



جامعة ابن خلدون - تيارت -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق  
ملحقة قصر الشلالة  
شعبة الحقوق



مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص قانون عقاري

## العنوان

استصلاح الأراضي كسبب لاكتساب الملكية العقارية

إشراف الدكتور:  
حمر العين مقدم

من إعداد الطالبين:  
\_ شرقي احمد  
\_ لعامرة سيد علي

### أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر_أ_	شاشوا نور الدين
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر_أ_	حمر العين مقدم
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر_ب_	سيهوب سليم

السنة الجامعية: 2016م / 2017م



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وعرّفان

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه على جودك وكرمك وعطائك

الحمد لله الذي وفقنا لإعداد هذا العمل المتواضع

نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذنا الفاضل الدكتور حمر العين مقدم

الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة ولم ييخل علينا

من علمه وسنده جازاه الله عنا كل خير

كما أتقدم بجزيل الشكر لأعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة المذكرة

كما لا يفوتوني أن اشكر جميع الأساتذة بملحقة قصر الشلالة

قسم القانون العقاري

شرقي احمد

لعمارة سيد علي

# إهداء

إلى التي لم تذخر نفسا في تربيته أمي الحنون

إلى من شقي في تربيته أبي الصبور

إلى التي كانت سندا ورفيقة دربي زوجتي

إلى أولادي رتاج ، ماريا

إلى عائلتي كبير وصغيرا واطف بالذكر أخي محمد

إلى زملائي في المهنة وزملائي بالدفة واطف بالذكر بوزيان هواري بومدين،

حاج بكوش مراد، شرفي الصديق، لعمارة سيد علي، بوزيان عبد الباقي

إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة جهدي المتواضع

شرفي احمد

# إهداء

الى من أنارا لي درب العلم والمعرفة وحرصا علي منذ الصغر واجتهدا في  
تربيتي والاعتناء بي والدي الحبيبان القريبان الى قلبي أرجو لكما دوام  
الصحة والعافية

إلى إخوتي وكل أفراد عائلي فردا فردا

إلى من أتممت معها نصف ديني زوجتي التي كانت سندنا وعونا

إلى كافة أصدقائي وخصوصا رفيق دربي هاني

إلى زملائي في المهنة وزملائي بالدفعة واخص بالذكر بوزيان هواري بومدين،  
حاج بكوش مراد، شرفي الصديق، شرقي احمد، بوزيان حمزة

إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة جهدي المتواضع

لعمارة سيد علي

مُقَلَّمَات

## مقدمة

يقال إن الأرض ثروة لا تزول، ومن أعطاها جهدا صادقا بادلته الصدق و أعطته ثمرا.والأرض كعقار فلاحي حظي على مر العصور والأزمنة باهتمام جل الشرائع والقوانين.

كما اهتمت هذه التشريعات بتنظيم حق الملكية،وضبط نطاقه، وكيفية إكتسابه وحمايته، كما أن هذا الاهتمام له ما يبرره من الارتباط الوثيق بين النظام السياسي، والاقتصادي المطبق في دولة ما على حق الملكية، وقبل كل هذا فان الشريعة الإسلامية اهتمت كثيرا بهذا الجانب وخاصة اكتساب الملكية بالاستصلاح أو ما يسمى في الشريعة الإسلامية بالإحياء أو إحياء الأراضي الموات فقد جاء في حديث الرسول صلى الله عليه وسلم (من أحيا أرضا ميتة فهي له).

إضافة إلى ذلك، فان كل خطاب سياسي لا يخلوا من إظهار قيمة الأراضي الفلاحية رغم اختلاف الاديولوجيات.التي تبنتها الجزائر في التأكيد على أهمية الأراضي الفلاحية،على اعتبار ما تتطوي عليه من مميزات تمكن من استصلاحها،واستغلالها بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي،والطموح إلى التصدير.

إضافة إلى أن بلادنا تتوفر على عوامل كثيرة لتصبح لها ثروة فلاحية هائلة تحقق لها هذا الطموح بالإضافة إلى وعي المشرع الجزائري بهذه الأهمية دفعه إلى إصدار عدة تشريعات حاول من خلالها التكفل بهذا القطاع وذلك فضلا عن الرغبة في محو مخلفات السياسة الاستعمارية الاستيطانية في الأوساط الريفية التي تشكل نسبة عالية من التركيبة السكانية لكن هذه الأهداف لم تحقق الإنتاج الزراعي في ظل تقهقر الأراضي التي يمكن استصلاحها لأنها في تقلص بشكل كبير في غياب أدوات الرقابة وتواطؤ الجميع بما فيهم العاملين في النشاطات الفلاحية مما أدى إلى إفشال السياسات

المطبقة سواء لعدم مطابقتها للذهنيات السائدة أو لغموض النصوص القانونية وعدم استقرارها وفي كثير من الأحيان مع عدم تكيفها مع الواقع.

بالإضافة إلى مرور العقار الفلاحي في فترة ما بإعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثروة الزراعية، وكذلك الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة بملاكها الأصليين في ظل القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي ألغى القانون 73/71 المؤرخ في 18/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية بموجب المادة 75 منه تزامنا مع عهد الإصلاحات الكبرى التي عرفتها الجزائر بعد صدور دستور 1989 المؤرخ في 28/11/1989 والتي كانت بمثابة القطبية مع السياسات العقارية السابقة تخللت تلك الفترات صدور عدد من القوانين تضمنت أحكاما تتعلق بالأراضي الفلاحية منها.

و قد قنن المشرع الجزائري تقنية الاستصلاح هذه بموجب القانون رقم 38-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي الصحراوية، و المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10/09/1983 و الذي أعطى بموجب حق الملكية البات لأي شخص تتوفر فيه الشروط القانونية يقوم باستصلاح الأراضي الصحراوية، و هذا على عكس كل القوانين المتعاقبة بالعقار الفلاحي و التي منحت حق الانتفاع او حق الامتياز فقط للفلاح دون حق الملكية ، و هذا امر منطقي لان أشغال الاستصلاح تتطلب أموال ضخمة تقع على عاتق الفلاح و بالتالي لا بد ان يستفيد المستصلح من حق الملكية.

و انتهاج المشرع الجزائري لهذه الآلية له عدة أسباب تبرره تتمثل في الاتجاه لأخذ بنظام الخوصصة و التخلي عن النظام الاشتراكي المتبني في سنوات السبعينيات

و الثمانينيات بالإضافة الى نقص الإنتاج الزراعي في توفير الاكتفاء الذاتي و تحقيق الأمن الغذائي، و أخيرا اتساع مساحة الأراضي الصحراوية كما ذكرنا أعلاه و التي يمكن استغلالها في مجال الفلاحة اذا ما تم استصلاحها و لم يكتفي المشرع الجزائري بتنظيم هذه التقنية بموجب القانون الإطار رقم 83-18 بل قننها بموجب عدة نصوص أخرى قانونية و تنظيمية الا انه لكل من هذه النصوص مجال تطبيق خاص بها.

و تتضمن شروط إجراءات قانونية خاصة و تتمثل مجال تطبيق القانون الإطار رقم 83-18 في الأراضي التابعة للملكية العامة و الواقعة في المناطق الصحراوية و الأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة و يستثنى من ذلك صراحة كل من الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي و الأراضي و هي الأراضي الجبلية ، و تجد هذه الأصناف من الأراضي مرجعيتها القانونية في قوانين أخرى نتطرق اليها في حينها في الموضوع .

و تكمن أهمية تحديد مجال تطبيق القانون الإطار رقم 83-18 على غرار باقي القوانين المتعلقة بالعقار في عدم الاعتداء على باقي أصناف الملكية العقارية، و تفادي النزاعات القضائية المحتملة مع الغير ومن الناحية العلمية تم توزيع مساحات معتبرة من الأراضي في إطار القانون رقم 83-18 على عدد معين من الأشخاص الراغبين في عملية الاستصلاح، الا انه لم يتم استصلاحها كليا و هذا راجع الى عدة أسباب ينبغي البحث عنها في حين لم تتقيد الإدارة في توزيع هذه الأراضي بمجال تطبيق القانون الإطار رقم 83-18 بل منحت أراضي واقعة في شمال البلاد رغم ان مجال تطبيق هذا القانون محدد بالأراضي الصحراوية، و هذه الأراضي متواجدة بالجنوب و بالنسبة للمستصلحين فان المشرع الجزائري من خلال هذا القانون اكتفى بضرورة توفر فيهم شروط الجنسية الجزائرية و شرط التمتع بالحقوق المدنية دون النص على أي

شروط أخرى كشرط الكفاءة في مجال الفلاحة، و شرط القدرة المالية و غيرها من الشروط.

و يتم إعداد عقد الملكية عن طريق استصلاح الأراضي و فق إجراءات قانونية تبدأ بتعيين مواقع الأراضي المراد استصلاحها إما من طرف المستصلح الذي سمي في صلب النص بالمرشح او من طرف الإدارة ثم تأتي مرحلة تكوين الملف الإداري و دراسته من طرف جهات تقنية مختصة و أخيرا إصدار قرار لاستفادة، و الذي يحزر بناء عليه عقد الملكية و يشهر لدى المحافظة العقارية المختصة .

و يترتب عن عقد الملكية عن طريق استصلاح الأراضي كغيره من العقود آثار قانونية معينة، و لمعرفة هذه الآثار يجب تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد باعتباره ليس عقد ملكية بات منذ الوهلة الأولى، بل هو عقد معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى انجاز برنامج الاستصلاح المزمع من طرف المستصلح خلال اجل خمس (05) سنوات ليصبح عقد ملكية بات، أو يبطل حسب تنفيذ هذا الشرط من طرف المستصلح و يتم رفع هذا الشرط بإتباع إجراءات قانونية خاصة، و أثناء هذه المدة أي مدة (05) خمس سنوات ليصبح عقد ملكية بات أو يبطل حسب تنفيذ هذا الشرط من طرف المستصلح و يتم رفع هذا الشرط بإتباع الإجراءات القانونية الخاصة ، و أثناء هذه المدة اي مدة خمسة سنوات يترتب هذا العقد حقوق المالك و التزامات عليه ، كما يقع على الدولة دور ضبط أشغال الاستصلاح و دور تقديم المساهمة المالية و الإعفاءات الجبائية ، حتي يسهل على المالك المستصلح تنفيذ برنامج لاستصلاح على أحسن و جه في الآجال القانونية المحددة .

هذا و قد فتح القانون رقم 83-18 باب للمنازعات القضائية باعتباره نص في إحدى موادها على ضرورة تقدير الشرط الفاسخ من طرف القضاء و حده في حالة عدم

تنفيذ برنامج لاستصلاح من طرف المالك المستصلح خلال الآجال القانونية، و هذا حتى يضمن المشرع الجزائري عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا الشرط ، بالإضافة الى باقي المنازعات القضائية مع الإدارة في حالة عدم قبول ملف الترشح من طرف الإدارة ، و المنازعات القضائية مع الغير في حالة الاعتداء على أملاك الغير من طرف الإدارة و منح أراضي غير تلك الأراضي المحددة على سبيل الحصر في القانون رقم 83-13 و لكل من القضاء العادي و الإداري اختصاص قضائي معين للنظر في هذه المنازعات.

و لدراسة تقنية استصلاح الأراضي أهمية اقتصادية تتمثل في رفع الإنتاج الفلاحي بنوعيه الزراعي و الحيواني و من ثمة تحقيق الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء للسكان و بالتالي تحقيق الأمن الغذائي و القضاء على التبعية للخارج في هذا الشأن و التصدير للخارج و لما لا نظرا لما تزخر به الجزائر من ثروات هائلة الى جانب اتساع مساحة إقليمها البري و إقليمها البحري ، و لاستصلاح الأراضي جانب تقني فلاحي و يوجد مختصين في ذلك من خريجي المعاهد و الكليات الفلاحية و هم ادري بأشغال الاستصلاح، أما من الناحية القانونية فانه يهم الأثر القانوني الذي ترتبه تقنية الاستصلاح و المتمثلة في منح حق الملكية عن طريق عقد كوسيلة لنقل الملكية من الدولة الى المستصلح و فق شروط و إجراءات قانونية محددة .

و هذا ما يدفع بنا إلى طرح الإشكالية التالية : هل عالج المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة باكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح في القانون رقم 83-18 بما يتلاءم مع طبيعة العقارات محل الاستصلاح والقوانين ذات الصلة ؟

و لدراسة هذا الموضوع اعتمدنا على منهج التحليل الوصفي للنصوص القانونية نظرا لطبيعة الموضوع ، و وجود عدة تناقضات في هذا القانون نبينها من خلال الدراسة.

و سنعالج هذه الإشكالية وفق خطة، تم تقسيمها إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول ماهية الاستصلاح الأراضي، والذي قسمناه الى مبحثين المبحث الأول مفهوم استصلاح الأراضي ، المبحث الثاني تناولنا الأراضي موضوع الاستصلاح .

أما بخصوص الفصل الثاني الذي موضوعه الإطار الموضوعي والإجرائي لآلية الاستصلاح كسبب لاكتساب الملكية العقارية، فقد أدرج فيه مبحثين تناولنا في المبحث الأول الشروط الموضوعية لآلية الاستصلاح أما المبحث الثاني جاء تحت عنوان الشروط الإجرائية لآلية الاستصلاح.

# الفصل الأول

## الفصل الأول

### ماهية إستصلاح الأراضي

إن فكرة إستصلاح الأراضي كسبب لكسب ملكية الأراضي الفلاحية تعود جذورها منذ مجيء الشريعة الإسلامية الغراء ، وقد اخذ بها المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة وهذا بموجب القانون الإطار رقم 18/83 والمرسوم المطبق له رقم 724/83 ، وقد أعطت الشريعة الإسلامية تعريف الإستصلاح إلى جانب القانون الإطار 18/83 وإنتهاج المشرع لهذه الآلية له عدة أسباب ولم يكتفي بتقنينها في هذا القانون بل قننها في عدة نصوص قانونية وأخرى تنظيمية إلا أنه لكل من هذه النصوص مجال تطبيق خاص بها وشروط إجراءات قانونية خاصة وأخيرا أثار قانونية متميزة أحيانا عن القانون رقم 18/83(المبحث الأول).

وقد حددت المادة 04 من القانون 18/83 الأراضي محل الإستصلاح وهي الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية والأراضي الغير مخصصة التابعة للملكية العامة وإستثنى القانون صراحة كل من الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية هذا وقد أضاف المرسوم التنفيذي 724/83 صنف آخر من الأراضي وهي الأراضي الجبلية وكل صنف من هذه الأراضي يجد مرجعيته القانونية في قوانين أخرى نتطرق إليها في حينها بشيء من التفصيل (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### مفهوم إستصلاح الأراضي

نتناول من خلال هذا المبحث تعريف إستصلاح الأراضي في الشريعة الإسلامية وفي القانون الإطار رقم 18/83 رغم أن مهمة التعريفات تخرج عن دائرة مهام المشرع كما هو متعارف عليه إلا أن المشرع الجزائري تفضل وأتى بتعريف لتقنية الإستصلاح هذه (المطلب الأول) .

ويمكن رد أسباب انتهاج المشرع الجزائري لهذه الآلية إلى الإتجاه للأخذ بنظام الخوصصة تدريجيا عن النظام الإشتراكي المتبنى في تلك الفترة ، هذا من جهة وضعف الإنتاج الزراعي بغرض توفير الإكتفاء الذاتي وبالتالي تحقيق الأمن الغذائي من جهة ، إلى جانب وجود أراضي صحراوية شاسعة المساحة قابلة للفلاحة إذا ما تم استصلاحها (المطلب الثاني).

ولم تقتصر ورود تقنية الإستصلاح هذه كسبب لكسب الملكية العقارية الفلاحية في القانون الإطار رقم 18/83 فحسب بل وردت في عدة نصوص قانونية وأخرى تنظيمية إلا أنه لكل من هذه النصوص مجال تطبيق خاص بها وشروط وإجراءات قانونية خاصة وأثار قانونية تختلف عن القانون الإطار رقم 18/83 ، وهذا ما يدفع بنا إلى التطرق لتقنية إستصلاح الأراضي في هذه النصوص ومقارنتها كلما تطلب الأمر ذلك الإطار رقم 18/83 (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### تعريف إستصلاح الأراضي

لا تعتبر فكرة إستصلاح الأراضي كسب لكسب الملكية العقارية فكرة من صنع المشرع الجزائري بل هي موجودة في تشريعات بلدان أخرى خاصة البلدان التي لها أراضي صحراوية قابلة للفلاحة عن طريق الإستصلاح وتعود جذورها الأولى منذ مجيء الشريعة الإسلامية الغراء ، وعليه نتطرق إلى تعريف الإستصلاح في الشريعة الإسلامية (الفرع الأول) . ثم نتطرق إلى تعريف الإستصلاح في القانون الإطار رقم 18/83 (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تعريف إستصلاح الأراضي في الشريعة الإسلامية

الإستصلاح هو تطبيق لما يعرف في الشريعة الإسلامية بإحياء الأرض الموات . كما جاء في حديث الرسول صلى الله عليه وسلم : " من أحيا أرضا ميتة فهي له " ، ومفهوم الإحياء في الشريعة الإسلامية بإتفاق جمهور الفقهاء هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق وإستخراج الماء وتهيئة التربة<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني

#### تعريف إستصلاح الأراضي في القانون الإطار رقم 18/83

رغم أن مهمة التعريفات تخرج عن دائرة مهام المشرع كما هو متعارف عليه إلا أن المشرع الجزائري تفضل وأتى بتعريف إستصلاح الأراضي في المادة 08 من القانون

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة 11 ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص: 131

الإطار رقم 18/83<sup>1</sup>، وعرفه بأنه "كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للإستغلال".

ومن خلال هذه المادة نتساءل ما هي هذه الأعمال التي من شأنها جعل الأراضي قابلة للفلاحة؟

وفي سبيل هذا ذكر المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من نفس المادة بعض هذه الأعمال على سبيل المثال لا الحصر والتي من شأنها إستصلاح الأراضي وسماها أشغال والتي تتمثل في أشغال تعبئة المياه وتقنية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها.

يلاحظ أن هذه الأشغال يجب أن تتم بالطرق العلمية والتقنية الحديثة وهذا ما يجعلها تتطلب أموال ضخمة يمكن الحصول عليها عن طريق القروض والدعم الفلاحي، إلى جانب ضرورة تأهيل الفلاح حتى يسهل عليه القيام بهذا الأشغال بغرض تنفيذ برنامج الإستصلاح على أكمل وجه ومضاعفة الإنتاج الزراعي.

كما يلاحظ أن بعض هذه الأشغال تخضع لقوانين خاصة بها مثل الأشغال المتعلقة بالمياه فهي تخضع لقانون المياه.

## المطلب الثاني

### العوامل المؤدية للجوء للآليات الاستصلاح

يمكن رد أسباب لجوء المشرع الجزائري إلى إنتهاج آلية إستصلاح الأراضي كسبب لكسب الملكية العقارية الفلاحية بموجب القانون رقم 18/83. إلى التمهيد للتخلي عن النظام الإشتراكي المتبنى آنذاك وتبني النظام الرأسمالي والذي من مقتضياته خوصصة القطاع العام وكذلك ضعف الإنتاج الزراعي(الفرع الأول)، هذا إلى جانب وجود أراضي

<sup>1</sup> - القانون رقم: 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية العقارية، الجريدة الرسمية، 1989، العدد 34.

صحراوية شاسعة المساحة إذا ما قورنت الأراضي الفلاحية المتواجدة بشمال البلاد والقابلة للفلاحة إذا ما تم إستصلاحها (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الاتجاه نحو الأخذ بنظام الخصصة وضعف الإنتاج الزراعي .

تنص المادة الثالثة من القانون رقم 18/83 على انه " يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص إعتباري تابع للنظام التعاوني ، جزائري الجنسية ، أن يمتلك أرض فلاحية او قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون " .

يتبين أن هذه المادة منحت لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية حق تملك الأراضي الفلاحية وهذا ما يتوافق مع النظام الرأسمالي الذي يتبنى الملكية الفردية الذي من مقتضياته خصصة القطاع العام عكس النظام الإشتراكي الذي يتبنى الملكية الجماعية وكان المشرع الجزائري بدأ يمهد للتخلي عن النظام الإشتراكي وتبني النظام الرأسمالي والسؤال المطروح ما هو مجال هذه الملكية ؟ .

مجال هذه الملكية حسب نص المادة الرابعة من نفس القانون هي الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن إستخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح .

يلاحظ أن المشرع الجزائري وقع في تناقض فادح من خلال هذه المادة لما جعل الأراضي تابعة للملكية العامة محل تملك خاص بعد الإنتهاء من عميلة الإستصلاح وهذا ما يتناقض مع نص المادة الرابعة من قانون رقم 30/90 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي تقرر للأملاك العمومية حماية قانونية خاصة تتمثل في عدم القابلية للتصرف والتقادم والحجز هذا بالإضافة إلى نص المادة 12 من نفس القانون والتي تنص

على أنه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية<sup>1</sup>.

كما أن التدهور المستمر للإنتاج الزراعي وفشل الثورة الزراعية في التحول إلى ثروة خضراء ، دفع ببعض أطراف السلطة إلى الإعتقاد أن مكن هذا الفشل يعود في الأساس إلى الغلاف الإيديولوجي للعقار المدون ، والذي لا يكثرث بالبعد الإقتصادي للعقار الفلاحي بقدر ما يهتم ببعده الإيديولوجي ، وقد نتج عن تغليب هذا البعد إنحلال الإرتباط بين الفلاح والأرض ، بحيث لم يشعر بأي جاذبية مقدسة تجاهها ، ولذلك فهو لا يتوانى عن تبذير المواد المتصلة بها نتيجة رسوخ " عقلية البايك " في ذهن الفلاح الجزائري المستغل لملكية الدولة<sup>2</sup>.

وإستهدف القانون الإطار رقم 18/83 إلى تشجيع المواطنين على إستصلاح الأراضي وإستغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الزراعية خصوصا<sup>3</sup>.

هذا من بين الأسباب التي جعلت المشرع الجزائري يصدر القانون رقم 18/83 ويمنح من خلاله حق الملكية البات بعد الإنتهاء من عملية المسح ليساهم في رفع الإنتاج الزراعي.

---

<sup>1</sup> - المادتين 04 و12 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المنضمن قانون الملاك الوطنية ، ج، ر عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، ج، ر عدد 55، 1995 .

<sup>2</sup> - عجة الجبالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، بدون طبعة ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2005 ، ص : 126 .

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، منشورات بغدادي ، الجزائر 2009 ، ص : 97 .

## الفرع الثاني

### وجود أراضي صحراوية شاسعة قابلة للفلاحة

يمتد المجال الصحراوي فوق مساحة تفوق نسبة 79 % من المساحة الإجمالية المقدرة بـ 238.2 مليون هكتار<sup>1</sup>، وهذه الأراضي الصحراوية قابلة للفلاحة إذا ما تم إستصلاحها عن طريق إزالة العوائق الطبيعية التي تحتوي عليها بإتخاذ مختلف الأشغال اللازمة لذلك مثل أشغال التهيئة والتعمير وتنقية الأرض والتجهيز والسقي والتخفيض والغرسة وغيرها من العمال وغيرها من الأعمال حتى تتحول الأراضي الصحراوية إلى أراضي فلاحية .

وتعاني الأراضي الصحراوية القابلة للفلاحة من ظاهرة التصحر بالدرجة الأولى والتي لها أسباب طبيعية مثل الإنجراف وزحف الرمال وغيرها من العوامل بحيث يمكن مكافحتها عن طريق التشجير ، و نرى أن إستصلاح الأراضي هذه من شأنها مكافحة التصحر بفعل غرس أشجار مثل أشجار الزيتون والنخيل وغيرها من الأشجار المثمرة .

تشكل ظاهرة التصحر ضياعا خطيرا للأراضي الفلاحية والرعية ذو الأسباب المتعددة المرتبطة بالنشاط المضاعف بسنوات الجفاف ، كما ترهن مستقبل سكان المناطق المتضررة ، وإعتمدت الجزائر عدة برامج لمكافحة التصحر قصد حماية الأراضي بشمال البلاد ، إلا أن تقدم الصحراء نحو الشمال لم يتوقف ، فالأطلس الصحراوي والأطلس التلي مهددان بزحف الصحراء وما ينجر عن ذلك من تداعيات على النظم البيئية بهذه المناطق<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الطبعة 05 ، الجزائر ، 2009 ، ص 112 :

<sup>2</sup> - نصر الدين هنوني ، محاضرة تحت عنوان ظاهرة التصحر في الجزائر ، أقيمت على طلبة الماستر 02 تخصص قانون عقاري ، جامعة المدية 2011/2012 ، ص 2.

أما من الناحية القانونية فقد عرفت المادة 18 من قانون التوجيه العقاري الأراضي الصحراوية بأنها " كل أرض تقع في منطقة نقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم "1.

### المطلب الثالث

#### آلية الإستصلاح في ظل تقنيات أخرى

لم يكن تقنين الإستصلاح كسبب من سبب أسباب كسب الملكية العقارية الفلاحية مقتصرًا على القانون الإطار رقم 18/83 بل تم تقنينه في عدة نصوص قانونية وأخرى تنظيمية إلا أنه لكل نص من هذه النصوص مجاله الخاص وله شروط وإجراءات قانونية خاصة وأخيرا أثار قانونية مختلفة أحيانا عن تلك الآثار القانونية يرتبها القانون الإطار رقم 18/83، لهذا نتطرق بشيء من التفصيل إلى الإستصلاح في هذه النصوص حتى نبين الاختلاف بين هذه النصوص والقانون الإطار رقم 18/83 ، بحيث نتناول الإستصلاح في المادتين 64/65 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري (الفرع الأول) ، ثم نتطرق إلى الإستصلاح في المرسوم رقم 289/82 (الفرع الثاني) ، ونتطرق في الأخير إلى الإستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483/97 (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول

#### آلية الإستصلاح في المادتين 64 و 65 من قانون 25/90

الإستصلاح في المادتين 64 و 65 من قانون 25/90 ينصب على الأراضي الرعوية و الحلفائية .

وقد جعل المشرع الجزائري بموجب المادة 03 من نفس القانون الأراضي الرعوية والحلفائية ضمن القوام التقني للأماكن العقارية .

---

<sup>1</sup> - المادة 18 من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر ، عدد 49 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 65/95 المؤرخ في 25/09/1995 ، ج ر ، العدد 55 ، 1995 .

وعرفت المادة 11 من نفس القانون الأراضي الرعوية بأنها كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية ، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات .

أما الأراضي الحلفائية فقد عرفتها المادة 16 بأنها كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منتظمة تمثل فيها الحلفاء النوع السائد .

وهذا على عكس الإستصلاح في ظل القانون الإطار رقم 18/83 والمحدد مجاله بالأراضي الصحراوية والذي سنتطرق إليه بشيء من التفصيل في المبحث الثاني من نفس الفصل .

وقد نصت المادة 64 من قانون 25/90 على منح حق التمتع الدائم في الأراضي الرعوية والحلفائية بموجب قانون خاص لم يصدر لحد الساعة .

ويمكن تحويل هذا الحق بموجب نص المادة 65 من نفس القانون إلى حق الملكية شريطة أن تكون الأراضي الحلفائية والرعوية محل الإستصلاح قابلة للحرث وهذا بموجب إجراءات القانون رقم 18/83 .

## الفرع الثاني

### آلية الاستصلاح في المرسوم التنفيذي رقم 289/92

مجال تطبيق المرسوم رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06<sup>1</sup>، والذي صدر تطبيقا لنص المادتين 18 و 19 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري محدد بموجب المادة 01 منه المتمثل في الأراضي الصحراوية التابعة للملكية الخاصة للدولة وهذا على عكس القانون الإطار رقم 18/83 والمحدد مجاله بالأراضي الصحراوية التابعة للملكية العامة.

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 ، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات إكتسابها ، ج ر ، عدد 51 .

ومن أهم شروط كسب الملكية عن طريق الإستصلاح أن البيع يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي كما جاء في القانون الإطار رقم 18/83 ، وذلك لفائدة كل شخص طبيعي جزائري أو معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية ، ونص المرسوم على أن الدولة تساهم في تكاليف إنجاز مشروع الإستصلاح وقد ضبط المرسوم ودفتر الشروط الملحق به كل الإجراءات والضمانات للتحقق من إمكانية إنجاز المشروع وتوفير الموارد المالية والمحافظة على الوجهة الفلاحية وغيرها من الشروط القانونية .

### الفرع الثالث

#### آلية الإستصلاح في المرسوم التنفيذي رقم 483/97

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997<sup>1</sup> كفاءات منح حق إمتياز قطعة أرضية من الملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه والذي عمم إمكانية التنازل على كل المناطق ، وقد عرفت المادة 02 منه الإستصلاح بأنه كل عمليات الإستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة و إلى تثمينها .

ويتبين من دراسة هذا المرسوم أن تشجيع الإستثمار يتم في البداية بمنح الأرض عن طريق عقد إمتياز وبمقابل دفع إتاوة وتساهم الدولة بالنسبة للمشاريع التي تحظى بالأولوية بتوفير المياه والطاقة الكهربائية وشق الطرق هذا بالإضافة إلى الإستفادة من الإمتيازات المالية والجبائية .

وإذا أنجز المشروع وتمت معاينته فيمكن بالنسبة للأشخاص الطبيعية والمعنويين الجزائريين أن يستفيدوا من التنازل عن الأرض بمقابل لإكتسابها ملكية تامة عن طريق

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكفاءات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية ، ج ر 83 ، 1997 .

عقد إداري يتضمن التنازل عن المساحات المستصلحة فعلا وتلك المستعملة فعليا كتوابع ومنافذ<sup>1</sup>.

يستنتج من أحكام المرسوم 483/97 أنه يقدم إمتيازات تقل أهمية عن تلك التي يمنحها القانون الإطار رقم 18/83 لأن التنازل في هذا المرسوم يكون بمقابل وبعد إنجاز الإستثمار في حين في قانون 18/83 يتم التنازل قبل الشروع في الإستثمار بشرط فاسخ وبالدينار الرمزي ، وبالتالي فإنه يفهم أن المرسوم رقم 483/97 يطبق في غير المناطق الصحراوية أو أن هناك تراجع عن البيع بشرط فاسخ ومنح الأرض بموجب عقد إمتياز وبمقابل ولكن بمساهمة أكثر من الناحية المادية من طرف الدولة بشرط ان يكون الإستثمار يستحق التشجيع<sup>2</sup>.

## المبحث الثاني

### الأراضي موضوع الإستصلاح في إطار القانون رقم 18/83

للبحث عن مجال التطبيق أي قانون متعلق بالملكية العقارية له أهمية بالغة تكمن في عدم الإعتداء على باقي أصناف الملكية العقارية المحددة قانونا ، وللقانون الإطار رقم 18/83 مجال تطبيق خاص بها وهذا ما حددته نص المادة 04 منه ، و بإستقراء هذه المادة نجد الأراضي محل الإستصلاح تتمثل في الراضي الصحراوية التابعة للملكية العامة والتي تجد مرجعيتها القانونية في كل من القانون رقم 25/90 والمتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، وقانون 30/90 المتضمن قانون الملاك الوطنية المعدل والمتمم ، إلى جانب الأراضي الغير مخصصة والتي تجد مرجعيتها القانونية في نفس القانون 30/90 (المطلب الأول) .

هذا وقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المطبق للقانون الإطار رقم 18/83 ، الأراضي الجبلية إلى مجال التطبيق رغم انه من المفروض لا يأتي التنظيم بقواعد قانونية

1 - حمدي باشا عمر وليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 137 .

2 - حمدي باشا عمر وليلى زروقي ، نفس المرجع ، ص 138 .

جديدة وإنما يأتي فقط بقواعد تفصيلية فقط دون إضافة أي شيء أو إنقاص شيء إلى ومن القانون (المطلب الثاني).

وإستثنى نص المادة 02 من القانون الإطار 18/83 صراحة كل من الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي ولصندوق الثورة الزراعية رغم أن مجال هذا القانون محددة على سبيل الحصر بالأراضي الصحراوية (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### الأراضي الصحراوية

تناول القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري أصناف الملكية العقارية من حيث الإستعمال وجعل الأراضي الصحراوية من بين هذه الأصناف وهذا ما نعالجه في ( الفرع الأول ) ، وحسب نص المادة 04 من القانون الإطار رقم 18/83 فإن هذه الأراضي الصحراوية التي هي محل الإستصلاح يجب أن تكون تابعة للملكية العامة إلى جانب الأراضي الأخرى الغير مخصصة للملكية العامة وهذين الصنفين من أصناف الملكية يجدان مرجعيتهما القانونية في القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية لهذا نتطرق إلى الأراضي التابعة للملكية العامة ( الفرع الثاني ) ، ثم نتطرق إلى الأراضي الغير مخصصة التابعة للملكية العامة (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### الأراضي الصحراوية في ظل القانون رقم 25/90

تنصب حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق إستصلاح الأراضي طبقا لنص المادة 04 من القانون الإطار رقم 18/83 على الراضي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة .

وعليه يجب الرجوع إلى القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري لمعرفة هذين الصنفين من أصناف الملكية العقارية .

حيث جعلت المادة 13 من الأراضي الصحراوية ضمن القوام التقني في الأملاك العقارية.

وهذا وقد عرفت المادة 18 من نفس القانون الأراضي الصحراوية بأنها كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم .

أما الصنف الثاني طبقا للمادة الرابعة من القانون الإطار رقم 18/83 وهو الأراضي المنطوية على مميزات مماثلة فلا نجد أي مرجع قانوني لهطا من أصناف الملكية العقارية في قانون التوجيه العقاري 25/90 ، وبالتالي نتساءل ألا تعتبر الأراضي الحلفائية والرعوية وغيرها لها مميزات مماثلة للأراضي الصحراوية ، وهذا ما يشكل خطر حقيقي على هذه الأصناف لأن المشرع الجزائري بهذه العبارة (الأراضي المنطوية على مميزات مماثلة ) ترك المجال مفتوحا في تطبيق هذه المادة وأعطى السلطة التقديرية للجهات الإدارية المختصة بتطبيق هذا القانون ، والتي تجهل الكثير عن أصناف الملكية بسبب نقص الكفاءة القانونية لدى موظفي الإدارة العمومية ، إلى جانب وجود مناطق غير ممسوحة بعد .

## الفرع الثاني

### الأراضي الصحراوية في ظل القانون رقم 30/90

تنصب حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق إستصلاح الأراضي طبقا للمادة 04 من القانون الإطار رقم 18/83 على الأراضي الصحراوية التابعة للملكية العامة ، وهذا يعتبر طرح قانوني غريب للأسباب التالية :

## أولا – بالنسبة للقانون المدني :

تنص المادة 689 من القانون المدني<sup>1</sup> بأنه : " لا يجوز التصرف في أموال الدولة ، أو جزؤها ، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى هذه المؤسسات المشار إليها في المادة 688 ، تحدد شروط إدارتها وعند الإقتضاء شروط عدم التصرف فيها " .

## ثانيا – بالنسبة للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم :

أقرت المادة 04 من هذا القانون 30/90 حماية قانونية خاصة للأملاك الوطنية العمومية تتمثل في عم القابلية للتصرف ولتقادم والحجز كما نصت الفقرة الأخير من المادة 12 من نفس القانون بأنه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية.

ومع كل هذا أجازت المادة الرابعة من القانون الإطار رقم 18/83 إمكانية تملك الخواص الأراضي الصحراوية التابعة للأملاك العامة عن طريق إستصلاح الأراضي .

## الفرع الثالث

### الأراضي الغير مخصصة التابعة للملكية العامة

تنصب حيازة الملكية العامة العقارية الفلاحية طبقا للمادة 04 من القانون الإطار رقم 18/83 على الأراضي الأخرى الغير مخصصة التابعة للملكية العامة .

تتمتع السلطات الإدارية المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية العمومية ، بمقتضى التشريع أو التنظيم ، كل واحدة في حدود إختصاصها بسلطة إتخاذ الإجراءات الخاصة لإدارة الأملاك الوطنية العمومية وهي بذلك تلجاء إلى إجراء تخصيص هذه الملاك وفق غرض

<sup>1</sup> - المادة 689 من الأمر رقم 85/75 المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني ، ج ر ، عدد 79 ، 1979 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 ، المؤرخ في 2006/06/20 .

إستعمالها ، وهذا حتى يتمكن الجمهور من إستعمال هذه الأملاك إما مباشرة أو عن طريق مرفق عام<sup>1</sup>.

وأجازت المادة 04 من القانون الإطار رقم 18/83 الأراضي الغير المخصصة التابعة للملكية العامة أن تكون محل للتملك الخاص وهذا عن طريق إستصلاح الأراضي وهذا طرح قانوني غريب كذلك لأن الأملاك الوطنية العمومية سواء المخصصة أو غير المخصصة لا يجوز التصرف فيها لنفس الأسباب التي ذكرناها في الفرع الثاني اعلاه .

## المطلب الثاني

### الأراضي الجبلية

لم تنص مواد القانون الإطار رقم 18/83 على الأراضي الجبلية كمحل لكسب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق إستصلاح الأراضي لكن نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي المطبق له رقم 724/83<sup>2</sup> بأنه تخضع لأحكام المرسوم حيازة الملكية الفلاحية في المناطق الجبلية ، وهذا على الرغم من أن التنظيم لا يأتي بقواعد قانونية جديدة وإنما يأتي بقواعد تفصيلية فقط دون إضافة أي شيء إلى القانون كما هو متعارف عليه لذا نتطرق إلى الأراضي الجبلية في ظل القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري ( الفرع الأول ) . ثم نتطرق إلى الأراضي الجبلية في إطار المرسوم 724/83 ( الفرع الثالث) .

<sup>1</sup> - المادة 59 إلى غاية نص المادة 65 من القانون رقم 30/90 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 724/83 ، المؤرخ في 10/12/1983 ، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 18/83، ج ر ، عدد

## الفرع الأول

### الأراضي الجبلية في ظل القانون 25/90

لم يعتبر القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الأراضي الجبلية صنف من بين أصناف الملكية الأخرى صراحة وغنما تناولها تحت القسم الثالث من الفصل الأول المعنون بالأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية .

حيث نصت المادة 15 منه بأنه تحدد عن طريق قانون خاص لجميع القواعد المتعلقة بإستغلال الأراضي الجبلية الصالحة لفلاحة وكذا المساحات الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات وفي إنتظار صدور هذا القانون الخاص ، يبقى إستغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة خاضعا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل .

وهذا القانون الخاص لم يصدر بعد لكن صدر المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي والذي تضمن ملحقا حددت فيه المناطق الجبلية لكل بلدية<sup>1</sup>.

لكن الإشكال بالنسبة للمناطق الجبلية يكمن في خطر التعدي على الأراضي الغابية بالحرث ثم المطالبة بإكتسابها عن طريق الإستصلاح فيجب أن تدقق شروط التنازل عن الأراضي في المناطق الجبلية وذلك لعدم الخلط بين المناطق الجبلية القابلة للحرث والإستصلاح لعدم وجود أشجار غابية بها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1990/12/20 يحدد شروط تجزئة الأراضي ، ج ر 84 ، 1997. هذا المرسوم تضمن ملحق حصر المناطق الجبلية .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر وليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 135.

## الفرع الثاني

### الأراضي الجبلية في إطار المرسوم 724/83

لم تنص مواد القانون الإطار رقم 18/83 على الأراضي الجبلية كمحل لكسب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق إستصلاح الأراضي لكن نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي المطبق له بأن تخضع لأحكام هذا المرسوم من حيث الإجراءات حيازة الملكية الفلاحية في المناطق الجبلية خاصة عن طريق إستصلاح قطعة أرض لا تناسب مساحتها خصائص مستثمرة قابلة للحياة إقتصاديا في مفهوم المادة 06 أعلاه وستبين في نص لاحق التعليمات التقنية الخاصة بمجال الإستصلاح .

يلاحظ أن هذه المادة أضافت الأراضي الجبلية كمحل لكسب الملكية عن طريق الإستصلاح ، هذا على الرغم من أن التنظيم لا يأتي بقواعد جديدة و إنما يأتي بقواعد تفصيلية فقط أي دون إضافة أو إنقاص شيء من القانون كما هو متعارف عليه قانونا .

### المطلب الثالث

#### الأراضي المستثناة صراحة من مجال تطبيق القانون الإطار رقم 18/83

نصت المادة 02 من القانون الإطار رقم 18/83 صراحة بأنه تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية .

وبالتالي نتساءل لماذا إستثنت هذه المادة الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي وللصندوق الوطني للثورة الزراعية مادام أن مجال تطبيق هذا القانون محدد حصرا بنص المادة 04 من نفس القانون .

ثم هل يفهم من نص المادة 02 المذكورة أعلاه أن باقي أصناف الملكية خاصة من حيث الإستعمال يجوز تكون محل لكسب الملكية عن طريق الإستصلاح طبعاً لا يجوز ذلك لذا كان على المشرع أن لا يأتي بهذه المادة من هذا القانون للأسباب التي ذكرناها ،

وعليه نتطرق بشيء من التفصيل إلى الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي ( الفرع الأول) . ثم نتطرق إلى الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية (الفرع الثاني) .

## الفرع الأول

### الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي

يصر معظم الكتاب على الإيمان بعفوية نشوء التسيير الذاتي ، وكان هذا الأمر مسلمة أو من البديهيات الغير قابل للنقاش ، لكونه برز منذ البداية كحركة قانونية ، إقتصادية وتنظيمية ، نشأت خارج إدارة وتخطيط السلطة والتي لم يكن أمامها إلا الإعتراف به مسايرة للواقع وليس إنشاءً له على أن هذه المسايرة لم تتبنى الموقف السلبي تجاه الظاهرة بل حاولت منذ إنطلاقها الأولى توجيهها ، بغرض دمجها ضمن أطروحات السلطة حيث في البداية كيفية إدارة الأملاك الشاغرة<sup>1</sup> بموجب المرسوم التنفيذي 02/62<sup>2</sup> والذي فصل أيضا في طبيعة الأراضي المستغلة ذاتها بإعتبارها ملك الدولة حسب نص المادة الأولى منه ، وهذه الأملاك هي محل نظام التسيير الذاتي ، وبعد ذلك صدرت عدة نصوص نظمت قواعد التسيير الذاتي .

## الفرع الثاني

### الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية

إستثنت المادة 02 من القانون الإطار رقم 18/83 صراحة الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية من مجال تطبيق هذا القانون .

<sup>1</sup> - عجة الجبالي ، المرجع السابق ، ص 31 .

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 المتضمن تاسيس لجان في المزارع الشاغرة ، ج ر العدد 01، 1962 .

وبإستقراء نصوص الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 28/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>1</sup> لاسيما المادة 22 منه نجد ان الدولة هي التي تملك العقار الفلاحي وتكتسب هذه الصفة من تاريخ إدماج العقار في صندوق الثورة الزراعية .

ويتم الإدماج بإحدى الطريقتين : إدماج آلي إذا كانت الأرض الفلاحية تابعة للأملاك الوطنية ، وتم هذا الإدماج دون صعوبات تذكر ، أو عن طريق لأجزاء معنية من الملكية الخاصة<sup>2</sup> .

حيث ألغي قانون الثورة الزراعية بموجب المادة 75 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المذكور سابقا وتم إرجاع الأراضي المؤممة إلى أصحابها وفق شروط وإجراءات قانونية خاصة تضمنها نفس القانون .

---

<sup>1</sup> - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 28/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، ج ر عدد 97 ، 1971 .

<sup>2</sup> - عجة الجبالي ، المرجع السابق ، ص 45 .

## خلاصة الفصل الأول

يتضح أن المشرع لم يقتصر في تقنية لآلية إستصلاح الأراضي في القانون 18/83 بل تناولها في عدة نصوص قانونية وتنظيمية وهذا ما جعله يقع في عدة تناقضات بين هذه النصوص خاصة من حيث مجال التطبيق والآثار القانونية التي ترتبها هذه الآلية ، لذا كان على المشرع أن يجمع كل هذه النصوص في قانون واحد مادام أن الغاية واحدة وهي إستصلاح الأراضي القابلة للفلاحة وتحويلها إلى أراضي الفلاحية.

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني

### الإطار الموضوعي والإجرائي لآلية الإستصلاح كسبب لإكتساب الملكية

إن توزيع مساحات معتبرة من الأراضي في إطار القانون 18/83 على عدد معين من الأشخاص الراغبين في عملية الإستصلاح ، لابد لزاما أن يمر على عدة شروط أحدثها القانون السالف الذكر ، والتي تكفل بمنح حق الملكية ، ولعل أن من مجمل هذه الشروط هناك شروط موضوعية وأخرى إجرائية لآلية الإستصلاح ، فأما الموضوعية منها تخص الأرض محل الإستصلاح وكذا المستصلح (المبحث الأول) أما الإجرائية منها فتتمحور في إبرام عقد الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي والآثار القانونية التي يترتبها هذا العقد بالإضافة إلى المنازعات التي يطرحها (المبحث الثاني) .

## المبحث الأول

### الشروط الموضوعية لآلية الاستصلاح

تبين من القانون 18/83 و المرسوم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون المذكور سابقا ان هناك شروط تتعلق بالأرض موضوع الاستصلاح و كيفية تعيينها و استصلاحها و شروط خاصة بالمستصلح ذاته .

## المطلب الأول

### الشروط الخاصة بالأرض محل الاستصلاح

إن الأراضي القابلة للاستصلاح هي تلك الأراضي القابلة للأمالك الوطنية و الباقية بعد استبعاد الأراضي المنتجة و قد تكون هذه الأراضي معزولة اي خارج المحيط او يمارس عليها الفلاحون نشاطات فلاحية و قد أوكلت لجهات مختصة لتحديد المواقع المراد استصلاحها مع وجود إجراءات خاصة بتحديدتها .

## الفرع الأول

### مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها .

قبل القيام بأي إجراء للحصول على عقد الملكية عن طريق استصلاح الأراضي يجب تعيين الأراضي المطلوب استصلاحها و هذا من طرف جهات مختصة ، ثم تقوم هذه الجهات مباشرة بالإجراءات الإدارية و القانونية لتحديد قائمة المساحات المعينة مواقعها بموجب قرار إداري ، و لعملية تعيين مواقع الاستصلاح هذه أهمية بالغة تكمن في عدم الاعتداء على أملاك الغير و مدى قابلية الأراضي الصحراوية للاستصلاح لأنه ليس كل الأراضي الصحراوية قابلة للاستصلاح و الفلاحة .

## الفرع الثاني

### الجهات المختصة بتحديد مواقع الأراضي

باستقراء نصوص القانون رقم 18/83<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي المطبق له<sup>2</sup> رقم : 724/83 نجد هذه الجهات هي :

أما المستصلح في حد ذاته و الذي سمي في صلب النص بالمرشح .

و أما الجماعات المحلية و هي البلدية و الولاية و لكل منها دوره الخاص في ذلك ، و هذا بالتنسيق مع مصالح الفلاحة للولاية التي تقوم بتقدير المساحة الدنيا المتنازل عنها حسب الشروط الزراعية الاقتصادية المحلية .

هذا إلى جانب إشراك كل من مصالح الفلاحة و الري و أملاك الدولة كجهات استشارية عن طريق إبداء رأيها لكن لم يبين لنا القانون هل رأي هذه الجهات ملزم للجماعات المحلية أم لا ، في رأينا هو رأي ملزم لان مصالح أملاك الدولة أدرى بالملكية العقارية و مصالح الفلاحة و الري ادري بشؤون الفلاحة أحسن من الجماعات المحلية التي تملك سلطة إصدار قرار تعيين المواقع .

## الفرع الثالث

### إجراءات تحديد مواقع الأراضي

تقوم الجهات الإدارية المختصة و هي مصالح البلدية بإشراك الجهات الاستشارية الأخرى و هي مصالح الفلاحة و الري و أملاك الدولة بتحديد المواقع و تحديد المساحة عن طريق وضع قائمة المساحات المبينة مواقعها بقرار من الوالي و تعلق في محلات

1 - انظر المادة الخامسة من القانون رقم : 18/83 ، المرجع السابق .

2 - انظر المواد 02،03،04،06 من المرسوم التنفيذي رقم : 724/83 ، المرجع السابق .

المجلس الشعبي البلدي المعني ، و هذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانات الزراعية أو مورد الماء و هذا وفقا لنص المادة الرابعة من المرسوم رقم 724/83 .

و في حالة تحديد مواقع أراضي تابعة للملكية الخاصة للغير يجوز لهذا الغير اللجوء إلى القضاء المختص وفقا للشروط و الإجراءات القانونية التي سنتطرق إليها في المبحث الثاني من الفصل الثاني الخاص بالمنازعات .

## **المطلب الثاني**

### **الشروط الخاصة بالمستصلاح**

إن من الأسباب المستوجب توافرها لإكتساب الملكية العقارية عن طريق آلية الإستصلاح هي تلك الشروط التي حددها القانون 18/83 والخاصة بالمستصلاح الذي بدوره لا بد أن يتمتع بالحقوق المدنية كما من واجبه القيام بأعمال الإستصلاح وأن يتقيد بالمدة المحددة قانونا لإنجاز برنامج الإستصلاح والتي قدر زمنها بالخمس (05) سنوات.

## **الفرع الأول**

### **التمتع بالحقوق المدنية**

طبقا للمادة 03 من القانون 18/83 التي نصت على ما يلي : ( يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية او كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ، جزائري الجنسية أن يمتلك أراضي فلاحية قابلة لذلك ضمن الشروط المدين او كان معنوي تابعا للنظام التعاوني ، له جنسية جزائرية ، يجوز له ان يمتلك أرضا فلاحية و ذلك عن طريق الاستصلاح ، و لا يشترط فيه ان لا يكون له ماض معادي لحرب التحرير الوطنية عكس ما هو عليه الحال في قانون المستثمرات الفلاحية .

## الفرع الثاني

### القيام بأعمال الاستصلاح

حسب المادة 08 فقرة 02 التي تنص على ما يلي : ( ... و يمكن ان تتصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه و التهيئة و تنقية الأراضي و التجهيز و السقي و التخفيض و الغرسة و المحافظة على التربة قصد إخصابها و زرعها ) .

أي على المترشح أن يقوم بعملية الاستصلاح ، و المتمثلة في تعبئة المياه ، و غرس الأشجار أو حفظ التربة أو البناء الموجه للزراعة تطبيقا لأحكام المادة 09 من القانون 18/83 حيث رخصت هذه المادة إلى جانب استصلاح الأرض إمكانية انجاز المباني و المحلات الضرورية لاستغلال الأرض بما فيها السكن المخصص للمزارع<sup>1</sup> .

## الفرع الثالث

### انجاز برنامج الاستصلاح خلال (05) سنوات

إشترط المشرع الجزائري أن إعداد انجاز برنامج الاستصلاح ينجر خلال 05 سنوات و يمكن ان نمدد الأجل في حالة القوة القاهرة التي حالت دون انجاز المشرع و ذلك حسب نص المادة 11 من القانون 18/83 كما تمنع ملكية الأرض المراد استصلاحها بالدينار الرمزي و بشرط فاسخ<sup>2</sup> .

1 - د/ بن رقية بن يوسف شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر سنة 2001 ص 32 و 33.

2 - ليلي زروقي - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 130 و 131.

## المبحث الثاني

### الشروط الإجرائية لآلية إستصلاح الأراضي

بعد توافر الشروط المستوجبة موضوعا لآلية الإستصلاح سواء منها الخاصة بالأرض محل الإستصلاح من جهة و الشروط المتعلقة بالمستصلح من جهة أخرى بالإضافة إلى كل هذا يجب أن تكون هناك أعباء إجرائية تتطلب لإبرام عقد الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي وعلى إعتبار أن عقد الملكية المبرم وفق آلية الإستصلاح يترتب كغيره من العقود آثار قانونية معينة ولمعرفة هذه الآثار يجب معرفة طبيعته القانونية وإجراءات إعداده وشهره ( المطلب الأول) كما يترتب جملة من الحقوق والإلتزامات في مواجهة المالك المستصلح كما يظهر هنا دور الدولة الفعال في عقد الإستصلاح (المطلب الثاني) وقد فتح القانون 18/83 بابا للمنازعات القضائية بإعتباره نص على ضرورة تقدير الشرط الفاسخ من طرف القضاء في حالة عدم تنفيذ برنامج الإستصلاح ( المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### إبرام عقد الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي

لا يعتبر عقد الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي في ظل القانون الإطار رقم 18/83 عقد ملكية بات إلا بعد رفع الشرط الفاسخ المتمثل في القيام بأشغال الإستصلاح خلال مدة (05) خمس سنوات ، ولكل من المترشح والإدارة دور في رفع هذا الشرط في حالة القيام بهذه الأشغال فعلا أما في حالة العكس أي عدم القيام بهذه الأشغال يتم إبطال عقد الملكية عن طريق القضاء (الفرع الأول) ، كما أن عقد الملكية لإعداده يتطلب إجراءات خاصة تنطلق أساسا من تكوين وإيداع ملف الترشح وتختتم بتكريس دراسة ملف الترشح (الفرع الثاني) ، كم يعتبر شهر عقد الملكية المبرم وفق آلية الإستصلاح من قبيل التصرفات الواردة على العقار (الفرع الثالث) .

## الفرع الأول

### الطبيعة القانونية لعقد الملكية

بعد الإنتهاء من عملية تعيين مواقع الإستصلاح سواء من الإدارة أو من طرف المترشح وإتمام إجراءات إعداد عقد الملكية عن طريق الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة حيث يتم تسليم عقد الملكية للمترشح إلا أن هذا العقد لا يعتبر عقد بات بل يجوز للإدارة الرجوع فيه في حالة عدم القيام بعملية الإستصلاح خلال (05) خمس سنوات بإعتباره معلق شرط فاسخ ولكل من المترشح والإدارة دور خاص في رفع هذا الشرط الفاسخ بعد الإنتهاء من عملية الإستصلاح كلياً أو جزئياً أم إذا لم يتم المترشح بإستصلاح الأرض بعد فوات المدة القانونية فإن القضاء وحده يملك السلطة التقديرية في إبطال عقد الملكية .

#### أولاً - عقد معلق على شرط فاسخ :

نصت المادة 06 من القانون 18/83 بأنه : " يؤدي إلى إمتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لإستصلاح الأراضي ، ويقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج الإستصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة .. " .

أما عن مدة الإستصلاح فقد نصت المادة 11 من نفس القانون بأنه : " تمنح للمالك مهلة (05) خمس سنوات بإستثناء القوة القاهرة لإنجاز برنامج إستصلاح أراضيهِ " .

وأكدت المادة 16 من نفس القانون على انه : " لا يجوز نقل ملكية الأراضي المملوكة في إطار الإستصلاح إلا عند رفع الشرط الفاسخ .

وفي حالة عجز المالك أو ورثته المثبت قانوناً ، عن مواصلة عملية الإستصلاح يجوز للمالك تحويل حقوقه ، على يوافق المشتري على الشرط الفاسخ ضمن نفس الأشكال " .

يستفاد من هذه النصوص أن عقد الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي ليس عقد بات خلال أجل (05) خمس سنوات وإنما هو عقد معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الإستصلاح خلال (05) سنوات بإستثناء القوة القاهرة ، وفي حالة القيام بالأشغال في المدة القانونية فإنه يصبح عقد من ملكية بات كغيره من العقود بعد رفع الشرط الفاسخ .

### ثانيا - دور المترشح والإدارة في رفع الشرط الفاسخ :

بعد إثبات إنجاز برنامج الإستصلاح يجب على المالك أن يطلب رفع الشرط الفاسخ<sup>1</sup> .

حيث تتولى تقدير إنجاز برنامج الإستصلاح وعينته لجنة<sup>2</sup> تتكون من :

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي .

- الممثل المحلي للإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين .

- الممثل المحلي لمصالح الري .

- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة .

حيث تعد هذه اللجنة بعد كل معاينة تقرير توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ونسخة ثانية منه إلى المالك المعني<sup>3</sup> .

وعندما يكون تقري المعاينة إيجابيا يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال (15) خمسة عشر يوما الموالية على الأكثر بتاريخ تسليم التقرير، ويثبت هذا الرفع بقرا يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي والملك<sup>4</sup> .

1 - المادة 01 من القانون رقم 18/83 .

2 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 724/83 .

3 - المادة 22 من المرسوم 724/83 .

4 - المادة 23 من المرسوم 724/83 .

ويودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان<sup>1</sup>.

ويمكن للمالك في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا أن يستوفي الأجل الأقصى الذي قدره (05) خمس سنوات إن لم يكن قد إستنفذها<sup>2</sup>.

أما في حالة إستصلاح قطعة لا تتجاوز مساحتها المساحة الدنيا المتنازل عنها فإن شرط البطلان لا يشمل إلا المساحة المتبقية<sup>3</sup>.

### ثالثا - إبطال عقد الملكية من طرف القضاء :

نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 بأنه: " عند إنقضاء السنوات الخمس وعدم تذرع المالك بأي سبب قاهر ، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص بناءً على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إدعاء شرط البطلان .

ويحتفظ المدعى عليه بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتمل انه قد أتى بها في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العملية "

هذا وقد أعطت المادة 27 من نفس المرسوم للقاضي كامل الحرية في إتخاذ ما يراه ملائما وقد اكدت المحكمة العليا في قرارها رقم 85529 المؤرخ في 2001/10/06 المجلة القضائية لسنة 1993 العدد 02 الصفحة 157 بأن القرار الإداري الملغي لقرار الإستفادة قبل مرور (05) خمس سنوات يعد مشوبا بسبب مخالفة القانون<sup>4</sup>.

ونرى أن تقرير بطلان عقد الملكية من طرف القضاء في حالة عدم تنفيذ برنامج الإستصلاح يعد ضمان قانونية هامة من أجل عدم تعسف الإدارة في حقها تجاه المالك المستصلح .

1 - المادة 24 من المرسوم 724/83 .

2 - المادة 25 من المرسوم 724/83 .

3 - المادة 27 من المرسوم 724/83 .

4 - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة 08 ، دار هومة ، الجزائر 2009، ص 161 .

## الفرع الثاني

### إجراءات إعداد عقد الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي

بعد الإنتهاء من عملية تعيين مواقع الإستصلاح يحق للمترشحين مباشرة الإجراءات القانونية للحصول على عقد الملكية وتبدأ هذه الإجراءات بتكوين وإيداع ملف الترشيح للحصول على الملكية ، ثم يتم دراسة هذا الملف من طرف لجنة تقنية مختصة ، وأخيرا تكريس النتائج التي وصلت إليها هذه اللجنة عن طريق إصدار قرار إداري .

### أولا - تكوين وإيداع ملف الترشيح

حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 724/83 فإن ملف الترشيح يتكون من :

- طلب المترشح .

- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية.

- برنامج عملية الإستصلاح المزمع القيام بها .

- مبلغ الإستثمار المخصص لها .

- مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا .

ويودع هذا الملف حسب نص المادة 08 من نفس المرسوم لدى رئيس الدائرة الذي

توجد فيها قطعة الأرض المراد إستصلاحها .

ويتم تسجيل هذه الطلبات المصحوبة بالملف المذكور أعلاه حسب الترتيب الزمني

في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع للمترشح ، ويخصص أحد

الدفترين للترشيحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية ويخصص

الدفتر الآخر للترشيحات التي تتم بمبادرة من المترشحين .

## ثانيا - دراسة ملف الترشيح :

بعد إيداع ملفات الترشيح لدى رئيس الدائرة المختص إقليميا يقوم هذا الأخير بتسليم هذه الملفات أى اللجنة التقنية قصد دراستها ، وتتكون هذه اللجنة حصرا من الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة<sup>1</sup>.

وتقوم هذه اللجنة بإصدار رأي تقني بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الإستصلاح وهذا الرأي لا يخرج عن (03) ثلاث احتمالات وهي<sup>2</sup> :

- رأي بالموافقة دون تحفظات .

- رأي بالموافقة مشفوعا بتحفظات .

- رأي بالموافقة مدعم بأسباب ذلك .

ويجب أن يصدر هذا الرأي خلال اجل أقصاه شهرا واحدا يبدأ سريانه من خلال إستلام اللجنة التقنية لملفات الترشيح<sup>3</sup>.

ثم ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها القطع الأرضية للتداول في شأنها و لو كان ذلك في دورة غير عادية إذا إقتضى الحال وفي حالة رفض المجلس الشعبي البلدي للملفات يجب أن يكون هذا الرفض مبين الأسباب في نفس المداولة<sup>4</sup>.

---

1 - المادة 10 من المرسوم رقم 724/83 .

2 - المادة 11 من المرسوم 724/83 .

3 - المادة 12 من المرسوم 724/83 .

4 - المادة 13 من المرسوم 724/83 .

وبعدها ترسل المداولات إلى الوالي المختص ليوافق عليها ، وكل رفض من الوالي يجب ان يبين سببه ويبلغ للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به وكذلك الأمر عندما يكون اعتماد الملف مصحوبا بتحفظات أو بتعليمات تقنية خاصة<sup>1</sup>.

### ثالثا: تكريس نتائج دراسة ملف الترشيح

في حالة قبول ملف الترشيح يصدر الوالي المختص قرار، ثم يرسله مرفوقا بمداولات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إن اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه الذي يسجل وينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد إجراء عملية الشهر<sup>2</sup>.

ويقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المعنيين فور تسلمه إياه، ويكون هذا القرار بمثابة الإذن بالشروع في اشغال الاستصلاح.

أما في حالة سكوت الإدارة بمدة تتجاوز ثلاثة أشهر يبدأ سريانها من تاريخ إيداع ملف الترشيح فان الطلب المرفوق بملف الترشيح يعد مقبولا ويتعين في هذه الحالة على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث

#### شهر عقد الملكية

بعد إعداد عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة من اجل تنفيذ إجراء الشهر، وعملية الشهر هذه مستثناة من قاعدة الشهر المسبق، بالازافة إلى إتمام عملية الشهر بعد رفع الشرط الفاسخ في حالة انجاز برنامج الاستصلاح او إبطال عقد الملكية .

<sup>1</sup> -المادة 14 من المرسوم 724/83

<sup>2</sup> المادة 15 المرسوم 724/83

<sup>3</sup> المادة 16 من المرسوم 724/83

## أولاً: تنفيذ إجراء الشهر:

نصت الفقرة الثانية من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 724/83 بان يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية طبقاً للتنظيم المعمول به في هذا المجال.

في هذا الإطار يقوم المحافظ العقاري بشهر هذا السند بعد قبول إيداعه حيث يتأكد المحافظ العقاري من استيفاء العقد لقاعدة الرسمية وكذا تعيين العقارات والتأكد من هوية الأطراف، وتتم عملية شهر سند الملكية في مجموعة البطاقات العقارية والتأشير عليها، غير أن عملية الشهر بالنسبة لعقد الملكية عن طريق استصلاح الأراضي مستثناة من قاعدة الشهر المسبق وغير نهائية أي لا ترتب آثارها القانونية الكاملة إلا بعد رفع الشرط الفاسخ بعد فوات 05 سنوات والقيام بعملية الاستصلاح وفقاً للقانون .

## ثانياً - الإعفاء من تطبيق قاعدة الشهر المسبق :

تعتبر قاعدة الشهر المسبق للتصرفات والمعاملات القانونية الواردة على العقارات من الضمانات الأساسية لتسلسل انتقال الحقوق العقارية ، كما أنها تمنع خلق روابط موازية لها من شأنها إحداث التباين وتشابك في إنتقال الحقوق ، كما انه هذه القاعدة تعطي للشهر نوعاً من التماسك والإستمرارية واللذان يسمحان بمتابعة تطور المعاملات العقارية ومصادرهما بالإضافة إلى كونه يحمي صاحب الحق الجديد<sup>2</sup>، بحيث نصت المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بأنه : " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ... " .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي ر 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، سنة 1976.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006 ، دار الخلدونية ، الجزائر ، ص 149 .

إلا أن هذه القاعدة غير مطلقة بل لها إستثناءات ومن بين هذه الإستثناءات عقد الملكية عن طريق الإستصلاح وهذا ما نصت عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 والتي جاء فيها بأنه " تعفى عمليات نقل الملكية التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من الإشهار القبلي .... " .

يلاحظ على هذه المادة الخيرة انها أعفت عملية نقل الملكية هذه من تطبيق قاعدة الشهر المسبق بالنسبة للأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية والمقصود بها الأراضي الصحراوية القابلة للفلاحة عن طريق الإستصلاح ، وهذا أمر منطقي لأن الأراضي الصحراوية لم تشملها عميلة المسح العقاري بعد .

### ثالثا - إتمام عملية الشهر بعد رفع الشرط الفاسخ :

نصت المادة 06 من القانون الإطار رقم 18/83 بأنه : "... يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج إستصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة .. " <sup>1</sup> . ونصت المادة 11 من نفس القانون بأنه : " تتمح للمالك مهلة خمس سنوات ، بإستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج إستصلاح أراضيهِ ... " .

يستفاد من هذين النصين أن نقل الملكية مقيد بالشرط الفاسخ يتمثل في إنجاز برنامج الإستصلاح ومدة الإستصلاح هي خمس سنوات ، ويتم رفع الشرط الفاسخ وفقا لإجراءات قانونية محددة.

وبعد رفع الشرط الفاسخ بموجب قرار صادر عن الوالي يودع هذا القرار بالمحافظة العقارية المختصة قصد إلغاء شرط البطلان وهذا ما نصت عليه المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 .

---

<sup>1</sup> - المادة 06 من القانون الإطار رقم 18/83 .

## المطلب الثاني

### أثار عقد الملكية المبرم في إطار الإستصلاح

يخول عقد الملكية الممنوح في إطار إستصلاح الأراضي للمالك المستصلح جملة من الحقوق ( الفرع الأول) ويرتب عليه جملة من الإلتزامات القانونية نص عليها كل من القانون الإطار رقم 18/83 والمرسوم المطبق له رقم 724/83 (الفرع الثاني ) كما أن للدولة دور بالغ الأهمية في عقد الإستصلاح (الفرع الثالث) .

### الفرع الأول

#### حقوق المالك المستصلح .

تتمثل هذه الحقوق فيما يلي :

#### أولا - الحق في تحويل الحقوق إلى الغير :

نصت المادة 06 من القانون الإطار رقم 18/8 بأنه : " يؤدي إمتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لإستصلاح الأراضي .

يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج إستصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة " .

ونصت المادة 17 من نفس القانون بأنه : " لا يجوز نقل ملكية الأراضي المملوكة في إطار الإستصلاح طبقا للشروط المحددة في الفصل الثاني من هذا القانون ، إلا عند رفع الشرط الفاسخ .

إلا أنه في حالة عجز المالك أو ورثته المثبت قانونا ، عن مواصلة عملية الإستصلاح للمالك تحويل حقوقه ، على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ ضمن نفس الأشكال " .

يلاحظ على هذين النصين بان إستصلاح الأراضي يؤدي إلى نقل الملكية مقيد بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج الإستصلاح وهذا يمنع المستصلح من نقل ملكيته للغير أي

التصرف في الأراضي محل الإستصلاح بالبيع والهبة وغيرها من التصرفات القانونية الناقلة للملكية ، إلا أن هذا المنع غير مطلق أي له إستثناء يتمثل في حالة عجز المالك أو ورثته عن مواصلة تنفيذ برنامج الإستصلاح وبذلك فهو يحل محل البائع المستصلح في هذا الإلتزام .

### ثانيا - الحق في إنجاز منشآت :

أجازت المادة 09 من القانون الإطار رقم 18/83 للمالك المستصلح إنجاز محلات ذات إستعمال سكني مخصصة للمزارع وعائلته وبنائات الإستغلال وكل ملحق عادي في المزرعة .

ونرى بأن جواز إقامة هذه المنشآت شيء إيجابي لأنها ضرورية جدا للقيام بالعمل الفلاحي على أكمل وجه نظرا لما توفره للمستصلح من إستقرار له ولعائلته بالإضافة إلى وضع العتاد في المستودعات وتخزين البذور من التلف .

### ثالثا - الإحتفاظ بملكية التجهيزات في حالة إبطال العقد .

نصت الفقرة الخيرة من المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 بأنه : " يحتفظ المدعي عليه (المالك) بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتل انه قد أتى بها في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العملية " .

وقد تطرقنا سابقا من خلال الفرع الثالث من المبحث الأول من الفصل الثاني إلى شروط إبطال عقد الملكية من طرف القضاء وهي إستيفاء أجل (05) خمس سنوات وعدم القيام ببرنامج الإستصلاح وعدم التذرع بأي سبب قاهر .

## الفرع الثاني

### إلتزامات المالك المستصلح .

تتمثل هذه الإلتزامات في مايلي :

#### أولا - دفع المقابل المالي :

يتم التنازل عن الأراضي الصحراوية القابلة للفلاحة في إطار القانون رقم 18/83 لاسيما المادة 03/06 بالدينار الرمزي<sup>1</sup> .

وربما أن السبب الذي جعل المشرع الجزائري يتنازل عن الأراضي محل الإستصلاح بهذا الثمن التافه هو مراعاة منه للمبالغ المالية الضخمة التي قد ينفقها اللافح المستصلح في سبيل إستصلاح هذه الأراضي .

#### ثانيا - القيام بتنفيذ برنامج الإستصلاح :

يقوم المالك عند مرحلة تكوين الملف الإداري للحصول على عقد الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي بوضع برنامج عملية الإستصلاح المزمع القيام به .

ويقيد نقل الملكية طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج إستصلاح وبالتالي إذا لم يلتزم المالك بهذا الإلتزام يتم فسخ عقد الملكية عن طريق القضاء طبقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83<sup>2</sup> .

#### ثالثا - الإلتزام بطلب رفع الشرط الفاسخ :

نصت المادة 10 من القانون 18/83 بانه : " على المالك ان يطلب رفع الشرط الفاسخ المشار إليه في المادة 06 اعلاه .

<sup>1</sup> - المادة 06 من القانون 18/83 .

<sup>2</sup> - المادة 27 من المرسوم 724/83 .

ويتم هذا الرفع بعد إثبات إنجاز برنامج الإستصلاح حسب كفيات تحدد بموجب مرسوم "

والذي يهنا في هذا المقام ان هذي المادة ألزمت المالك المستصلح بعد اجل (05) خمس سنوات بطلب رفع الشرط الفاسخ .

بحيث يقوم المستصلح بإبلاغ البلدية بعد إنجاز البرنامج بغية رفع الشرط الفاسخ وعلى إثر ذلك تقوم لجنة مختصة بأمر من رئيس البلدية بمعاينة الإستصلاح ، فإذا كانت المعاينة إيجابية يشعر رئيس البلدية الوالي خلال (15) خمسة عشر يوما لرفع الشرط الفاسخ ، أما إذا كانت المعاينة سلبية فإن المستصلح يكمل (05) الخمس سنوات إذا لم تنتهي بعد<sup>1</sup>.

#### رابعا - عدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية :

نصت المادة 18 من القانون 18/83 بأنه : " لا يجوز أن تحيد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مآلها الزراعي إلا في الشروط المحددة في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل .

### الفرع الثالث

#### دور الدولة في عقد الإستصلاح

يقنصر دور الدولة في عقد الإستصلاح على مايلي :

#### أولا - الإلتزام بنقل الملكية :

بعد تعيين مواقع الإستصلاح وتقديم الملف من طرف المترشح ودراسته من طرف اللجنة يتم إصدار قرار مختص من الوالي إقليميا يتضمن منح الإستفادة والذي يحرر بناء عليه سند الملكية سند الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة ثم يرسل هذا السند إلى

---

<sup>1</sup> - يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 ، ص 34/33

المحافظة العقارية المختصة قصد شهره على أن يكون مشفوع بالشرط الفاسخ للقيام بأشغال الإستصلاح لمدة (05) خمس سنوات ، وبعدها يرفع هذا القيد أي الشرط الفاسخ ليصبح عقد ملكية بات .

### ثانيا - تقديم المساهمات المالية والإعفاءات الجبائية :

نصت المادة 13 من القانون 18/83 بأنه : " يمكن للملاك بناء على طلب منهم الإستفادة من مساهمات قابلة للتسديد في شكل إعتمادات مخصصة لتمويل برامج الإستصلاح " .

تحدد مبالغ هذه الإعتمادات بموجب قوانين المالية كما نصت المادة 14 من القانون 18/83 بأنه : " يمكن للملاك في إطار قوانين المالية الإستفادة من الإعفاء من الرسوم والحقوق والأتوى المفروضة على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برامج الإستصلاح أو إستغلال الأراضي التي أصبحت منتجة " .

### ثالثا - ضبط أشغال الإستصلاح :

بالرجوع إلى المادة 12 من القانون 18/83 فإن هذه الضوابط تتمحور في :

- توفير الأراضي والمياه والحاجة إليها .

- قابلية الحياة الإقتصادية في المزرعة .

- تحديد موقع الأراضي المطلوب إستصلاحها .

### المطلب الثالث

#### المنازعات المتعلقة بعقد الملكية

فتح القانون رقم 18/83 باب للمنازعات القانونية بإعتباره انه نص في احد مواده على ضرورة تقدير الشرط الفاسخ من طرف القضاء وحده في حالة عدم قيام المترشح بتنفيذ برنامج الإستصلاح هلال (05) خمس سنوات هذا إلى جانب باقي الدعاوي الأخرى ولكل

من القضاء الهادي والإداري إختصاص معين للنظر في هذه المنازعات حسب نوع الدعوى وأطرافها والتي يجب أن ترفع وفق الشروط والإجراءات القانونية المحددة في القواعد العامة .

## الفرع الأول

### في اقامة الدعوى القضائية

يعتبر القانون 18/83 مصدر للمنازعات القضائية كغيره من القوانين وهذا بسبب سوء التطبيق من طرف الإدارة والاعتداء على أملاك الغير بالإضافة إلى ضرورة تقدير الشرط الفاسخ من طرف القضاء في حالة رفض ملفه من طرف الجهات الإدارية المختصة، ولم يحدد القانون 18/83 الجهات القضائية المختصة وبالتالي يجب الرجوع إلى القواعد العامة لمعرفة ذلك ونفس الشيء بالنسبة لشروط الدعوى القضائية وإجراءات رفعها.

### أولاً- الجهات القضائية المختصة:

تتوزع المنازعات القضائية الخاصة بالقانون 18/83 بين القضاء الإداري والقضاء العادي حسب طبيعة المنازعة القضائية.

نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> بان " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها" .

ونصت المادة 801 من نفس القانون بأنه تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

\_ دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

<sup>1</sup> قانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

\_ الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

\_ البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

\_ المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

\_ دعاوى القضاء الكامل.

\_ القضايا المخل لها بموجب نصوص خاصة.

حيث انه بالرجوع إلى نصوص القانون 18/83 والمرسوم التنفيذي رقم 724/83 المطبق له نجد أن والي الولاية هو المختص بإصدار قرار الاستفادة أو رفض الملف في هذه الحالة يجوز للمترشح الطعن فيها امام القضاء الاداري.

نصت المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية :

- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى

بالرجوع إلى نصوص القانون 18/83 والمرسوم التنفيذي 724/83 المطبق له نجد انه إذا لم يتم المستصلح بتنفيذ برنامج الاستصلاح خلال مدة 5 سنوات تلجا الولاية إلى القضاء من اجل إبطال عقد الملكية المشفوع بالشرط الفاسخ وللقضاء كامل الحرية في اتخاذ ما يراه مناسباً.

**ثانياً: شروط رفع الدعوى**

بالرجوع إلى أحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتضح أن شروط رفع الدعوى تتمحور في الصفة والمصلحة.

**تعريف الصفة:** هي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية سواءا بنفسه ( الصفة المكتسبة تلقائيا) أو عن طريق ممثله القانوني ( بموجب نص قانوني صريح)<sup>1</sup>.

**تعريف المصلحة:** هي المنفعة التي يجنيها المدعي من التجائه إلى القضاء فهي اذا الباعث وهي في نفس الوقت الغاية المقصودة من رفعها<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى المادة 64 من نفس القانون التي تنص على "حالات بطلان العقود غي القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر .  
انعدام الأهلية للخصوم .....".

**تعريف الأهلية:** وهي صلاحية الشخص لإعمال إرادته إعمالا من شأنها ترتيب الأثر القانوني الذي ينشده<sup>3</sup>.

### ثالثا: إجراءات رفع الدعوى:

ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف<sup>4</sup>.

يجب ان تتضمن العريضة تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تقيد العريضة حالا في سجل خاص، ويسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة.

يجب احترام اجل 20 يوم بين تاريخ تسليم التكاليف بالحضور وتاريخ أول جلسة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

---

<sup>1</sup>- فضيل العيش ، شرح قانون الإجراءات المدنية والادارية08/09 بدون طبعة، منشورات امين، الجزائر، 2009 / ص44.

<sup>2</sup> فضيل العيش، نفس المرجع ، 48.

<sup>3</sup> فضيل العيش، نفس المرجع ، ص 42.

<sup>4</sup> المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لا تقيد العريضة إلا بعد تسديد الرسوم ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

يجب إشهار عريضة الدعوى أمام المحافظة العقارية اذا تعلق بعقار او حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في اول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت ايداعها للاشهار.

### الفرع الثالث

#### أنواع الدعاوى المرفوعة

تتمثل انواع الدعاوى المتعلقة بالقانون 18/83

**أولاً:** \_ دعاوى الالغاء المرفوعة من قبل المترشح في هذا الإطار نصت الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 724/83 بان كل رفض من الوالي لملفات يجب أن تبين سببه وتبليغة للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به

وعن أجل الطعن القضائي فقد نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "بأنه يحدد اجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي"

ويجوز تقديم تظلم إداري قبل اللجوء إلى الطعن القضائي خلال نفس أجل الطعن القضائي والذي نصت عليه المادة 830 من نفس القانون.

#### ثانيا - دعاوى الفسخ المرفوعة من طرف الوالي :

نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 724/83 بأنه : " يمكن للمالك في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا أن يستوفي الأجل الأقصى الذي قدره (05) خمس سنوات إذا لم يكن قد إستنفذها وعند إنقضاء السنوات(05) الخمس وعدم التذرع بأي سبب قاهر يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص بناءً على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إدعاء شرط البطلان ... " .

وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا 85529 المؤرخ في 1991/10/06 المجلة 1993 عدد 01 الصفحة 175 حيث قضت بأنه: " من المقرر قانونا بالمادة 11 من القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية انه تمنح للمالك مهلة (05) خمس سنوات بإستثناء القوة القاهرة لإنجاز برنامج إستصلاح أراضيها .

ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفا للقانون .

ولما كان ثابتا - في قضية الحال - أن الطاعن منحت له أرض فلاحية في إطار قانوني وشرع في إستغلال هذه الأرض ، ومن ثم فإن القرار الإداري الملغي لقرار الإستفادة قبل مرور (05) خمس سنوات يعد مشوبا لعيب مخالفة القانون<sup>1</sup> .

### ثالثا - دعاوي إستحقاق الملكية المرفوعة من الغير :

قد يحدث من طرف الإدارة أن تتمح أراضي غير الأراضي المذكورة سلفا والتي قد تكون تابعة للخواص أو الأملاك الوقفية وغيرها من أصناف الملكية العقارية ففي هذه الحالة يجوز للغير رفع دعوى إستحقاق الملكية ، كما قد يحدث أن يعتدي هذا الغير على الأراضي الممنوحة في إطار الإستصلاح فيجوز عندها رفع دعوى قضائية تتضمن إستحقاق الملكية ضد الغير .

ومن الناحية العملية قد حدثت منازعات مع الغير أمام الجهات القضائية منها مضمون القرار رقم 85859<sup>2</sup>، القاضي بنقض وإبطال قرار المجلس القاضي بأن الشهادة المؤقتة لا ترمي إلى تنازل رسمي للأرض محل النزاع وهذا لعدم التأسيس.

1 - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 ، ص 128 .

2 - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة 08 ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص 162 .

## خلاصة الفصل الثاني :

يستخلص أن هذا القانون والمرسوم المطبق له أنه ضمن في طبيته الإطار الموضوعي والإجرائي لآلية الإستصلاح ، كما كان مصدرا للمنازعات العقارية ، سواء مع الإدارة نفسها أو مع الغير، وهذا بسبب سوء التطبيق ، وعلى الرغم من أنه لا يمكن إنكار ما حققه هذا القانون من طفرة في الإنتاج الفلاحي ، خاصة في الأراضي الصحراوية إلا أن ما يعاب على هذا القانون أنه لم يحقق نسب إستصلاح معتبرة مقارنة بالمساحات الصحراوية الشاسعة التي تتوفر عليها البلاد وهذا راجع إلى الفشل النسبي ذكرناها في صلب الموضوع.

حاشية

## خاتمة :

ما يمكن إستنتاجه من كل ما سبق التعرض له يمكن تلخيصه فيما يلي : رغم إعتبار الأراضي الفلاحية منذ الإستقلال من الثروات الأساسية والنادرة التي يجب المحافظة عليها واثمينها وإستغلالها إستغلالا أمثلا فإن كل السياسات فشلت في تحقيق أهدافها واستمر الإعتداء على الأراضي الفلاحية وتقليص مساحتها والبناء فوق أجود الأراضي في غياب ميكانيزمات رقابة فعالة وتذبذب النصوص وعدم استقرار الخيارات الإستراتيجية .

منذ التسعينات تم التخلي عن التوجهات المتبعة منذ الإستقلال في هذا المجال وأعيد النظر في كثير من النصوص المطبقة على العقار الفلاحي لا سيما إلغاء قانون الثورة الزراعية وإصدار قانون التوجيه العقاري الذي نص على عدة ميكانيزمات قانونية وتقنية تهدف إلى تحديث الزراعة وتنمية الإنتاج في ظل نظام ليبرالي يعترف بالملكية الخاصة ويضمن حمايتها لكن يشترط المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض وإستغلالها إستغلالا أمثلا وعدم تركها بورا ، نظرا للوظيفة الإجتماعية السامية والمكانة التي خصت بها في إستراتيجية التنمية .

وكما سبق وأن قلنا ، فإن تشجيع المشاريع الإستصلاحية سياسة إنتهجت منذ الثمانينات وأدرجت كوسيلة لإكتساب الملكية العقارية في الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة .

النصوص بشأنها تعددت لكن الأهداف المنشودة لم تتحقق بالشكل المنتظر لأسباب

التالية :

1 / القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 والنصوص المطبقة له تجاوزتها الأحداث وألغيت ضمنا بعض أحكامها بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية .

2 / المراسيم التنظيمية التي صدرت بعد التسعينيات تطبيقا للقانون التوجيه العقاري وقانون تشجيع الاستثمار نصت على أن الاستصلاح في الأراضي الصحراوية و تشجيع المشاريع الاستثمارية في المجال الزراعي يتم بمساهمة كبيرة من الدولة لكن هذه المساهمة لم تتجسد في الواقع لعدم توفير الموارد المالية والإعتمادات للتكفل بالمنشآت الكبرى .

في عدم دقة الشروط وعدم توفر آليات رقابة فعالة لا نحتاج إلى إستصلاح منحت للخواص في هذا الإطار ، وأراضي إكتسبت في نفس الإطار وحولت على وجهتها الفلاحية دون أن تحرك الإدارة ساكنا .

وقد رأينا سابقا عدة تناقضات في هذا القانون والمرسوم المطبق له على حد سواء بالإضافة إلى كثرة النصوص القانونية والتنظيمية الأخرى المتعلقة بإستصلاح الأراضي لذا كان على المشرع الجزائري أن يراع هذا التناقضات ويعمل على إزالتها وجمع النصوص القانونية المتعلقة لإستصلاح الأراضي في قانون واحد مادام ان الغاية واحدة وبناءً على ما سبق ذكره نقترح ما يلي :

✓ وضع ضوابط لتوقيع المسؤولية الشخصية على الموظفين المكلفين بتطبيق قواعد حماية الأرض في حالة التهاون أو التواطؤ .

✓ ضبط قواعد محددة وغير متناقضة في مجال استصلاح الأراضي وتحديد كيفية تطبيقها بالنسبة لكل نشاط وحسب المناطق التي تطبق فيها بإصدار قانون موحد ينظم إكتساب الملكية أو أي حق آخر عن طريق الاستصلاح .

✓ إعادة النظر في أحكام القانون المدني بالنص على الاستصلاح كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية كقاعدة عامة ومراجعة الأحكام المتعلقة بتوقيع الرهون لإدراج حق الإمتياز ضمن الحقوق التي يمكن رهنها .

✓ توسيع مجال الشراكة الأجنبية بمساهمة مع الشركات الوطنية العمومية والخاصة بالإستثمار في إستصلاح الأراضي الصحراوية خاصة لأنها

تتطلب تكاليف باهظة وتكنولوجية عالية مع وضع ضوابط لضمان إحترام القيود التي يفرضها المشرع لتنفيذ المشاريع والمحافظة على الوجهة الفلاحية بعد إستصلاحها .

✓ وضع قانون واحد يتعلق بتقنية الإستصلاح تجنبا لكثرة النصوص وبعيدا عن كل التناقضات وتراعى فيه الجوانب التقنية والمالية لتحسين أداء هذه الآلية .

✓ إقحام الشباب ذوي الكفاءات العلمية في مجال الفلاحة من خريجي الجامعات والمعاهد خاصة إذا علمنا أن تقنية الإستصلاح تتم بالطرق العلمية من جهة وإقحام الشباب في هذا المجال يساهم في التقليل من البطالة .

✓ بناء مشاريع سكنية مثل القرى النموذجية حتى يسهل على الفلاح ملازمة العمل الفلاحي في الصحراء ن طريق تفعيل تقنية الإستصلاح بصورة أمثل .

و يتضح مما سبق تبيان أنه العنق الفلاحي يحتاج إلى عناية كبيرة وإستراتيجية واضحة وسن قوانين دقيقة وتقنيات قابلة للتطبيق فضلا عن الوسائل المادية والبشرية وتوفير آليات الرقابة حتى لا تبقى السياسات المتبعة مجرد شعارات جوفاء غير مطبقة ويفرز الواقع أوضاع أخرى وممارسات لا علاقة لها بالأهداف المسطرة ، كما أن ترك النصوص القانونية والتنظيمية مبعثرة وغير معروفة وغير متوفرة للمتعاملين معها والمكلفين بتطبيقها يساهم في تعميق الفارق بين النصوص والتطبيق ، في غياب أجهزة رقابة فعالة وتوقيع المسؤولية الشخصية على المخالفين .

الملاحق

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية

### عقد بيع

تطبيقا للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل 13 غشت سنة 1983 والمرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1404 الموافق ل 10 ديسمبر سنة 1980.

رقم ..... من الدفتر الأبجدي للعقود الإدارية لسنة ..... 20 تلقى الوالي  
يوم .....

ألفين و..... هذا العقد الإداري الذي يشمل على ما يأتي :

من الدولة إلى من يمثلها السيد والي ولاية ..... يساعده نائب مدير شؤون أملاك  
الدولة والشؤون العقارية للسيد .....

### تعيين العمارة:-

الأراضي.

### أصل الملكية:

إن العقار المتنازل عنه في عملية البيع ملك للدولة  
بمقتضى.

### بدأ حيازة الملكية:

يشرع المشتري في حيازة الملكية بمجرد تبليغ قرار الموافقة على مداولة المجلس الشعبي  
البلدي.

### السعر:

تمت عملية البيع هذه لقاء الدينار الرمزي الذي دفع إلى صندوق قابض أملاك الدولة.

## التكاليف والشروط:

1- يخضع هذا البيع خضوعاً صريحاً لجميع أحكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 لا سيما ما يتعلق بتنفيذ عمليات الإستصلاح.

2- يتبع هذا البيع شرط بطلان يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات ابتداء من الشروع في الحيازة التي يوافق عليها الوالي قانوناً بقرار.

لا يمكن بحال من الأحوال أثناء السنوات الخمسة أن تنتقل ملكية الأراضي المباعة قصد الاستصلاح بمقابل أو بدونه إلا عن طريق الورثة أو في حالة عجز المالك الثابت قانوناً عن متابعة عمل الاستصلاح.

وكل مخالفة للأحكام السابقة ذكرها ينجز عنها فسخ البيع.

ويفسخ البيع عن طريق القضاء.

3- تستثنى من التنازل الأملاك التابعة للدولة مهما يكن نوعها التي لا تقبل البيع أو التي لا يمكن تنشأ عنها حقوق عينية أو شخصية طبقاً للتشريع المعمول به.

## المصاريف والحقوق:

يتحمل المشتري جميع مصاريف هذا العقد والمصاريف التي تترتب عليها وكذلك الحقوق والرسوم الواجبة الأداء.

## التصريح:

حرر الحقد في وثيقة أصلية ونسختين منها تبقى إحداها في المحفوظات التجارية وتسلم الثانية للمشتري بعد أن قرأها المشتري ووقعها بحضور نائب المدير المكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

حرر وأبرم في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

نائب المدير

المشتري

المكلف بشؤون أملاك

الدولة

والشؤون العقارية

الوالي

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المراجع والمصادر المعتمدة

### أولا - الكتب والمؤلفات:

- 1\_ بن رقية بن يوسف شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر سنة 2001.
- 2\_ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006 ، دار الخلدونية، الجزائر.
- 3\_ حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة 11 ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 .
- 4\_ يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 .
- 5\_ نصر الدين هنوني ، محاضرة تحت عنوان ظاهرة التصحر في الجزائر ، أقيمت على طلبه الماستر 02 تخصص قانون عقاري ، جامعة المدية 2012/2011 .
- 6\_ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، منشورات بغداددي ، الجزائر 2009 .
- 7\_ فضيل العيش ، شرح قانون الإجراءات المدنية والادارية 09/08 بدون طبعة، منشورات امين، الجزائر، 2009 .
- 8\_ عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الطبعة 05 ، الجزائر ، 2009.
- 9\_ عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، بدون طبعة ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2005.

## النصوص القانونية

### \_القوانين

- 1\_ القانون رقم: 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية العقارية ،  
الجريدة الرسمية ، 1989 ، العدد 34 .
- 2\_ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، جر ، عدد 49  
، المعدل والمتمم بالأمر رقم 65/95 المؤرخ في 25/09/1995 ، ج ر ، العدد 55 ، 1995
- 3\_ القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الملاك الوطنية ، ج،ر عدد  
52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 ، ج،ر، عدد 55،  
1995 .
- 4\_ قانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

### الأوامر

- 5\_ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، ج ر عدد  
97 ، 1971 .
- 6\_ الأمر رقم 85/75 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج ر ، عدد  
79 ، 1979 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 ، المؤرخ في 20/06/2006.

### المراسيم

- 1\_ المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22/10/1962 المتضمن تاسيس لجان في المزارع  
الشاغرة ، ج ر العدد 01، 1962 .

- 2\_المرسوم التنفيذي ر 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، سنة 1976.
- 3\_المرسوم التنفيذي 724/83 ، المؤرخ في 1983/12/10 ، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 18/83، ج ر ، عدد 51.
- 4\_المرسوم رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 ، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكفايات إكتسابها ، ج ر ، عدد 51 .
- 5\_المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكفايات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية ، ج ر 83، 1997 .
- 6\_المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1990/12/20 يحدد شروط تجزئة الأراضي ، ج ر 84، 1997. هذا المرسوم تضمن ملحق حصر المناطق الجبلية .

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

1.....	مقدمة
7 .....	الفصل الأول: ماهية إستصلاح الأراضي
8 .....	المبحث الأول: مفهوم إستصلاح الأراضي
9 .....	المطلب الأول: تعريف إستصلاح الأراضي
9 .....	الفرع الأول: تعريف إستصلاح الأراضي في الشريعة الإسلامية
11.....	الفرع الثاني تعريف إستصلاح الأراضي في القانون الإطار رقم 18/83
12.....	المطلب الثاني: العوامل المؤدية للجوء للآليات الاستصلاح
12.....	الفرع الأول: الاتجاه نحو الأخذ بنظام الخصصة وضعف الإنتاج الزراعي
14.....	الفرع الثاني: وجود أراضي صحراوية شاسعة قابلة للفلاحة
15.....	المطلب الثالث: آلية الإستصلاح في ظل تقنيات أخرى
16.....	الفرع الأول: آلية الإستصلاح في المادتين 64 و 65 من قانون 25/90
17.....	الفرع الثاني: آلية الاستصلاح في المرسوم التنفيذي رقم 289/92
17.....	الفرع الثالث: آلية الإستصلاح في المرسوم التنفيذي رقم 483/97
19.....	المبحث الثاني: الأراضي موضوع الإستصلاح في إطار القانون رقم 18/83
20.....	المطلب الأول: الأراضي الصحراوية
20.....	الفرع الأول: الأراضي الصحراوية في ظل القانون رقم 25/90
21.....	الفرع الثاني: الأراضي الصحراوية في ظل القانون رقم 30/90
21.....	أولا - بالنسبة للقانون المدني:

ثانيا - بالنسبة للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم

22.....:

22..... الفرع الثالث: الأراضي الغير مخصصة التابعة للملكية العامة

23.....المطلب الثاني: الأراضي الجبلية

23..... الفرع الأول: الأراضي الجبلية في ظل القانون 25/90

24..... الفرع الثاني: الأراضي الجبلية في إطار المرسوم 724/83

المطلب الثالث: الأراضي المستثناة صراحة من

25.....مجـال تطبيق القانون رقم 18/83

25..... الفرع الأول: الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي

26..... الفرع الثاني: الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية

الفصل الثاني: الإطار الموضوعي والإجرائي لآلية الإستصلاح كسبب لإكتساب الملكية

28.....

29.....المبحث الأول: الشروط الموضوعية لآلية الاستصلاح

29.....المطلب الأول: الشروط الخاصة بالأرض محل الاستصلاح

30..... الفرع الأول: مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها

30..... الفرع الثالث: إجراءات تحديد مواقع الأراضي

31.....المطلب الثاني: الشروط الخاصة بالمستصلاح

31..... الفرع الأول: التمتع بالحقوق المدنية

32..... الفرع الثاني: القيام بأعمال الاستصلاح

32..... الفرع الثالث: انجاز برنامج الاستصلاح خلال (05) سنوات

- 33.....المبحث الثاني: الشروط الإجرائية لآلية إستصلاح الأراضي
- 33.....المطلب الأول: إبرام عقد الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي
- 34.....الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الملكية
- 34.....أولا – عقد معلق على شرط فاسخ :
- 35.....ثانيا – دور المترشح والإدارة في رفع الشرط الفاسخ :
- 36.....ثالثا – إبطال عقد الملكية من طرف القضاء :
- 37.....الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي
- 37.....أولا – تكوين وإيداع ملف الترشح
- 38.....ثانيا – دراسة ملف الترشح :
- 39.....ثالثا: تكريس نتائج دراسة ملف الترشح
- 39.....الفرع الثالث: شهر عقد الملكية
- 40.....أولا: تنفيذ إجراء الشهر:
- 40.....ثانيا – الإعفاء من تطبيق قاعدة الشهر المسبق :
- 41.....ثالثا – إتمام عملية الشهر بعد رفع الشرط الفاسخ :
- 42.....المطلب الثاني: آثار عقد الملكية المبرم في إطار الإستصلاح
- 42.....الفرع الأول: حقوق المالك المستصلح
- 42.....أولا – الحق في تحويل الحقوق إلى الغير :
- 43.....ثانيا – الحق في إنجاز منشآت :

- 43..... ثالثا - الإحتفاظ بملكية التجهيزات في حالة إبطال العقد .
- 44..... الفرع الثاني: إلتزامات المالك المستصلح.
- 44..... أولا - دفع المقابل المالي :
- 44..... ثانيا - القيام بتنفيذ برنامج الإستصلاح :
- 44..... ثالثا - الإلتزام بطلب رفع الشرط الفاسخ :
- 45..... رابعا - عدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية :
- 45..... الفرع الثالث: دور الدولة في عقد الإستصلاح.
- 45..... أولا - الإلتزام بنقل الملكية :
- 46..... ثانيا - تقديم المساهمات المالية والإعفاءات الجبائية :
- 46..... ثالثا - ضبط أشغال الإستصلاح :
- 47..... المطالب الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد الملكية.
- 47..... الفرع الأول: في اقامة الدعوى القضائية.
- 47..... أولا- الجهات القضائية المختصة:
- 49..... ثانيا: شروط رفع الدعوى.
- 49..... ثالثا: إجراءات رفع الدعوى:
- 50..... الفرع الثالث: أنواع الدعاوى المرفوعة.
- 51..... ثانيا - دعاوى الفسخ المرفوعة من طرف الوالي :
- 51..... ثالثا - دعاوى إستحقاق الملكية المرفوعة من الغير :
- 53..... خاتمة

56.....	الملاحق
59.....	قائمة المصادر والمراجع
62.....	فهرس المحتويات