

## خصوصية القسمة في العقار الفلاحي

## The specificity of the division in the agricultural property

حيثالة معمر

مهيدي نوال

جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم - الجزائر

جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم - الجزائر

عضوية مخبر القانون العقاري و البيئة

mehidinawal79@gmail.com

mehidinawal79@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/06/03

تاريخ القبول: 2022/04/11

تاريخ الإرسال: 2018/04/05

## الملخص :

تتميز القسمة الواقعة على العقار الفلاحي الخاص بنوع من الخصوصية عن باقي القسمة الواقعة على العقارات بصفة عامة ، نظرا لارتباط الملكية بالوظيفة الاجتماعية وتحقيق الصالح العام بتنمية الاقتصاد الوطني عن طريق الاستثمار الأمثل ، ولا يكون ذلك إلا بحماية العقار الفلاحي من التفتيت و قسمته لمساحات ضئيلة، لذا نص المشرع الجزائري ضمن قانون التوجيه العقاري 25/90 و المرسوم التنفيذي 490/97 على قيد التجزئة و قسمة العقار الفلاحي باحترام المساحة المرجعية ، فيلتزم الأفراد كما تلتزم الهيئات المشرفة المتمثلة في القضاء والموثقين باحترام قيد قسمة العقار الفلاحي ، في حالة ان تمت القسمة دون احترام المساحة المرجعية تتدخل الدولة بموجب هيئاتها المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع جزاءات على المالك التي تصل إلى حد تجريده من ملكيته بالبيع الجبري مع ممارستها لحق الشفعة الإدارية.

**الكلمات المفتاحية:** عقار فلاحي ، قسمة ، احترام المساحة المرجعية ، قيد القسمة و التجزئة ، المرسوم التنفيذي 490/97.

**Abstract:**

The division in agricultural real estate is different from the division in other real estate as agricultural lands aim to fulfill the social function and the interests of the individual to develop the national economy through agricultural investments.

As a result, the Algerian legislator specified the conditions for the division of agricultural land in Law 90/25 and Executive Decree 97/490. Individuals

and bodies represented by the judiciary and notaries must apply the conditions of division and division.

If the division violates the conditions of division of agricultural land, the State intervenes through its organs represented by the National Office of Agricultural Land (onta), which enforces the sanctions against the owner, including by proceeding with an expropriation by forced sale

**Keywords:** Agricultural property, division, respect for reference space, divided and fragmented, Executive Decree 97/490.

## المقدمة

يعتبر الاستثمار في القطاع الفلاحي أحد البدائل التي يعول عليها في النهوض بالاقتصاد الوطني بعد عجز قطاع المحروقات في الوصول لهذا الهدف، وتمتلك الجزائر إمكانات كبيرة من العقارات الفلاحية المملوكة للخواص إلا أن العقار الفلاحي في السنوات الأخيرة شهد ظاهرة التفتيت والتشتيت عن طريق القسمة والتجزئة التي أدت إلى حيازة الملاك لمساحات صغيرة جدا لا تساهم في الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي، وهو أكبر المشاكل التي تعاني منها الزراعة إذ يصعب إدخال المعدات والتقنيات الجديدة والاعتماد على الوسائل والطرق التقليدية التي تؤدي لضعف الإنتاج.

إن الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة فرضت على المشرع الجزائري إيجاد وسائل لحماية العقار الفلاحي بتقييد سلطات المالك وخاصة تلك التصرفات الضارة.

فإعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة لا يعني إزالة القيود التي تحمي العقار من الاستنزاف والانتهاكات فالمالك وهو يستعمل ملكه يجب أن يحقق فكرة الوظيفة الاجتماعية التي أتى بها قانون التوجيه العقاري 25/90<sup>1</sup> وإرساء المصلحة العامة، ومن بين القيود التي فرضها المشرع على سلطة التصرف هو قيد المساحة المرجعية في كل تجزئة و قسمة للعقار الفلاحي الخاضع للقانون الخاص وعليه فإن الإشكالية التي سنحاول الإجابة عليها من خلال هذا الموضوع وهي: ماهي مظاهر الخصوصية في قسمة العقار الفلاحي من خلال فرض ضوابط وقيد التجزئة وإلى أي مدى كان توفيق المشرع الجزائري في حماية العقار الفلاحي عن طريق قيد التجزئة؟

هذا ماسنحاول الإجابة عليه من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: شروط وإجراءات القسمة في العقار الفلاحي

المبحث الثاني: موقف القانون والهيئات الإدارية من القسمة المخالفة لقيد التجزئة

<sup>1</sup> - قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 94 مؤرخة في 18-11-1990 معدل ومتمم بالأمر 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 27-09-1995.

## خصوصية القسمة في العقار الفلاحي

### المبحث الأول: شروط وإجراءات القسمة في العقار الفلاحي

تخضع المعاملات العقارية المنصبة على العقار الفلاحي لقيود<sup>1</sup> يلتزم بها المالك في ممارسة سلطاتها المتمثلة في الاستغلال والاستعمال والتصرف لارتباط الأرض الفلاحية بالملكية بالوظيفة الاجتماعية فالأصل ان المالك حر في استعمال ملكه لان الملكية حق فردي و فطري يتلازم فيه الملكية و الحرية معا<sup>2</sup> ، وقد كرس دستور 1996 ومشروع التعديل الدستوري 2020<sup>3</sup> بموجب المادة 60 منه حق الملكية الخاصة .

تعتبر القسمة مظهر من مظاهر سلطة التصرف التي تخضع طبقا للقواعد العامة لإرادة ورغبة الشركاء<sup>4</sup> غير ان القسمة في العقار الفلاحي لا يتمتع فيها الشريك بالحرية المطلقة بل مقيد بشروط وإجراءات خاصة.

### المطلب الأول: شروط قسمة العقار الفلاحي

بموجب قانون التوجيه العقاري نصت المادة 55 منه "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية و يجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار و لا تؤدي إلى تغيير و هجتها الفلاحية لا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض مجملها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجها"<sup>5</sup> .

يتضح من خلال نص المادة أعلاه ان من شروط التصرفات التي تلحق العقار الفلاحي هي ان لا تلحق ضرر به ، فلا يجب ان يؤدي التصرف عن طريق القسمة الا تكوين ارض ذات أحجام صغيرة تعيق عملية الاستثمار و في سبيل منع ذلك صدر المرسوم التنفيذي 97-490<sup>6</sup> الذي حدد شروط و معايير التجزئة بموجب المادة 2 منه "يجب الا تتم عملية تجزئة ارض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هو محدد ادناه ."

<sup>1</sup> نص المشرع الجزائري بموجب قانون التوجيه العقاري على قيود خاصة بالإضافة لتقيد التجزئة وهي واجب استثمار الاراضي الفلاحية و الشكلية

في التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي و عدم تغير و هجتها الفلاحية .

<sup>2</sup> -منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1998 ، ص 81.

<sup>3</sup> - مرسوم رئاسي رقم 20-251 مؤرخ في 27 محرم عام 1442 الموافق ل 15 سبتمبر 2020 يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع التعديل الدستوري ، جريدة رسمية عدد 54 لسنة 2020.

<sup>4</sup> المادة 732 من القانون المدني "ستطيع الشركاء اذا اتعدد إجماعهم ، ان يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها ، فاذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية و جبت مراعاة الاجراءات التي يفرضها القانون .

<sup>5</sup> -المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 25/90 السالف الذكر .

<sup>6</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 97-496 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 84 الصادرة في 21 ديسمبر 1997 .

## مهدي نوال، حيتالة معمر

و تجدر الملاحظة الى ان قانون التوجيه الفلاحي 16-08<sup>1</sup> قد نص على حماية العقار الفلاحي و منع تحت طائلة البطلان كل قسمة او كل عملية تجزئة للأراضي الفلاحية التي تؤدي لتشكيل مساحات صغيرة و ذلك بموجب المادة 23<sup>1</sup> "منع تحت طائلة البطلان، كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات اقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم" غير انه لم يصدر النص التنظيمي الذي يحدد اجراءات و شروط القسمة بعكس المرسوم التنفيذي 490-97 .

### الفرع الأول: معايير القسمة في العقار الفلاحي

حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 490-97 معايير المساحة المرجعية في تجزئة الأراضي الفلاحية و ذلك بالاعتماد على المنطقة و نوعية الأرض و نضام المزروعات كالاتي  
المنطقة أ: الأراضي المسقية في المناطق الأخرى، أ، ب، ج، د، م،

#### أ – المسقية منها

1-المزروعة خضرا مساحتها المرجعية 1.5 هكتار

2-المزروعة خضرا و أشجار مساحتها المرجعية 4 هكتار.

3-المزروعة أشجار مساحتها المرجعية 7 هكتار .

#### ب – الغير المسقية

1-المزروعة خضرا و زراعات كبرى مساحتها المرجعية 8 هكتار

2-المزروعة زراعات كبرى و أعلاف مساحتها 7 هكتار .

3-المزروعة زراعات صناعية و كبرى مساحتها المرجعية 10 هكتار.

#### المنطقة "ب" الغير المسقية لها مجموعة واحدة

تكون مزروعة زراعات كبرى و أعلاف و بقول جافة، مساحتها المرجعية 20 هكتار

#### المنطقة "ج" الغير المسقية مقسمة إلى مجموعتين

الأولى – المزروعة زراعات كبرى و أعلاف بور

الثانية – بقول جافة أو زراعات كبرى بور، مساحتها المرجعية 18 هكتار.

<sup>1</sup> قانون 16-08 المؤرخ في 20 اوت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد46 مؤرخة في 10 اوت 2008ص4.

## خصوصية القسمة في العقار الفلاحي

المنطقة "د" الغير المسقية: المزرعة زراعات كبرى أو خضر ، مساحتها المرجعية 10 هكتار

—المنطقة "و" المسقية: مقسمة إلى ثلاثة مجموعات

1- المزرعة زراعات كبرى مساحتها المرجعية 03 هكتار

2- المزرعة نخيل مكثف مساحتها المرجعية 01 هكتار.

3- المزرعة نخيل و زراعات كبرى مساحتها المرجعية 3.5 هكتار.

المنطقة "م" الغير المسقية مقسمة إلى مجموعتين

1- المزرعة زراعات كبرى أو أعلاف مساحتها المرجعية 10 هكتار.

2- زراعات الأشجار الغير المسقية مساحتها المرجعية 11 هكتار .

## الفرع الثاني :إجراءات القسمة في العقار الفلاحي

تعتبر القسمة من المعاملات العقارية ، فطبقاً للقواعد العامة يجب ان تكون في الشكل الرسمي كركن لانقضاء العقد طبق للمادة 324 مكرر<sup>1</sup> و أكدت على ذلك المادة 55 من قانون 25-90 بقولها "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية " .

فيلتزم الشركاء ع رغبتهم في انهاء حالة الشيوخ باللجوء بالقسمة بإفراغ اتفاقهم في الشكل الرسمي وذلك بتحرير العقد لذي الموثق و إشهاره بالمحافظة العقارية و قد نصت المادة 16 من الأمر 47/75 على شهر العقود بنشرها في مجموع البطاقة العقارية التي تتضمن نقل او انشاء او تصريح او تعديل او انقضاء للحق العيني<sup>2</sup> .

و يتعين على الموثق طبق لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي 97-490 باحترام المساحة المرجعية و يلجا الموثق في هذا السياق الا طلب الرخصة .

## أولا - رخصة التجزئة

يقدم طلب الترخيص بقسمة العقار الفلاحي من مديرية المصالح الفلاحية علي مستوى الولاية المتواجد بها العقار الفلاحي المشاع و يجب التأكد من المعلومات حول العقار بإرسال إلى المصالح الفلاحية بالولاية المعنية طلب يتضمن معلومات حول مالك او ملاك العقار الفلاحي المشاع و كذا معلومات حول

<sup>1</sup> -المادة 324 مكرر1 من القانون المدني "زيادة عن العقود التي يأمر القانون باخضاعها الى الشكل الرسمي ،يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية او محلات تجارية " .

<sup>2</sup> -الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،جريدة رسمية عدد92 المؤرخة في 11-11-1975 .

## مهدي نوال، حيتالة معمر

العقار محل القسمة من حيث تعين حدوده و مساحته و موقعه و نوع السند المثبت للملكية العقارية و بيان نوع القسمة اذا كانت قسمة تركة او إنهاء حالة الشيوخ<sup>1</sup>

### موقف مديرية المصالح الفلاحية

تقوم مديرية المصالح الفلاحية بعد إجراء التحقيقات حول مطابقة التقسيم للمساحة المرجعية ،اما قبول و الترخيص بالقسمة وذلك خلال أربعة أشهر من إيداع الطلب ،او الرفض بعدم الترخيص اذا تبين لها عدم مطابقة التجزئة للمساحة المرجعية و يكون الرفض في شكل فرار إداري قابل للطعن قضائيا ،اما في حالة سكوت المصالح المعنية و عدم ردها يعتبر بمثابة قبول لطلب الترخيص و عليه يمكن للموثق اعداد مشروع القسمة.

غير انه وفي غياب نصوص تشريعية تنص على وجوب رخصة التجزئة في قسمة العقار الفلاحي تبقى الاجراءات المتخذة من طرف الموثق اختيارية و غير إجبارية ولكن هذا لا يمنع من قيام مسؤولية الموثق في حالة عدم مراعاته لمعايير التجزئة.

على العكس من ذلك فالمرجع الجزائري قد نص في قواعد التهيئة و التعمير على شهادات و ترخيصات مسبقة يجب الحصول عليها قبل الشروع في أي قسمة بموجب رخصة التجزئة<sup>2</sup> حسب ما نص عليه قانون 29-90<sup>3</sup>.

### ثانيا طرق قسمة العقار الفلاحي

يعتبر الشيوخ حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني سواء كان حق الملكية او حق الانتفاع فكل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكا تاما ،ومصادر الملكية العقارية الشائعة هي نفسها مصادر اكتساب الملكية<sup>4</sup>

ومما طال أمد الشيوخ إلا ان المشرع الجزائري يعتبره حالة مؤقتة مآلها الزوال و الانقضاء بالقسمة التي قد تكون ودية اتفافية و هي الأصل كما قد تكون قضائية .

### أ-القسمة الاتفافية

كل شريك في الشيوخ الحق في ان يطالب بالخروج من الشيوخ بقسمة الأرض الفلاحية التي يملكها مع غيره من الملاك مالم يكن مجبرا على الشيوخ بموجب نص قانوني او اتفاق<sup>1</sup> ولهم ان يقتسموا المال الشائع

<sup>1</sup> -سماين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، طبعة 2002 ص 189.

<sup>2</sup> ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء اخر تعديلات و احداث الاحكام ، دار هومة ، طبعة 2015 ص 351.

<sup>3</sup> قانون 29-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية . عدد 52 بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990 . ص 1652.

<sup>4</sup> -مصادر الملكية العقارية الشائعة قد يكون تصرفا قانونيا كالعقد اذا اشترى شخصان او أكثر لعقار فبصحوا شركاء في الشيوخ و قد يكون ناتج عن هبة او وصية او واقعة مادبة كالمراث او الحيازة المشتركة .

## خصوصية القسمة في العقار الفلاحي

بالطريقة التي يرونها مناسبة سواء عن طرق القرعة او عن طريق القسمة العينية اي يفرون نصيب كل واحد عينا او عن طريق المزداد العلني اما بين الشركاء فقط<sup>2</sup> أو خلاف ذلك يمكن دخول الأجنبي للمزداد و اذا رسي المزداد على الشخص الأجنبي فيعتبر بيعا و ليس قسمة و يجب مراعاة تافص الأهلية اذا كان بين الشركاء من هو ذلك<sup>3</sup> و يجب ان يحترم الشركاء لشروط القسمة الاتفاقية بالإضافة للرضا و المحل و السبب ركن الشكل و تضم جميع الشركاء او الورثة حيث ان القسمة الودية اذا كانت تتجاهل بعض الورثة فهي باطلة<sup>4</sup>.

### ثالثا - الشكلية في عقد قسمة الاتفاقية

ان عقد القسمة الواقعة على العقار الفلاحي هو تصرف من التصرفات و المعاملات الواردة على العقار و لذا يجب ان يكون العقد مستوفي لركن الشكل، باحترام الاجراءات الشكلية وهي تحرير العقد لذني الموثق و إشهاره بالمحافظة العقارية<sup>5</sup> اذ ان خرق الاجراءات الشكلية يؤدي لبطلان المعاملة الواردة على العقار الفلاحي<sup>6</sup> فلا يمكن اثبات القسمة الودية المنصبة على العقار إلا بموجب عقد رسمي<sup>7</sup> و على الموثق عند إعدادة لعقد القسمة ان يطبق المرسوم التنفيذي 97-490 حسب معيار التقسيم الوارد في المادة 3 منه و ذلك تحت مسؤولية المحافظ العقاري الذي قام بشهر عقد القسمة المخالف للمرسوم و في هذا السياق صدرت المذكرة رقم 4270<sup>8</sup> تحت الموثقين و المحافظين العقاريين بالامتناع عن إشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع حقوق عقارية مشاعة ضئيلة المساحة على الأراضي الفلاحية من ملكية خاصة ، و صدرت هذه المذكرة تضررا للوضع الذي آل اليه العقار الفلاحي من قسمة و بيع حقوق عقارية و صلت إلا حد 200 و 300 متر مربع مما اثر على الاستثمار الفلاحي و إن لم تقل انها طريقة غير مباشرة لتحويلها لأوعية لبنيات تشيد بطريقة غير قانونية .

### إشكالية القسمة امام الموثق

ان عدم وجود نص قانوني يشترط رخصة التجزئة في قسمة العقار الفلاحي يجعل العمل بالرخصة كشرط للقسمة أمر جوازي و اختياري للموثقين فالبعض منهم يعمل بها و البعض الآخر لا يشترطها ، ما يجعل صعوبة الحصول على المعلومات حول العقار الفلاحي المشاع المراد قسمته خاصة فيما يتعلق بإمكانية القسمة

<sup>1</sup> -المادة 722 من القانون المدني .

<sup>2</sup> -المادة 728 من نفس القانون .

<sup>3</sup> -المادة 723 من القانون المدني.

<sup>4</sup> -قرار رقم 40651 مؤرخ في 24-02-1986 غير منشور ،ماخوذ عن حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء ادث القرارات الصادرة عن

مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة النزاع ،دار هومة ، طبعة 2015 ،ص128

<sup>5</sup> -لأمر رقم 174/75 المؤرخ في 18/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ،جريدة رسمية رقم 92 سنة 1975

<sup>6</sup> -تص المادة 56 من قانون 90-25 السالف الذكر "كل معاملة تمت بخرق احكام المادة 55 اعلاه باطلة و عديمة الامر "

<sup>7</sup> -قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 12/09/2007 ملف رقم 414655 /مجلة المحكمة العليا عدد 1 ص 211 ماخوذ عن جمال الساييس ،الاجتهاد

الجزائري في القضاء العقاري ، منشورات كليك ،الجزء الثاني ،الطبعة الثانية ،سنة 2013،ص645

<sup>8</sup> -مذكرة رقم 4270 صادرة عن مديرية املاك الدولة بتاريخ 21 افريل 2014 تتضمن اشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على

الاراضي الفلاحية

## مهدي نوال، حيتالة معمر

طبقاً للمساحة المرجعية، كما ان عدم وجود مخطط يحصي مواقع الأراضي الفلاحية يجعل العملية أكثر صعوبة هذا ما يجعل بعض الموثقين إما يجرون قسمة مخافة لقيد التجزئة بحجة عدم تحديد طبيعة العقار او يرفضون إجراءها لما لها من تبعات يحمل فيها الموثق المسؤولية .

كما أثارَت المذكرة 4270 برفض إشهار العقود التوثيقية المتضمنة حقوق عقارية مشاعة ضئيلة الى نشوء نزعات ودعاوى قضائية للطعن في قرار المحافظ العقاري الراضة للشهر العقود و تضللات من طرف الملاك الذين يجوزون عقود توثيقية معدة بتاريخ قبل تاريخ إصدار المذكرة و قبول برفض الإشهار فشهد القضاء رفع عدة دعاوى قضائية للطعن بإلغاء قرار المحافظ العقاري حيث أجازت المادة 24 من الأمر 74-75 الطعن في قرارات المحافظ العقاري<sup>1</sup> وفي هذا الصدد و حل الإشكال صدرت المذكرة 03335<sup>2</sup> و استثنت من التطبيق الحالات التالية .

-العقود التوثيقية المعدة قبل تاريخ المذكرة بمختلف أنواعها عقد البيع، وعد بالبيع، هبة المعدة قبل 2014/04/21 فلا يسري إليها الحكم بأثر رجعي فيسمح بإشهارها و على الموثق ان يتأكد من تاريخ إعداده تحت مسؤوليته -الشهادة التوثيقية وهي التي تبين حصص الورثة بعد انتقال الملكية إليهم بسبب الوفاة فهي مستثناة من شرط التجزئة

-العقود المتضمنة التنازل عن حصص مشاعة من المالك الى مالك اخر في الشيوخ او إلى أجنبي فهي لا تعتبر قسمة و انما حلول كمالك محل مالك آخر

### ب- القسمة القضائية

القسمة القضائية هي القسمة التي يلجأ اليها عند عدم الاتفاق على القسمة الودية او في حالة وجود قاصر او غائب و رفضت المحكمة تسليم الإذن بالقسمة و نصت عليها المادة 724 من القانون المدني<sup>3</sup>

يؤول الاختصاص القضائي في دعوى قسمة العقار الفلاحي أمام القسم العقاري بالمحكمة الواقع في

دائرتها العقار الفلاحي محل القسمة و ذلك طبقاً للمادة 511 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية<sup>4</sup> التي أعطت صلاحية الفصل في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية الى القسم العقاري و أضافت المادة 512 بعض

<sup>1</sup> المادة 24 من الامر 75-47 لسالف الذكر تنص "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن امام الجهات القضائية المختصة اقليمياً"  
<sup>2</sup> مذكرة رقم 3335 الصادرة عن مديرية املاك الدولة بتاريخ 17مارس 2017 تتضمن اشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق عقارية مشاعة هلى

الاراضي الفلاحي  
<sup>3</sup> تنص المادة 724 من القانون المدني "اذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع، فعلى من يريد الخروج من الشيوخ برفع دعوى على باقي الشركاء امام المحكمة"

<sup>4</sup> قانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 23 افريل سنة 2008.

## خصوصية القسمة في العقار الفلاحي

المنازعات التي يختص بها القسم العقاري و من بينها القسمة و للإشارة فان تحديد المنازعات في المادة 512 هو على سبيل المثال لا الحصر

ترفع الدعوى من احد الشركاء في الشيوخ على جميع الشركاء دون استثناء<sup>1</sup> ينظر- القاضي في الدعوى و تفحص الوثائق فإذا تبين له عدم كفاية المعلومات حول العقار الفلاحي من حيث الحدود و نوعية الأرض و نظام السقي فيمكن للقاضي الاستعانة بالخبرة الفنية<sup>2</sup> بتعين خبير مختص قصد إعداد مشروع القسمة مع مراعاة المرسوم التنفيذي 97-490 و يتعين على القاضي أن يجدد للخبير مهامه من خلال تحديد القسمة متعلقة بالعقار فلاحي و إلزامه بالتقيد بالمساحة المرجعية.

يقوم الخبير باعداد خبرته و إيداعها بالمحكمة ليعاد السير في الدعوى ، و في غياب مخطط يحدد مواقع الأراضي الفلاحية يلجأ الخبير للبحث و التحري لدى مديرية الفلاحة و الانتقال للمعاينة لتحديد نوع المزروعات و نظام السقي و صنف الأرض الفلاحية، فالخبير هو الذي يقدر قيمة العقار و يجب ان يذكر المحضر الذي يحرره على اي اساس قدرت الأثمان، كما عليه ان يذكر الكيفية التي يمكن بها القسمة<sup>3</sup>، بناء على تقرير الخبرة يصدر القاضي حكمه على الرغم من ان المحكمة غير ملزمة و مقيدة بهذا التقرير، فالمحكمة غير ملزمة بالأخذ برأي الخبير، ذلك ان الرأي لا يعدو ان يكون عنصرا من عناصر الإثبات التي تخضع لتقديرها<sup>4</sup> إلا انه يستوحي الحل من من الرأي و يتوصل بحكمه إلا الحلول التالية :

الحالة الأولى: اذا توصل الخبير الى إمكانية إجراء القسمة العينية وفقا للمساحة المرجعية فتقوم المحكمة بتوزيع الحصص بناء على اجراء القرعة<sup>5</sup> و تختص المحكمة بتثبيتها بعد فرز نصيب كل شريك و الفصل في كل المنازعات لا سيما ما يتعلق منها بتكوين حصص<sup>6</sup>.

الحالة الثانية: اذا توصل الخبير الى استحالة إجراء القسمة وفقا للمساحة المرجعية، فاذا تمت القسمة ستؤدي الى تكوين حصص او حصة احد الشركاء اقل من المساحة المرجعية فتتضي المحكمة برفض طلب الشركاء و ما على الشركاء إما القبول بالشيوخ الإجباري او اللجوء لقسمة التصفية و هي بيع العقار بالمزاد العلني و قسمة

<sup>1</sup> جمال مصطفي محمد، نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، القاهرة، ص 173.

<sup>2</sup> تنص المادة 724 فقرة 2 من القانون المدني "و تعين المحكمة ان رات وحما لذلك خيرا او أكثر لتقوم المال الشائع و قسمته حصصا ان كان المال يقبل القسمة عينا دون ان يلحق نقص كبير في قيمته".

<sup>3</sup> محمود توفيق اسكندر، الخبر القضائية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 68

<sup>4</sup> على عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية و الجنائية، دار الفكر الجامعي الاسكندرية، سنة 2007، ص 86

<sup>5</sup> المادة 722 من نفس القانون.

<sup>6</sup> قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 91439، بتاريخ 28-10-1992، ماخوذ عن حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، دار روافد العلم للنشر و التوزيع، سنة 2015، ص 69.

## مهدي نوال، حيتالة معمر

المال<sup>1</sup> و الأصل ان لا تقضي المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس و انما تعين خبير آخر لإجراء قسمة التصفية وذلك تفاديا لتضيق الحقوق و إطالة أمد التقاضي

الحالة الثالثة: هناك من القضاة من يطبق القواعد العامة في قسمة العقار الفلاحي على الرغم من مخالفة القسمة للمساحة المرجعية باعتبار ان إرادة و اتفاق الشركاء وحده كافي للخروج من الشيع و وحده يكفي للقسمة و لا يوجد تفرقة بين القسمة في العقار العادي و العقار الفلاحي .

### - دعاوى قسمة أراضي العرش

تشكل ارضي من نوع العروش مصدر للمنازعات و من اهم القضايا التي تطرح على المحاكم او مكاتب التوثيق او مصالح المسح، وذلك لاعتقاد حائزها ابا عن جد انها من نوع الملك الخاص و هذا الاعتقاد كان نتيجة لسياسات المستعمر بالاستحواذ على هذه الأراضي بتغيير طبيعتها القانونية من ارض لا تباع و لا تشتري و تحويل حق الانتفاع لحائزها إلا حق التملك للوصول إلا غاية واحدة وهي شراءها من طرف شاغليها و لكن بعد الاستقلال بقيت وضعية أراضي العرش على حالها لعدم تسليم الإدارة الفرنسية سندات الملكية النهائية<sup>2</sup>.

و لكن المشرع الجزائري بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 وضع حدا للجدل الحاصل حول ملكية أراضي العرش نص بموجب المادة 85<sup>3</sup> منه على ان اراضي العرش ملكا للدولة و و بالتالي لا يمكن تملكها او قسمتها و لا يملك أصحابها إلا حق الانتفاع، الا بعض الشاغلين لزالو يلجئون للمكاتب التوثيق او المحاكم من اجل إجراء القسمة و من غير الصواب الاستجابة لطلباتهم لان الأرض هي ملك للدولة على الرغم من ان بعض المحاكم تستجيب لذلك بتعين خبير لاجراء القسمة.

### الفرع الثاني: حجية الحكم القاضي بقسمة العقار الفلاحي المشاع - في الإثبات

اذا صدر الحكم بقسمة العقار الفلاحي المشاع طبقا لقواعد التجزئة فيعتبر هذا الحكم سندا مثبت للملكية العقارية بعد شهره بمصلحة الحفظ العقاري سواء تعلق الأمر بالقسمة العينية او بطريقة التصفية او الحكم برسو المزداد<sup>4</sup>.

يبدو ان إشكالية العقار الفلاحي بقدر ماهي مرتبطة بتقلص و تفتيت المساحات إلى أجزاء صغير تتعارض مع طبيعة استغلالها و استثمارها للنهوض بالقطاع الفلاحي، إلا ان المشكل الحقيقي هو الشيع الإجمالي الناتج عن رفض إجراء القسمة من طرف الموثق و المحكمة، و الذي سيؤدي لا محال لإهمال الأرض خاصة اذا كان الشيع ناتج عن الإرث و وجد من الورثة من ليست له اي خبرة حول الزراعة مما يؤدي به في الغالب

<sup>1</sup> المادة 728 من نفس القانون .

<sup>2</sup> ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات و احدث الأحكام، دار هومة، طبعة 2015، ص 214.

<sup>3</sup> المادة 28 من قانون 90-25 السالف الذكر تنص "بتهي ملكا للدولة اراضي العرش المدججة ضمن الصندوق الوطني للشيرة الزراعية بمقتضى الامر 73-71 في 08 نوفمبر 1971 و ذلك وفق المادة 18 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية ."

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، سنة 2002، ص 64 .

## خصوصية القسمة في العقار الفلاحي

لتأجيرها أو إهالها لأنها لا تمثل مصدر رزق بخلاف الوارث الفلاح الذي تمثل له الأرض مصدر للرزق فيواجه مواجهاً و خلافات ناتجة عن الشيوخ الإجباري .

### المبحث الثاني :موقف القانون و الهيئات الإدارية من عقود قسمة العقار الفلاحي المخالفة لشرط التجزئة

لم يكتفي المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي باشتراط معيار احترام المساحة المرجعية في كل عملية تجزئة للعقار الفلاحي بل و لتنفيذ هذه الحماية رتب جزاءات قانونية و أخرى إدارية تصل الا حد تدخل الدولة بموجب أجهزتها الإدارية التي تم إنشاءها لهذا الغرض وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحي.

### المطلب الأول : الجزاء القانوني المترتب على مخالفة قواعد التجزئة

نصت المادة 56 من قانون 90-25 على جزاء مخالفة المعاملات العقارية لنص المادة 55 بان تصبح المعاملة باطلة و عديمة الأثر و من بين القيود التي فرضتها المادة 55 هي ان لا يؤدي إلا تكوين ارض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري.

### الفرع الأول :بطلان القسمة

ان بطلان القسمة المخالفة لقواعد التجزئة هو بطلان من نوع خاص تحكمه القوانين الخاصة وهي :

-قانون التوجيه العقاري 90/25 تنص المادة 56 منه على بطلان المعاملات العقارية المخالفة لنص المادة 55 .

-قانون التوجيه الفلاحي 08-06 في المادة 23 منه " تمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي الى تشكيل مستثمرات ذات مساحات اقل من الحدود الدنيا التي يحدد عن طريق التنظيم ،اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة من هذا القانون " -المادة 2 من المرسوم التنفيذي الذي جاء بصيغة الوجوب و ليس الجواز و معناه ان شرط التجزئة من شروط صحة عقد القسمة .

### أولا -تميز البطلان الوارد في القوانين الخاصة عن البطلان طبق للقواعد العامة

ان البطلان كجزاء طبقاً للقواعد العامة يكون عند فقدان العقد لركن من أركانه و يؤدي البطلان الى اعتبار ان العقد غير موجود لان البطلان يهدم العقد و مثاله اشتراط المشرع بموجب المادة 324 مكرر من القانون المدني الشكلية كركن في العقود المتضمنة معاملات الواردة على العقار

و البطلان في هذه الحالة هو بطلان متعلق بشكل العقد الذي يعتبر ركن من أركانه بالقدر الذي يتطلبه القانون من الشكل<sup>1</sup> .

<sup>1</sup>عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،مصادر الالتزام ،المجلد الاول ،منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت لبنان،2000،ص535 .

## مهدي نوال، حيتالة معمر

اما البطلان كجزء لعدم احترام عقد قسمة العقار الفلاحي لتقيد المساحة المرجعية هو بطلان متعلق بالموضوع، وهو بعدم اثر العقد لانه بطلان مرتبط بالقيود الواردة على حرية التصرف في العقار الفلاحي فضلا لارتباط العقار الفلاحي بالوظيفة الاجتماعية والصالح العام بتنمية تنمية الاقتصاد الوطني عن طريق تحقيق الاكتفاء الذاتي و التخلص من التبعية بالاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

### ثانيا -دعوى بطلان عقد قسمة العقار الفلاحي

لم ينص قانون التوجيه العقاري على إجراءات خاصة لرفع دعوى بطلان التصرفات الواردة على العقار الفلاحي مما يستدعي الرجوع للقواعد العامة التي تعتبر البطلان المطلق للعقد من لنظام العام بالرجوع للمادة 102 يمكن لكل ذي مصلحة التمسك به و يجوز للمحكمة ان تثيره من تلقاء نفسها كما أن الحكم ببطلان عقد القسمة يؤدي إلا إعادة المتقاسمين إلا الحالة التي تكون عليها قبل القسمة و هي الشيعو الإجباري .

### المطلب الثاني: تدخل الدولة لتوقيع الجزاء عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء الديوان مند الاستقلال اذ كان الديوان الوطني يتكفل بالأراضي الشاغرة إلا ان مشكل البيروقراطية اثر على فعاليته في حماية الأراضي الفلاحية آنذاك<sup>1</sup>

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية احد هياكل الدولة لتنفيذ سياساتها العقارية للحفاظ على العقار الفلاحي و قد انشأ بموجب المرسوم التنفيذي 87-96 المؤرخ في 24 فبراير عام 1996 و هو هيئة عامة ذات طابع صناعي و تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي وهو موضوع تحت و صاية الوزير المكلف بالفلاحة<sup>2</sup>

يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المنشأ له حيث تنص الفقرة 3 منه "...يجوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 25/90 والمذكور اعلاه، ارضي التي كانت موضوع معاملات خرقا للمادة 55 من قانون 25/90..." و تعتبر القسمة الغير محترمة لتقيد التجزئة من بين المعاملات التي تمت خرقا لأحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري و التي تنص غل "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية و لا تؤدي في تكوين اراض قد تتعارض مجملها مع مقاييس التوجيه العقاري .

و يكون جزاء قسمة العقار الفلاحي المخالف لأحكام التجزئة<sup>3</sup> بتطبيق الجزاءات التالية :

<sup>1</sup> نجة الجبالي، ازمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى حوصصة الملك العام، دار الحداوية، الجزائر، ص. 280 .  
<sup>2</sup> كحل حكيمية، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل قانون 03/10 دار هومة سنة 2015، ص. 65 .  
<sup>3</sup> إن تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الخاصة لا يتم من الناحية العملية ودوره غائب و ذلك لغياب النصوص التنظيمية التي تحدد إجراءات و كليات التدخل رغم نص قانون التوجيه العقاري على صلاحية الهيئة و التي يقصد بها الديوان الوطني من خلال تفعيل دوره بموجب مرسوم إنشائه الا انه اقتصر دور الديوان ومند تنصيبه سنة 2010 على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المستغلة في إطار الامتياز

## خصوصية القسمة في العقار الفلاحي

### الفرع الأول: جزاء نقل الملكية

نصت المادة 56 فقرة على نقل الملكية كجزاء بقولها "و يمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة الى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل" والبيع المقرر بموجب قانون التوجيه العقاري لصالح الديوان الوطني هو بيع من نوع خاص، اذ يشبه لحد ما لنزع الملكية نضرا للمقابل الذي لا يتناسب مع قيمة الأرض الفلاحية، كما ان ثمن البيع يحدد من طرف الدولة عكس البيع في قواعد القانون المدني فيتم بتراضي و اتفاق البائع و المشتري.

يكون تدخل الديوان الوطني في حالة عدم احترام القسمة للشروط التجزئة بشرء الأرض من ملاكها في الشيوخ بعد أن يكون قد حاز الأرض حيث نصت المادة 2 فقرة 3 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية " يجوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المذكورة اعلاه ، الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور اعلاه " و هدف الديوان من ذلك هو تجميع الملكيات المشتتة نتيجة للقسمة و جعلها وحدة إنتاج كبيرة .

كما يمكن للديوان التدخل في حالة إهمال الشركاء في الشيوخ الأرض الفلاحية بعدم استثمارها لمدة موسمين فلاحيين<sup>1</sup> بعد إنذار المالك له ان يقوم بوضع الأرض حيز الاستثمار لحساب المالك أو عرضها للتأجير او بيعها إن كانت خصبة او خصبة جدا و يثبت عدم الاستغلال<sup>2</sup> عن طريق هيئة أخرى و هي لجنة اثبات عدم الاستغلال النتيجة<sup>3</sup>.

### خاتمة :

وفق ما سبق عرضه توصلنا إلا مايلي :

**أولا** -يعتبر الوضع الذي آل إليه العقار الفلاحي من وجود ملكيات صغيرة المساحة و الحجم ما هو الا نتيجة حتمية لحالة الشيوخ المتوارث منذ زمن طويل فينتج عه ازدياد في عدد الورثة مقابل محدودية مساحة الأرض الفلاحية الموروثة و بالتالي القسمة في هذه الحالة ستؤدي إلا حصص ضئيلة المساحة لا تساعد على الاستثمار الفلاحي .

<sup>1</sup> المادة 49 من قانون 90-25 السالف الذكر

<sup>2</sup> المادة 51 من نفس القانون .

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك اجراءات اثبات عدم السخغال الأراضي الفلاحية، الجريدة رسمية رقم 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997 .

## مهدي نوال، حيتالة معمر

**ثانياً** - ان خصوصية القسمة الواقعة على القار الفلاحي تتجسد في اختلافها عن القسمة طبقاً للقواعد العامة من حيث التقيد الذي فرضه المشرع الجزائري في كل تجزئة للقار الفلاحي بموجب قانون التوجيه العقاري واحترام المساحة المرجعية بموجب المرسوم التنفيذي 97-490.

**ثالثاً** - المشرع في سبيل حماية العقار الفلاحي من التفتيت بالنص على قيد المساحة المرجعية في كل تجزئة و انما فعل هذه الحماية بترتيب البطان كجزاء على كل قسمة مخالفة للقانون و تدخل الدولة بموجب هيكلها وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتوقيع الجزاء الذي يصل الى نقل الملكية .

ان قيد التجزئة و ان كان آلية لحماية العقار الفلاحي الا انه يعتبر اساس بحق دستوري وهو حق الملكية عندما يصل الجزاء الا نقل الملكية عن طريق لديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

**رابعاً** - ان فرض القسمة وفقاً لمعايير المساحة المرجعية و ان كانت وسيلة لحماية العقار الفلاحي و تنمية الاستثمار في القطاع الفلاحي، الا انها في بعض الحالات جانبت هذه الغاية و أضرت بالعقار الفلاحي فيما يخص الشيوخ الإجباري الناتج عن استحالة القسمة الذي شهد نزاعات و خلافات بين الشركاء و النتيجة كانت إهمال للأرض خاصة اذا وجد بين الوثة من لا علاقة له بالنشاط الفلاحي.

**خامساً** - تأخر المشرع في إصدار التنظيم المحدد للأراضي الفلاحية على مستوى الوطني ساهم في عرقلة التطبيق العملي لقيد القسمة .

### ولهذا تقترح التوصيات التالية:

- ضرورة مراعاة صفة الفلاح في معايير تجزئة الأراضي الفلاحية بإيجاد حلول دون تهميش او إقصاء للشريك او الوارث الفلاح الذي يعتبر الأرض مصدر كرامته و رزقه و خاصة للفلاح الجزائري ، ليجد نفسه في الأخير و بعد جهد طويل ان العقار الشائع أخذ منه لشخص أجنبي سواء عن طرق المزاد العلني او عن طريق نقل الملكية بواسطة الديوان الوطني فقط لان القسمة تمت دون احترام المساحة المرجعية.

- إصدار مخطط وطني لإحصاء مواقع الأراضي الفلاحية لتسهيل مهمة التجزئة على الموثقين و الخبراء و الزامية رخصة التجزئة في كل عملية قسمة تسند فيها مراقبة القسمة للمهيئات المختصة وهي مديرية مصالح الفلاحية .

- ضرورة تدخل الهيئات القضائية و المساهمة في حماية العقار الفلاحي من ظاهرة التفتيت وذلك بإصدار اجتهادات قضائية تساهم في حماية الأراضي الفلاحية و تطبيق النصوص القانونية التي أصبحت غير مفعلة عملياً.

## خصوصية القسمة في العقار الفلاحي

المراجع :

أولا- الكتب

1. جمال مصطفى محمد، نضام الملكية، دار الكتاب الحديث، القاهرة.
2. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، سنة 2002
3. كيجل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ضل قانون 03/10 دار هومة سنة 2015
4. ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات و احدث الأحكام، دار هومة، طبعة 2015.
5. محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للنشر و التوزيع، سنة 2007.
6. منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية و القانون الوضعي، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998،
7. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الاول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000.
8. على عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية و الجنائية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2007
9. عجة الخليلي، ازمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر.
10. اساعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، طبعة 2002.

## ثانيا -النصوص التشريعية و التنظيمية

1. قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية. عدد52 بتاريخ.02ديسمبر سنة1990. ص1652.
2. قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد94 مؤرخة في 18-11-1990 معدل و متمم بالأمر 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 جريدة رسمية عدد55 مؤرخة في 27-09-1995.
3. قانون 08-16 المؤرخ في 20 اوت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد46 مؤرخة في 10 اوت 2008 ص4.
4. القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية جريدة عدد21 بتاريخ 23 افريل سنة 2008، ص03.

## ثالثا -الأوامر

1. الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد92 المؤرخة في 18-11-1975
2. الأمر رقم 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، العدد78 لسنة 1975

1. المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ،الجريدة رسمية رقم 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
2. المرسوم التنفيذي رقم 97-496 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية جريدة رسمية عدد 84 الصادرة في 21 ديسمبر 1997.
3. مرسوم رئاسي رقم 20-251 مؤرخ في 27 محرم عام 1442 الموافق ل 15 سبتمبر 2020 يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع التعديل الدستوري ، جريدة رسمية عدد 54 لسنة 2020.