل المؤسس الدستوري إلى دسترة حماية الأراضي الفلاحية في تعديل 2016 لدستور 1996 في نص المادة 19 منه.¹

¹ راجع المادة 19 من دستور 1996.

وتوضح المادة 55 من قانون التوجيه العقاري¹ كيفية إنجاز المعاملات العقارية خاصة الناقلة للملكية التي تنصب على الأراضي الفلاحية، أن تكون جميع العقود الناقلة للملكية في شكل عقود رسمية و أن لا تلحق هذه المعاملات ضرراً بقابلية الأرض للاستثمار و أن لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، وأن لا تتسبب في تكوين أرض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري.

و على إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية والذي يبين منع تجزئة أرض فلاحية قد تتعارض مع مقاييس التوجيه العقاري حيث اعتبر هذا المرسوم عدم تجزئة الأراضي الفلاحية خلاف المقاييس التي يحددها ، مبدأ يلتزم به حين إنجاز المعاملات العقارية و رتب جزاءات لمخالفته وأكد مرة أخرى على احترام هذا المبدأ قانون التوجيه الفلاحي² رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 في المادة 23 منه، وانطلاقاً من هذه النصوص جاءت دراسة هذا المبدأ.

ويتناول موضوع البحث البعد القانوني لمبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية من خلال القيود و الشروط وكذلك الجزاءات التي رتبها قانون التوجيه العقاري 90-25 وكذلك المرسوم التنفيذي 97-490 من أجل حماية هذه الأراضي.

ويستمد هذا الموضوع أهميته من قيمة الأراضي الفلاحية ودورها في التنمية الاقتصادية وهذا خلال تأمين الأمن الغذائي للوطن، وتمكن أهمية الموضوع في الجانب العملي في أن اللجوء إلى التجزئة المفرطة للأراضي الفلاحية إلى مساحات صغيرة دون المساحات المقررة

¹ راجع المادة 55 من القانون رقم 90-25 بتاريخ 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج. ر رقم 49 بتاريخ 18/11/1990 .

² راجع المادة 23 من القانون رقم 08-16 بتاريخ 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج. ر رقم 46 بتاريخ 10/08/2008 .

قانونا يعتبر عائقا أمام مستغلي هذه الأراضي في استثمارها وبالتالي تكون مساهمتها في التنمية ضئيلة .

وترجع أسباب اختيار الموضوع لأسباب ذاتية و أخرى موضوعية ، فالأسباب الذاتية تكمن في الرغبة الشخصية في تقديم عمل قانوني متميز لزملائنا في قطاع الفلاحة ، أما الأسباب الموضوعية فترجع إلى أن التعرض لموضوع الالتزام بمبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية يفيد المقدمين على إنجاز المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية وهذا تفاديا لنشوب نزاعات موضوعها عدم الالتزام بهذا المبدأ تكون أروقة المحاكم مسرحا لها.

ويمكن تحديد أهم أهداف دراسة هذا الموضوع فيما يلي:

- الوقوف على مختلف النصوص القانونية التي لها صلة بموضوع البحث .
- محاولة التنسيق بين الطرح العلمي القانوني و الواقع العملي لموضوع البحث.
- تقديم إضافة إلى المكتبة القانونية التي تشهد نقص في مثل هذه الدراسات .

وفي هذا الإطار نطرح الإشكالية التالية : إلى أي مدى وفق المشرع في تكريس مبدأ

منع تجزئة الأراضي الفلاحية في حماية هذه الأراضي ؟

وبالرغم من وجود دراسات سابقة تتعلق بموضوع الأراضي الفلاحية وحمايتها إلا إنها تكاد تنعدم الدراسات المتخصصة بهذا المبدأ تحديدا وهذا راجع أن معظم الدراسات تدرجه ضمن حماية الأراضي الفلاحية بصفة عامة.

وللإجابة عن هذه الإشكالية نتبع المنهج الوصفي للوقوف على المفاهيم و التعاريف المتعلقة بالموضوع، وأيضا المنهج التحليلي وذلك من خلال تفسير وتحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، مع اللجوء أحيانا لإتباع منهاجا تطبيقيا يقوم على إسقاط موضوع البحث على الواقع العملي.

و لدراسة هذا الموضوع قسمنا هذا البحث إلى فصلين و كل فصل إلى مبحثين:

الفصل الأول :الحماية القانونية للأرض الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة، قسمناه إلى مبحثين ، المبحث الأول:مفهوم مبدأ المنع و نطاقه وخصصنا المبحث الثاني لتطبيق مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية.

أما الفصل الثاني تحت عنوان الآليات القانونية و الإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة، قسمناه بدوره إلى مبحثين : فالمبحث الأول الآليات الموضوعية لتفعيل مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية و المبحث الثاني الآليات الإدارية لتفعيل مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية.

الفصل الأول

الحماية القانونية للأرض الفلاحية من
خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ

منع التجزئة

إن مسألة حماية الأراضي الفلاحية كانت دائما في مقدمة اهتمامات المشرع الجزائري، لذا كان يشير إليها في كل مرحلة من مراحل الجزائر المستقلة، حيث نجد المؤسس الدستوري في الميثاق الوطني لسنة 1976 يعترف بانعدام الحماية القانونية للأراضي الفلاحية مما يؤدي حتما إلى الانخفاض في مساحتها¹، ونجده مرة أخرى في الميثاق الوطني لسنة 1986 يقر أن حماية الأراضي الفلاحية وكذلك استغلالها بكيفية فعالة و التصدي للمشاكل التي تنجم عن تجزئة المزارع تشكل كلها مواضيع هامة يجب أن تقنن بنصوص ملائمة².

وتمشيا مع التوجه الجديد للنظام الجزائري عقب تبني دستور 1989 صدر القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري ليكون أول نص صريح يوفر حماية أكثر فعالية للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية مهما كان موقعها و نوعها، حيث رتب على عاتق كل مالك أو مستغل للأرض الفلاحية جملة من المبادئ لابد من احترامها .

وتجسيدا لاحترام هذه المبادئ صدر المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية و الذي كرس لمبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية دون الحدود المقررة قانونا.

ولتفصيل أعمق في البحث نبين مفهوم مبدأ المنع و نطاقه في مبحث أول و تطبيق مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية في مبحث ثاني.

¹ أنظر أمر رقم 76-57 بتاريخ 05/07/1976 المتضمن نشر الميثاق الوطني ج ر، رقم 61 بتاريخ 30/07/1976، ص 212.

² أنظر المرسوم رقم 86-22 بتاريخ 09/02/1986 المتضمن نشر الميثاق الوطني ج ر، رقم 07 بتاريخ 16/02/1986، ص 141.

المبحث الأول : مفهوم مبدأ المنع و نطاقه

يعتبر مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية دون المساحات المقررة قانونا من أهم القيود التي أوردها المشرع الجزائري في ق.ت.ع و كذلك المرسوم التنفيذي 97-490، وأكد على هذا المبدأ القانون 08-16 المتضمن ق.ت.ف ، وهذا من أجل حماية هاته الأراضي بمعرفة مسار العقار الفلاحي والتحكم فيه وتتبع كل ما يقع عليه من تصرفات.¹

وعليه يتضمن المبحث محل الدراسة مطلبين نخصص الأول منهما إلى تحديد مفهوم المبدأ في الوقت الذي يكون فيه تحديد نطاقه في مطلب ثان.

المطلب الأول: مفهوم المبدأ

إن استقراء المادة 55 من ق.ت.ع على أنه يمنع تجزئة الأراضي الفلاحية حين إنجاز أي معاملة عقارية خاصة تلك الناقلة للملكية، من شأن هذه التجزئة تشكيل مستثمرات قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري²، وأضافت المادة 23 من ق.ت.ف على منع هذه التجزئة التي قد تؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات اقل من الحدود الدنيا التي تتحدد اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي³.

وألزم المرسوم التنفيذي 97-490 السالف الذكر كل من الموثقين والمحافظين العقاريين على مطابقة كل عملية تجزئة للشروط التي حددها وبمفهوم المقابلة أنهم يمتنعوا عن استكمال و مواصلة الإجراءات لأي عملية عقارية لا تحترم شروط هذه التجزئة⁴.

¹ أنظر لعشاش محمد ، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 2، العدد 4، سنة 2018، ص 188. مقال متوفر على الرابط:

اطلع عليه في بتاريخ 18/02/2020. <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/149>

² أنظر المادة 55 من القانون رقم 90-25، مرجع سابق .

³ أنظر المادة 23 من القانون رقم 08-16، مرجع سابق.

⁴ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 بتاريخ 1997/12/20 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج ر، رقم 84 بتاريخ 1997/12/21.

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

ويرجع معظم الكتاب إلى أن منع تجزئة الأراضي الفلاحية دون ما احترام القواعد المنظمة لذلك يعود للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأرض الفلاحية، لأن الاستمرار في عملية التجزئة يزيد في تشتيت الرقعة الزراعية وعدم انسجامها مع الأنماط الحديثة للاستغلال¹.

ويذهب آخرون إلى أن منع كل تجزئة أو تقسيم للأرض الزراعية هدفه عدم الوصول إلى عجز هذه الأرض عن مستوى الاستغلال الزراعي المنتج من جراء هذه التجزئة².

ولقد عرف جانب من الفقه عملية تجزئة الأراضي الفلاحية بأنها " ظاهرة غير اقتصادية ومضيفة للوقت و الجهد والمال"³، ومن هنا يأتي وجوب منع تجزئة الأرض الفلاحية إلى مساحات قزمية أو صغيرة تؤدي هذه الأخيرة إلى مشاكل اقتصادية حيث تصبح لا توفر لصاحبها الدخل المناسب من جهة ومشاكل اجتماعية من جهة أخرى حيث تتسبب في ضياع طاقته و جهده و يكون في بطالة مقنعة له و لبعض أفراد أسرته⁴.

ونظرا لخطورة التجزئة المفرطة على الأرض الزراعية أولتها معظم التشريعات المقارنة أهمية بالغة حيث نجد المشرع المصري خصص الباب الثالث من قانون الإصلاح الزراعي رقم 178 لسنة 1952 للحد من تجزئة الأراضي الزراعية وعالجنا المادتين 23 و 24 منه شروط وآليات هذه التجزئة درءا لتفاقم الظاهرة بسبب تزايد السكان⁵.

¹ سمير عز الدين، تنمية العقار الفلاحي من حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز وآثاره على التمويل الفلاح، مجلة التنمية و إدارة الموارد البشرية، جامعة البليدة 2، المجلد 3، العدد 8، سنة 2017، ص 229. مقال متوفر على الرابط:

اطلع عليه 2020/02/18. <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/357>

² انظر رياض سامي بربير، حماية الأراضي الزراعية من التجاوز عليها بالتعدي والتفتيت، رسالة ماجستير، جامعة النهريين، 2017، ص 7 الرسالة متوفرة على موقع http://www.law.nahrainuniv.edu.iq/lib_files/2018_05_06_12_11_50

أطلع عليه بتاريخ 2020/02/19

³ أكرم محمود حسين و أسامة محمد سعيد، النظام القانوني للحد من تفتيت الأرض الزراعية، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العدد 8، سنة 2010، ص 38. المقال متوفر

أطلع عليه بتاريخ 2020/02/19 <https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=20680>

⁴ أنظر محمد السيد عبد السلام، الأمن الغذائي للوطن العربي، مطابع الرسالة، الكويت، 1998، ص 138.

⁵ أنظر عبد المجيد رحابي، ضوابط القسمة الإتفاقية للعقارات على ضوء التشريع الجزائري و القانون المقارن، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 05، العدد 2، سنة 2018، ص 499. مقال متوفر على

أطلع عليه 2020 /04/15 <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/76>

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

كما نظم المشرع الفرنسي مسألة تجزئة الأراضي الفلاحية بموجب الأمر رقم 864-2011 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بحماية واستصلاح الأراضي الفلاحية المعدل لقانون الأرياف و الصيد البحري والذي خصص القسم الثالث لمراقبة تجزئة الأراضي الفلاحية حيث أعطى سلطات واسعة للإدارة في مراقبة كل عملية تقسيم أو تجزئة لأرض فلاحية، وأوجب ذات الأمر أن كل عملية تجزئة لا بد أن تكون محل طلب تصريح مسبق من اللجنة القطاعية للتوجيه العقاري بالإضافة إلى تكوين ملف إداري مفصل¹.

ويتضح أن منع تجزئة الأراضي الفلاحية يعود للنظرة الاقتصادية المتوخاة من إنتاجية هذه الأراضي وهذا بسبب أن المساحات الفلاحية الصغيرة تكون عائقا و تحول دون توفير الأمن الغذائي لساكنته، وعلى ذلك ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين ، فرع أول نخصه لمبررات مبدأ المنع وفرع ثان لأهدافه.

الفرع الأول: مبررات المنع

إن تفحص ق.ت.ع 90-25 وكذلك مواد ق.ت.ف 08-16 تتجلي مبررات منع تجزئة الأراضي الفلاحية و تقريبا هي نفسها التي اعتمدت عليها معظم التشريعات المقارنة، لأنها تشترك هذه المبررات في كونها تقنية محضة تتعلق بإنتاجية الأرض الفلاحية ، وكذلك بالطبقة الممتهنة لمهنة الفلاحة، وسنتناول فيما يلي هذه المبررات وفقا لل فقرات التالية:

أولا: المحافظة على مستوى إنتاجية الأرض

يأتي منع تجزئة الأرض الفلاحية إلى مساحات لا تحترم فيها الشروط القانونية المطلوبة ، نتيجة الآثار السلبية التي تنجم عن عملية التجزئة ، ويتجلى ذلك في أن التجزئة تؤدي إلى ضياع مساحات معتبرة من دون استغلال وهذا لزيادة الإرتقاقات و المتمثلة في الممرات والحدود و الفواصل مابين القطع مما يضعف من إنتاج الأرض و يعرقل حسن

¹ Voir ordonnance n°2011-864 du 22/07/2011 relative à la protection et la mise en valeur des terres agricoles ,Journal officiel de la république française , n°0169 du 23/07/2011.

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

استغلالها¹، كما أن هذه المساحات المجزأة لا يمكنها استيعاب استخدام الآلات و المعدات الزراعية الحديثة مما يجعلها تعتمد على التقنيات التقليدية للعمل الفلاحي².

ثانيا: وضعية أصحاب مهنة الفلاحة

إن الفلاح الذي يستغل مساحة صغيرة لا يستغرق من الوقت للقيام بأعمال تحضيرها و زراعتها إلا وقت قصير في الموسم الزراعي مما يجعله عاطلا في باقي أيام السنة مما يفسر إنتشار الفقر و البؤس في المناطق التي تكثر فيها المساحات المجزأة إلى ملكيات أو حيازات صغيرة³، كما أن أصحاب المساحات الصغيرة يميلون إلى إنتاج محاصيل استهلاكية بالإضافة إلى ذلك فإن هذه المساحات تستهلك جزءا معتبرا من إنتاجه، وبالتالي لا تزود السوق بالمنتوج⁴

الفرع الثاني: أهداف المنع

يعتبر منع تجزئة الأرض الفلاحية إلى مساحات لا تحترم فيها الشروط المطلوبة قانونا من أهم القيود التي فرضها المشرع من أجل حمايتها، وهذا يعود لعلاقة الأرض الفلاحية بالمصلحة العامة والتي تكمن في تحقيق أهداف الاجتماعية و الاقتصادية على حد سواء للمجتمع⁵.

وسنتناول تبيان الأهداف الاجتماعية و كذا الأهداف الاقتصادية المتوخاة من منع تجزئة الأراضي الفلاحية في الفقرتين التاليتين:

¹ أنظر دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي و عدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، المجلد 01، العدد3، سنة 2014 ، ص100. مقال متوفر <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/86> عليه بتاريخ 2020/03/25

² أنظر رياض سامي بريبر، مرجع سابق ، ص11.

³ أنظر رياض سامي بريبر، مرجع نفسه ، ص11.

⁴ أنظر محمد السيد عبد السلام ، مرجع سابق، ص138 .

⁵ أنظر لعشاش محمد ، حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين النظرية و التطبيق ،مجلة المعارف، جامعة البويرة، المجلد 14، العدد 2، سنة 2019، ص55. مقال متوفر عليه بتاريخ 2020/03/24

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/270>

أولاً: الأهداف الاجتماعية

لقد تبنى المشرع الجزائري فكرة الوظيفة الاجتماعية للملكية، لذلك لا يقتصر استعمال و استغلال ملكية الأرض الفلاحية لتحقيق الوظيفة الفردية فقط بل يتعداه إلى تحقيق الوظيفة الاجتماعية كذلك و إلا اعتبر متعسفا في استعمال هذا الحق، حيث ذهب إلى أبعد من ذلك في القانون المدني عندما اعتبر الأرض الفلاحية ملك لمن يخدمها و ليس لمن يملكها¹؛ وسعيا منه في تحقيق هذه الوظيفة فلقد ألزم ق.ت.ع ، وكذلك ق.ت.ف مالك الأرض الفلاحية بجملة من القيود تصل مخالفتها إلى حد تجريده من مالكيته، هذه القيود تختلف من حيث استعماله و استغلاله لأرضه بالإضافة إلى قيود تفرض على التصرفات القانونية التي يمكنه أن يجريها عليها، ومن هذه القيود احترامه لمبدأ منع تجزئته لأرضه و تشتيتها إلى مساحات صغيرة لا تتلاءم مع متطلبات العمل الفلاحي، إذ يعتبر الحفاظ على وحدة المستثمرة الفلاحية بمنع تجزئتها إلى مساحات لا تحترم في أبعادها الشروط القانونية من شأنه المحافظة على مناصب الشغل وكذلك المساكن أحيانا، إذ عادة ما تكون مساكن الفلاحين مشيدة فوق الأراضي الفلاحية التي يستغلونها².

إن منع تجزئة الأرض الفلاحية إلى مساحات صغيرة والإبقاء على مساحات تتلاءم والنشاط الفلاحي الأمثل من شأنه تقوية ارتباط الفلاح بالأرض، مما يؤدي إلى بذل جهد أكثر في زيادة إنتاجيتها مما ينعكس على دخله، وبذلك تكون له مساهمة في التنمية الشاملة للمجتمع والانتقال إلى الفلاح كعون اقتصادي بدلا من الفلاح المدعوم³.

ثانياً : الأهداف الاقتصادية

يتمثل الدور الاقتصادي للأرض الفلاحية في توفير المادي للسلع هذه السلع هي أساسا للاستهلاك البشري أو الحيواني، وحماية الأرض الفلاحية من التجزئة والتشتيت هدفه الوصول إلى إنتاج هذه السلع ، ويرجع الأساس الاقتصادي لاستغلال الأرض الفلاحية على

¹ أنظر لعشاش محمد ، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق، ص169.

² أنظر سماعيل شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، الجزائر ، 2002، ص 208.

³ أنظر سحتوت نادية ،النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، سنة 2019، ص5.

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

فكرة تحقيق الأمن الغذائي للمجتمع ولا يتأتى ذلك ما لم تستغل كل الطاقات البشرية والمادية المتصلة بالأرض الفلاحية¹.

إن العقار الفلاحي باعتباره ملكية ورأس مال اقتصادي، هو بمثابة عنصرا حيويا لتحقيق تنمية اقتصادية و اجتماعية وهو المشكل الذي تواجهه البلاد، ولقد أدى تفتيت الأرض و تحول استغلالها لأغراض غير فلاحية إلى إهمالها بحيث أصبحت الملكية الفردية منعدمة القيمة الاقتصادية². وفي هذا السياق وحسب الإحصاء العام للفلاحة لسنة 2001 نجد عدد المساحات الصغيرة التي تتراوح بين 0.1 و 2 هكتار يصل إلى 296044 مستثمرة عبر الوطن³.

المطلب الثاني: نطاق المنع

لقد كرس المشرع بموجب ق.ت.ع 90-25 وكذلك ق.ت.ف 08-16 لمالك الأرض الفلاحية حرية التصرف فيها بإجراء جميع أنواع التصرفات القانونية، ولقد أوجب احترام شروط لا يمكن تجاوزها بالموازاة مع احترام القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني كالرسمية، التسجيل والشهر⁴.

ومن بين الشروط التي أوجبها المشرع شرط منع تجزئة الأرض الفلاحية إلى قطع لا تحترم فيها مقاييس التوجيه العقاري، هذه المقاييس التي نص عليها المرسوم التنفيذي 490-97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁵.

¹ أنظر حسونة عبد الغاني، استغلال العقار الفلاحي الخاص في إطار نظام الحلول، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، المجلد 1، العدد 10، سنة 2018، ص 118. مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/457> أطلع عليه بتاريخ 2020/03/12.

² أنظر عبد الله بدعيدة، العقار الفلاحي و أثره على التنمية الزراعية، مجلة جديد الاقتصاد، جامعة الجزائر 3، المجلد 7، العدد 1، سنة 2012، ص 27، 21. مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/342> أطلع عليه بتاريخ 2020/04/03.

³ أنظر الإحصاء العام للفلاحة لسنة 2001، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ص 51.

⁴ أنظر بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، المجلد 52، العدد 2، سنة 2015، ص 286. مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/32> أطلع عليه بتاريخ 2020/04/04.

⁵ أنظر ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول العقار الفلاحي، ط 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص 44.

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

وتقييد كل التصرفات القانونية المنصبة على الأرض الفلاحية مهما كان وضعها القانوني بشرط منع تجزئتها يعود للدور المنوط به لهذه الأرض في رسم أهداف السياسة الفلاحية للبلاد، ولتعميق البحث في هذا المطلب سنتناول مدلول الأرض الفلاحية في فرع أول وطبيعة ملكية الأرض الفلاحية في فرع ثان.

الفرع الأول: مدلول الأرض الفلاحية

لقد حددت المادة 02 من ق.ت.ع لسنة 1990 الأملاك العقارية بأنها كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية، ولقد فصلت المادة 03 من نفس القانون القوام التقني لهذه الأملاك والتي تكون الأراضي الفلاحية أحد مكوناته، لتصل المادة 04 من القانون ذاته لتعرف هذه الأراضي بنصها "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله."

من استقراء هذا التعريف يتضح أن المشرع في صياغته اعتمد على خاصيتين مترابطتين حدد بموجبهما إضفاء صبغة الأرض الفلاحية على أي أرض تحققهما ، و نتطرق إليهما في النقطتين التاليتين:

أولا: خاصية الإنتاج

لقد اعتمد المشرع على قابلية الأرض للإنتاج وتحقيق هذا الإنتاج يكون بتدخل الإنسان ولا يهم كيف يكون هذا التدخل ، حيث يستوي أن يكون باستعمال الوسائل التقليدية أو الحديثة من خدمة للتربة أو نظم للري وغير ذلك من السلوكيات التقنية وفي عالم الفلاحة، ومنه فإن الأرض التي تنتج طبيعيا دون تدخل الإنسان لا تعد من قبيل الأراضي الفلاحية كالأراضي السهبية، بالإضافة إلى ذلك قد يكون هذا الإنتاج سنويا مثل منتوح الحبوب و الأعلاف أو خلال عدة سنوات كما هو الحال في زراعة الأشجار المثمرة¹

¹ أنظر كريم حرز الله ،التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر،مجلة الدراسات القانونية،جامعة يحي فارس المدية،المجلد 2،العدد2،سنة 2016،ص 45. مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/318>

أطلع عليه بتاريخ 2020/05/11

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

يتضح من خلال هذا التعريف أن المشرع أتى بموجب ق.ت.ع 90-25 بمبدأ مستحدث هو الأرض المنتجة ليحل محل مبدأ الأرض لمن يخدمها الذي كان سائد قبل ذلك بموجب أحكام الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية¹ ذو النزعة الإشتراكية.

ثانيا: خاصية الاستهلاك

لم يكتفي المشرع بالإنتاج كمحدد لتعريف الأرض الفلاحية بل يجب أن يكون هذا الإنتاج موجه للاستهلاك المباشر للبشر أو الحيوان كتوفير الخضر و الفواكه وكذلك الأعلاف كما قد يستهلك بطريقة غير مباشرة أو بعد تحويله إلى منتج صناعي كعملية تصبير أو التعليب للخضر و الفواكه²، ولا يكفي أن يكون الإنتاج الفلاحي متاحا بل يجب أن يكون أيضا آمنا للاستهلاك وصحيا لأفراد المجتمع³.

ولقد أشار المشرع بموجب المادة 02 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي إلى مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين الأمن الغذائي و الذي عرفه بدوره في المادة 03 من نفس القانون بأنه " حصول وصول كل شخص بسهولة وبصفة منتظمة إلى غذاء سليم وكاف يسمح له بالتمتع بحياة نشيطة "

ومن هنا يتضح أن المشرع يهدف من وراء عملية الإنتاج إلى إشباع حاجيات المجتمع من المنتوجات الفلاحية.

الفرع الثاني: طبيعة ملكية الأرض الفلاحية

لقد صنف المشرع بموجب المادة 23 و ما بعدها من ق.ت.ع 90-25 الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة وأخرى وقفية.

¹ أنظر عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية، الجزائر، 2005 ، ص 238 .

² أنظر نعيمة حاجي ، أراضي العرش ، دار الهدى،الجزائر ،سنة 2010 ،ص75.

³ أنظر بن عمر خالد و بورزامة جيلالي ،واقع القطاع الفلاحي و مدى مساهمته في تحقيق الأمن الغذائي خلال الفترة 2000-2014 ،مجلة التكامل الاقتصادي ،جامعة أحمد دراية أدرار،المجلد 6،العدد 2 ،سنة 2018،ص33 مقال

متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/180> أطلع عليه بتاريخ 2020/04/18

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

وحسب المادة 55 من ق.ت.ع.¹ والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-490 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، فإن نطاق المنع في حالة مخالفة الشروط التي نص عليها المرسوم الأخير يشمل الأراضي الفلاحية التي تكون محل تحويل للملكية وهي الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية بالإضافة على الأملاك الخاصة، دون الأملاك الوقفية لأنه لا يجوز إجراء أي تصرف من التصرفات التي تؤدي إلى تحويل الملكية كالبيع أو الهبة من طرف الموقوف عليهم على أصل الملكية الموقوفة².

وسنتناول بأكثر من التفصيل الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية في الفقرة الأولى و الأراضي الفلاحية المملوكة للخوادم في الفقرة الثانية.

أولاً: الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية

لقد نظم المشرع الأملاك الوطنية بموجب القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 والمراسيم المنظمة له، حيث قسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة³، وتعد الأراضي الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة دون سواها حسب المادة 18 من نفس القانون.

ولقد نظم المشرع كيفية استغلال هذه الأراضي بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والذي تبنى استغلالها عن طريق الإمتياز⁴، بعدما كان تنظيمها يخضع للقانون 87-19 المؤرخ 08-12-1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم والذي يكرس حق الإنتفاع الدائم بكل ما فوق الأرض مع إبقاء ملكية الأرض للدولة كنمط للاستغلالها⁵، وتشمل كذلك الأملاك الخاصة

¹ النص العربي للمادة يذكر المعاملات العقارية مما يفهم تلك الناقلة للملكية أو غير الناقلة للملكية كالإيجار أما النص الفرنسي فيشير فقط لتحويل الملكية .

² أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص81.

³ أنظر المادة 02 من القانون رقم 90-30 بتاريخ 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر رقم 52 بتاريخ 02/12/1990.

⁴ أنظر سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، سنة 2018.

⁵ أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص86.

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

للدولة الأراضي الاستصلاحية الخاضعة لنظام الإمتياز والذي نظمها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه و شروطه¹، وتمثل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة حوالي 2.8 مليون هكتار ما يمثل نسبة 35% من المساحة الفلاحية المستغلة².

ثانيا : الأراضي التابعة للأملاك الخاصة

لقد بينت المادة 28 من القانون 90-25 المتضمن ق.ت.ع أن الملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور و تخضع للقانون المدني، وبما أن القوام التقني في الأملاك العقارية يشتمل على الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 03 من ق.ت.ع فإن ملكيتها تخضع بدورها للقاعدة العامة للملكية والتي عرفها المشرع بنص المادة 674 من القانون المدني بأنها " حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط إحترام القوانين والأنظمة"³.

ولم يكلف المشرع في ق.ت.ع بتعريف الملكية الخاصة بوجه عام بل عرفها بنص المادة 27 منه بما يلي " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

وتتقسم الأراضي الفلاحية المملوكة للخوادم إلى ملكية تامة أو ملكية مشاعة، فالملكية التامة هي التي تكون فيها للمالك ممارسة السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال، الاستغلال و التصرف، أما الملكية المشاعة فهي التي يتعدد فيها المالكون في شيء واحد بدون تحديد حصص و يقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع أو مشتعاع⁴، وتمثل الأراضي الفلاحية

¹ أنظر بن دوخة عيسى و بوشربي مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، جامعة المسيلة، العدد 01، سنة 2016، ص141. مقال متوفر على

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/457> أطلع عليه بتاريخ 2020/05/20

² Voir NEDJIMI Bouzid ;SEBTI Mohamed;NAOUI Taha hocine; le problème du foncier agricole en algerie

مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 1، العدد 1، سنة 2008، ص 378، مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/315> أطلع عليه بتاريخ 2020/05/21.

³ أنظر المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج رقم 78 بتاريخ 30/09/1975.

⁴ أنظر حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص126.

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

المملوكة للخوادم حوالي 5.4 مليون هكتار ما تمثل نسبة 65% من المساحة الفلاحية المستغلة¹.

ويتضح من التعريفين السابقين أن المشرع لم يكتفي بشرط احترام القوانين والأنظمة للممارسة حق الملكية في التعريف الأول بل قيد المالك بضرورة استعمال هذا الحق وفقا لطبيعتها وفقا لما أعدت له في التعريف الثاني، و بإسقاط هذا على الأراض الفلاحية فإن إستعمالها لا يكون إلا للزراعة .

المبحث الثاني: تطبيق مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية

بعد التعرض إلى مفهوم منع تجزئة الأراضي الفلاحية ونطاقه في المبحث الأول، سنتناول في هذا المبحث كيف نظم المشرع تطبيق هذا المبدأ من أجل حماية الأراض الفلاحية من التفتيت والتشتت، فلقد قيد مضمون المادة 55 من ق.ت.ع إنجاز أي معاملة عقارية قد تتسبب في تكوين أرض قد تتعارض مع مقاييس التوجيه العقاري ولقد صدر المرسوم التنفيذي 97-490 في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية الواجب مراعاتها عند إجراء كل عملية تجزئة لأرض فلاحية مهما كان وضعها القانوني، والمتمثلة في تحديد مساحة مرجعية لكل صنف من الأراضي الفلاحية كقيد على هذه التجزئة.

ولتفصيل أكثر في البحث سنعالج احترام قيد المساحة المرجعية في مطلب أول ومعايير تحديد هذه المساحة في مطلب ثاني.

المطلب الأول: احترام قيد المساحة المرجعية

تنص المادة 02 من المرسوم 97-490 السالف الذكر على " يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هي محددة أدناه." وإنطلاقا من تحديد المشرع لقيد المساحة المرجعية حين إنجاز كل عملية تجزئة، سنتناول تحديد هذه المساحة في فرع أول و الطبيعة القانونية لقيد المساحة المرجعية في فرع ثان.

¹ Voir NEDJIMI Bouzid ;SEBTI Mohamed;NAOUI Taha hocine , p 377.

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

الفرع الأول : تحديد المساحة المرجعية

تنص المادة 03 من المرسوم 490-97 على " تعتبر كمساحات مرجعية للمستثمرة الفلاحية في مفهوم هذا المرسوم المساحات المبينة أدناه:

المساحة المرجعية بالهكتار	نظام المزروعات	الصيغ	نوع الأراضي	المناطق
1.5 4 7	خضر خضر و زراعة أشجار زراعة أشجار	1 2 3	مسقية	أ + الأراضي المسقية في
8 7 10	خضر / زراعات كبرى زراعات كبرى / أعلاف زراعات صناعية/زراعات كبرى	1 2 3	غير مسقية	المناطق الأخرى أ. ب. ج. د. م
20	زراعات كبرى / أعلاف بقول جافة	1	غير مسقية	ب
18	زراعات كبرى / أعلاف بور بقول جافة / زراعات كبرى بور	1 2	غير مسقية	ج
10	زراعات كبرى / خضر	1	غير مسقية	د
3 1 3.5	زراعات كبرى زراعات النخيل المكثفة زراعات النخيل / زراعات كبرى	1 2 3	مسقية	و

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

10	زراعات كبرى/ أعلاف بور	1	غير مسقية	م
11	بقول جافة /زراعات كبرى بور	2		

ولتحليل هذا الجدول يتضح أن المشرع الجزائري خص كل نوع من الأراضي الفلاحية وعلى حسب مزروعاتها بمساحة مرجعية مقدره بالهكتار، حيث لا يمكن بأي حال من الأحوال تحويل ملكية أرض فلاحية نقل عن المساحات المرجعية المبينة في الجدول أعلاه.

بالإضافة إلى ذلك فقد ألزمت المادة 07 من نفس المرسوم كل من الموثقين والمحافظين العقاريين أن يسهروا على مطابقة عمليات تحويل الملكية المنصبة على الأراضي الفلاحية لأحكام هذا المرسوم .

والملاحظ أيضا أن المشرع الجزائري قد أفرط في تنويع المساحات المرجعية على العكس من بعض التشريعات المقارنة، حيث نجد أن المشرع المصري بموجب المادة 23 من القانون رقم 178 لسنة 1952 المتعلق بالإصلاح الزراعي حددها بصفة موحدة على جميع الأراضي بخمسة أفدنة، والقدان الواحد يساوي 0.42 هكتار، أما المشرع الفرنسي لم يعتمد في تجزئة الأراضي الفلاحية على تحديد المساحة المرجعية وإنما أحاط عملية التجزئة بجملة من الإجراءات والآليات الرقابية وهذا ضمانا لاستمرار الأرض الفلاحية لنشاطها بعد تجزئتها¹.

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لقيود المساحة المرجعية

إن القاعدة العامة في ممارسة الحقوق هي حرية استعمالها أو استغلالها أو التصرف فيها، وخروجا عن هذه القاعدة وضع المشرع الجزائري قيد على أحد صور هذه الحقوق وهو حق الملكية المنصب على الأراضي الفلاحية، حيث منع تجزئة الأرض الفلاحية دون المساحات المرجعية للمستثمرة المشار إليها في المادة 03 من المرسوم 97-490، بعدما كان تقسيم الملكية الشائعة بما فيها ملكية الأراضي الفلاحية يخضع لأحكام المادة 722 وما يليها من ق . م بدون تحديد للمساحة .

¹ أنظر عبد المجيد رحابي، مرجع سابق، ص 499.

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

ولقد عرف المشرع المستثمرة الفلاحية في المادة 46 من ق.ت.ف 16-08 بنصها "المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة و غير المنقولة و من مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول و البساتين و الاستثمارات المنجزة و كذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية."

وعليه فإن كل عملية تجزئة تؤدي إلى تغيير تشكيلة الوحدة العضوية للمستثمرة الفلاحية المشار إليها في التعريف السابق بدون مراعاة الشروط المحددة بموجب المرسوم 409-97 تعتبر شكلا من أشكال التعسف في استعمال الحق¹.

ويرجع تقييد المشرع لسلطة مالك الأرض الفلاحية بمنع تجزئتها دون المساحة المرجعية ، إلى أن ملكية الأرض الفلاحية تختلف عن ملكية الأشياء الأخرى وهذا نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأرض²، ولقد نادى بالوظيفة الاجتماعية لحق الملكية المذاهب الاشتراكية التي ظهرت في القرن 19 حيث نظرت لتدخل الدولة في تنظيم و فرض قيود على الملكية الفردية و الحياة الاقتصادية للمجتمع بوجه عام، لا سيما الملكية الفلاحية لما لها من دور إجتماعي و إقتصادي³.

وعليه فإن المشرع بنصه على إحترام قيد المساحة المرجعية عند كل تجزئة للأراضي الفلاحية خاصة عند تحويل ملكيتها، قد فرض شرطا قانونيا جديدا ليضاف للشروط التي يتطلبها القانون لصحة التصرف المنصب على الأراضي الفلاحية، ومنه فإن قيد المساحة المرجعية هو قاعدة آمرة تؤدي مخالفتها إلى بطلان التصرف حفاظا على الوحدة العضوية للمستثمرة.

المطلب الثاني : معايير تحديد المساحة المرجعية

من خلال الجدول المشار إليه في المادة 03 من المرسوم 490-97 يتضح أن المشرع اعتمد في تحديد المساحات المرجعية الواجب احترامها عند إنجاز كل عملية تجزئة للأرضي

¹ أنظر صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة تلمسان ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2015/2016 ، ص 119.

² أنظر سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 166.

³ أنظر غلاب نجاة، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص ، رسالة ماجستير في الحقوق ، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2014، ص 27.

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

الفلاحية على قدرات المناطق الفلاحية عبر الوطن وكذلك على خضوع الأرض لنظام السقي من عدمه.

وستتناول بالتفصيل معيار المناطق الفلاحية في فرع أول ، معيار السقي في فرع ثان و معيار المزروعات في فرع ثالث.

الفرع الأول: معيار المناطق

أشارت المادة 04 من المرسوم 97-490 إلى أن المساحات المرجعية تتوزع حسب قدرات المناطق الفلاحية ، حيث أحالت نفس المادة تحديد المناطق أ ، ب ، ج ، د إلى المادتين 80 و 81 من القانون 88-33 المتضمن قانون المالية لسنة 1989¹ والذي فرض إتاة سنوية على استغلال الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون 87-19 ، والمحينة بموجب المادة 41 من الأمر 10-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 والتي تركت تحديد المناطق الفلاحية للمرسوم التنفيذي 12-124 لاسيما المادة الثانية منه²، حيث تم تقسيم المناطق ذات الإمكانات الفلاحية كما يلي:

المنطقة أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية و شبه الساحلية التي تستفيد من نسبة أمطار تساوي أو تفوق 600 مم سنويا.

المنطقة ب: تضم أراضي السهول التي تستفيد من نسبة أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم سنويا.

المنطقة ج: تضم أراضي السهول التي تستفيد من نسبة أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم سنويا.

المنطقة د: تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية ، التي تستفيد من كمية أمطار تقل عن 350 مم سنويا.

¹ أنظر المادتين 80 و 81 من القانون 88-33 المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 ، ج ر 54 بتاريخ 31/12/1988.

² أنظر المادة 01 من المرسوم 12-124 المؤرخ في 19/03/2012 المتضمن تحديد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أتاة أملاك الدولة ، ج ر 17 بتاريخ 25/03/2012 .

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

كما أحالت المادة 04 السالفة الذكر تحديد المنطقة و، والتي تتكون من الأراضي الصحراوية إلى المادة 18 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري وهي كل أرض تقع في منطقة يقل تساقط الأمطار فيها عن 100مم سنويا.

كما تم تحديد المنطقة م بموجب الملحق المرفق للمرسوم 97-490 المتضمن تحديد المناطق الجبلية عبر أقاليم البلديات.

الفرع الثاني : معيار نظام السقي

يتبين من الجدول السلف الذكر أن المشرع في تحديده للمساحات المرجعية لم يكتفي بمعيار المناطق ذات القدرات الفلاحية عبر الوطن بل إعتد على إمكانية خضوع الأراضي الفلاحية منطوية عليها هذه المناطق لعملية السقي من عدمها، حيث نجد أن كل المناطق تكون تارة أرضي مسقية كما قد تكون غير مسقية ويرجع هذا لتفاوت نسبة الأمطار المستفيدة منها كل منطقة ، و الملاحظ من الجدول أن المنطقة "و" تكون الأراضي الفلاحية فيها دائما مسقية و هذا أمر طبيعي بحكم ضآلة نسبة تساقط الأمطار في المناطق الصحراوية.

والملاحظ من الجدول أن المساحات المرجعية تكون أقل في الأراضي مسقية عنها في الأراضي الغير مسقية.

المعيار الثالث: نظام المزروعات

لقد ربط المشرع حسب الجدول المشار إليه في المادة 03 تحديد المساحات المرجعية لكل منطقة بنظام مزروعات معين و يختلف هذا النظام حسب استعمال نظام السقي إلى مزروعات مسقية وأخرى غير مسقية.

ومما يلاحظ من الجدول قصور نظام المزروعات حيث نجد أن المنطقة "و" لا تحتوي على زراعة الخضر ولا زراعة الأشجار ولا الزراعات الصناعية، مما يعني أنه حين مراعاة المساحة المرجعية عند كل عملية تجزئة بهذه المنطقة لا يمكن الموافقة بإجرائها إذا كانت الأرض الفلاحية مزروعة بالخضر أو الأشجار المثمرة أو الزراعات الصناعية و تقتصر الموافقة على التجزئة إلا على الأراضي المزروعة بالنخيل أو الزراعات الكبرى؛ في

الفصل الأول: الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة

حين نجد أن مساحات معتبرة مزروعة بالخضر و الأشجار المثمرة وكذلك الزراعات الصناعية في هذه المنطقة، حيث نجد أن مساحة الزراعات الصناعية في ولاية الوادي سنة 2014 وصلت إلى 2045 هكتار والزراعات الخضر 41500 هكتار¹، كما نجد مساحة زراعة الخضر في ولاية أدرار سنة 2015 وصلت إلى 4520 هكتار والزراعات الصناعية 1941 هكتار².

¹ أنظر إبراهيم بوجلخة و محمد يوسف عمامرة ، انعكاس روح المقاولاتية و الإبداع على واقع الفلاحة الصحراوية، مجلة العلوم الإدارية والمالية ، جامعة الوادي ، المجلد 2، العدد 1 سنة 2018 ، ص 170. مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/495> اطلع عليه بتاريخ 2020/05/26

² أنظر ضمزمة سعاد و ميموني بلقاسم، مساهمة القطاع الفلاحي في النمو الاقتصادي "ولاية أدرار نموذجا" ضمن محور رهانات القطاع الفلاحي في دعم النمو الاقتصادي في الجزائر ، مجلة الإقتصاد و إدارة الأعمال، جامعة أدرار ، المجلد 1 ، العدد 5 ، الجزائر 2017، ص 105. مقال متوفر على

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/515> اطلع عليه بتاريخ 2020/05/28

الفصل الثاني

الآليات القانونية والإدارية لتفعيل

مبدأ منع التجزئة

الفصل الثاني: الآليات القانونية و الإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة

تجسيدا لحماية الأراضي الفلاحية من التجزئة و التفتيت إلى مساحات لا تحترم المساحات المرجعية المنصوص عليها قانونا، تنص المادة 56 من ق.ت.ع على أنه " كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة و عديمة الأثر.

و يمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل."

كما حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-490 حدود تحويل الملكية العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية مهما كانت نتيجة المعاملة و طبيعة ملكية الأرض الفلاحية في أن هذا التحويل للملكية لا يمكن أن يتم إذا كانت مساحة الأرض المعنية أقل من المساحة المرجعية.

يتضح من خلال المادتين أن المشرع لجأ لآليات قانونية موضوعية و أخرى إدارية لحسم المعاملة التي لم تحترم تجزئة الأرض الفلاحية و التي قد تسبب في تكوين أرض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري .

ولتفصيل هذه الآليات سوف نتعرض في مبحث أول إلى الآليات الموضوعية لتفعيل مبدأ منع التجزئة و في مبحث ثان إلى الآليات الإدارية لتفعيل هذا المبدأ.

المبحث الأول: الآليات الموضوعية لتفعيل مبدأ منع تجزئة الأراضي

الفلاحية

لقد سبقت الإشارة إلى أن المشرع بموجب ق.ت.ع 90-25 وكذلك المرسوم 97-490 أدرج شرط منع تجزئة الأراضي الفلاحية دون المساحات المرجعية المحددة قانونا عند كل تحويل لملكية عقارية منصبة على أرض فلاحية، يضاف إلى الشروط العامة الواجب احترامها عند إجراء هذا التصرف و إلا يكون مصير هذا التصرف البطلان و انعدام الأثر ،

وهذا لما لمالك هذه الأرض من حق التمتع و التصرف، حيث قد يكون هذا تحويل للملكية بمقابل أو بدون مقابل¹.

ولتفصيل أكثر في هذا المبحث سنتطرق لتحويل ملكية الأرض الفلاحية في مطلب أول و بطلان المعاملة التي بموجبها لم تحترم المساحة المرجعية في عملية تحويل ملكية الأرض في مطلب ثان.

المطلب الأول: تحويل الملكية

لقد حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-490 حالتين لا يتم تحويل ملكية الأرض الفلاحية بموجبها حين ينتج هذا التحويل ملكيات تقل عن المساحة المرجعية مهما كان النظام القانوني لهذه الملكيات، وسنتناول في هذا المطلب حالي التحويل دون التعرض إلى إجراءات وكيفيات نقل أو تحويل الملكية، حيث نتطرق في الفرع الأول إلى التحويل المنصب على الملكيات الفلاحية وفي الفرع الثاني التحويل المفوض لإنشاء ملكيات فلاحية.

الفرع الأول: تحويل الملكية المنصب على الملكيات الفلاحية

تنص المطة 01 من المادة 05 من المرسوم 97-490 على الحالة الأولى التي لا يمكن أن يتم تحويل الملكية بموجبها بقولها (إذا انصب على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص، أو المستثمرات الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والتي تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 02 أعلاه).

و يتم تحويل ملكية الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص باعتبارها ملكية عقارية غالبا بواسطة التصرفات القانونية الناقلة للملكية وأكثرها شيوعا عقد البيع، الهبة و المقايضة

¹ أنظر آسيا أوراغ وعلاوة هوام، صور حماية الأراضي الفلاحية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 01، جامعة باتنة، سنة 2020، ص 334. مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/86> أطلع عليه بتاريخ 2020/06/11

الفصل الثاني: الآليات القانونية و الإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة

أو المبادلة¹، ويتم إبرام هذه التصرفات أمام موثق لأنها عقود يتطلب القانون إفراغها في الشكل الرسمي².

فبالنسبة للأراضي الفلاحية فإن المقدمين على التعاقد ملزمين بالتصريح عن رغبتهم في التعاقد ويكون هذا أمام الموثق على أن يتم تحريره في شكل رسمي و تبليغه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يتضمن بدقة هذا التصريح كل المعلومات المتعلقة بالطرفين والأرض وتحديد الثمن المتفق عليه وكل معلومة تفيد الهيئة في تقدير المعاملة ويكون قبول أو رفض الهيئة صريحا يبلغ للموثق إذ يتوقف عليه مواصلة إبرام العقد من عدمه³ ويكون رد الديوان في شكل ترخيص من أجل إتمام معاملة عقارية⁴.

كما ألزم دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06-07-1992 المتعلق بشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها المشتري بعد تملكه لهذه الأراضي بموجب عقد البيع بأن تخضع كل تجزئة للمستثمرة يريد القيام بها لرخصة مسبقة من الهيكل المختص بالاستصلاح⁵.

ويتم تحويل الملكية العقارية المنصب على المستثمرات الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية بواسطة عقود إدارية حيث تلجأ الإدارة حين تريد نقل ملكية عقارية بما فيها أرض فلاحية إلى التعاقد لتحقيق ذلك يحررها مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة⁶، ومثال ذلك عقود استصلاح الأراضي الصحراوية والتي تعتبر ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني ، والتي لا يجوز استغلالها و لا استصلاحها إلا بموجب رخصة لهذا السبب صدر القانون 83-18 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية⁷ ولقد فصل إجراءات إعداد عقد تحويل الملكية هذه الأراضي للمستفيدين منها المرسوم التنفيذي 83-

¹ أنظر حمدي عمر باشا ، نقل الملكية العقارية ،مرجع سابق ،ص 19 .

² أنظر حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ،مرجع سابق ،ص 29 .

³ أنظر اسماعين شامة ،مرجع سابق ، ص ص 251-252.

⁴ أنظر الملحق رقم 01.

⁵ أنظر المادة 13 ،ملحق المرسوم.

⁶ أنظر حمدي عمر باشا ، نقل الملكية العقارية ،مرجع سابق ،ص ص 51 - 53 .

⁷ أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق ،ص 117.

الفصل الثاني: الآليات القانونية و الإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة

724 المؤرخ في 10-12-1983¹ وكذا المنشور الوزاري المؤرخ في 18-04-1984 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية بواسطة استصلاح الأرض، ومع ذلك فإنه تم تحرير عقود بيع مشهورة في إطار هذا القانون لم تحترم المساحة المرجعية للأرض الفلاحية² وكذلك العقود الإدارية المبرمة في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، والمتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين ولقد حددت المواد 6 و 7 و 31 من القانون 87-19 هذه الحقوق، وكذلك يتم تحديد الأساس العقاري والمتمثل في مساحة الأرض التي يمارس عليه المنتحيين حق الإنتفاع الدائم³، ولكن يسجل الواقع العملي إعداد عقود مبرمة في إطار القانون السالف الذكر تمت خرقا لقيد المساحة المرجعية للأرض الفلاحية⁴.

وعليه فإن كل تحويل لملكية عقارية لا يتم إذا كانت مساحة الأرض الفلاحية موضوع المعاملة تقل عن المساحة المرجعية مهما كان القانون الذي تخضع له هذه الأرض سواء القانون الخاص أم القانون العام ومهما كان موضوع التحويل أكان نقل للملكية الأرض أو للحقوق العينية العقارية، إذا نستطيع القول أن العامل المشترك هو مساحة الأرض وهو المحدد لتحويل الملكية العقارية.

وتقع مسؤولية مطابقة ذلك لأحكام المرسوم التنفيذي 97-490 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية على عائق الموثق المشرف على تحرير وثائق هذا التحويل والمحافظ العقاري المختص طبقا للمادة 07 من نفس المرسوم، وللأسف فلقد أثبت الواقع تحويل لملكيات عقارية منصبة على أراضي و مستثمرات فلاحية تقل من المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر بعقود مشهورة .

¹ أنظر المادة 15 من المرسوم 83-724 بتاريخ 10/12/1983 المتضمن كيفية تطبيق القانون 83-18 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر رقم 51 بتاريخ 13/12/1983.

² أنظر الملحق رقم: 02

³ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06-02-1990 المتضمن شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 وكيفية ذلك، ج ر رقم 06 بتاريخ 07-02-1990.

⁴ أنظر الملحق رقم 03.

الفرع الثاني : تحويل الملكية المفضي لإنشاء ملكيات فلاحية

تنص المطة 02 من المادة 05 من المرسوم 97-490 على الحالة الثانية التي لا يمكن أن يتم تحويل الملكية العقارية بموجبها بقولها " إذا أفضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص ،أو مستثمرات فلاحية تابعة للأمالك الوطنية ،تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 02 أعلاه."

وتتجسد حالة تحويل الملكية العقارية المفضي إلى إنشاء ملكيات خاضعة للقانون الخاص غالبا في حالة تقسيم أو تجزئة الملكية الشائعة للأرض الفلاحية بسبب الميراث، حيث يحق لكل مشتاع المطالبة بقسمة الأرض الفلاحية ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ¹، بعد ما تنتقل ملكية الأرض إلى الورثة بموجب شهادة موثقة ومشهرة وهذا ما أكدته المادة 91 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري² و تكون القسمة إما ودية و في حالة استحالتها تكون قضائية، ومهما كان نوع قسمة الأرض الفلاحية فإن أطراف القسمة ليسوا أحرار في تحديد أنصبتهم بل مقيدون بالمساحة المرجعية المحددة في الجدول المذكور أعلاه.

كما يتجسد تحويل الملكية العقارية المفضي لإنشاء مستثمرات فلاحية تابعة للأمالك الوطنية والتي كانت بدايته بموجب المنشور الوزاري المشترك الموقع عليه بين وزير الفلاحة و المالية والداخلية والمؤرخ في 30 أوت 1987 حيث حدد هذا المنشور الأساليب العملية لتوزيع الأراضي وكذا تحديد المستثمرات فلاحية الناجمة عن إعادة هيكلة القطاع الفلاحي والذي ظهر في شكل القانون 87-19 المشار إليه آنفا³، فبالإضافة إلى إحترام قيد المساحة المرجعية أثناء كل عملية تجزئة فإن المادة 06 من المرسوم 97-490 تضيف شرط هو أن أثناء توزيع هذه الأراضي لابد من احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية ، كما شهدت عملية إعادة هيكلة القطاع العمومي إلى تحويل جزء من الأملاك الفلاحية الاشتراكية و المزارع النموذجية إلى إنشاء مستثمرات فلاحية

¹ أنظر المادة 722 من ق.م.

² أنظر جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ،الجزائر، 2006، ص227.

³ أنظر عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 172 .

الفصل الثاني: الآليات القانونية و الإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة

فردية تطبيقا للقانون 87-19¹، ونشير إلى أن هذا القانون يبقي ملكية الأرض الفلاحية ملك للدولة ويتم نقل الحقوق العينية العقارية المحدد بالمادة 06 منه المشار إليها سابقا.

وللأسف فإنه نظرا للطلب المتزايد على المساحات من أجل البناء فإنها برزت ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية إلى تجزئات ضئيلة سواء الخاضعة للقانون الخاص أو للأملاك الوطنية، وفي هذا الشأن أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة مذكرات والتي تحت من خلالها المحافظين العقاريين بأن يمتنعوا عن إشهار عقود بيع حقوق مشاعة على أراضي فلاحية منها المذكرة رقم 4270 بتاريخ 21/04/2014، وكذلك المذكرة رقم 3335 بتاريخ 17/03/2016².

ولقد أثبت الواقع كذلك أن الشركاء في حالة البقاء الإجباري في الشيوخ فإنهم يفضلون اقتسام الأرض الفلاحية عرفيا و بدون سند على أن يبيعوا الأرض ويقتسموا الثمن طبقا للمادة 728 ق.م وهذا يعتبر تفتيت واقعي وفعلي للأرض الفلاحية وهذا ما أكدته نتائج الإحصاء العام للفلاحة لسنة 2001 وكمثال فإن عدد المستثمرات الفلاحية ذات المساحة من 0.1 إلى 0.5 هكتار يبلغ 88914 على المستوى الوطني، أغلبها بدون سند رسمي ويعود السبب الرئيسي في التجزئات ضئيلة المساحة إلى الإرث³، كما نظم المنشور الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة، المالية والداخلية والجماعات المحلية رقم 1809 المؤرخ في 2017/11/05 وهذا تطبيقا للقانون 10-03 بأنه يمكن للمستثمرين الفلاحين المنضوين في مستثمرات جماعية الخروج من حالة الشيوخ و تشكيل مستثمرات فردية وهذا من أجل الحد من النزاعات و الخلافات و التقسيمات الفعلية التي تعتبر مصادر انسداد في المستثمرات الجماعية مع احترام شروط التجزئة منصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 97-490.

المطلب الثاني: بطلان المعاملة

كما سبق التطرق إليه أن المادة 56 من ق.ت.ع تنص على أن كل معاملة تمت خرقا للمادة 55 من نفس القانون تعد باطلة و عديمة الأثر، وبينت المادة 05 من المرسوم 97-

¹ Voir Amar ALOUI, Propriété et régime foncier en algérie, 3ème éditions, éditions houma, alger, 2006, p 78.

² أنظر عبد المجيد رحابي، مرجع سابق، ص 499.

³ Voir fatiha BAOUICHE, l'évolution du foncier agricole en algérie à travers les réformes, these doctorat, école doctorale droit et science politique, université de poitiers, 2014, disponible sur internet <http://theses.univ-poitiers.fr>. Consulté le 17/06/2020.

490 السالف الذكر الحالات التي يتم عن طريقها تحويل للملكية العقارية، والتي تتلخص في التحويل عن طريق إجراء أحد التصرفات القانونية أو عن طريق قسمة ملكية شائعة، والتي يجب احترامها لقيود المساحة المرجعية وإلا يكون مصيرها البطلان وتكون عديمة الأثر.

ولتفصيل أكثر سنتناول بطلان عملية تحويل الملكية في الفرع الأول و بطلان عملية قسمة الأرض الشائعة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: بطلان عملية تحويل الملكية

يقصد بعملية تحويل الملكية هي جميع التصرفات الناقلة للملكية مهما كانت الطبيعة القانونية لهذه الملكية سواء خاضعة لقانون الأملاك الوطنية الخاصة وللقانون الخاص كما سبق التطرق إليه، وتكون هذه التصرفات باطلة و عديمة الأثر طبقا للمادة 56 من ق.ت.ع إذ لم تحترم قيد المساحة المرجعية حين تجزئتها، بالإضافة إلى مراعاة الأركان والشروط الأخرى التي يتطلبها القانون، كما تنجز جميع التصرفات القانونية الناقلة للملكية في شكل عقود قد تكون إدارية أو توثيقية؛ وبالرجوع لموضع الجزاء الذي رتبته المشرع على هذه التصرفات في القانون المدني والمتمثل في بطلانها وإنعدام أثرها، نجده يصنفها في ضمن التصرفات الباطلة بطلانا مطلقا وليست قابلة للإبطال أي بطلانا نسبيا وهذا لأن المشرع الجزائري يأخذ بالتقسيم الثنائي للبطلان¹.

ويعرف البطلان المطلق بأنه الجزاء الذي رتبته المشرع نتيجة تخلف ركن من أركان انعقاد التصرف أو اختل شرط من شروط تلك الأركان، كما يتقرر البطلان المطلق بموجب نص قانوني رغم توفر جميع أركانه وشروطه²، ويرى جانب من الفقه الحديث أن تقرير البطلان المطلق يكون أساسه المصلحة العامة التي يريد المشرع حمايتها³.

¹ أنظر محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، سنة 2004، ص 248.

² أنظر رباعي أحمد، مراتب العقد الباطل في القانون الوضعي - دراسة مقارنة - مجلة الحقيقة، المجلد 15 العدد 37، جامعة أدرار، سنة 2016، ص 204. المقال متوفر على

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/49> أطلع عليه بتاريخ 2020/06/25

³ أنظر محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 250.

وعليه يتضح أن بطلان المعاملة التي لم تحترم قيد المساحة المرجعية للأرض الفلاحية المنصوص عليه في المرسوم 97-490 هو بطلان تقرر بموجب نص القانون حماية للمصلحة العامة لما لهذه الأرض من دور اجتماعي و اقتصادي، وللأسف فإن الواقع يبين إنجاز العديد من المعاملات بطرق عرفية تهربا من قيد المساحة المرجعية مما يزيد في تفاقم تفتيت الأراضي الفلاحية¹.

الفرع الثاني: بطلان قسمة الأرض الشائعة

إن ملكية الأرض الفلاحية الشائعة هي حالة قانونية تسمح لكل مالك على الشيوع حق التمتع بجميع عناصر هذه الملكية ومزاولة سلطة الاستغلال و الاستعمال و التصرف، إلا أن هذه الملكية تشكل عائقا أمام الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية وهذا لكثرة نشوب الخلافات بين الشركاء نظرا للطبيعة البشرية التي تقتضي الاستئثار بالشيء المملوك، إن الأصل العام في حالة الشيوع لا يجوز إجبار الشركاء المشتاعين بالبقاء في الشيوع وعلى هذا أجاز المشرع طريقة إنهاء هذه الحالة بالقسمة وهذا ما نصت عليه المادة 722 من ق.م حيث تكون إما اتفاقية أو قضائية ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق،

غير أن خصوصية قسمة الأرض الفلاحية تتميز عن قسمة بقية العقارات وهذا نظرا للوظيفة الاجتماعية و تحقيق الصالح العام التي فرضت على المشرع التدخل لمحاربة تفتيت و تجزئة الأراضي الفلاحية إلى مساحات صغيرة تحول دون خدمة الأرض على أحسن وجه مما يؤثر على تدهور الإنتاج الزراعي و بالتالي التأثير على الاقتصاد الوطني.²

فإذا اختار الأطراف قسمة الأرض وديا و تبين للموثق أثناء إعداد عقد القسمة أن قيد المساحة المرجعية لم يتوفر في أحد الأنصبة فإنه يرفض إجراء القسمة³ ويبقى أمام المالك الطريقة التي يرونها مناسبة لتصفية هذه القسمة طبقا للمادة 723 من ق.م، وفي حالة القسمة القضائية يعين القاضي خبيرا مختصا لإعداد مشروع القسمة ويقوم الخبير بتكوين الحصص

¹ أنظر الملحق رقم: 04

² مهدي نوال، حيثالة معمر، الخبرة القضائية في منازعات القسمة و تحديد معالم العقار الفلاحي، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 06، العدد 02، جامعة أحمد دراية أدرار، سنة 2018، ص 124. المقال متوفر على

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/133> أطلع عليه بتاريخ 2020/06/27

³ غلاب نجاة، مرجع سابق، ص 34.

على أساس أصغر نصيب حسب المادة 725 من ق.م. وعليه عندئذ مراعاة قيد المساحة المرجعية، وله أن يجمع كل المعلومات عن الأرض موضوع القسمة، وبعد انتهاء الخبير من إعداد تقرير الخبرة وكان النصاب المساحي متوفر فإن توزيع الحصص يكون عن طريق القرعة بين الملاك وهذا ما أشارت إليه المادة 727 من ق.م. ويثبت ذلك في محضر وبعدها يصدر الحكم أو القرار الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية وإذا كان أحد الأنصبة أو أكثر يقل عن المساحة المرجعية فإن الملاك مجبرين على البقاء في حالة الشيوخ ويكون التقسيم العيني للأرض مستحيل ويمكن للشركاء اللجوء لطريقة قسمة التصفية وهي بيع الأرض و اقتسام ثمنها¹.

وعليه فإن كل قسمة لملكية أرض فلاحية على الشيوخ تكون باطلة إذا لم تحترم قيد المساحة المرجعية المنصوص عليه في المرسوم 97 - 490 أثناء تكوين الأنصبة أو الحصص وهذا للخصوصية التي تميز هذه الأراضي عن بقية العقارات وهي تحقيق الصالح العام والمحافظة على إنتاجيتها، ولقد أصدرت المديرية العامة لأملاك الدولة مذكرة رقم 2339 بتاريخ 2019/12/17 تحت المحافظين العقاريين من الإمتناع عن إشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع حقوق عقارية مشاعة ضئيلة المساحة على الأراضي الفلاحية من نوع ملكية خاصة وهذا يعتبر إقرار بوجود مخالفات في عدم إحترام شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المبحث الثاني: الآليات الإدارية لتفعيل مبدأ عدم تجزئة الأراضي الفلاحية

تطبيقاً لنص المادة 56 من ق.ت.ع المشار إليها آنفاً فإن كل عملية لتحويل الملكية المنصبة على الأراضي الفلاحية لا تحترم نص المادة 55 من نفس القانون خاصة في جزئية عدم احترام شروط تجزئة هذه الأراضي تعد باطلة بطلاناً مطلقاً كما تم التطرق إليه سابقاً، وفي هذه الحالة تتم عملية نقل ملكية هذه الأراضي إلى الهيئة العمومية المؤهلة.

¹ مهيدى نوال، حيثالة معمر، مرجع سابق، ص126.

ويقصد بالهيئة العمومية المؤهلة هي د.و.أ.ف ، والذي يؤول إليه اختصاص اقتناء باسم ولحساب الدولة جميع الأراضي الفلاحية التي تكون محل معاملات عقارية غير قانونية وهذا حفاظا عليها نظرا للأهمية الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها¹.

و سنتطرق في هذا المبحث إلى هذا الديوان في مطلب أول وإلى كيفية تدخل هذا الأخير لحماية الأراضي الفلاحية في مطاب ثان.

المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إن فكرة إنشاء هذا الديوان تعود إلى البدايات الأولى للاستقلال حيث استعملته الدولة في التكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون وذلك في تنظيم العلاقة بين الدولة و تعاونيات التسيير الذاتي و سرعان ما تخلت الدولة عنه ، وبعد تبني الجزائر للنهج الأيديولوجي الجديد عقب دستور 1989 وما تبعه من سن قوانين تم إحياء هذه الفكرة من جديد².

لقد أنشئ د.و.أ.ف بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم³، وعلى ضوء هذا المرسوم سنتناول بشيء من التفصيل النظام القانوني لهذا الديوان في الفرع الأول وكذلك المهام الموكلة له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: النظام القانوني للديوان

حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 87/96 الطبيعة القانونية لل.د.و.أ.ف بأنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع لقواعد القانون العام في علاقاته الدولية ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير أي

¹ أنظر لعشاش محمد ، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص 191.

² أنظر عجة الجيلالي، مرجع سابق ، ص 280.

³ أنظر المرسوم التنفيذي 87/96 بتاريخ 24/02/1996 المتضمن إنشاء د.و.أ.ف ، المعدل والمتمم ج.ر رقم 15 بتاريخ

الفصل الثاني: الآليات القانونية و الإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة

يخضع للقانون الخاص في هذه العلاقات¹، و يكون تحت سلطة وزير الفلاحة ومقره مدينة الجزائر العاصمة²، ويقوم بإدارة الديوان مجلس إدارة و يسيره مدير عام³.

يتشكل مجلس الإدارة من ممثل وزير الفلاحة رئيسا وممثلي كل من وزير العدل والمالية، الأملاك الوطنية، التهيئة العمرانية، الجماعات المحلية وممثلين اثنين عن الغرفة الوطنية للفلاحة وعن النقابات الأكثر تمثيلا⁴، ويعين الوزير المكلف بالفلاحة أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار بناء على إقتراح السلطة التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد⁵؛ ويجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة باستدعاء من رئيسه، كما يمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بطلب من رئيسه أو المدير العام أو بطلب من ثلث أعضائه، ويعد الرئيس جدول الأعمال بناء على اقتراح المدير العام للديوان⁶، و لا تصح مداوات المجلس إلا إذا حضرها نصف الأعضاء على الأقل وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس، وتحرر مداوات المجلس في محاضر يوقعها الرئيس وكتاب الجلسة و تعرض على الوصاية لتوافق عليها⁷.

إلى جانب مجلس الإدارة يوجد المدير العام والذي يعتبر المسؤول عن السير العام للديوان ويمثله في كل الأعمال المدنية وأمام القضاء ويمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان ، ويعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ، وكذا الميزانية السنوية و ينفذها ، ويبرم الصفقات والعقود بإسمه و يقوم بتحضير إجتماعات مجلس الإدارة ، و ينفذ مداواته المصادق عليها من طرف الوصاية⁸، كما يحضر المدير العام جلسات مجلس

¹ أنظر المادة الأولى من نفس المرسوم.

² أنظر المادة 02 من نفس المرسوم .

³ أنظر المادة 10 من نفس المرسوم.

⁴ أنظر المادة 13 من نفس المرسوم.

⁵ أنظر المادة 15 من نفس المرسوم.

⁶ أنظر المادة 16 من نفس المرسوم.

⁷ أنظر المادة 17 من نفس المرسوم.

⁸ أنظر المادة 18 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني: الآليات القانونية و الإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة

الإدارة المدير العام للديوان بصفة استشارية¹، ويعين بموجب مرسوم رئاسي بناء على إقتراح الوزير المكلف بالفلاحة².

الفرع الثاني : المهام الموكلة للديوان

إن الهدف من إنشاء د.و.أ.ف حسب المادتين 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 87/96 هو تنظيم العقاري المنصوص عليه ق.ت.ع و كذا تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة و في سبيل تحقيق ذلك يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه، ويمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية³، ويتلقى من الدولة مساهمة مالية عن كل سنة مالية مقابل هذه التبعات الملقاة على عاتقه، ولهذا الغرض يقوم الديوان يضع الأراضي الصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع بموجب المادة 51 من ق.ت.ع ، ويحوز بموجب المادة 56 من نفس القانون الأراضي الفلاحية التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون ذاته هذه المعاملات و منها عدم إحترام شروط تجزئة الأراضي الفلاحية التي نص عليها المرسوم التنفيذي 97-490 السالف الذكر، كما يطور الوسائل المالية والتقنية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية ويقوم أيضا بإنشاء بطاقة للمستثمرات الفلاحية و يضبطها باستمرار كما ينشئ بنك للمعطيات يعنى بالعقار الفلاحي و يسيره يقوم بتطويره⁴.

ونظرا للصلاحيات العديدة التي أوكلها المشرع لهذا الديوان فإنه يتعين على الدولة تجنيد موارد متعددة تقنية وبشرية قصد الوفاء بهذه الصلاحيات ، كما يمكن تحول الديوان لجهاز بيروقراطي ، وكذلك عدم وضوح الجدوى من إنشاء هذا الديوان مادام يقوم بنفس المهام التي تقوم بها وزارة الفلاحة و المؤسسات التابعة لها⁵، وعليه تبقى الآمال معلقة على مسؤولية

¹ أنظر المادة 14 من نفس المرسوم.

² أنظر المادة 04 من نفس المرسوم 339/09 بتاريخ 2009/10/22 ج.ر رقم 61 بتاريخ 2009/10/25

³ أنظر المادة 03 من نفس المرسوم 87/96 ، مرجع سابق.

⁴ أنظر المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمات العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ج ر رقم 16 بتاريخ 2009/10/25.

⁵ أنظر عجة الجليلي، مرجع سابق ، ص 282.

هذا الديوان في تنفيذ سياسة الدولة في مجال الفلاحي ومرافقة الفلاحين في تجسيد هذه السياسة على أرض الواقع¹.

المطلب الثاني : كفيات تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لقد أشار المشرع في نص المادة 55 من ق.ت.ع إلى الحالات التي عند عدم إحترامها أثناء إعداد أي معاملة عقارية فإن مصير هذه المعاملة يكون البطلان المطلق و بالنتيجة عديمة الأثر حسب نص المادة 56 من القانون ذاته حيث أشارت المطة الثانية من نفس المادة إلى تدخل الهيئة العمومية والمتمثلة في د.و.أ.ف كما رأينا، وسنتطرق إلى كيفية تدخل الديوان في حالة إنجاز عملية تحويل ملكية أراض فلاحية دون مساحة المرجعية المحددة قانونا وتتمثل هذه الكيفية في استرداد ملكية الأرض في فرع أول ويكون ذلك متبوع بدفع ثمن الأرض الفلاحية العادل في فرع ثاني.

الفرع الأول: التدخل لاسترداد ملكية الأرض

تنص المادة 02 الفقرة الثالثة من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للـ د.و.أ.ف " يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 و المذكور أعلاه، الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 و المذكور أعلاه.

يتبين من نص المادة أن الديوان يتدخل عند بطلان المعاملات التي تنص عليها المادة 55 سألقة الذكر وهذا بحيازة الأرض الفلاحية باستعمال السلطة العامة باعتباره أداة تابعة للدولة يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية².

ويكون تدخل الديوان في حالة بطلان عملية تحويل ملكية أرض فلاحية خرقا للمرسوم التنفيذي 97-490 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية بحيازة هذه الأرض ويطلق

¹ Voir AHMED Ali , La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre, CIHEAM, 2011. p. 35-51. (Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66), site d'internet <http://om.ciheam.org/om/pdf/b66/00801372.pdf>, Consulté le 02/07/2020.

² أنظر المادة 05 من نفس المرسوم 87/96 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية و الإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة

على هذا الإجراء باسترداد ملكية الأرض ،ويكون بذلك لإجراء الاسترداد طبيعة عقابية نتيجة خرق قاعدة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأرض الفلاحية¹.

يعتبر استرداد الأرض الفلاحية إلغاء المعاملة والمتمثلة غالبا في عقد البيع وهو إجراء لاحق لنقل الملكية موضوع المعاملة الملغاة، حيث تنتقل هذه الملكية من المشتري إلى المستفيد من الاسترداد وهو د.و.أ.ف بأثر رجعي، فعقد البيع المحكوم عليه بالبطلان هو عقد معلق على شرط فاسخ و هو عدم تجزئتها دون المساحة المرجعية²، ويترتب على ذلك أن تنتقل هذه الملكية على الحالة التي كانت عليها أثناء إبرام المعاملة موضوع الاسترداد، كما يستفيد الديوان من التحسينات التي يكون قد أقامها المشتري المزاح أثناء ملكيته للأرض محل الاسترداد³.

ومن المهم أن نشير إلى أن إجراء الاسترداد لملكية الأرض الفلاحية موضوع المعاملة الباطلة طبقا للمادة 56 من طرف د.و.أ.ف هو من طبيعة خاصة حيث أن المشرع تطرق إلى أنواع الاسترداد في ق.م، وهي استرداد الحقوق المتنازع عليها واسترداد حصة في ملكية شائعة و استرداد المبيع بيعا وفائيا ،وهو يختلف عن ممارسة الديوان لحق الشفعة الذي يكون قبل القيام بعملية البيع طبقا للمادة 52 من ق.ت.ع وحسب مرتبته المحددة في المادة 795 من ق.م .

بالإضافة إلى ذلك فإن تصفح كل المجالات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا منذ إنشاء د.و.أ.ف لم نعثر على أي قرار يتناول مسألة استرداد هذه الهيئة لملكية أرض فلاحية كانت محل معاملة باطلة نتيجة خرق أحكام المرسوم التنفيذي 97-490 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

الفرع الثاني: دفع الثمن العادل

¹ أنظر سماعين شامة ، مرجع سابق، ص 287.

² أنظر سفيان ذبيح، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القانون، مخبر العلوم القانونية و السياسية، جامعة خميس مليانة، المجلد 06، العدد 01، سنة 2019، ص 100. مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/268> أطلع عليه بتاريخ 2020/07/06.

³ أنظر سماعين شامة، مرجع سابق، ص 287.

الفصل الثاني: الآليات القانونية و الإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة

بالرجوع لمفهوم المادة 56 من ق.ت.ع فإن نقل ملكية الأرض الفلاحية موضوع المعاملة التي تمت خرقا لأحكام المادة 55 من نفس القانون تكون د.و.أ.ف دون سواء و هذا مقابل دفعه لثمن عادل وليس الثمن المذكور في المعاملة الذي دفعه المشتري المزاح جراء عملية الاسترداد لأنه ليس بالضرورة أن يكون ثمن الأرض هو نفسه الذي قبضه البائع، ولقد حدد المشرع مهمة معرفة ثمن الأرض الفلاحية والقيمة التجارية لها للدولة ممثلة في إدارة أملاك الوطنية والإدارة الجبائية وأيضا إلى الخبراء العقاريين¹.

ولمعرفة ثمن الأرض الفلاحية الحقيقي والعادل اعتمد المشرع على ثلاث عوامل تقديرية لتقييم القيمة التجارية لهذه الأرض ، وتتمثل في عوامل مادية ، اقتصادية و أخرى قانونية، فالمادية تتمثل في طبيعة ونوعية تربة الأرض ونوعية المغروسات وتضاريسها وكذلك المنافذ والممرات أما الاقتصادية فتتمثل في درجة التطور الاقتصادي في المنطقة الموجودة فيها الأرض الفلاحية بالإضافة إلى موقعها حيث يلعب الموقع دور في عملية التقييم ويختلف مثلا حسب قربه وبعده من الطرق العمومية والتجمعات السكنية والأسواق وأخيرا العوامل القانونية حيث تتمثل هذه العوامل في ارتفاعات القانون العام وهي بصفة عامة المدرجة في قانون التهيئة و التعمير و ارتفاعات القانون الخاص ومتمثلة عموما في حق المرور الذي يمنحه القانون للأشخاص المحصورة أراضيهم².

وبالاعتماد على العوامل سالفة الذكر تختلف طرق تقييم القيمة التجارية للأرض الفلاحية حيث توجد أربع طرق متعارف عليها ، تتمثل الطريقة الأولى في التقييم بالمقارنة المباشرة حيث يقوم القائم بعملية التقييم بالبحث في فهرس المعاملات عن معاملات وقعت على أراضي مشابهة للأرض المراد تقييمها وتعتمد الطريقة الثانية في طريقة الثمن المتوسط للهكتار ، أما الطريقة الثالثة فتتمثل في طريقة التقييم على أساس الإنتاجية أو المردودية الأرض الفلاحية والطريقة الأخير تكون حسب الدخل أو الربح وهي خاصة بالأراضي التي تكون محل عقد إيجار وتساوي القيمة التجارية للأرض مبلغ الدخل الصافي تقسيم نسبة الرسملة حيث تكون هذه النسبة محل تحيين دوري من طرف إدارة الفلاحة وأملاك الدولة³.

¹ أنظر كريم حرز الله ، مرجع سابق، ص 60 .

² أنظر نفسه ، ص ص 53 - 56 .

³ أنظر سماعين شامة، مرجع سابق، ص ص 96، 99 .

الختامة

الخاتمة

من خلال دراسة موضوع منع تجزئة الأراضي الفلاحية دون احترام المساحات المرجعية المحددة قانوناً في كل المعاملات العقارية خاصة تلك المتعلقة بنقل ملكية هذه الأراضي، يتضح أن المشرع، وبعد فتحه للسوق العقارية بصدور ق.ت.ع 90 - 25 أفضى حماية قانونية خاصة للأراضي الفلاحية، ومن بين صور هذه الحماية قيد إجراء جميع التصرفات القانونية التي تنصب على الأراضي الفلاحية مهما كان النظام القانوني الخاضعة إليه بقيد مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية.

ويمكن حصر النتائج التي تم استخلاصها من هذا البحث في جانبين، نظري و عملي:

أما النظري فتتمثل:

- تقييد كل تحويل للملكية المنصب على ملكيات فلاحية أو المفضي لإنشاء ملكيات فلاحية بقيد المساحة المرجعية، حيث قيد المشرع حرية مالك الأرض الفلاحية أثناء إجرائه أي تصرف قانوني كالبيع أو الهبة، بل يتعداه إلى تقييد قسمة الأراضي الفلاحية الشائعة بهذا القيد، خروجاً عن القواعد العامة للحرية في التصرف في حق الملكية
- رتب المشرع جزاء عدم احترام قيد المساحة المرجعية للمستثمرة أثناء كل عملية تجزئة للأرض الفلاحية البطلان المطلق إضافة لمراعاة الأركان والشروط التي يتطلب القانون في التصرفات القانونية التي موضوعها تجزئة هذه الأراضي.
- تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة بطلان عملية تجزئة الأرض الفلاحية باعتباره أداة السلطة العامة في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية واسترداد الأرض محل المعاملة الباطلة وهذا بدفع ثمن عادل.

أما من الجانب العملي:

- إفراط المشرع في تحديد معايير الأراضي الفلاحية ومعها المساحات المرجعية لكل صنف من الأراضي؛ مما يجعل دراسة و التحقيق في عملية التجزئة معقدة.

- قصور نظام المزروعات كمعيار للحكم على عملية تجزئة الأرض الفلاحية ،حيث ما مصير المعاملة عقارية المنصبة على أرض فلاحية مزروعة بزراعة صناعية (تبغ،فول سوداني) في مناطق الصحراوية التي حصر نظام المزروعات فيها على النخيل و الزراعات الكبرى فقط.

- إن الواقع العملي بين إنجاز معاملات عقارية سواء بيع أو تجزئة أراضي فلاحية مشاعة لم تحترم قيد المساحة المرجعية بعقود موثقة ومشهرة بالمحافظة العقارية وهذا ما يؤكد صدور العديد من مذكرات المديرية العامة لأملاك الدولة التي تنص على احترام شروط تجزئة الأراضي الفلاحية إلى غاية سنة 2019.

- مواصلة التفتيت والتجزئة الواقعية للأراضي الفلاحية بإنجاز معاملات عقارية منصبة على الأراضي الفلاحية بعقود عرفية هروبا من الإجراءات التي فرضها القانون .

وبالنظر لهذين الجانبين فإنه يمكننا أن نستخلص أن المشرع الجزائري وفق إلى حد كبير في حماية الأراضي الفلاحية من خلال إصدار جملة من القوانين وصولا إلى دستورها، لكنه لم يوفق عمليا وواقعا في الجانب المتعلق بحمايتها من التجزئة و التفتيت وفقا لما أصدره من نصوص.

ومما سبق استخلاصه من نتائج نقدم جملة من الإقتراحات نوجزها في النقاط التالية:

- توحيد المساحة المرجعية لكل المناطق عند إجراء عملية التجزئة لأي أرض فلاحية لأن المحدد هو قابلية الأرض للخدمة و إنتاجيتها الزراعية أسوة ببعض التشريعات الأخرى .

- إعطاء تحفيزات من طرف الدولة لأصحاب الملكيات المجزئة لضمها لبعضها البعض من أجل استغلالها استغلالا رشيدا ، والتكفل بإقامة هياكل للنقل والتجمعات السكنية على مستوى هذه القطع ؛للقضاء على شبكة الممرات التي تكثر في وجود القطع قليلة المساحة.

- إسناد كل العمليات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإصدار نصوص قانونية تنظم ذلك.

وفي آخر هذا البحث نؤكد أن موضوع الحد من ظاهرة التجزئة المفرط للأراضي الفلاحية هي مسألة وعي أصحابها وأن ملكيتهم لها مرتبطة بالوظيفة الاجتماعية لها.

الملاحق

الملحق رقم 01 : نموذج عن ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
المديرية الولائية

الرقم: / دواف / م / و / ...

في :

ترخيص

الموضوع: ترخيص من أجل إتمام معاملة عقارية.

المراجع: قانون 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

- التعلية الوزارية رقم 162 المؤرخة في 2013/02/13 المتعلقة بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.

بعد دراسة طلب الترخيص قبل إعداد معاملة عقارية المرسل بتاريخ تحت رقم من طرف
الموثق مقده و المتعلق بالمستثمرة الفلاحية التي تعود ملكيتها
للسيد الحائز على دفتر العقاري رقم المستلم بتاريخ
على مساحة تقدر بـ هكتار الواقعة بالقسم رقم مجموع الملكية بلدية
و بعد دراسة الملف يرخص بإتمام المعاملة العقارية مع مراعاة الأحكام التالية:
- المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية و
الحفاظ على طابعها الفلاحي.
- الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية.
فضلا على ذلك، على الموثق القائم على العملية إعلام المستفيد الجديد انه يجب عليه التقدم لمصالح الديوان
الوطني للأراضي الفلاحية لأجل إتمام عمليات التسجيل و ترقيم المستثمرة.

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المادة 7: لا يسوغ للمشتري أن يتمتع بحق قطع الممارس المتنازل عنها إلا بعد تصريح مسبق الى المصالح الولائية المعنية المكلفة بالفلاحة في أجل لا تقل مدته عن ثلاثة أشهر يسمح للإدارة أن تشعر خلالها المالك بمعارضتها - ويشترط أيضا بصفة صريحة أن رفض الإدارة لمنح المشتري رخصة القطع لا يمكن أن يكون سببا لآلة مطالبة إما لفسخ العقد و إما لسنقذان لشمن أو للحصول على تعويض .

المادة 8: تحتفظ الدولة بملكية التحف والأثريات، والمشيدات، والفسيفسات والتماثيل والآلات والزهريات والأعمدة والنقوش والنقود القديمة الموجودة على الأرضية أو التي يمكن اكتشافها في باطن الأرض. وفي حالة اكتشاف شيء من ذلك يتعين على المشتري تحت طائلة الإجراءات الجنائية أن يخبر مدير أملاك الدولة .

المادة 9: طبقا لأحكام المادة 84 من قانون 25.90 المؤرخ في 90/11/18 الخاص بالتوجيه العقاري ليجوز التنازل عن الحصص المكتسبة في إطار القانون رقم 19.87 المؤرخ في 87/12/08 إلا في حالة الوفاة أو خلال السنوات العشر الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية .

المادة 10: يلتزم المشتري بصفة عامة باحترام التزاماته التي عليه بمقتضى القانون رقم 19.87 المؤرخ في 1987/12/08 المشار اليه وكذلك القانون رقم 25.90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري .

المادة 11: لتتفقد هذا العقد يصرح السيد/.....

..... يتعيني لاجل إقامة.....

حيث يقبل ان توجه اليه جميع الاشعارات المتعلقة بهذا العقد .
حيث ان العقد تم انعقاله وتحريره ب..... عام الف وتسعمائة و.....
اشن و.....
قضى هذا العقد بحضور السيد
مدير أملاك الدولة ، وصرح السيد/.....
بأنه اطلع عليه وكل جميع التكاليف والشروط .

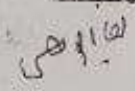
03 JARS 19 3
..... يوم

مدير أملاك الدولة

الولي

المشتري





صوره طبق الأصل
بلدة صبر في 20 ديسمبر 2009



من رئيس المجلس البلدي
و.....

عند الحفظ مناد

الملحق رقم 03: عقد بيع في إطار القانون 83-18 بمساحة 80 أرو و 50 سآر (المنطقة و المساحة المرجعية 1 هكتار)

في: حجم: رقم:	إيداع
رقم: حجم: مصلحة رقم:	رقم:
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	
وزارة المالية مديرية أملاك الدولة ولاية ورقلة	
عقد بيع	
تطبيقا للقانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 04 ذي القعدة عام الف وأربعمائة وثلاثة الموافق لس: 13 أغسطس 1983 والمرسوم رقم: 724/83 المؤرخ: 05 ربيع الأول عام 1404 الموافق لس: 10 ديسمبر 1983.	
رقم: 152 من دفتر الأيجدي لل عقود الإدارية لسنة: 2002	
نحن الممضي لفظ السيد: بوزاهر عبد الغني بن العايش بصفتي مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة المعين بقرار رقم: 1094 المؤرخ في: 2002/05/05	
نصروح بالبيع التام للسيد: نرنوري الزهرة بنت نرنوري المولود خلال: 1918 بالطينيات ولاية ورقلة والسكنة بسبدي مهدي بلدية التزلة ولاية ورقلة وهي من جنسية جزائرية مهنها	
تعيين الطرف	
قطعة أرض مساحتها: 80 أرو و 50 سآر مساحتها رقم: 36 تقع بالمستثمرات الفلاحية بسبدي مهدي بلدية التزلة ولاية ورقلة منحت له بموجب قرار الإستقامة رقم: 1321 المؤرخ في: 1993/11/02 وكذا القرار الولائي رقم: 25/254 المؤرخ في: 2002/09/07 المستوفى عن والي ولاية ورقلة	
أصل الملكية	
في إطار المشاور على في عملية البيع ملك الدولة بموجب الأمر رقم: 102/66 المؤرخ في: 1966/05/06 والمتضمن بنقل الأملاك للشعبوية إلى الدولة.	

المعمد

تمت عملية البيع هذه بمقابل دينار رمزي لغرض البيع إلى صندوق قرض
الملك لولاية

التكاليف والشروط

المادة الأولى : يخضع هذا البيع خضوعا صريحا لجميع أحكام القانون رقم: 18/83 المؤرخ
في 03 أگشت 1983 والمرسوم رقم: 724/83 المؤرخ في 10 أگست 1983 ولاسيما مايتعلق
بها بتفويض عمليات الإستصلاح السابق ذكرها تلجز عنها البيع عن طريق القضاء
المادة الثانية: يستثنى من التنازل الأملاك التابعة للدولة مهما يكن نوعها التي لا تغل بيع
أو التي لا يمكن أن تنشأ عنها حقوق عينية أو شخصية طبقا للتشريع المعمول به

المصاريف والحقوق

يحمل جميع مصاريف هذا العقد والمصاريف التي تثرب عليه وكذلك الحقوق
والرسم كالمعتاد للمصلحة العامة رقم 83/88 المؤرخ في 22 جمادى الأول عام 1409
الموافق لـ 1988/12/31 المنسجم لقانون المالية لسنة 1989
حدد هذا العقد في وثيقة أصلية ونسختين منها تبقى إحداها في المحافظة العفارية وتسلم
الثانية للمستوفي بعد إقرارها بوضع عليها بصحة مدير أملاك الدولة للولاية

محرر في
الولاية
في 19 أگست 2010

حدد وأقر في:

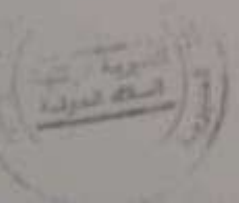
مدير أملاك الدولة



تمت
في
مدير أملاك الدولة

المدير العام للولاية

المقام: عبد الحفيظ بوزاهو



منه تحت الأسماء المذكورة في هذا الترخيص، وذلك طبقاً للمادة 65 من
المرسوم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/29

حرر بـ.....
يوم: 11 أبريل 2003

مدير أملاك الدولة للولاية

المدير الولائي للإعلان بالدولة
إستقاء: عبدالغني بوزاهو



19 أبريل 2010

إدارة التسجيل والتقييم

بالتشهاد الضميمة المرفقة
في تاريخ 12 أبريل 2003
محتوية على
رقم

أوليس المعلقة
م. خورتنكي



المحافظ العام

أرقام: 2479 - 14

الراشد والمشترون ما ي
وتلانة

247 - 68

المحافظ العام
العوارقي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إشهاد بالملكية

السيد (01) ~~الْمَوْلُودُ بِنَارِيخُ~~ المولود بتاريخ 23/08/1982

بورقة الحامل لبطاقة التعريف رقم: ~~123456789~~ الصادرة عن

بلدية ورقلة في 24/02/2016 الساكن بحي سعيد عتبة ورقلة

السيد (02) ~~الْمَوْلُودُ بِنَارِيخُ~~ المولود بتاريخ 20/02/1988 بورقة

الحامل لبطاقة التعريف رقم: ~~123456789~~ الصادرة عن بلدية

ورقة بتاريخ 16/10/2016 الساكن بحي سعيد عتبة الغربية ورقلة

تشهد بمعرفتنا وعلما التام والجازم معرفة صحيحة ونحن على أتم

ما نملك من مداركنا العقلية والصحية متحملان كامل مسؤولياتنا

تحياه شهادتنا هذه أن: /-----/

السيد ~~الْمَوْلُودُ بِنَارِيخُ~~ المولود بتاريخ ~~12/30/1981~~

بورقة الحامل لرخصة السياقة رقم: ~~123456789~~ الصادرة عن دائرة

ورقة بتاريخ 30/12/1981 الساكن بحي سعيد عتبة الغربية ورقلة

وأنه يملك العقار الآتي بيانه

- تعيين العقار -

غاية تقع بعين با حمو (فطاسة) سعيد عتبة الغربية ورقلة بها 80

نخلة طولها 90 متر وعرضها 35 متر يحدها من الشمال ~~123456789~~

ومن الجنوب الطريق ومن الشرق ~~123456789~~ ومن

الغرب ~~123456789~~

- أصل الملكية -

أل له ما ذكر عن طريق الشراء من ~~123456789~~ منذ سنة 1991 وأن

العقار المذكور تحت حيازته وإستغلاله وتصرفه دون منازع يذكر

حرفي الحادي والثلاثين من شهر ماي سنة ألفين وعشرين

المعني

الشاهد الثاني

الشاهد الأول









2020
31

قائمة المراجع
Les Références

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

النصوص القانونية

- دستور 1996.
- الأوامر
- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر رقم 78 بتاريخ 30/09/1975 .
- الأمر رقم 57-76 بتاريخ 05/07/1976 المتضمن نشر الميثاق الوطني ج ر، رقم 61 بتاريخ 30/07/1976.

القوانين

- القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق و واجبات المنتجين و واجباتهم، ج ر رقم 06، بتاريخ 07-02-1990.
-
- القانون 88-33 المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 ، ج ر رقم 54، 31 بتاريخ 12/1988.
-
- القانون رقم 90-25 بتاريخ 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، ج. ر رقم 49 بتاريخ 18/11/1990 .
- القانون رقم 90-30 بتاريخ 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، ج ر رقم 52، بتاريخ 02/12/1990.
- القانون رقم 08-16 بتاريخ 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر رقم 46، بتاريخ 10/08/2008.

المراسيم

- المرسوم 83-724 بتاريخ 10/12/1983 المتضمن كفيات تطبيق القانون 83-18 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر رقم 51، بتاريخ 13/12/1983.

- المرسوم رقم 86-22 بتاريخ 1986/02/09 المتضمن نشر الميثاق الوطني، ج ر رقم 07 ، بتاريخ 1986/02/16 .
- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 1990-02-06 المتضمن شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 1987-12-08 وكيفيات ذلك، ج ر رقم 06 ، بتاريخ 1990-02-07 .
- المرسوم التنفيذي 87/96 بتاريخ 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم ، ج.ر رقم 15، بتاريخ 1996/02/28 .
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 بتاريخ 1997/12/20 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج ر رقم 84 ، بتاريخ 1997/12/21 .
- المرسوم التنفيذي رقم 09/339 بتاريخ 2009/10/22 ، ج.ر رقم 61 ، بتاريخ 2009/10/25 .
- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 2012/03/19 المتضمن تحديد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أتاوة أملاك الدولة ، ج ر 17 ، بتاريخ 2012/03/25 .

المناشير

- المنشور الوزاري المؤرخ في 18-04-1984 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية بواسطة استصلاح الأرض.

الكتب

-
- باشا عمر حمدي ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر سنة 2009 .
- باشا عمر حمدي ، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2002 .
- بن عبدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 .
- بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006 .
- الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية، الجزائر، 2005 .

- حاجي نعيمة ، أراضي العرش ، دار الهدى، الجزائر ،سنة 2010.
 - زروقي ليلى ، التقنيات العقارية، الجزء الأول العقار الفلاحي، ط2 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ،2000.
 - السعدي محمد صبري ،شرح القانون المدني الجزائري،الجزء الأول،الطبعة الثانية،دار الهدى ،عين مليلة الجزائر،سنة 2004.
 - شامة سماعيل ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، الجزائر ، 2002 .
 - عبد السلام محمد السيد ،الأمن الغذائي للوطن العربي ، عالم المعرفة،الكويت ، 1998.
- ### الأطاريح
- أحمد رضا صنوبر ،الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،رسالة دكتوراه في القانون الخاص ،جامعة تلمسان ، كلية الحقوق ،السنة الجامعية 2015/2016 ،
 - بوصبيعات سوسن ،النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر،رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه،جامعة قسنطينة،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص،سنة 2018.
 - سامي بريبر رياض ،حماية الأراضي الزراعية من التجاوز عليها بالتعدي والتفتيت، رسالة ماجستير ،جامعة النهرين،2017 . الرسالة متوفرة على موقع http://www.law.nahrainuniv.edu.iq/lib_files/2018_05_06_12_11_50
 - نادية سحتوت ،النظام القانوني لأستغلال العقار الفلاحي في الجزائر،أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة،سنة 2019
 - نجاه غلاب ، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، رسالة ماجستير في الحقوق ،جامعة بن عكنون، الجزائر ، 2014.

المقالات

- أحمد دغيش ،تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي و عدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية،جامعة باتنة، العدد3 سنة 2014 ، مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/86>
- أحمد رباحي ،مراتب العقد الباطل في القانون الوضعي - دراسة مقارنة- مجلة الحقيقة،المجلد 15 ،العدد 37 ،جامعة أدرار، سنة 2016 . المقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/49>

- أكرم محمود حسين و أسامة محمد سعيد، النظام القانوني للحد من تفتيت الأرض الزراعية، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العدد 8 سنة 2010 ، المقال متوفر <https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=20680>
- أوراغ آسيا و هوام علاوة ، صور حماية الأراضي الفلاحية ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، المجلد 7، العدد 01 جامعة باتنة ، سنة 2020 ، مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/86>
- بدعيدة عبد الله ، العقار الفلاحي و أثره على التنمية الزراعية، مجلة جديد الاقتصاد، جامعة الجزائر 3 ، المجلد 7، العدد 1، سنة 2012 مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/342>
- بن يوسف بن رقية ، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق ، المجلد 52، العدد 2، سنة 2015، مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/32>
- بوجلخة إبراهيم و عمامرة محمد يوسف ، انعكاس روح المقاولاتية و الإبداع على واقع الفلاحة الصحراوية، مجلة العلوم الإدارية والمالية ، جامعة الوادي ، المجلد 2 العدد 1 سنة 2018 . مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/495>
- حرز الله كريم ، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدينة، المجلد 2، العدد 2، سنة 2016. مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/318>
- خالد بن عمرو جيلالي بورزامة ، واقع القطاع الفلاحي و مدى مساهمته في تحقيق الأمن الغذائي خلال الفترة 2000-2014 ، مجلة التكامل الاقتصادي ، جامعة أحمد دراية أدرار، المجلد 6، العدد 2 ، سنة 2018، مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/180>
- ذبيح سفيان ، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القاون ، مخبر العلوم القانونية و السياسية ، جامعة خميس مليانة ، المجلد 06 العدد 01 سنة 2019 . مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/268>

- رحابي عبد المجيد ،ضوابط القسمة الإتفاقيه للعقارات على ضوء التشريع الجزائري و القانون المقارن،مجلة الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة خنشلة،العدد 2 سنة 2018. مقال متوفر على
<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/76>
- سعاد ضمزمة و بلقاسم ميموني ، مساهمة القطاع الفلاحي في النمو الاقتصادي "ولاية أدرار نموذجاً" ضمن محور رهانات القطاع الفلاحي في دعم النمو الاقتصادي في الجزائر ، مجلة الإقتصاد و إدارة الأعمال،جامعة أدرار ،المجلد 1 ، العدد 5 ،الجزائر 2017. مقال متوفر على
<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/515>
- عبد الغاني حسونة ،استغلال العقار الفلاحي الخاص في إطار نظام الحلول،مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة المسيلة،المجاد 1 العدد 10 ،سنة 2018. مقال متوفر على
<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/457>
- عز الدين سمير ،تنمية العقار الفلاحي من حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز وآثاره على التمويل الفلاح ،مجلة التنمية و إدارة الموارد البشرية،جامعة الجزائر3،العدد8،سنة 2017. مقال متوفر على
<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/357>
- عيسى بن دوخة و مريم بوشربي ،الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية،جامعة المسيلة،العدد 01 ،سنة 2016، مقال متوفر على
<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/457>
- محمد لعشاش ، حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين النظرية و التطبيق ،مجلة المعارف، جامعة البويرة، المجلد 14 العدد 2 سنة 2019. مقال متوفر على
<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/270>
- محمد لعشاش ،عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر،مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة يحي فارس المدية العدد 7 سنة 2018. مقال متوفر على
<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/149>
- نوال مهيدى ، معمر حيثالة ،الخبرة القضائية في منازعات القسمة و تحديد معالم العقار الفلاحي، مجلة القانون والمجتمع،المجلد 06 ،العدد02 ،جامعة أحمد دراية

أدرار ،سنة 2018 المقال متوفر على
<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/133>

وثائق أخرى

- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الإحصاء العام للفلاحة سنة 2001 .

المراجع باللغة الأجنبية

- ordonnance n°2011-864 du 22/07/2011,J.O de la république française , n°0169,2011
- Amar ALOUI,Propriété et régime foncier en algérie ,3éme editions, editions houma,alger,2006.
- fatiha BAUCHE,l'evolution du foncier agricole en algerie à travers les réformes,these doctorat , école doctoral droit et science politique,université de poitiers,2014,disponible sur internet <http://theses.univ-poitiers.fr>.
- NEDJIMI Bouzid ;SEBTI Mohamed;NAOUI Taha hocine; le problème du foncier agricole en algerie, مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية،المجلد 01 العدد 01 جامعة الجلفة،سنة 2008 مقال متوفر على <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/315>
- AHMED Ali , La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre, CIHEAM, 2011. (Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66), site d'internet ; <http://om.ciheam.org/om/pdf/b66/00801372.pdf>

الفهرس

الفهرس

01مقدمة
05	الفصل الأول: الحماية القانونية للأرض الفلاحية من خلال تكريس مبدأ منع التجزئة...
06	المبحث الأول : مفهوم مبدأ المنع و نطاقه.....
06	المطلب الأول: مفهوم المبدأ
08	الفرع الأول : مبررات المنع.....
08	أولاً: المحافظة على مستوى إنتاجية الأرض.....
09	ثانياً: وضعية أصحاب مهنة الفلاحة.....
09	الفرع الثاني : أهداف المنع.....
09	أولاً: الأهداف الإجتماعية.....
10	ثانياً : الأهداف الإقتصادية.....
11	المطلب الثاني: نطاق المنع.....
11	الفرع الأول:مدلول الأرض الفلاحية.....
12	أولاً: خاصية الإنتاج
12	ثانياً: خاصية الاستهلاك.....
13	الفرع الثاني :طبيعة ملكية الأرض الفلاحية.....
13	أولاً: الأراضي التابعة للأملك الوطنية
14	ثانياً : الأراضي التابعة للأملك الخاصة.....
16	المبحث الثاني: تطبيق مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية.....

- 16.....المطلب الأول: إحترام قيد المساحة المرجعية
- 17.....الفرع الأول : تحديد المساحة المرجعية.
- 18.....الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لقيد المساحة المرجعية.
- 19.....المطلب الثاني : معايير تحديد المساحة المرجعية.
- 20.....الفرع الأول : معيار المناطق
- 21.....الفرع الثاني : معيار نظام السقي.
- 21.....المعيار الثالث : نظام المزروعات.
- 23.....الفصل الثاني:الآليات القانونية والإدارية لتفعيل مبدأ منع التجزئة.
- 23.....المبحث الأول:الآليات الموضوعية لتفعيل مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية.
- 24.....المطلب الأول: تحويل الملكية
- 24.....الفرع الأول: تحويل الملكية المنصب على الملكيات الفلاحية.
- 27.....الفرع الثاني: تحويل الملكية المفضي لإنشاء ملكيات فلاحية
- 28.....المطلب الثاني : بطلان المعاملة.
- 29.....الفرع الأول: بطلان عملية تحويل الملكية.
- 30.....الفرع الثاني: بطلان قسمة الأرض الشائعة.
- 31.....المبحث الثاني: الآليات الإدارية لتفعيل مبدأ عدم تجزئة الأراضي الفلاحية.
- 32.....المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 32.....الفرع الأول: النظام القانوني للديوان.
- 33.....الفرع الثاني : المهام الموكلة للديوان.
- 34.....المطلب الثاني : كيفيات تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

34.....	الفرع الأول: التدخل لاسترداد ملكية الأرض.....
36.....	الفرع الثاني : دفع الثمن العادل
38.....	الخاتمة.....
40.....	الملاحق.....
49.....	قائمة المراجع.....
55.....	الفهرس.....
58.....	الملخص.....

ملخص

ملخص

تحظى الأراضي الفلاحية بحماية قانونية خاصة حيث سنّ المشرع عدة قوانين تهدف للمحافظة عليها من التعدي و تحويلها عن طابعها الفلاحي، وهذا باستغلالها واستعمالها لوجهتها الفلاحية مراعاة للدور الاجتماعي و الاقتصادي المنوط بها ؛ ومن تلك القوانين قانون التوجيه العقاري لاسيما مادته 55 التي وضعت قيود على إجراء المعاملات العقارية، ومن تلك القيود منع تجزئة الأرض الفلاحية إلى قطع لا تحترم مقاييس التوجيه العقاري، و صدر المرسوم التنفيذي 97-490 لتنظيم عملية تجزئة الأراضي الفلاحية على أساس إحترام المساحة المرجعية ، والذي نص على ضرورة التقييد بهذه المساحة المرجعية عند كل عملية تحويل للملكية مهما كان النظام القانوني التي تخضع له الأرض المعنية بالتجزئة.

وتؤدي مخالفة عدم التقييد بالأحكام القانونية المنظمة للتجزئة عند كل عملية تحويل للملكية إلى بطلان تلك المعاملة وتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاسترداد الأرض محل المعاملة الباطلة .

الكلمات المفتاحية : الأراضي الفلاحية - تجزئة - تحويل الملكية - بطلان المعاملة -

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

RESUME

Les terres agricoles bénéficient d'une protection juridique particulière, le législateur ayant promulgué plusieurs lois visant à les préserver de la transgression et à les détourner de leur caractère agricole, et ce en en profitant et en les utilisant pour leur destination agricole compte tenu du rôle social et économique qui leur est confié, Parmi ces lois figure la loi d'orientation immobilière, en particulier son article 55, qui impose des restrictions à la conduite des transactions immobilières, et parmi ces restrictions, il y a la prévention de la morcellement des terres agricoles en parcelles qui ne respectent pas les normes d'orientation immobilière, et le décret exécutif 97-490 a été publié pour réglementer le processus de morcellement des terres agricoles sur la base du respect de la superficie de référence, Et cela stipulait la nécessité de restreindre cet superficie de référence à chaque mutation foncière, quel que soit le système juridique auquel le terrain en question est soumis à la morcellement.

Le non-respect des dispositions légales régissant la morcellement lors de chaque mutation foncière entraîne l'invalidité de cette transaction et l'entrée du l'office national des terres agricoles pour récupérer les terres soumises à un transaction invalide.

Les mots clés: les terres agricoles, morcellement, mutation foncière , transaction invalide , l'office national des terres agricoles