

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة ابن خلدون - تيارت -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

التخصص: قانون عقاري



مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

## شروط تجزئة الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

الأستاذ المشرف:

- د. معمر خالد

إعداد الطالبين:

- ددوش أحمد

- قادة محمد ياسي

### لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ تعليم العالي	حمر العين عبد القادر
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر - أ -	معمر خالد
عضوا مناقش	أستاذ محاضر - أ -	ويس فتحي
عضوا مدعوا	أستاذ محاضر - أ -	حساني علي

نوقشت وأنجزت علنا بتاريخ: .....

السنة الجامعية: 2022-2023

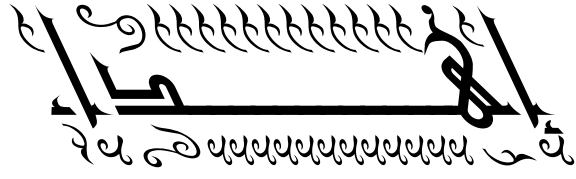
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# حكمة الشكر ونقطة

بسم الله والصلاة والسلام على أشرف خلق الله سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن اتبع هداه والحمد لله الذي لولاه ما جرى القلم وما تكلم اللسان الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل فإن أصبنا فهذا إمدادنا وإن أخطأنا فلنا شرف المحاولة والتعلم وفي هذا الصدد نتقدم بأرقى تعابير الشكر والتقدير للأستاذ المشرف "معمر خالد" على توجيهاته ونصائحه.

والشكر موصول للجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هاته المذكرة ولا يفوتنا أن نشكر كل الأساتذة جامعة ابن خلدون وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل.

ولكم جزيل الشكر والتقدير.



أحمدك ربي حمدا كثيرا يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانك يا خير معين يا من استجبت لدعواتنا نثني  
عليك الشكر ونحمدك يا الله.

نهدي ثمرة جهدنا هذا:

إلى من أنار دربنا وتعب من ألنا وسبب وجودنا في الحياة أوليائنا الكرام حفظهم الله وأطال في  
أعمارهم.

إلى الإخوة وإلى جميع أفراد عائلة "ددوش" وعائلة "قادة".

إلى الأهل وجميع الأحبة وكذا إلى كل الأساتذة الكرام مع تحية إكبار وتقدير لهم جميعا إلى كل من  
يجبنا ونحبه في الله.

# مقدمة

## مقدمة:

للفلاحة مكانة هامة في المجتمعات و اقتصاديات الدول الغنية منها و الفقيرة، على وجه الخصوص حيث نجد أن جل السياسات لهذه الدول تعطي أهمية كبيرة في تبني حلول متعلقة بالتنمية الريفية والأمن الغذائي وتنمية الصناعات الغذائية، خاصة في تلك الدول النامية والتي تنتمي لها فئة لا بأس بها من الطبقة العاملة في هذا القطاع، و منها الدول العربية التي تبنت سياسات عديدة لمعالجة المشاكل التي تواجهها من أجل النهوض بالتنمية الريفية من أجل التكيف مع العالم الجديد و التطورات الاقتصادية الحديثة، إلا أن تقلب السياسات و اختلافها قد اثر بصفة أو بأخرى على الاقتصاد والتنمية الريفية للبلدان العربية ذلك باختلاف التوجهات سواء الرأسمالية أو الاشتراكية آنذاك .

إن لتبني الأنظمة السياسية والأيدولوجية في القديم أو حديثا قد ساهم في اختلاف السياسات الفلاحية الخاصة بها ذلك ما ورثها مشاكل عديدة تجعلها أمام مواجهة صعبة من اجل الوصول إلى رغبات الفلاحين من جهة، وتطبيق سياسة الدولة من اجل مواكبة التطورات في العالم من جهة أخرى.

حيث أن تبني السياسة الصحيحة وإيجاد الحلول اللازمة يجعلنا أمام طريق الاكتفاء الذاتي وضمان امن غذائي متوازن، فالدولة الجزائرية واجهت تحديات مختلفة وعوائق أثرت في النمو الفلاحي وتطوره:

بداية من العائق التاريخي الكبير الذي يعتبر سيرورة بروز طبقة الفلاحين في الجزائر فقد هيمنت أساليب الاستعمار على الثروات الطبيعية للبلاد التي عرقلت بروز الفلاحين في البلاد وطرق سيرهم فقد كان فكر الفلاح مرتكز على الجانب الرعوي بالدرجة الأولى القائمة على الترحال.

العائق التقني حيث أحدث الاستعمار في النظام الإنتاجي نقلة كبيرة، فتولت الدولة الفرنسية ممارسات فلاحية سميت في ظاهرها انها اقتصادية معاصرة فقد أطلق عليها "الغز

والعلمي" للجزائر ومنذ ذلك الوقت عرفت الجزائر ثنائية في الممارسات الزراعية سمحت بظهور معالم جديدة وتقنية استخلصت من النظام الفرنسي المعاصر آنذاك فتميزت هذه الفترة بتحولات تحققت على المستوى الديموغرافي.

الخارطة الجيومرفولوجية فنتميز الجزائر بالتقسيمات الكبرى واختلاف التضاريس وتنوعها إضافة إلى نسبة المياه التي تمثل العامل الذي يقلص من المساحة المزروعة إلى غاية 3/4 من المساحة.

العائق الطبيعي فبإمكانات الثروات الطبيعية كالتربة والماء ضعيفة جدا، والقدرة النباتية والمناخية تحد من شكل كبير من إمكانيات تكثيف النشاطات الزراعية، وتزيد حدة في تميز المجال الزراعي الجزائري.

ولكثرة العوائق واختلافها انتهج المشرع الجزائري عدة طرق وأساليب تحدد كفيات استعمال العقار الفلاحي من خلال قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي جاء متمما ومكملا لقانون 19/87و الذي كان يهدف إلى تمليك الخواص للأرض بما يعرف بحق الانتفاع الدائم وأنشاء مستثمرات جديدة هذا من جهة ومن جهة أخرى لسد النقائص والثغرات التي ظهرت فيه تم بقانون 26/95. ومن اهم ما عالجه المشرع الجزائري أسلوب الامتياز الذي حدده القانون رقم 03-10 المحدد لشروط وكفيات استغلال الأراضي الفلاحية.

فبعدها شهدت الجزائر أزمات اقتصادية كثيرة كان من الواجب عليها اعتماد طرق جديدة وحديثة من أجل التوصل إلى بديل المحروقات فلعل اهم ما تملكه البلاد هو العقار الفلاحي والاستثمار فيه هو السبيل الوحيد لمواكبة تطورات العصر وتطوير التنمية الاقتصادية ألا أن تبني هذه الفكرة دون دراسة وانتهاج طرق وأساليب جديدة من اجل استغلالها، سواء عند دراستها أو من اجل تجزئتها ومن هنا نصبح أمام التساؤل الاتي:

ماهي شروط تجزئة الأراضي الفلاحية؟

ويرجع اختيارنا لهذا الموضوع:

-نظرا للتخصص القانون العقاري

-نظرا لعلاقة الموضوع بالتخصص

أبرز مواضيع العصر وأهمها:

الكشف عن التطورات ومحاولة الإلمام بالمعلومات الكافية من اجل تثمين الموضوع وزيادة ثراءه لما له من إبهام عند الطلبة الباحثين.

وللإجابة على الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصف التحليلي باعتباره منهجا مناسباً وملائماً لمثل هذه المواضيع، بحيث يعتمد على وصف الظاهرة كما هي، (شروط تجزئة الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري)، فهو يحلل أبعادها، كما يعتمد هذا المنهج لوصف الدراسة النظرية من خلال: الوصف، التحليل، التركيب والتفسير ليتم الوصول إلى نهاية تعطي صورة واضحة للظاهرة المدروسة، حيث اعتمدنا على أدوات جمع البيانات والمعلومات التالية:

(الكتب، المجلات، رسائل وأطروحات جامعية، ملتقيات، ندوات، مواقع الأنترنت .....

وبناءات على ما سبق وللإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا البحث إلى فصلين:

الفصل الأول تعلق بدراسة مفاهيم الأراضي الفلاحية وشروط تجزئتها في (المبحث الأول) تطرقنا إلى ماهية الأراضي الفلاحية، أما (المبحث الثاني) فتطرقنا إلى شروط تجزئة الأراضي الفلاحية

الفصل الثاني تناولنا الإشكالات الناجمة على تجزئة الأراضي الفلاحية، (المبحث الأول) درسنا مشاكل العقار الفلاحي عامة، أما (المبحث الثاني) فتناولنا المشاكل المتعلقة بتجزئة الأراضي الفلاحية.



# الفصل الأول:

شروط تجزئة الأراضي

الفلاحية

تعتبر الأراضي الفلاحية من الركائز الأساسية للتنمية الزراعية في كل بلد منتج، ذلك لأنها ثروة تمتاز بالديمومة معرضة للزوال خلافا عن الموارد الاقتصادية الأخرى حيث يرجع ذلك إلى أهمية الزراعة كمصدر للرزق والغذاء والموارد الأولية والدخل القومي عامة وذلك ما يجعل موضوع الأراضي الفلاحية موضوعا هاما يخضع لدراسات مختلفة ومتنوعة التي سنتناولها في هذا الفصل المتعلق بماهية الأراضي الفلاحية في الجزائر وفي هذا الصدد قسم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول مفهوم الأراضي الفلاحية

المبحث الثاني شروط وإجراءات تقسيم الأراضي الفلاحية

## المبحث الأول: تحديد مفهوم الأراضي الفلاحية وتقسيمها

خلاف المفاهيم وتطورها في قانون الجزائري يجعلنا أمام دراسات عميقة وتوضيحية يتوجب فيها تحديد المفاهيم والتطرق إلى كل جوانبها وبما أن موضوع الأراضي الفلاحية وتجزئتها من بين هذه المواضيع الخاصة والمهمة فإننا من خلال هذا المبحث سنتناول تعريف الأراضي الفلاحية في المبحث الأول وتصنيفاتها في المطلب الثاني

### المطلب الأول تعريف الأراضي الفلاحية وتطورها في الجزائر

لعل أهم ما يجب الانطلاق منه في المفاهيم القانونية الخاصة هو القانون المدني فالتعريف العقار الفلاحي بداية من المادة 683<sup>1</sup> من القانون المدني وكذا القوانين ذات الصلة مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990<sup>2</sup> ذلكما درسناه في الفرع الأول وتطور هذا المفهوم في الجزائر (الفرع الثاني). إضافة إلى دراسة تصنيفات الأراضي الفلاحية من خلال دراسة معايير تصنيفها وأنواعها في التشريع الجزائري.

<sup>1</sup>-القانون المدني الجزائري، المادة 683، ص1651.

<sup>2</sup>-قانون التوجيه العقاري 90-25.

## الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحي

من أجل الوصول إلى المعنى الدقيق للمصطلحات يتوجب علينا تعريف الأراضي الفلاحية بداية من الجانب اللغوي وإلى الاصطلاح.

## أولا تعريف العقار لفلاحي لغة

العقار هو كل ممكن ثابت لو أصل كالدار، والنخيل، جمع عقارات وعقار البيوت، خيار أمتعتي.

والعقار بضم العين لو معنيان-الأول-متاع البيت والثاني الخمرة "يمشي المنح بالعقار"، لأنها عقرت العقل، أي لازمة.

وفي هذا الشأن قالت أم سلمة لعائشة رضي الله عنها عند خروجها لمبصرة "سكن الله بفتح الكاف المشددة عقي ارك فلا تصحريها"، و"ويطملك العقار أيضا: جميع اليايسة، والعقر بفتح العين وظميا (القصر المديم بعضو عمى البعض، وفي لسان العرب لابن منظور العقار: جمع عقارات يعني الدار، الضيعة.

-العقار: بفتح العين والشدة عمى القاف جمع عقاير وتعنين، -1 الكثير العقر، -2 ما يتداوى من النبات، -3 الدواء مطبقا

العقار (الفتح مخففا) لمنزل والضيعة، ولذا يقول العرب: مالو دار ولا عقار، ومنيم من يطق عمى العقار النخيل فقط والأرض فقط<sup>1</sup>.

وانطلاقا من التعريفات السابقة يمكن استخلاص تعريف لغوي لكلمة العقار بحيث تطمك على الملازمة الشيء، والثبات على الأمر السكنون الاحتباس عدم التنقل من مكان إلى آخر. ومن هنا يشمل العقار كل من الأرض الدار والنخيل، الأشجار اللصيقة بها وعملية تحويلها تؤدي إلى هدمها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>توارى البشير تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر حقوق قانون عقاري جامعة عاشور الجلفة سنة 2015 2016 ص11

<sup>2</sup>أحمد دغمش، حق الشفعة في التشريع الجزائري دار دومة لطباعة والنشر والتوزيع الجزائر طبعة 2011 ص 94

## ثانيا: تعريف العقار اصطلاحا

لتعريف العقار اصطلاحا سنتطرق في البداية إلى تعريف عند الفقهاء، ثم نعرض إلى تعريف والقانوني وذلك عمى التوالي .

(أ) تعريف العقار عند الفقهاء :يعرفوه الفقهاء بأنه؛ " كل شيء ثابت ومستقر بموضع محدد، ويشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عميا من البنية الثابتة كالعمارات وكل ما يشيد فوقيا ما دام ثابتا، كما يشمل العقار ما تحت الأرض، وتدخل في مفهوم العقار الأشجار والبنىات المختصة بالأرض اتصال ثابتا ومستقرا بواسطة جذورا ميمما كان نوعيا وقيميا" <sup>1</sup>. كما عرفوه بعض الفقهاء عمل أنه : هو الشيء الثابت والمستقر في مكانة غير قابل لمنقل من مكان إلى مكان آخر دون تلف <sup>2</sup>

## ب) تعريف العقار في التشريع الجزائري:

لقد عرف المشرع الجزائري العقار في القسم الثاني من الفصل الأول ضمن الباب الأول في الكتاب الثالث من المرسوم 58/75 المتضمن القانون المدني، وهذا تحت عنوان تقسيم أشياء والأموال هذا في نص المادة 683 فقرة 01 حيث تنص على " كل شيء مستقر بحيزه وثابت في وال يمكن النقل من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده نص المادة 674 من القانون المدني، التي نصت عمى حق الملكية، لذا نجد المشروع الجزائري قد ميز في قانون إجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 ، بين المنقول والعقار في باب <sup>3</sup>. وينقسم العقار طبقا للقانون المدني إلى ثالث (3) أنواع هي العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص العقارات بحسب المحل الواقعة عليه.

1- اسحاق منصور نظريات تطبيق الحق، وتطبيقها في القانون الجزائري ديوان ن المطبوعات الجزائرية 1993 ص163

2- المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر محمد حسين الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، 1985، ص105.

3-المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

1-العقارات بطبيعتها: هي كل شيء يشغل حيزا معيناً بشكل ثابت في مكانه ومستقر فيه ويشمل هذا المفهوم الرض وسطحها دون ما يقام فوق السطح من مبان ومنشآت أو ينبت من زرع أو يغرس من شجر، وكذلك تشمل باطنها بعناصره المختلفة من صخور وأحجار وأتربة ورمال وجص ومعادن وغير ذلك على خدمة هذا.

2-العقار العقارات بالتخصيص: هي في حقيقتها منقولات بطبيعتها، ولكن ألحقت بعقار معين رسداً أو استغلالاً، فهي عقار أل بمادتها وطبيعتها ولكن بالتبعية والتخصيص ويعتبر القانون هذه المنقولات بطبيعتها عقارا بالتخصيص عن طريق الافتراض القانوني مثل الحيوانات (المخصصة للفلاحة والمعدات ومختلف آلات المخصصة لخدمة الأرض الفلاحية).<sup>1</sup>

3.العقارات بحسب محلها: طبقاً للمادة 684 من القانون المدني تتمثل هذه العقارات في الحقوق العينية الأصلية والتبعية الواقعة على العقارات كحق الملكية وحق الارتفاق وحق الانتفاع وحق الرهن والتخصيص الواردة على عقارات معينة وتسمى في هذه الحالة أموال عقارية، كما يشمل هذا المفهوم الدعاوى العقارية التي تتعلق بحق عيني عقاري كدعوى استحقاق العقار وتعتبر دعاوى الحيازة - دعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة - دعاوى عقارية، لأنها تحمي حيازة العقار ولذلك جعل الاختصاص فيها، كما في سائر الدعاوى لعقارية، للمحكمة الكائن في دائرتها العقار.<sup>2</sup>

هذا فيما يتعلق بالعقار بوجه عام، أما العقار الفلاحي وهذا ما يهمننا في هذه الدراسة فلقد جرى تعريفه بالمادة 04 من قانون التوجيه العقاري بأنه كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلل عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله. إن العقار الفلاحي أيضاً يتشكل الأرض الفلاحية ومشتملاتها من بنايات وتجهيزات سيما العقارات بالتخصيص المخصصة<sup>3</sup> لخدمة الأرض الفلاحية.

1- إسحاق منصور، المرجع السابق ص164

2- المادة 684 من القانون المدني الجزائري

3- الجريدة الرسمية

فلقد ورد بالمادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي بأن المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من المالك المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة. ولعل أي حديث على العقار الفلاحي سيقودنا بالضرورة إلى الحديث عن أمرين الزمين في هذا المجال، هما النشاط الفلاحي الذي يمارس على العقار الفلاحي والمستثمرة الفلاحي أو الفلاح الذي يمارس الأنشطة الفلاحي<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تطور العقار الفلاحي في الجزائر

لا شك أن الأرض ملك للإنسان منذ القدم وهي مورده الأساسي لبناء امن وتنمية من اجل تمتعه بحقوقه في الحياة وممارستها بكل امن وهذا ما مده حق السيادة حيث استغل ما سمي بالعقار الفلاحي واستثمر فيه من النمو والتطور في عيشه.

### أولاً: مرحلة قدوم الأتراك

أن المرحلة التي استوطن فيها الأتراك الجزائر من المراحل المهمة في تاريخ البلاد لاسيما دخول الاستعمار الفرنسي بعدها وما اعترضت له الأراضي الفلاحية أبان تلك الفترة أبرز مثال مما جعل العقار الفلاحي الجزائري أمام تطورات وتغيرات محتفلة خاضعة للحكم العثماني كون الجزائر تعد في ذلك الزمن إيالة تابعة للنظام العثماني<sup>2</sup>.

والعقار الفلاحي في الجزائر عرف تطورات كثيرة، بداية من الاحتلال ومجيء الأتراك، المورد الرئيسي للثروة، باعتبار، تعني الملكية العامة، نظام العزلة الذي أستخدم في استغلال أراضي الرعي، بمجيء الأتراك اللي الجزائر لم يتأثر التنظيم العقاري للجزائريين بل اقتصر الأمر على المستنبطة من الغثة التركية مثل مصطلح البائل والذي يغني الملكية العامة و نظام العزلة الذي استخدم في استغلال أراضي الرعي فضلا على الأراضي الخاصة التي ترجع إلى ملك الباي و الدأي والقاید والشيوه واهم ما ميز هذه الفترة انه كان هناك تعايش نسبي نتيجة

1- الجريدة الرسمية

2- عمار علوي الملكية والنظام العقاري في الجزائر دار هومة الطبعة ال خامسة 2004 ص3

الاختلاط الناتج عن الزواج المختلط بين الأهالي و الأتراك و الذي ثمرته الكرادلة و التي بظهورها انتهى الحلاف على العقار الفلاحي.<sup>1</sup>

### ثانيا: مرحلة الاستعمار

لكن بقدوم الاستعمار الفرنسي و بداية الغزو انشغلت الإدارة الفرنسية بالعقار المحلي و أول إجراء قامت به هو مصادرة الأراضي التي كانت ترجع إلى الإدارة التركية رغم وجود معاهدة مترجمة آنذاك بين الطرفين مبرمة في 1930/07/04 اجن تنص المادة الثانية منه عدم المساس بأموالك الدأي و تم إصدار الأمر المؤرخ في 1980/09/08 الذي ينص على مصادرة كل الأراضي التابعة لدای الباي و الأملاك الوقفية حيث تعدى الأمر إلى مصادرة الأراضي الواقعة في شرق الجزائر بموجب الأمر المتمم للأمر المؤرخ الأول في 1080/12/31، فضلا على الأراضي التي كان يطلق عليها الأهالي المشتركين في المقاومة.

ثم شرعت الإدارة الفرنسية في تقنين العقار الفلاحي الجزائري، و صدر المرسوم المؤرخ في 1833/06/10 لذي الغي نظام الحبوس، لتقوم لاحقا الإدارة الاستعمارية بتوزيع هاته الأراضي على المستوطنين الجدد القادمون من فرنسا، كما اتخذ المستعمر فضلا على المصادرة وسيلة أخرى لسلب الأراضي الفلاحية تمثلا في أن عدم استغلال يعتبر في نظر القانون سببا كافيا لأجل نزع المكابدة، كما انها كانت تهدف من هذه الوسيلة جعل اللي الجزائريين منشغلين بالأرض الفلاحية خوف ضياعها أو مصادرتها و عدم الانضمام الر المقاومة التي بدأت تستعر، ثم امتد الأمر إلى غابة فرنسة الأراضي من خلال قانوني<sup>2</sup> سيناوش كالسليت Senats Consulta وقانون فارني Warner. صدر لأول بتاريخ 1863/04/22 أما القانون الثاني فهو مؤرخ في 1873/07/26.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> غية الجيلالي ازمه العقار الفلاحي ومقتررات تسويتها دار الخ لدونية ص16

<sup>2</sup> نصر الدين سعيدون دراسات في الملكية العقارية المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1986ص133

<sup>3</sup> Jacques Lambert. Manuel de législation Algerie Maison des livres Alger p453

و قد خضعت الأراضي الفلاحية المستعمرة آنذاك لتقسيمات كثيرة أدرجت في القوانين المذكورة أعلاه إلى أن عدل القانون الأخير بالقانون المؤرخ في 16/02/1879 الذي نص على مبدأ التحقيق في ملكية وعدم وجود أي اعتراض، أو رفض من العدالة يتم تسليم عقد مصادق عليه من طرف الحاكم العام للجزائر حيث عرف هذا السند ب "عقد الصفاء" و لتفاهم المقاومة صدر عقب انتفاضة 08/05/1945، القانون المؤرخ في جافني 1951 الذي الغى جميع عمليات الاستلاء التي لم تتم، كما صدر لاحقا المرسوم المؤرخ في 26/08/1954 الذي أوقف عملية تجزئة الأراضي وشجع على استحداث مستثمرات فلاحية ريفية، إلا أن هذه الإجراءات لم تكن كافية لوقف المقاومة أو الثورة التي اندلعت بتاريخ الفاتح من نوفمبر من عام 1954، و لقد كان العقار الفلاحي خلال هاته الفترة مقسم بين ما يملكه المستوطنون ما يشكل نسبة 75% من صنف الأراضي الخصبة، أما الصنف الثاني من الأراضي المحصورة في المناطق الجبلية و الجرداء فترجع إلى الأهالي المتعاطفين مع الإدارة المستعمرة، إلا أنه لم تنجح سياسة المستعمر في الحد من الثورة بل استعمرها ثوارنا و انتهى الأمر بالاستقلال<sup>1</sup>.

### ثالثا: مرحلة بعد الاستقلال

إن تدارك الأوضاع بعد الاستقلال في البلاد لم يكن من السهل على السلطة الوطنية آنذاك من أجل الفصل مع النظام العقاري للمستعمر، حيث أجبرت الجزائر وقتها على تمديد سريان التشريع الفرنسي ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية بموجب الأمر رقم 166، فيما يخص خاضعة للاستغلال التقليدي /62 المؤرخ في 31/07/1962.<sup>2</sup>

ثم عرف القطاع الفلاحي في الجزائر أنماط من التنظيمات القانونية ، هي في الأساس ناجمة عن الوضع الكارثي الذي خلفه المستعمر الفرنسي و نتيجة للهجرة الجماعية للمعمرين،

<sup>1</sup>بن يوسف بن رقية قانون المستثمرات الفلاحية ديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر 2001 ص241

<sup>2</sup>نصرالدين سعدوني المرجع السابق ص142



و التي أدت إلى بروز ظاهرة الأملاك الشاغرة<sup>1</sup> فصدرت عدة نصوص تشريعية منذ الاستقلال فكان أول نص يهتم بهذا النوع من الأراضي هو المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22/03/1963 المتضمن تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية الشاغرة غير انه نظرا لحدثة استقلال الجزائر و غياب أجهزة التوجيه والإدارة، وجدت الإدارة المركزية نفسها أمام مشكل لتيسير هذه الأراضي مما أدى إلى عدم فاعلية عمل عملية تيسير العقار الفلاحي من طرف الإدارة المركزية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية.<sup>2</sup>

و في هذا الصدد صدر الأمر تحت رقم 68-653 المؤرخ في 30/09/1986 والمتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة حيث أصبح الفلاح في هذا النظام يجني ثمار عمله، بعد إن كان عامل أجير، حتى وصل الأمر إلى منح الفلاحين أراض دون مقابل بموجب حصة محددة الأرباح<sup>3</sup>، هذا من جهة و من جهة أخرى طبق هذا النظام على أراض المعمرين والجزائريين التي كانت لهم مواقف محايدة للحرب، في حين بقيت أراضي في ما يخص أراضي البلديات وأراضي أخرى بقيت دون استغلال مملوكة للأفراد الطبيعية ذلك ما جعل المشرع يتدخل مرة أخرى بإصداره الأمر 71/73 المؤرخ في 08/11/1971<sup>4</sup>، المتعلق بالثورة الزراعية، حيث انه تميز بالتوزيع العادل للأراضي الفلاحية و برزت نزعة الاشتراكية التي تتمثل في ودع ملكية وسائل الإنتاج بيد الشعب وتثبيت الملكية الخاصة و التي عرفت دور هامشي خلال هذه الفترة من التاريخ الجزائري .

وبعد تغيير نظام الدواة الجزائرية سنة 1989 صدر دستور جديد في 23 فيفري 1989 والذي عدل سنة 1996<sup>5</sup>، الذي فتح مجال التعددية الحزبية وإعادة اعتبار الملكية الخاصة في

1

2 المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22/03/1963 ج.م عدد 52

3 فقير فايزة واجب الاستثمار ملكية الاراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه الغفاري رقم 90-25 مذكرة لنيل شهادة الماستر فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق بن عكنون الجزائر 2004-2005 ص 07.

4 الجريد الرسمية لتباريح 30 نوفمبر 1971 العدد 97 ص 164

5 الجريدة الرسمية لتاريخ 09 ديسمبر 1987 العدد 50 ص 1918

نص المادة 49 ما نص على أن "الملكية الخاصة مضمومة"، ونظمت الملكية الوطنية المادتين 17 و 18 منه، في حيت نص على ملكية الخاصة في المادة 52 منه وذلك بالنسبة للملكية الوقفية، كان لازما تغيير الأنظمة القانونية في تسيير العقار.

ترجم ذلك في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-25 الصادر بتاريخ 25 سبتمبر 1995، الذي تضمن إعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها الصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حمايه الدولة والذي أعتى أهمية كبرى للعقار الفلاحي الخاص.

حيث جاء قانون التوجيه العقاري كإعلان على السياسة الجديدة للعقار، ونص في المادة الأولى منه "يحدد هذا القانون القوام التقني ونظام الأملاك العقارية وأدوات التدخل للدولة فهو اجلاً أصلاً من اجل حماية العقار الفلاحي وهو الهدف الغير معلن عليه، صراحة، وتم إصدار عدة مراسيم لاحقة خاصة بالعقار الفلاحي أهمها المرسوم التنفيذي رقم 490-97 المؤرخ في 20/12/1997 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية وبعد مدة صدر قانون التوجيه الفلاحي احث رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008.<sup>1</sup>

حيث جاء هذا القانون بمنهج جديد في التعامل في العقار الفلاحي بما ينص عليه من أدوات قانونية وضوابط في التعامل في العقار الفلاحي، بوضع قيود نظراً لأهميته ودور العقار في تنمية استثمار البلاد.

<sup>1</sup>الجريدة الرسمية لتاريخ 10 غشت العدد 46 ص04

## المطلب الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية

بناءات على تعريف المشرع الجزائري للعقار الفلاحي نرى تعبيراً صريحاً وواضحاً على أهمية الوظيفة الاقتصادية، الاجتماعية للأراضي الفلاحية هذا ما جعله دقيقاً في تقسيم أو تجزئة الأراضي الفلاحية وطبعاً من أجل الوصول إلى هذا التقسيم وجب الاستناد على معايير التقسيم التي ستناولها في هذا الجزء من بحثنا إضافة إلى أساليب وطرق خاصة لتقسيم هذا الأخير ومن هنا سنتطرق بداية في الفرع الأول إلى معايير التقسيم، والفرع الثاني إلى أنواع الأراضي الفلاحية.

### الفرع الأول: معايير تقسيم الأراضي الفلاحية

عمل المشرع الجزائري على تكريس مبدأ الحماية والمحافظة على الأراضي الفلاحية بعدم انتهاكها أو تحويلها عن طابعها الفلاحي أو إلغاء تصنيفها، لما تلحقه تلك التصرفات من أضرار فادحة تضر بالمصلحة العامة للمجتمع.

وفي هذا الصدد أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين العقارية تهدف في مضمونها، تحقيق مبدأ الحماية والمحافظة على الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني، فكان أول قانون بعد التحولات السياسية والاقتصادية أواخر الثمانينات وبداية التسعينات قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المتمم والمكمل، والذي تم بموجبه تكريس مبدأ حماية الأراضي الفلاحية وعلى ضوء ذلك نستنتج المعايير التالية<sup>1</sup>.

1- معيار نوعية الأرض: تصنف الأراضي الفلاحية حسب نوعية التربة إلى أراضي خصبة جدا / أراضي خصبة / أراضي ضعيفة الخصوبة ذلك تبعاً لضوابط غلم التربة، الانحدار، المناخ، والسقي.

<sup>1</sup> ليلي زروقي التقنيات العقارية الأول الفلاحي الطبعة الأولى ديوان الوطني للأشغال التربوية 2000 ص 17

حيث عرفت المادة 06 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر الأراضي الفلاحية الخصبة جدا على انها، الأراضي المتوسطة العمق وغير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو سبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي والأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب عرفت المادة 08 من نفس القانون على انها الأراضي المسبقة التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا والعمق.<sup>1</sup>

ب- معيار نظام الري: ذلك ما حدد في المادة 80 من قانون المالية 1989 الفلاحية على انها أربع أنواع ا، ب، ج، د، وتصنف هذه المناطق الفلاحية إلى صنف أراضي مسقية وجافة.

وعرفت المادة 81 من نفس قانون المالية المناطق المشار إليها أعلاه:

المنطقة ا: تضم هذه المنطقة أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم

المنطقة ب: وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و600 مم

المنطقة ج: وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات بين 350 و450 مم<sup>2</sup>.

المنطقة د: وتضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال

ونشير إلى أن المشرع أن بقانون المالية لسنة 1989 المشار بالمنطقة ا، ب، ج، د، إلا

انه وبالمقابل نجد ضمن المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup>المادة 08 من قانون التوجيه العقاري 25/90

<sup>2</sup>بن علي معمر تطور مفهوم العقار الفلاحي في الجزائر مجلة البحوث القانونية والاقتصادية 2018 ص 08

## الفرع الثاني أنواع: الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

اختلفت أنواع العقارات باختلاف المفاهيم وخاصة القوانين حيث ظهرت ثلاث أنواع سوف نتناولها في الآتي:

## أولاً: العقارات بطبيعتها:

وهي كل الأشياء المادية التي يمكن أن يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل حيث تشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار كالمباني والأشجار، وعليه ينقسم العقار بالطبيعة إلى صنفين:

(أ) -العقارات الفلاحية غير المبنية: وهي التي تمثل الأرض الفضاء بحيث تكون عقار بامتياز ويتعلق هذا الأمر بالأرض الصالحة للزراعة، فيقصد بها كل الأراضي العارية المحصنة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها.<sup>1</sup>

وفي هذا السياق قد حددت المادة 4 لا من القانون رقم 25/90<sup>2</sup> تعريفا للأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية، أو الأراضي ذات، حيث نصت على النحو التالي: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاج يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله "

(ب) -العقارات الفلاحية المبنية: وتعتبر من مشتقات الأراضي الفلاحية، وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة، وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصصات فلاحية، بالإضافة إلى البنيات المنشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وكذلك المحاصيل (الإصطبلات والمستودعات)، والسكن ينجز الفلاح منشآت لاستغلال حيث

<sup>1</sup> اسماعيل شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليله دار هومة للطباعة والنشر الجزائر 2003 ص 102.

<sup>2</sup> المادة 4 من قانون التوجيه العقاري 25-90

هذه البنات والمرتبطة بعضها بغرض الحصول على الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة<sup>1</sup>.  
ثانيا: العقارات بالتخصيص

عرفتها المادة 683 الفقرة 02<sup>2</sup>، من القانون المدني الجزائري العقار بالتخصيص واعتبرت المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا خدمته أو استغلاله، فالعقار بالتخصيص هو شيء رسده مالكه لخدمة أو استغلال عقار، بطبيعته، وأوردة المشروع هي التي جعلت هذا المنقول عقارا تابعا للعقار الذي رسد عليه و خصص لخدمته مثل الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارة و حاصدات.... الخ، حيث نجد أن فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الخيلة القانونية، حيث تساعد هذه الخيلة على شمولية أحكام العقار على المنقولات التي أهدت بخدمته واستغلاله ذلك بفصلها عن العقار المرصدة لخدمته فيه عرقلة أو تعطيل لمنفعة العقار أو استغلاله<sup>3</sup>.

من أجل اعتبار العقارات بالتخصيص ضمن هذا الحكم يجب أن تتوفر فيها عدة شروط

تتمثل في:

- أن يكون لدينا منقولا بطبيعته كذلك.
- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه
- أن ترصده هذه المنقولات لخدمة العقار فقط
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار وكأمثلة عن العقارات الفلاحية بالتخصيص نجد: الجرارات، الحاصدات، آلات الغرس محركات ضخ المياه

ثالثا: العقارات بحسب موضوعها

<sup>1</sup>سماين شامة نفس المرجع ص 274

<sup>2</sup>المادة 683 من القانون المدني الجزائري

<sup>3</sup>عمر حمدي باشا نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والاحكام دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ط

عرفتها المادة 684<sup>1</sup> من القانون المدني الجزائري يقع على عقار بما ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوة تتعلق بحق عيني على العقار "العقارات بحسب موضوعها هي كل الحقوق التي ترد على العقار وكذلك الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار بحيث إذا كان موضوعها عقارا اعتبرت حقوق عينية عقارية، أما إذا كان موضوعها منقولاً اعتبرت حقوق عينية عقارية، أما إذا كان موضوعها منقولاً اعتبرت حقوق عينية منقولة وهذه الحقوق نوعين: العينة الأصلية، الحقوق العينية<sup>2</sup>

#### رابعاً: الجانب القانوني

لا يمكننا دراسة أنواع الأراضي الفلاحية دون التطرق لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والذي بدوره قسم الأراضي الفلاحية إلى ثلاثة أصناف وهي ك الآتي: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية.

**01- العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة:** والتي ينظمها القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 قانون الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم 427<sup>3</sup>/12، المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 الذي الغي المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد كفاءات وشروط إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 2 نوفمبر 1991 المتعلق بالأملاك الوطنية، وتنقسم الأملاك الوطنية إلى صنفين: الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة.

فالأملاك الوطنية العامة قد تم ذكرها في نص المادة 02 من القانون 30/90<sup>4</sup> التي تعرف الأملاك الوطنية العمومية على أنها: "مجموع الممتلكات والحقوق العقارية والمنقولة

<sup>1</sup> المادة 684 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup> حسب المادة 855 من القانون المدني " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشح آخر ويجوز ان يترتب الارتفاق على مالك إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال "

<sup>3</sup> المرسوم 12-427 المتضمن كفاءات وشروط تسيير الاراضي الفلاحية المادة 02 ص17

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 30- المتضمن طرق تسيير العقار الفلاحي في الجزائر 90

التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية “، ذلك بمعنى أن الشخص العام يمتلك هذه الأموال وليس مجرد حارس أو حائز لها، وهذه الملكية تخضع لمبدأ الإقليمية وهي غير قابلة للتملك، ولا التقادم ولا الحجز وهي مخصصة للاستعمال العام والذي يكون أما جماعيا ز مشتركا أو فرديا بطريقة مباشرة،

أما الأملاك الوطنية الخاصة: وهي التي تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وبما أن هذا النوع من الأملاك يؤدي وظيفة امتلاكه ومالية فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص وقد بينت أحكام المواد 38 إلى 58 من قانون رقم 30/90 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة بمعايير القانون الخاص.<sup>1</sup>

**02- العقارات الفلاحية المملوكة للخواص:** يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب أشكالها مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الخاصة وقواعد أثباتها وطرق حيازتها في المواد 27،28،29 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت له أحكام القانون المدني. (وفي القانون المدني أدرجت في المواد 674 وما يليها والتي نصت على أن الملكية تكون أما تامة، مجزئة أو شائعة)

حيث وضحت المواد 27-30 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري التي عرفت الملكية الخاصة على أنها: “هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و /أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو أغراضها ”

غير أن القانون المدني عرف الملكية الخاصة على أنها: “حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ألا يستعمل استعمالا لا تحرمه من القوانين والأنظمة “

<sup>1</sup>المواد 38-58 من القانون 30/90 المتضمن التوجيه العقاري

<sup>2</sup> المتعلق بالأوقاف لقانون 91/10



**03-** العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية: باستقراء نص المادة 11 من قانون الأوقاف 10/91 المتعلق بالأوقاف والتي نصت على انه يمكن أن يكون محل التصرف الوقفي عقارا، وهذا ظنون تحديد إذا كان هذا العقار مبني أو لا، لذا يمكن تصور ورود الوقف على عقار فلاحي.

وبالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 نجده قد أورد تعريفا للأمالك الوقفية ذلك في المادة 31 منه " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض أرائته ليجعل التمتع بها، دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور"<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: شروط تجزئة الأراضي الفلاحية

إن أهمية العقار الفلاحي في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية جعلت من المشرع يسعى لانتهاج طرق و أساليب خاصة في هذا المجال بدءا من إبراز المفاهيم إلى طرق التسيير وصولا إلى التجزئة القانونية لهذه الأراضي الفلاحية حيث أننا ومن خلال دراستنا ارتأيتنا التطرق إلى شروط و إجراءات تجزئة الأراضي الفلاحية من اهم الجزئيات الواجب التطرق إليها، فتناولنا في المطلب الأول من هذا المبحث شروط و إجراءات تجزئة الأراضي الفلاحية أما في المطلب الثاني، الطرق الحديثة لاستغلال الأراضي الفلاحية الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>

<sup>1</sup>مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية المجلد 01- العدد 02 جوان 2020 ص 10

<sup>2</sup>مجلة العلوم القانونية ص 09 جامعة الجزائر رقم 01 يوسف بن خدة مجلد 06 جوان 2021 طالبي مسعودة اليات حماية

الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

## المطلب الأول: شروط تقسيم الأراضي الفلاحية

لقد تطرق المشرع الجزائري لمجموعة من الضوابط من اجل تقسيم الأراضي الفلاحية، والتي وجب احترامها وحمايتها من التفتيت والعشوائية ذلك مما يسهل الاستغلال الأمثل لموارد الأرض فقد انتهجت أساليب وطرق محددة، ومن جهة أخرى يتوجب على المواطن المستفيد المرور بإجراءات خاصة من اجل الاستفادة من الاستغلال ذلك ما سنتناوله في هذا الجزء من دراستنا.

### الفرع الأول: شروط تجزئة الأراضي الفلاحية

قد تحدث تجزئة الأراضي الفلاحية نتيجة عدة أسباب في مقدمتها التوارث والانتقال والتصرف، أو نتيجة تكوين مستثمرات فردية أو مستثمرات جديدة.

وبما أن تقييد حق الفرد في الميراث أو في التصرف في ملكيته من حالة الشيوخ تتعارض وبلا شك مع حقوقه الشرعية والدستورية، حيث كان لزاما الموازنة بين الحقوق، وبين حقه في فرض الجات من شأنها حماية الأراضي الفلاحية وتطويرها.<sup>1</sup>

### 01- شرط الملكية

حيث قيد المشرع الجزائري تقسيم الأراضي الفلاحية بشروط نتناولها في الآتي:

بناءات على ما نصت عليه المادة<sup>2</sup> 674 من القانون المدني الجزائري على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل خلافا للقانون، وبهذا يكون المشرع قرر قاعدة مفادها أن المالك ملزم في استعمال حق الملكية مع مراعاة الحدود التي وضعتها القوانين

<sup>1</sup>عايدة مصطفاوي إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية جامعة وهران 02 مجلة دراسات وأبحاث في العلوم الانسانية

والاجتماعية مجلد 13 04 جويلية 2021

<sup>2</sup>المادة 674 من القانون المدني الجزائري

والأنظمة كما تفيد عبارة " بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " انه ومن السياسة التشريعية.

تثبت للمشرع الحق في تقييد حق الملكية على أساس أن ذلك من حقه وليس من قبيل التعدي، وبالتالي التأكيد على الطابع الاجتماعي لحق الملكية الخاصة.

ذلك ما دفع المشرع إصدار القانون رقم 90-25<sup>1</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري، ولقد ركز هذا القانون بالدرجة الأولى على ضمان استغلال الأمتل والجيد لجميع الأراضي الفلاحية، حيث أعطى أهمية كبرى لعنصر الأرض، حتى يمكنها من تأدية وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بها.

## 02-احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية:

حيث أخضع المشرع الجزائري تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، وفي هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية. " (ويفضل استعمال مصطلح التقسيم بدلا من التجزئة)". الذي أوجب تتم كل عملية تجزئة في حدود المساحة المرجعية تطبيقا للمادة 55 من القانون 90-25.

أولا العمليات المعنية: تخضع كل ذلك بمقابل أو بدون، لشروط التجزئة المنصوص عليها التنفيذي رقم 97-490<sup>2</sup>، إذا تدخل في هذا الإطار أيضا عمليات قسمة التركة.

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

<sup>2</sup>المرسوم 47-490 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية

فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03<sup>1</sup> من المرسوم رقم 97-490 فيكون التعامل ممنوعاً بقوة القانون، غير أن ذلك لا يكفي ومن خلاله يمكن تصور الفرضيات التالية:

- إذا نصت المعاملة على نقل ملكية أرض فلاحية تكون مساحتها أقل من المساحة المرجعية المنصوص عليها في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم، فعند الإعلان على التصرف، يجب على الإدارة أن تعترض على المعاملة استغلال حقها في الشفعة.
- إذا نصت المعاملة على تخصيص جزء من الأرض المخصصة من أجل تأجيرها، غير أن الجزء المخصص نقل عن المساحة المرجعية، ففي هذه الحالة يكون مركز على طلب ترخيص التقسيم.
- إذا انصب موضوع الترخيص من أجل إجراء قسمة، ففي هذه الحالة تكون العبرة بمساحة أصغر حصة فإذا كانت مساحتها دون المساحة المرجعية. ويجب رفض الطلب، وتأخذ نفس الحكم قسمة الشركاء للأرض المشاعة.

### 03-احترام المدة المحددة قانوناً:

فعمليات تجزئة الأراضي الفلاحية التي أنشأت عليها المستثمرات الفلاحية الجماعية التابعة للأموال الوطنية. يشترط في كل الحالات أن يحترم الحد الأدنى لثلاثة أشهر لكل مستثمرة.<sup>2</sup>

### 04-احترام الإجراءات المنصوص عليها قانوناً:

<sup>1</sup>تجزئة الاراضي الفلاحية المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط ا

<sup>2</sup>عايدة مصطفاوي المرجع السابق

فقد تعددت القوانين والتنظيمات التي حددت إجراءات استغلال الأراضي الفلاحية ذلك لما لها من أهمية في الحفاظ على الثروة الفلاحية في البلاد، هذا ما سنتناوله في الفرع الثاني من هذا المطلب.

### الفرع الثاني: إجراءات تقسيم الأراضي الفلاحية

حيث حدد المشرع الجزائري المواطن المستفيد من الأراضي الفلاحية إجراءات وجب عليه اتباعها والتي نوضحها في الآتي

أ- **تقديم الطلب:** طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97-490<sup>1</sup>، فإنه يتعين على الموثقين والمحافظين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية لأحكام هذا المرسوم، ومن يجب على الموثق أن يقوم بإرسال طلب برسالة موصى عليها إلى المصالح الفلاحية بالولاية التي توجد بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية.

ب- **التحقيق في الطلب** يتم التحقيق في الطلب والرد عليه بناءات على ما يلي:

1- **معايير تحديد المساحات المرجعية** تتضمن المادة 03 من المرسوم جدولاً بين، وأساس التقسيم يتمثل في التالي:

حيث تتوزع المساحات حسب قدرات المناطق أ،ب،ج،د كما هي محددة في أحكام 80 و81 من قانون المالية لسنة 1989<sup>2</sup>.

-إمكانية الري من عدمها

-طبيعة الزراعة الممارسة

2- **قرار الترخيص بالتجزئة:** إذا انتهى التحقيق في مطابقة القسمة لأحكام المادة 3 من المرسوم، فيكون رد الإدارة على الطلب حسب نتائج التحقيق

<sup>1</sup> المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج.ر. العدد 84 المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97-490

المعدل و المتمم للقانون رقم 84-17 المؤرخ في 31 ديسمبر 1989<sup>2</sup> القانون رقم 89-24

أ - إذا استوفى الطلب الشروط القانونية، يقوم مدير المصالح الفلاحية علة مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية، ويجب على مدير المصالح الفلاحية الرد خلال 4 أشهر من تاريخ إيداعه لدى مصالحه، وفي حالة سكوت الإدارة وعدم ردها على هذا الطلب فيعتبر ذلك بمثابة قبوا طلب ترخيص ويتعين على الموثق على إثر ذلك إتمام إجراء العقد.<sup>1</sup>

ب- رفض طلب الترخيص في حالة مخالفته للشروط المطلوبة قانونا.

3- **الجزاء المترتب عن الأخلال بالتصرف:** طبقا للمادة 55 من القانون رقم 90-25<sup>2</sup> تنص على يلي: "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي الفلاحية للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مراعاة تطبيق أحكام المادة 52 أعلاه "

وإذا نصت المعاملة على الأرض الفلاحية وباع المالك حصة منها تقل عن المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 فان المعاملة العقارية باطلة وممنوعة بقوة<sup>3</sup> القانون.

وهو نفس الحكم الذي تتضمنه المادة 23 من القانون رقم 08-16<sup>4</sup> المتضمن التوجيه العقاري العقاري: "يمنع، أحا طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد

<sup>1</sup>سماعين شامة النظام القانوني للتوجيه الفلاحي دار هومة الجزائر 2003 ص25

<sup>2</sup> المؤرخ في 18 نوفمبر ينضم التوجيه العقاري ج.ر العدد 47 القانون رقم 90-25

<sup>3</sup>المرجع السابق المادة 03

<sup>4</sup>القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر العدد 46.

عن طريق التنظيم، اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي للمؤسسة، بموجب المادة 8 من هذا القانون".

### المطلب الثاني: الطرق الحديثة لاستغلال الأراضي

أن مساهمة الأراضي الفلاحية في تحقيق التنمية الاقتصادية، جعل منها تسعى النهوض بقطاع الفلاحة في الجزائر، حيث تم اعتماد استراتيجيات مختلفة التطبيقات وتشترك في المبدأ والنتيجة منذ سنة 2000 إلى غاية سنة 2019 فمن أولوياتها النهوض بالتنمية المستدامة. ولعل عقد الامتياز من الطرق الأكثر رواجاً في هذه الاستراتيجيات الحديثة لما لعبه من دور في تسهيل عملية استغلال الأراضي الفلاحية للمستثمر ذلك ما سنتطرق لدراسته بصفة عامة من خلال الفرع الأول من هذا المطلب وبصفة خاصة ارتأينا دراسة عقد الامتياز كونه طريقة فعالة في استغلال الأراضي الفلاحية في الفرع الثاني.<sup>1</sup>

#### الفرع الأول: استراتيجية التجديد الفلاحي والريفي

ارتكزت معالم سياسة التجديد الفلاحي والريفي على قانون الزراعة التوجيهي الذي صدر في شهر أوت 2008، حيث هدف هذا القانون تمكين الزراعة الوطنية من المساهمة في تحسين الأمن الغذائي في البلاد وتحقيق التنمية المستدامة.

ومن الأهداف الأساسية لهذه السياسة:

- مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي.

- ضمان حماية الأراضي والاستغلال الرشيد والعقلاني للمياه ذات الاستعمال الفلاحي.

<sup>1</sup>سفيان عمراني سياسة التجديد الفلاحي والريفي كاستراتيجية لكست رهان الامن الغذائي المستدام مداخلة مقدمي

ضمن فعاليات مستقلا العلوم السياسية تخصص السياسات العامة حول في ضوء تغيرات وتحديات اقتصادية الدولية كلية

العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة الشلف 23-24 نوفمبر 2014 ص08

- مواصلة تنفيذ مبدأ دعم الدولة الملائم للتنمية الفلاحية النباتية والحيوانية بصفة مستمرة.

حيث يهدف التجديد الفلاحي إلى تعزيز قدرات الإنتاج ما يدفع إلى زيادة انتاج المحاصيل والمنتجات الزراعية، بغية توسيع نطاق الجهاز التنظيمي الجديد للمنتجات ذات الاستهلاك الواسع والذي يعتمد على الأدوات التالية:

- مراكز الامتياز المتكاملة (المستثمرات الفلاحية الرائدة)

- المهارات والبيانات التحتية.

- التكوين<sup>1</sup>

في حين يهدف التجديد الريفي إلى تحقيق تنمية منسجمة ومتوازنة ومستدامة للأقاليم الريفية فقد جاء بفكرة انه لا توجد تنمية بدون اندماج على المستوى القاعدي للتدخلات وبدون تعاضد الموارد والوسائل من خلال تنفيذ المشاريع الجورية للتنمية الريفية المندمجة التي يتكفل بها الفاعلون المحليون بالتأكيد على اللامركزية وتحميل المسؤولية للفاعلين على المستوى المحلي وعلى التنمية الريفية التساهمية فهو يأخذ في الحسابات الأهداف الاقتصادية والاجتماعية في التشغيل والدخل واستقرار السكان<sup>2</sup>.

إن التوسيع الريفي أوسع من التجديد الفلاحي في كل أهدافه ومداه فتستفاد كل الأسر التي تعيش وتعمل في الوسط الريفي، وخاصة الذين يعيشون في المناطق التي تتميز ظروف معيشة وإنتاجها يكون أكثر صعوبة (الجبال، الصحراء، السهوب)<sup>3</sup>

<sup>1</sup> نفس المرجع ص

<sup>2</sup> الموقع الإلكتروني لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية <http://www.minagri.dz>

<sup>3</sup> علال قاشي مداخلة بعنوان واجب استغلال الاراضي الفلاحية الخاصة لتحقيق وظيفتها الاجتماعية و الاقتصادية كلية الحقوق جامعة البليدة الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري و القانون المقارن يومي 22-23 افريل



### الفرع الثاني: الامتياز كإجراء قانوني لتجزئة العقار الفلاحي:

لقد لعب عقد الامتياز دورا فعالا في تسهيل تسيير العقار الفلاحي في الجزائر حيث اعتمد عليه كإجراء أساسي سير اغلب الأراضي الفلاحية في البلاد ومن اجل الوصول إلى أهمية هذا الأخير توجب علينا التطرق لمفهومه في التالي:

**أولاً: مفهوم الامتياز:** يشكل الامتياز نمطا حصريا للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهو عبارة عقد رسمي مشهر، يمنح بموجب الدولة وتدعى السلطة المانحة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية<sup>1</sup>

ويدعى المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل إتاوة سنوية تضبط بموجب قانون المالية أن نظام الامتياز المذكور يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي كانت محلا لتطبيق القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ويتحقق ذلك الممن للمنتجين سابقا على هذه الأراضي إلى منها والقيام بمهمة تحويل حق الانتفاع الدائم أملاك الدولة وبتفويض امتياز وهو يتميز بخصائص نوجزها فيما يلي<sup>2</sup>

- عقد الامتياز يعتبر عقدا إداريا على اعتبار أن أحد أطرافه الدولة صاحبة الرقابة ومانحة الامتياز

- كما يشمل عقد الامتياز على بنود تعاقدية (اتفاق الامتياز) وبنود تنظيمية التي تتمثل في دفتر الشروط الذي يشكل أهم إجراء في عقد الامتياز.

<sup>1</sup>المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي

المرسومالتنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الاراضي

الفلاحية التابعة لاملاك -الخاصة للدولة ج.ر 79 لسنة 2010<sup>2</sup>

- عقد امتياز عقد مؤقت يحدد بمدة تقدر ب أربعين (40) سنة قابلة للتجديد كما يعتبر حقا حق الاستغلال الحر للأرض الفلاحية ومجموع الأملاك الملحقة بالمستثمر الفلاحية كالمباني والأغراس ومنشآت الري.

ويعتبر هذا الحق قابلا هذا الحق قابلا للرهن لدى هيئات القرض والتنازل التوريث والحجز ويترتب على هذه الخاصة خاصة أخرى هي أن عقد الامتياز يعتبر بطبيعته عقدا رسميا تعده مديرية أملاك الدولة ويتم شهره بالمحافظة العقارية وأن كل تغيير لصاحب الحق يثبت بعقد امتياز جديد وفق نفس الإجراءات والشروط وللمدة المتبقية.<sup>1</sup>

### ثانيا: آثار عقد الامتياز:

باستقرار القانون 03-10 المتعلق بالامتياز يمكننا القول بأن عقد الامتياز سيرتب نشأة المستمرة الفلاحية وهي مدنية تتكون نمتها من حق الاستغلال والأملاك السطحية كما أنها تطمع بالأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد والشراكة ولها الحق في التقاضي.

### الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز:

منح القانون 03-10 للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق باعتباره صاحب حق عيني عقاري إذ يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بحرية ولا يحد من ذلك إلا ما يعتبر ضارا بنجاعة المستثمر الجماعية بحقوقهم لممارستها.<sup>2</sup>

المواد 11 و12 من القانون 03-10 المتعلق بشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة بالدولة

1

<sup>2</sup> حرش محمد الامتياز كمنط لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري الاكاديمية

للدراستات الاجتماعية و الانسانية العدد 13 2016 ص163

- حرية التنازل عن الامتياز: بنفس الشروط وخلال المدة المتبقية مع مراعاة ضرورة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك لإمكانية ممارسة الشفعة أو إخطار بقية المستثمرين الفلاحيين في المستثمر الجماعية بحقوقهم لممارستها

-قابلية الامتياز للتوريث: على أن الورثة ملزمين في أجل سنة من تاريخ وفاة مورثهم يختار الوارث لتمثيلهم والتكفل بحقوق وأعباء مورثه في استمرارية أو التنازل عن حقوقهم لأحد الورثة وعدم تطبيق أحد الخيارات، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لإسقاط الحق.<sup>1</sup>

- الحق في توسيع استثمارات صاحب الامتياز: عن طريق الترخيص بإمكانية الحصول على أكثر من حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض ويعتبر حق الامتياز ضامنا للديون قابلا للحجز في حالة عدم التسديد.

- حق في توسيع استثمارات الممكن تشييدها: عن طريق الترخيص بإمكانية الحصول على أكثر من حق امتياز وإبرام اتفاقيات الشراكة في إطار المستثمرة المشكلة من قطعة واحدة.

-الحق في تكوين مستثمرة فردية عن طريق طلب الخروج من الشيوخ إلى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه بناء على شروط تجزئة الأراضي الفلاحية وهذه في حالة مستثمرة فلاحية جماعية.

- الحق في طلب إنهاء أو تجديد الامتياز: فيكون للمستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء الامتياز بسنة أن يطلب تجديد عقد الامتياز عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبي أن للمستثمر له حق تجديد الامتياز فله كذلك حق إنهاء الامتياز ويترتب على نهاية الامتياز إنهاء العقد قبل

<sup>1</sup>حرش محمد المرجع السابق ص 164

انقضائه الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب المستثمر عن الامتياز

- حرية المستثمر في اختيار طريقة الاستغلال للأرض والأملاك السطحية وليس لأحد أن يتدخل في طريقة تسيير المستثمر وإذا كانت جماعية أي مشكلة من عدة أصحاب حقوق امتياز فلهم الحرية أيضا في تحديد طريقة مشاركة كل منهم عن طريق عقد كتابي لا يحتاج به على الغير كما أن حرية الاستغلال لا تعد أمرا مطلقا في القانون 10-03<sup>1</sup> إذ تنتفذ بإلزامية استثمار الأرض بشكل شخصي<sup>2</sup> ومحافظ على طابعها الفلاحي تحت رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويترتب على هذا ما يلي :

- عدم تأجير الأراضي وأملاك السطحية من الباطن واستغلالها بشكل شخصي ومباشر.
- العمل على الأراضي بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي الفلاحية للبناء بدون ترخيص على رخصة البناء.
- تصريح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل اتفاقيه يبرمها أو يلغيها.
- تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمر.<sup>3</sup>

02 - حقوق الإدارة متتحة الامتياز :

<sup>1</sup> القانون 10-03 المتضمن شروط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة الخاصة للدولة

<sup>2</sup> د. محبوبي عبد العزيز تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 10-03 المؤرخ في 15-

08-2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي جامعة سعد دحلب بليدة مجلة البحوث و الدراسات القانونية العدد السابع ص 118

<sup>3</sup> بن دوحه عيسى الاحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية

جامعة البليدة 02 عدد 01 -2016 ص 12

يشير القانون 10-03<sup>1</sup> المتعلق بالامتياز إلى مجموعة حقوق مانحة الامتياز إلى مجموعة حقوق الإدارة مانحة الامتياز وهي:

الحق في اقتضاء الإتاوة: الإتاوة عبارة عن مبلغ مالي مقابل الامتياز الممنوح تحدد قيمته وطرق تحصيله عن تطبيق قوانين مالية:

- الحق في ممارسة الرقابة: إذ بموجب أحكام الامتياز الذي بقيت فيه الدولة مالك لرقابة يمكن للديوان الوطني لأراضي الفلاحية أن يمارس رقابته على المستثمر الفلاحية في كل وقت التأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون 10-03 ومع بنود دفتر الشروط وبالمقابل يلتزم المستثمر صاحب الامتياز.

- الحق في توقيع الجزاء: عند معاينة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزامه بواسطة محضر قضائي واستقادة عن المخالفة المحددة في إعدار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بعد ذلك بإخطار إدارة الأملاك الوطنية لفسخ عقد امتياز<sup>2</sup>، بالطرق الإدارية ويكون للمضروور حق الطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ وتتمثل مبررات الفسخ على وجه الخصوص في:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضا أو الأملاك السطحية.

- عدم استغلال الأرض أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة

- البناء في الأرض بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- التأجير من الباطن للأرض أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.

- التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية.

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الدولة

<sup>2</sup> بن دوخة عيسى مرجع سابق ص 14

-عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

-التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.

-غياب الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمر.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مونة مقلاني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر مجلة تشريعات البناء و التعمير العدد الرابع ديسمبر 2017 ص

الفصل الثاني:

الإشكالات الناجمة على تجزئة

الأراضي الفلاحية

نظرا للتحويلات التي عرفها العقار الفلاحي من خلال السياسات المختلفة، وطرق التسيير المتغيرة فقد تأثر هذا الأخير واختلقت طرق استغلاله مع اختلاف الأنظمة والسياسات ذلك ما أدى إلى ظهور إشكالات بين المستثمر والإدارة ولعل المشرع الجزائري قد عالج مسألة العقار الفلاحي من خلال نصوص مختلفة يسعى من خلالها إلى حماية العقار الفلاحي من أجل الوصول إلى تنمية فلاحية تساهم في تطوير التنمية الاقتصادية للبلاد.

ومن خلال هذا الجزء من الدراسة سوف نتطرق إلى اهم الإشكالات المتعلقة بتجزئة الأراضي وفي المبحث الثاني إلى واقع العقار الفلاحي في الجزائر الناجمة عن آثار تجزئة الأراضي الفلاحية حيث سنتطرق إلى مشكلة العقار الفلاحي في الجزائر عامة، ومن ثم المنازعات المتعلقة بتجزئة الأراضي الفلاحية خاصة اختلافت مشاكل العقار الفلاحي سواء في طرق استغلاله من طرف المستثمر أو المنازعات.

## المبحث الأول: الإشكالات المتعلقة بالعقار الفلاحي

### المطلب الأول: مشكلة العقار في الجزائر

تعتبر الأراضي الفلاحية مصدر ثروة وثراء دائمة غير مؤقتة، لما لها من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوط بها تحقيقها التنمية الاجتماعية والاقتصادية للفرد والمجتمع على حد سواء، ذلك ما أدى إلى اختلاف مشاكل العقار الفلاحي عامة وبصفة خاصة من ناحية تجزئة الأراضي الفلاحية، فسنناول في الفرع الأول مشاكل العقار الفلاحي في الجزائر أما الفرع الثاني فسننتطرق إلى الحلول الممكنة من اجل الحد من هذه المنازعات<sup>1</sup>.

1. بن رقية بن يوسف اشكالية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة مجلة القانون المجتمع و السلطة مجلد 08



## الفرع الأول: مشاكل العقار الفلاحي

ينتفع المستغلون للأراضي الفلاحية بطرق مختلفة، حددتها النصوص القانونية والأحكام المحددة لطرق تسيير واستغلال هذه الأخيرة إلا أن مشاكل العقار الفلاحي في الميدان اختلفت، سواء من حيث تحويل الحقوق أو طرق الاستغلال، ذلك ما سنوضحه من خلال هذا الجزء من البحث في التالي:

## إشكالية تحويل الحقوق:

المشرع تطرق إلى هذا الموضوع حيث أن النصوص في المادتين 9-1/30 من القانون 03-10 والمواد 5-6-8 من المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> التابعة للأموال الوطنية حيث اشترط على أعضاء المستثمرة أن تكون بحوزتهم عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرارات ولائية لتحويل حقوقهم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهر من تاريخ نشر القانون 03-10 في الجريدة الرسمية. حيث يسلم ملف المعني إلى اللجنة الولائية للدراسة بموجب المادة 07 من المرسوم 10-326<sup>2</sup>، وفي حالة قبوله يسلم إلى السيد والي الولاية الذي هو بدوره يتخذ الإجراءات اللازمة حيث يحوله هو بدوره إلى الديوان لاستكمال الإجراءات اللازمة.

لكن في بعض الأحيان يرفض الملف من قبل اللجنة على أساس أخلال المرشحين بالتزاماتهم في ظل القانون 87-19، وفي هذه الحالة فإن اللجنة الولائية تصبح غير مختصة في معالجة الملف، وتصبح في غرف القضاء أن كان للمعني عقد رسمي مشهر، كما يستطيع الوالي التدخل مباشرة لحل المشكل.

<sup>1</sup> القانون رقم 10-30 المحدد لشروط و كيفية تجزئة الأراضي الفلاحية المؤرخ في 23-10-2010 ج ر ع ص 2010

<sup>2</sup> المرسوم الرئاسي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ج ر ع ص 2010 عدد 79 ص 13

في كثير من الأحيان يتم أسقاط أحد أو مجموعة من أفراد المستثمرة الفلاحية بموجب حكم قضائي نهائي، كما هناك البعض يستفيدون من حق الامتياز والديوان الوطني ليستطيع مراقبة فيما إذا كان هناك أسقاط للحقوق أم لا.

غياب الرقابة من قبل الجهات المعنية فيما إذا كان الأعضاء بالمستثمرة موجودين بصفة مستمرة أم لا، ما جعل بعض المتواجدين خارج الوطن مباشرة إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بأسمائهم<sup>1</sup>

### -إشكالية تحويل الحقوق من حيث الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الغائب والمفقود:

تبين بعد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 بان المستفيد غائب أو مفقود تطبق عليه أحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16<sup>2</sup> المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، كما تتخذ التدابير في المادة 111 من قانون الأسرة.

### إشكاله تحويل الحقوق من حيث الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الذي لم يترك ورثة:

إذا توفي المستفيد ولم يترك ورثة، تطبق عليه أحكام المادة 51 من القانون 90-30، إذا لم يكن مالك العقار معروفا، حيث يطبق عليه نظام الخراصة القانونية، بعد انقضاء الآجال المحددة يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها للخزينة العمومية.

### الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة:

هي محددة في المادة 17- من القانون 10-03 الأشخاص المخاطبين بعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة.

<sup>1</sup>الدكتور رقية بن يوسف -د. كحيل حكيمة إشكالية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في ظل قانون 10-03

مجلة القانون المجتمع و السلطة مجلة القانون المجتمع و السلطة ' مجلد 08 عدد 02 سنة 2019 ص 24

<sup>2</sup>القانون 10-30 نفس المرجع

## الإشكال المطروح من حيث المساحة:

تخضع عملية توزيع حقوق الامتياز لمجاوري المستثمرات الفلاحية في اطار تطبيق أحكام المادة 17 من القانون 10-03 لمبدأ احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية ، أي مراعاة اللجنة لعدم تجاوز المساحة حصة عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية عشرة (10) أضعاف مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997<sup>1</sup> الذي حدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية . غير أن مسألة الاستغلال الفلاحي لجميع الحصص يقتضي تجميع القطعتين الأرضيتين الوارد عليها حق الامتياز لتشكيل مستثمرة من قطعة واحدة .ومن هنا وجب ما يلي :

- جمع أو ضم القطع المجاورة للمستثمرة وفقا للإجراءات في النص التشريعي

- تعديل العقد التأسيسي المنشئ للمستثمرين مع إعادة رسم المخططات المساحية للمستثمرتين المجاورتين وتحيين ذلك في بطاقة المستثمرات الفلاحية.

- إذا تبين للجنة المعنية بدراسة الملفات تجوزا وخرقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326 تقصى فئة المجاورين أصحاب الامتياز. كما يصبح الترتيب الوارد في النص من المادة 17 من القانون 10-03 هو ترتيب اختياري وليس إلزاميا.

## الإشكال المطروح من حيث التلاصق:

وهو الصلة المادية بين الشئيين بحيث يتصل كل منهما للأخر ويفصل بينهما فاصل. عادة ما تكون المستثمرات متلاصقة من حدين، ما يعرف بالجوار من جهتين، كانت لهذه الحالة إثر إيجابي في انتقاء المستثمرين ولأن أحكام القرار الوزاري المؤرخ في 11/11/2012<sup>2</sup> لم يهتم بدراسة هذه الأوضاع.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية

<sup>2</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 11-11-2012 المتعلق بالإشكالات المترتبة على عقد الامتياز

## الإشكالات المترتبة عن الامتياز:

هذه الأخيرة تطرح جملة من الإشكالات على النحو التالي:

- إشكالية التنازل عن حق الامتياز وممارسة حق الشفعة.
- في المادتين 14، 13 من القانون 10-03 يجوز التنازل عن حق الامتياز بمقابل أو بدون مقابل.
- كما يجوز للشريك شراء كافة الحصص في المستثمرة وهذا منصوص عليه في القانون 10-03 غير أن السؤال المطروح من هو الشخص المؤهل بتحرير عقد التنازل؟ هل مدير أملاك الدولة أم الموثق؟
- لقد أشار المرسوم التنفيذي 10-326 في مواده من 17 إلى 21 التي بعض الإجراءات المتبعة في ممارسة الشفعة التي تختلف في بعض أحكامها عما هو معمول به في القواعد العامة، فالأشكال يطرح هو الجهة التي أمامها إيداع المبلغ المتفق عليه، وكذلك تحرير العقد من قبل الموثق ثم شهره ليعاد تحريره من قبل مدير أملاك الدولة الذي يسعى إلى شهرة مرة ثانية.
- إشكالية رهن وحجز حق الامتياز:
- يجوز رهن حق الامتياز لفائدة هيئات القروض، وبالرجوع إلى قانون النقد والقرض في البنوك المالية، وهذا طبقا لنص المادة 12 من القانون 10-03 ن وهي الوحيدة التي تمنح قروضا للمستثمرين أصحاب الامتياز، وبالتالي المادة 12<sup>2</sup> هي تحصيل حاصل كون هذه لها امتياز عام ولها المرتبة الرابعة في تحصيل ديونها بعد الأجراء والخزينة العمومية والضمان الاجتماعي، أما بخصوص الحجز على الامتياز، فإن تطبيق قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى جانب القانون 10-03 مطلوب إذ يجب الأخذ بعين الاعتبار في الراسي عليه المزاد العلني

<sup>1</sup> المرجع السابق المواد 17 إلى 21 من المرسوم التنفيذي 10-326

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم 10-30 المرجع السابق

- أن يكون من جنسية جزائرية،
  - ألا تكون له ما قف معادية لحرب التدير
  - ألا يكون عضوا في مستثمرة فلاحية أخرى
  - لا يشترط في الراسي عليه المزداد العلني
- أن يكون فردا أو جماعة وعلى قاضي البيوع مراعاة أحكام القانون 10-03 فيما يخص هذه الشروط الواجب تدوينها في دفتر الشروط<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الحلول الممكنة

قد لا يكون مشكل العقار الفلاحي وطرق تسييره هو السبب الوحيد لتدهور الإنتاج الزراعي في الجزائر، ولكنه الأكيد أحد الأسباب الهامة له، لذلك نقترح لا عادة تنظيم العقار الفلاحي ما يلي:

#### 1- إعادة النظر في نظام الامتياز:

عند تطبيق نظام الامتياز على الأراضي الفلاحية اعتبره الكثير من المختصين عودة نظام الثورة الزراعية ولكن بشكل جديد ، خاصة في ظل الخوصة وتراجع ملكية الدولة في القطاعات الأخر بما يفرضه نظام اقتصاد السوق، وهذا مادامت الدولة تبقى محتفظة بملمة الأرض لمدة طويلة على الأقل، ومن جهة أخرى لن تكون للعامل في الأراضي أي فلاح نفس الرغبة في العمل لو كان يعمل في أرض يملكها، لذلك لابد من تعديل المرسوم المتعلق بالامتياز بتحديد اجل تملك الأرض لمن يعمل فيها اذا اثبت استصلاحها ولو بعدة فترة قصيرة، مع إبقاء القيد السابق وهو عدم بيع هذه الأرض أو تحويلها لأغراض أخرى ، حتى لانتسب ذلك في تقليص المساحات الزراعية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>مرجع سابق د.الدكتور رقية بن يوسف -د.كحيل حكيمةص 15

<sup>2</sup>موقع وزارة الفلاحة الجزائرية [www.minagri-algeria.org](http://www.minagri-algeria.org)

## 2. تبني أسلوب المغارسة لتعمير أراضي البور:

لقد اثبت الواقع أن من بين محفزات العامل على العمل أشراكه في النتيجة، ولقد سبق الإسلام إلى تطبيق هذا المبدأ في العديد من الصيغ المطبقة في مجال العمل كالمضاربة والمزارعة والسافة، وفيما يتعلق بالعقار الفلاحي فإننا نركز هنا على صيغة المغارسة، والتي عرفها الأمام مالك رحمه الله حسب ما يقول ابن رشد في كتابه بديهة المجتهد ونهاية المقصد وهي عند الأمام مالك أن يعطي الرجل أرده لرجل آخر على أن يخرس فيها عددا من الثمار معلوما، فاذا استحق الثمر كان للغارس جزء من الأرض، "متفق عليه".

وهذا يعني أن الدولة تمنح أراضي غير مستصلحة مثل أراضي البور لمن يستصلحها بخرس الأشجار المثمرة فيها، وعندما تصل تلك الأشجار إلى مرحلة الإنتاج تمنحه جزءا له على تحقيق تلك النتيجة.

أما الجزء الذي تحصل عليه الدولة من الأراضي، فيمكن أن تمنحه لنفس العامل أو غيره ليعمل فيه بطريقة الامتياز، وبالشروط الجديدة التي اقترحناها سابقا أي التمليك بعد مدة معينة، والنتيجة هنا هي محافظة الأراضي على منتوجها على الأقل.<sup>1</sup>

## 3. تشجيع استثمارات الفلاحية ذات النوع الكبير:

أن من اهم أسباب تطور الزراعة في البلدان المتقدمة أقامتها على شكل مستثمرات من الحجم الكبير، وقد اثبت الإحصائيات أن اكثر من 60 % من المستثمرات الفلاحية في الجزائر ذات مساحة تقل عن 5 هكتار<sup>2</sup>، وقد رأينا أن نظام الامتياز يجعل الحد الأقصى لمساحة الاستثمار الفلاحي هو 4 هكتار، بينما لا تمثل الاستثمارات ذات الحجم الكبير سوى 2 إلى 3

<sup>1</sup> El-Watan ECONOMIE (Supplément hebdomadaire du quotidien ). Différents numéros

<sup>2</sup>طالبي مسعودة الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري . ص25مذكرة تخرج الماستر قانون عقاري جامعة الجلفة سنة

% من إجمالي المستثمرات الموجودة في الجزائر لذلك يجب إعادة النظر في حجم المساحة الممنوحة وفق الصيغ السابقة ، وتشجيع الاستثمار الفلاحي ذي الحجم الكبير، وقد يكون الحجم الكبير للمستثمرات الفلاحية احد العوائق أمام المتاجر فيها أو استخدامها لأغراض أخرى ، عكس الوضعية في حالة الحجم الصغير للمساحة .

#### 4. وضع قوانين صارمة أو تفعيلها لحماية العقار الفلاحي في الجزائر:

في ظل وجود مساحة محدودة نسبيا للأراضي الزراعية في الجزائر خاصة في شمالها ن وفي ظل الخطر المستمر الذي يهددها خاصة في الهضاب العليا والسهوب وهو التصحر ، تبقى هناك اختار أخرى تهدد العقار الفلاحي في الجزائر ، أهمها المتاجرة بالعقار وتحويله لأغراض أخرى كالبناء مما تسبب في تقلص المساحات الزراعية المحدودة أصلا ، لذلك لابد من وضع قوانين صارمة لمنع مثل هذه الأعمال ، وان كان بعضها موجودا فعلا فالمطلوب تفعيلها في الميدان ، ويجب أن يكون ذلك بالموازاة مع اتباع مخطط مدروس واستراتيجية حكيمة للتوسع العمراني خاصة إلى الجبال والروابي عوض السهول والأراضي<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة الآثار الناجمة على تجزئة الأراضي الفلاحية

لعل اهم منازعات العقار الفلاحي هي تلك الناجمة على تجزئة الأراضي الفلاحية حيث تختلف هي الأخرى عن مشاكل العقار الفلاحي عامة بشكل خاص فسنطاول بداية دراسة المشاكل المثارة أثناء مرحلة التجزئة أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى المنازعات المطروحة أمام القضاء بعد التجزئة.

<sup>1</sup>طالبني مسعودة المرجع السابق ص26

## الفرع الأول: المشاكل المثارة أثناء مرحلة التجزئة

أثيرت عدة إشكالات مختلفة في هذا الشأن أهمها:

أولاً: التصرفات المنصبة على أراضي فلاحية تمثل ملكيات تابعة للقانون الخاص وهنا نميز بين عدة حالات

أ. الإشكالات المتعلقة بإشهار الشهادات الموثقة المعدة بعد الوفاة: الناقله لفائدة الورثة حقوقاً عقارية تتعلق بأراضي فلاحية. حيث صدر في هذا الشأن مذكرة عن مديرية أملاك الدولة تقرر انه بما أن الأمر يتعلق بقطع أراضي فلاحية.

تمثل ملكيات تابعة للقانون الخاص وبما أن الأمر يتعلق فقط بتغيير صاحب الحق دون

المساح

بطبيعة فضاءات وقدر الأرض الفلاحية وكذا تأسيس الرهون والإيجار، فان هذه العمليات تعتبر قانونية وقابلة للإشهار.<sup>1</sup>

ب. الإشكالات المتعلقة بإشهار عقود توثيقية<sup>2</sup> تضمن عمليات بيع أراضي فلاحية لمساحات مشاع تقدر مساحتها أحيانا اقل من 200م<sup>2</sup>: طرحت في هذا الشأن عدة حالات تتضمن بيع على الشياح لمساحات صغيرة من شأنها أن تغير وتفق الطابع الفلاحي مع خلق تخصيصات مقنعة (lotissement déguisé) بالجوء إلى إنهاء حالات الشيوخ عن طريق العدالة، مما أوقع المحافظة العقارية في مشكل كيفية التعامل مع هذه الحالات.

فيما يخص خلق حصص مقنعة بالجوء إلى إنهاء حالات الشيوخ عن طريق العدالة، فان المرسوم رقم 97-490 بنص المادة 05<sup>3</sup> منه على أن كل تحويل ملكية عقارية ينصب على الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يتم إذا افضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص نقل مساحتها عن مصلحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 02 من المرسوم.

<sup>1</sup> أعمار علوي الملكية و النظام القانوني في الجزائر. دار هومة بوزريعة الجزائر 2017 ص20

<sup>2</sup> نفس المرجع ص 23

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المعدل لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية ج.ر عدد 84



-الإشكالات المترتبة من تطبيق المذكرة رقم 4270 المؤرخة في 21/04/2014: صدر في هذا الشأن مذكرة 2016 حيث بناءات على المذكرة المشار إليها أعلاه، فان مديرية أملاك الدولة طلبت من المحافظين العقاريين الامتناع عن إشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع الحقوق العقارية المشاعة ضئيلة المساحة على أراضي فلاحية من نوع ملكية خاصة وكان الغرض منهزه المذكرة هو إجراء تحفظي إلى انتظار الحصول على موقف الجهات المكلفة بالحفاظ على الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي لوضع حد لهذه الظاهرة التي أخذت في الازدياد مما عرض الثروة العقارية الفلاحية للخطر.

غير أن العمل بهذا المحتوى هذه المذكرة أدى إلى طرح استفسارات من طرف بعض الميرين الولاعين للحفظ العقاري وموثقين وكذا تظلمات واردة للإدارة المركزية من طرف مواطنين بخصوص الحالات التالية:

- العقود التوثيقية المعدة قبل 2014 وهو تاريخ صدور المذكرة.
- الشهادات التوثيقية.
- التنازل عن حصص مشاعة.
- التنازل عن حصص مخصصة للنشاط الفلاحي.

### 1. العقود التوثيقية المعدة قبل 2014:

بالنسبة للعقود التوثيقية بمختلف أنواعها (بيع، وعد بالبيع، هبة، تبادل....) المعدة قبل تاريخ صدور المذكرة رقم 4270 المؤرخة في 21/04/2014<sup>1</sup> فان أحكام هذه الأخيرة لا تسري بأثر رجعي ومن ثم فان هذه العقود يمكن تنفيذ إجراء إشهاريا شريطة أن يكون تاريخ أعدادها سابق لتاريخ المذكرة وتحت مسؤولية الموثق، وهذا لكون المعنيين بالاكنتساب سددوا مبالغ الصيانة وكذا الحقوق المستحقة بما فيها الأتعاب.

### 2. حالة الوفاة: يتعلق الأمر بانتقال الملكية بسبب الوفاة:

وهذا يتم بقوة القانون وبالتالي مهما كانت حصة الورثة فان ذلك لا يمنع من إشهار الشهادة التوثيقية.

### 3. التنازل عن الحصص المشاعة بخصوص العقود المتضمنة التصرف في حصص مشاعة:

إذا كانت هذه العقود تتضمن التصرف في حصة مالك في الشيوع لشخص أحر معه في حالة الشيعاء أو التصرف في حصة مالك في الشيوع. الشخص واحد أجنبي فان هذه التصرفات بما أنها في عبارة عن حلول مالك محل آخر أو اخرجن، ولأترمي إلى تقسيم أو إنشاء حصة جديدة فان هذه الحالات هي كذلك غير معنية بتدبير المذكرة.

### 4. التنازل عن حصص مخصصة للنشاط الفلاحي:

قصد عدم عرقلة بعض النشاطات التي قد تؤدي إلى بيع وإشراء حصص في الشيوع فان مثل هذه المعاملات يستوجب عدم الاعتراض لها والسماح بإشهار العقود المتعلقة بها شريطة أن نفي صلب العقد التوثيق يكون المساحة المباعة في الشيوع لا تقل عن تلك المحددة في المرسوم 97-490.<sup>1</sup>

- أن يتم تدوين في صلب العقد التوثيقي أن القطعة الأرضية معدة للاستعمال الفلاحي فقط.  
- الإشكالات المتعلقة برفض إشهار عقود تتضمن التصرف في حقوق مقاربة مشابهة بمساحات صغيرة واقعة داخل المحيط العمراني:

طرحت عدة مشاكل بشأن رفض بعض المحافظين العقاريين إشهار عقود تتضمن التصرف في حقوق مشاعة مأخوذة من مساحات صغيرة في الحدود (2م500، 300 م2، 200م2...) واقعة داخل المحيط العمراني المتضمنة التصرف فيها أو جزء منها في شكل حقوق ناتجة في بعض الحالات عن قرارات تجزئة مشهورة، أو عن طريق تكريس قسمة فعلية في إطار عملية مسح الأراضي العام.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>المرسوم لبتنفيذي 97-490 مرجع سابق

<sup>2</sup>عبد الحفيظ بن عبيدة : اثبات الملكية و النظام العقاري في الجزائر دار هومة بوزريعة الجزائر 2003 ص 23

إن القطع الأرضية المتواجدة داخل المناطق القابلة للتعمير، والتي تكون محل رخصة تجزئة مسلمة من قبل المصالح المؤهلة بالشهرة قانوناً، لا يمكن الاعتراض على العقود المتضمنة التصرف فيها أو في جزء منها في شكل حقوق مشاعة، وذلك باعتبار أن أجزاء تسليم رخصة التجزئة يؤكد بما لا يدع مجالاً للشك أن القطعة الأرضية محل التجزئة قد فقدت طابعها الفلاحي.

أما فيما يخص كل العمليات الأخرى المتعلقة بالأراضي الفلاحية. سواء كانت متواجدة داخل المناطق القابلة للتعمير، إلا في حالة ماذا كانت محل رخصة تجزئة مسلمة من قبل المصالح المؤهلة ومشهرة قانوناً، أو خارج هذه المناطق، فإنه يتعين على المحافظين العقاريين الاعتراض على إشهار العقود المتعلقة بها للأسباب التي جاءت بها المذكرة رقم 4270 المؤرخة في 2014/04/21.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المنازعات المطروحة أمام القضاء بعد التجزئة

أولاً: أمام المحاكم: غير أن ما يلاحظ في هذا الشأن هو عدم توحيد

الممارسة القضائية حول مدى مراعاة التنفيذ رقم 97-490 بخصوص قسمة الأراضي الفلاحية، فمحاكم الدرجة الأولى كقاعدة عامة يراعون تطبيق محتوى ما جاء في المرسوم التنفيذي السالف الذكر، فيسندون مهمة تقسيم الأراضي الفلاحية للخبراء، فيكون الخبير ملزم باحترام المساحات المرجعية في أعداد الحصص، وفي حالة عدم احترامه للمساحة المنصوص عليها التنفيذي رقم 97-490 ففضة الدرجة الأولى في غالب الحالات يرفضون تطبيق نتائج هذه الخبرة، سواء باستبعادها أو بتعيين خبرة مضادة. كما يلاحظ في هذا الصدد أنه إذا كانت مساحة القطعة المراد قسمتها صغيرة أو كانت قسمتها تؤدي إلى عدم احترام المرسوم التنفيذي. فهناك محاكم تقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس فالقاضي في هذه الحالة من المفروض

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق مذكرة

لا يقضي برفض الدعوى وإنما يعين خبير آخر للفصل في القضية، غير أن هناك بعض المحاكم أخرى تقضي ببيع العقار الفلاحي بالمزاد العلني أمام المجالس القضائية<sup>1</sup>:

من المشاكل المطروحة غالباً هو جهل التشريع الذي يحكم حماية وترقية واستثمار الأراضي الفلاحية، خاصة فيما يخص التجزئة أو قسمة الأملاك التي تدخل في إطار الشياخ حيث أن القاعدة السارية المفعول سلفاً بالنسبة للقضاة أو المحامين هي أن هذا النوع من الأملاك العقارية تخضع قسمتها بين الشركاء وهذا منصوص عليه في المواد من 722 إلى 742<sup>2</sup>، حيث كانت الجهة القضائية تفصل فيها عن طريق تعيين خبير الشرط الوحيد أن المالكين لهم عقد ملكية تصحبها فريضة أن كانت الأرض تركة. إلا في المدة الأخيرة تفاجأ بعض المتقاضيين بصدور أحكام من جهة قضائية رفضت دعواهم الرامية إلى قسمة تركة بحجة أن القانون يضع بعض الشروط لقبول تجزئة العقار الفلاحي والتي في حقيقة الأمر لم تكن متوفرة في ملفاتهم.

الشيء الذي لم يكن في السابق. في نظر المشرع هو الحفاظ على الطابع الفلاحي كما هو منصوص في المادة 55 من القانون 90-25<sup>3</sup> المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المادة 56 من نفس القانون تجازي بالبطلان كل معاملة تقع خرقاً للمادة 55. فيما يخص التجزئة الواقعة بموجب حكم قضائي فإن المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 حدد شروط وقواعد التجزئة.

إن مخالفة الشروط القانونية لاسيما المتعلقة بالمساحات المرجعية الواجب احترامها في تجزئة الأراضي الفلاحية يضع طلب الترخيص في موضع الرفض الذي يكون بقرار إداري مسبب صادر عن مدير المصالح الفلاحية وقابل للطعن قضائياً.

<sup>1</sup> محمد بودة إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر قانون عقاري 2017-2018 جامعة

وهرا ن ص 32

<sup>2</sup> قانون التوجيه العقاري مرجع سابق

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 (مرجع سابق)

في اغلب الحالات لا يراعى تطبيق هذا المرسوم، لان قضاة المجلس يكتفون بتطبيق القواعد العامة، حيث أن اتفاق الشركاء يكفي للقسمة والخروج من الشيع، لكن ما يلاحظ من عدم مراعاة هذا المرسوم يحول الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي إلى عقار غير فلاحى. وهذا ما شجع على البناء في الأراضي الفلاحية والتي حولت إلى مناطق عمرانية.<sup>1</sup>

**ثانيا : أمام المجالس القضائية :** من المشاكل المطروحة غالبا هو جهل التشريع الذي يحكم حماية وترقية واستثمار الأراضي الفلاحية ،خاصة فيما يخص التجزئة أو قسمة الأملاك التي تدخل في اطار الشيع حيث أن القاعدة السارية المفعول سلفا بالنسبة للقضاة أو المحامين هي أن هذا النوع من الأملاك العقارية تخضع قسمتها بين الشركاء وهذا منصوص عليه في المواد من 722 إلى 742، حيث كانت الجهة القضائية تفصل فيها عن طريق تعيين خبير الشرط الوحيد أن المالكين لهم عقد ملكية تصحبها فريضة أن كانت الأرض تركة، إلا في المدة الأخيرة تفاجأ بعض المتقضيين بصدور أحكام من جهة قضائية رفضت دعواهم الرامية إلى قسمة تركة بحجة أن القانون يضع بعض الشروط لقبول تجزئة العقار الفلاحي والتي في حقيقة الأمر لم تكن متوفرة في ملفاتهم

الشي الذي لم يكن في السابق. في نظر المشرع هو الحفاظ على الطابع الفلاحي كما هو منصوص في المادة 55 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المادة 56 من نفس القانون تجازي بالبطلان كل معاملة تقع خرقا للمادة 55. فيما يخص التجزئة الواقعة بموجب حكم قضائي فان المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 حدد شروط وقواعد التجزئة:

إن مخالفة الشروط القانونية لاسيما المتعلقة بالمساحات المرجعية الواجب احترامها في تجزئة الأراضي الفلاحية يضع طلب الترخيص في موضع الرفض الذي يكون بقرار أداري مسبب صادر عن مدير المصالح الفلاحية وقابل للطعن قضائيا.

<sup>1</sup>محمد بودة مرجع سابق ص 32

## المبحث الثاني: واقع العقار الفلاحي في الجزائر

در بنا الذكر أن العقار لعب الدور الفعال في التنمية الاقتصادية حيث أولى له المشرع الجزائري الأهمية الواجبة من خلال تدخل الدولة في تنظيم العقار الفلاحي بكل أجهزتها المركزية ولا مركزية (من خلال الرقابة الإدارية والجزائية) ذلك ما سنعالجه في المطلب الأول من هذا الجزء أما الجزء الثاني من خلال دراسة طرق تدخل الدولة لحماية العقار الفلاحي وعلاقته بالتنمية الاقتصادية للبلاد

### المطلب الأول: أساليب رقابة العقار الفلاحي في الجزائر

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة باهتمام وافر من طرف المشرع الجزائري، إذ صدر بشأنها عدة نصوص قانونية انص على حمايتها وتسييرها. لعل اهم ما يجعلنا أمام حماية قانونية هامة هي أساليب الرقابة المختلفة والقوانين المنظمة للعقار الفلاحي حيث تختلف هذه الرقابة من رقابة إدارية وجزائية

### الفرع الأول: الرقابة الإدارية للعقار الفلاحي

نصت المادة 24 من قانون 25/90<sup>1</sup> على انه "تتولى أجهزة الرقابة التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل على المؤسسات المكلفة الخارجية خشب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع".

ومن خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري قد تبنى سياسة الرقابة علي العقار الفلاحي، حيث أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الأول المعني بالرقابة على الأراضي الفلاحية إضافة إلى الصناديق والمنظمات الخاصة  
أولا رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

<sup>1</sup>المادة 24 من قانون التوجيه العقاري 25/90

يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسم الدولة ولحسابها بتطبيق النصوص القانونية العقارية السارية المفعول ولاسيما النصوص المتعلقة بعدم تغيير الطابع للأراضي الفلاحية، وعدم القيام بأي تصرف يقلل من حجم المستثمرة الفلاحية، وعدم استغلاله، وعدم استغلاله للأراضي الفلاحية والأماكن التابعة لها من خلال فترة سنة واحدة والقيام بتأجيرها خلال سنة واحدة من الباطن وعدم بعد سنتين متتاليتين وهذا ما تنصه قانون رقم 08/16<sup>1</sup> في مادته 22 و23.

وكل إحلال للمستثمر صاحب الامتياز، بالتزامه المحددة في النصوص القانونية، يتخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال توجيه أعدار قانوني لأجل تصحيح المخالفات الحاصلة على الأراضي الفلاحية خلال الأجل المحدد.<sup>2</sup>

وفي حالة عدم الامتثال للقانون ودفتر الشروط والتزاماته التعاقدية، تتدخل إدارة الأملاك الوطنية بعد اختار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتقوم بفسخ العقد الامتياز بالطرق الإدارية، وما على المستثمر إلا الطعن أمام الجهات القضائية المختصة. في اجل شهرين، ابتداء من تاريخ فسخ العقد الامتياز من الديوان.

وللديوان الحق في الرقابة على الملفات المقدمة لتحويل حق الانتفاع لحق امتياز بالتنسيق مع اللجنة الولائية التي حددت بموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10<sup>3</sup> المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، وذلك في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية تتعلق بالانتفاع إلى حق الامتياز، أو الملف المقدم مراقبة صحة الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يقوم الديوان بإرسال الملف إلى اللجنة الولائية من اجل التحقق والتأكد من صحة الأوراق وصحة الوقائع المصرح بها.

<sup>1</sup>قانون رقم 08/16 المؤرخ في 03 اوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية 46 الصادرة بتاريخ 10 اوت 2008

<sup>2</sup>دغيش احمد ' تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي و عدم الاضرار به. مقال منشور بمجلة الباحث لدراسات الاكاديمية تصدر عن كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة الحاج لخضر (باتنة) الجزائر سبتمبر 2013 ص102

<sup>3</sup>المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/30 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز

وتقوم هذه اللجنة وفقا لنص المادة 07 من نفس القانون عند الانتهاء من الدراسة والتأكد من صحة الملف بتحرير محضر بذلك يرسل من طرف الوالي إلى المعني بالأمر رسالة ومعللة ومسببة مع إرسال نسخة إلى الديوان الوطني للفلاحة برفض منح الامتياز المنصوص عليه في المادة 03 من قانون رقم 10/03 وما على طالب إلا تقديم الطعن لدى الجهات القضائية المختصة.<sup>1</sup>

- وعليه فللديوان الوطني للأراضي الفلاحية الدور المهم كجهاز أداري في الرقابة تقابليه والبعديّة على استغلال الأراضي الفلاحية، وبالتالي يحد نوعا ما من منازعات العقار الفلاحي.

### ثانيا الرقابة الممارسة من طرف الصناديق والمنظمات الخاصة

لقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية لمراقبة الاستثمار الفلاحي وكيفية استغلاله وخصصت لكل هيئة صناديق خاصة في هذا الإطار نصت المادة 84 من قانون التوجيه الفلاحي " يجب أن يراعي في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية تأتي تكتسبها في إطار التنمية الوطنية " وعليه فقد وسع المشرع الجزائري أدوات تمويل الفلاحة بفتح مجال الاشتراك في تمويل النشاط الفلاحي، ذلك بمنحها صلاحيات واسعة إلى درجة فرض جزائيات بموجب قوانين ومراسيم مختلفة.

حيث تم إنشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 05/413 المؤرخ في أكتوبر 2005<sup>2</sup> والذي يحدد كفاءات تسيير الحساب المختص رقم 302/67 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، وبموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 413/05 خصص لهذا

<sup>1</sup>تشكل اللجنة الولائية من " مدير املاك الدولة مدير المحافظة العقارية ' مدير المصالح الفلاحية مدير مسح الاراضي العام مدير التعمير مدير التنظيم و الشؤون العامة ممثل مجموعة الدرك الوطني و يترأسها الوالي"

<sup>2</sup>الجريدة الرسمية العدد 72. الصادر بتاريخ 02 نوفمبر 2005



الصندوق الإعانات لتضمن مساهمة الدولة في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية وكذا دعم أسعار المنتجات الطاقية المستعملة تخفيض نسبة الفوائد القروض الفلاحية.

وإضافة إلى المادة 04 من نفس المرسوم على انه يستفيد الفلاحون والمربون بصفة فردية والمنضمون إلى تعاونيات أو تجمعات دعم الصندوق الوطني للتنمية الاستثمار<sup>1</sup>.  
فإن مراقبة تنفيذ الأهداف هي الأخرى اللية ترمي إلى ترقية التأطير التقني والمالي، من أجل تطوير وعصرنة قطاع الفلاحة. من خلال مراجعة البرامج الخاصة بوزارة الفلاحة والسهر على تطبيقها.

أما بالنسبة للمنظمات فالمنظمة الوطنية لحماية النباتات و المراقبة التقنية بموجب القانون رقم 87/17 المؤرخ في 01 أوت 1987<sup>2</sup> المتعلق بحماية الصحة النباتية تم إنشاء المنظمة الوطنية لحماية النباتات و المراقبة التقنية، وتعتبر سلطة الصحة النباتية سلطة مركزية من خلال وزارة الفلاحة و يقوم بالإشراف على ثلاثة مجريات فرعية و هي المديرية الفرعية للمراقبة التقنية، المديرية الفرعية للتصديق، المديرية الفرعية السهر على الصحة النباتية، و تلعب المنظمة بموجب المادة الأولى من القانون السالف الذكر دور القوة العمومية، إضافة إلى إعطاءها سلطة تحرير المخالفات وفرض العقوبات المنصوص عليهم في المادة 53 من نفس القانون.

### الفرع الثاني: الرقابة الجزائية على الأراضي الفلاحية

إن حماية العقار الفلاحي عن طريق أحكام قانون العقوبات يعد استثناءات يخرج عن القواعد العامة التي تنص على حماية العقار الفلاحي يكون أما أمام القضاء المدني (بشقيه العقاري والمدني) وقد تكون الحماية أمام القضاء الإداري إذا كانت الإدارة العامة طرفا في

<sup>1</sup>بريك الزوبرير النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات مذكرة ماجيستير في القانون كلية الحقوق (جامعة الجزائر

(1) 2014-2015 ص 53

<sup>2</sup>الجريدة الرسمية عدد 32 الصادر بتاريخ 03 أوت 1987

النزاع، أما الحماية الجزائية فإنها كاستثناء تكون في حالة المساس الخطير بالأراضي الفلاحية، ولقد جرم المشرع الجزائري في قانون العقوبات عدة أفعال تمس بالعقار الفلاحي وسلط عقوبات شديدة نذكرها في الآتي: <sup>1</sup>

### أولاً: الجرائم المرتكبة على العقار الفلاحي في قانون العقوبات

**1- جريمة التعدي على ملكية فلاحية:** حيث تطرق لها المشرع بموجب أحكام المادة 386 منه، بأشراط أركان الجريمة عامة (المادي، المعنوي، الشرعي). حيث أوجب أن يكون فعلين أساسيين لاكتمال هذه الجريمة إلا وهما: انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس حيث يجب أن يكون العقار مملوكا للغير وتكون ارض فلاحية غير مهم لمن تكون شخص طبيعي أم معنوي، ذلك وجود سندات عرفية وتوثيقية إدارية تثبت ذلك. وفي حالة ما توافرت أركان هذه الجريمة فان القانون يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة 20000 دج إلى 100000 دج. أما إذا كانت الجريمة مشتركة بشخصين أو أكثر فتكون العقوبة بسنتين إلى عشر سنوات حبس وغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.<sup>2</sup>

**2- جريمة الحريق العمدي للأرض الفلاحية:** هي جريمة بموجب المادة 396 من قانون العقوبات واعتبر الفعل جريمة تختص بها محكمة الجنايات بالنظر في الملف أما الفعل المجرم فانه ورد في الفقرتين 4 و 5 من نص المادة اجن يشمل الاعتداء على أراضي فلاحية فيما يخص حقول مزروعة أو أشجار أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام و على هيئة مكعبات، و محصولات قائمة، أما أركان الجريمة فهما فعل وضع النار و محل الجريمة هو الأرض الفلاحية حسب فقرة 04 إضافة إلى الأموال ملك الغير والقصد الجنائي فيعاقب عليها القانون بالحبس المؤقت تتراوح مدته من عشر سنوات إلى عشرون

<sup>1</sup>الامر 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمرقم 09-01 المؤرخ في فبراير

2009

<sup>2</sup>حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ط08 2012ص97

سنة حسب المادة 396 من قانون العقوبات و تشدد العقوبة اذا توافر فيها عنصر التشديد إلا وهو أملاك الدولة.<sup>1</sup>

**3- جريمة تغيير معالم وحدود الأرض:** والتي نصت عليها المادة 417 من نفس القانون على أن "كل من ردم حفرة أو هدم سوارا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا اخضر أو أخشابا جافة منه كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج".

**4- جريمة تخريب الأراضي الفلاحية:** وهذا الفعل أيضا يتبرر جريمة تقع على العقار الفلاحي، وميز المشرع جريمتين الأولى كيفها على أنها جنحة أما الثانية فمخالفة ألا وهما: جريمة تخريب المحصولات بموجب المادة 413 من نفس القانون إذا توافرت فيها الشروط فيعاقب الجاني ب عقوبة من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج. أما جريمة تخريب ملك الغير فهي مخالفة نص عليها المشرع في نص لمادة 1/444 من قانون العقوبات وعقوبتها الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 8000 دج إلى 16000 دج.<sup>2</sup>

**5- جريمة الرعي في أرض فلاحية:** نصت عليها المادة 413 مكرر من قانون العقوبات، فمرور الدواب على ارض فلاحية سيلحق الضرر قعلا بالأرض الفلاحية حيث اشترط أن تكون هذه الحيوانات ملك للجاني وأن تكون ملك للغير أو تحت حيازته إضافة إلى القصد الجنائي. فقد عوقب على هذا الفعل بعقوبة الحبس من ستة أشهر إلى سنتين وغرامة مالية من 20000 دج إلى 100000 دج.<sup>3</sup>

**6- جريمة الدخول إلى أراضي فلاحية:** حيث نص المشرع على هذه الجريمة في نص المادة 458 من قانون العقوبات أين يعاقب كل شخص دخل أرضا لم يكن مالكاها أو مستأجرها أو منتفعا من مزارعها، فمر منها أو في جزء منها سواء كانت مهياًة للزراعة أو مبذوره

<sup>1</sup>الفاضل حمار مرجع سابق ص24

<sup>2</sup>حمدي باشا المرجع السابق ص99

<sup>3</sup>الفاضل حمار المرجع السابق ص144

أو كانت بها حبوب أو ثمار ناضجة بعقوبة من 2000 دج إلى 4000 دج كما أجاز تسليط عقوبة الحبس على الجاني لمدة خمسة أيام على الأكثر.

**7- جريمة إغراق الأراضي الفلاحية:** نصت عليها المادة 444 من قانون العقوبات ومفادها أن يعتمد شخص رفع منسوب المياه أين يتجاوز الحدود التي حددتها له السلطة المختصة مما يجعل الأراضي الفلاحية أمام غرق أو أضرار. وعوقب عليه بعقوبة الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 8000 دج إلى 16000 دج.<sup>1</sup>

**ثانيا: الجرائم المرتكبة على العقار الفلاحي في القوانين الخاصة**

لم يكتفي المشرع الجزائري بحماية العقار الفلاحي جزائيا وفقا لقانون العقوبات فقط بل وسع هذه الحماية الجزائرية إلى قوانين خاصة تضمنت العقار الفلاحي وعليه سنذكرها في التالي:

**1- قانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي:** حيث تضمن هذا نوعين من الجرائم

التي قد تمس بالأراضي الفلاحية وهي:

- تغيير طابع الفلاحي للأرض وهو فعل مجرم بموجب أحكام المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي والتي نصت على: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100000 دج إلى 500000 دج كل من غير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"

- تعرية أراضي الرعي وهو فعل مجرم بموجب أحكام المادة 88 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على " يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة 150000 دج إلى كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحيفاوية والنباتية خلافا لأحكام المادة 28 من هذا القانون ".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> الامر 66-156 مرجع سابق

<sup>2</sup> جباري عبد الحميد دراسات قانونية في المادة الجزائرية ( الحماية الجزائرية للأراضي الفلاحية و الرعوية ) دار هومة

للتشر و التوزيع الجزائر 2012 ص 279

2-قانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه: نظرا لأهمية مادة المياه بالنسبة للأراضي فان المشرع الجزائري حال تجريم بعض الأفعال التي تتعلق بالأراضي الفلاحية ولها علاقة بالمياه ونذكرها كما وردت في هذا القانون: -جريمة سقي عقار فلاحي بمياه قدرة وهي جريمة نصت عليها المادة 179 من قانون المياه التي سلطت عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة 500000 دج إلى 1000000 دج كل من يقوم بسقي الأراضي الفلاحية بمياه قدرة وهذا بعد الإحالة إلى أحكام المادة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: واقع العقار الفلاحي في الجزائر

اهتمت الدولة الجزائرية بالاستثمار في العقار الفلاح لما لها من ثروات طبيعية هامة ومتنوعة حيث تتدخل هي الأخرى لحماية العقار الفلاحي والحفاظ على تطوره من اجل مواكبة العصر الحديث إضافة إلى أدحاله في برامج التنمية الاقتصادية والاستثمارية للبلاد، ذلك ما سنعالجه من خلال هذا الجزء في بحثنا فننترق في الفرع الأول إلى طرق تدخل الدولة في تنظيم العقار الفلاحي وحمايته أما الفرع الثاني إلى علاقة العقار الفلاحي بالاستثمار الاقتصادي في الجزائر.

#### الفرع الأول: طرق تدخل الدولة في تنظيم العقار الفلاحي وحمايته

اختلفت طرق تدخل الدولة في تنظيم وحماية العقار الفلاحي حيث، اعتمد في ذلك على أسس قانونية مختلفة، وخلال تتبع ومراقبة استغلال العقار الفلاحي وقد وضح المشرع الجزائري صراحة من خلال أحكام ومواد حددت ذلك والتي سندرجها في التالي:

#### أولا: أساس تدخل الدولة عند عدم استغلال العقار الفلاحي:

من خلال نص المادة 28 والمواد من 48 إلى غاية 56<sup>2</sup>، يتضح جليا بان أساس تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية راجع بصفة أساسية إلى اعتماد الدولة

<sup>1</sup>القانون رقم 05-12 المؤرخ في جمادى الثانية 1426 الموافق ل04 غشا 2005 المتعلق بالمياه ج.ر عدد60

<sup>2</sup>المواد من 48 الى 52 من قانون التوجيه العقاري (مراجع سابق)

حاليا لفكرة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار الفلاحي، ذلك أن الأراضي الفلاحية أصبح لها بعد استراتيجي في المجالين الاقتصادي والاجتماعي.

ومن هنا اعتبرت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري بان عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا في استعمال الحق، فان اهم أدوات تدخل الدواة عند عدم استغلال العقار الفلاحي هي تلك الأجهزة الإدارية التي تم أنشاؤها خصيصا لهذا الغرض بغية حماية المستثمرة الفلاحية وتحسين مستوى المردودية وتمثل تلك الأدوات فيما يلي:

**1- لجنة أثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية:** أشارت الهيا المادة 50 من قانون التوجيه العقاري 90-25، على أنها هيئة خاصة معتمدة يحدد تكوينها وأجراء تطبيق المعايير التنظيم.

حيث جاء التنظيم من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 إذ نصت المادة الأولى منه في أحكامها على تطبيق المواد 50-51 من القانون رقم 90-25 السالف الذكر. فتسمى الهيئة في هذا المرسوم بلجنة أثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

والملاحظ أن عمل هذه اللجنة يقتصر فقط على معاينة عدم الاستثمار بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للخواص، دون العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة. عن طريق استعمال الإجراءات اللازمة والمحددة في أحكام المادة 04 من المرسوم 97-484

**2- الديوان الوطني للأراضي:** في حالة عدم الامتثال للإجراءات القانونية الأولى تقوم هياة أخرى ماهلة لهذا الغرض لتكمل عمل اللجنة، وجاءت تطبيقا لأحكام المواد 51 و52 من قانون التوجيه العقاري بالإجراءات الواجب العمل بها من طرف هذه الهيئة.

**ثانيا: تدخل الدولة عند أبرام معاملات عقارية مخالفة لمادة 55 من قانون 90-25:**

تنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري على انه: "تتجز المعاملات العقارية التي

تتصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية

ويجب إلا تلحق هذه المعاملات ضرارا بقابلية الأرض للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه<sup>1</sup>

ومن خلال النص جليا بان المشرع أبرز مسالتين أساسيتين: تناولت الأولى حالات حصول المخالفة القانونية، بينهما تضمنت الثانية تقرير الجزاء القانوني المناسب للمعالجة المخالفة الحاصلة.

### الفرع الثاني: علاقة العقار الفلاحي بالتنمية الاقتصادية في الجزائر

في ظل الانخفاض الكبير لعائدات المحروقات وتداعياته السلبية على الاقتصاد الوطني فان كثيل من الخبراء الاقتصاديين أن قطاع الفلاحة يمثل محور البدائل التنموية الذي يعول عليه كثيرا في خلق الثروة وتوفير مناصب الشغل.

كما أن المتغيرات الإقليمية والدولية وتحديات التنمية المتزايدة كلها عوامل كان لها تأثير كبير على هجرة الفلاحين وسكان الأرياف نحو المدن، واضطرارهم لترك الأراضي الزراعية وبيع الماشية، ذلك ما جعل الدولة أمام تحديات جديدة تسعى إلى انتهاج سياسات جديدة فعالة لدعم واستغلال العقار الفلاحي.<sup>2</sup>

حيث عملت الإصلاحات الجديدة على ثلاث نقاط وهي: تثمين المنتوجات الفلاحية،

ترقية الاستثمار الفلاحي، تنظيم الأراضي الفلاحية والتي نشرحها في التالي:<sup>3</sup>

**1- تثمين الاستثمار الفلاحي:** أن فتح السوق أمام المنتوجات الخارجية، وتصدير المحلية خاصة الفلاحية منها، أصبح من الضروري وضع "مؤشرات الجودة" التي تسمح لها بالتميز في

<sup>1</sup>المادة 55 من قانون توجيه العقار الفلاحي

<sup>2</sup>عامر عامر أحمد محاولة نمذجة و تقدير الفجوة الغذائية في الجزائر مجلة الباحث ' العدد 2010/08 جامعة ورقلة الجزائر ص25

<sup>3</sup>ملف "مسار التجديد الفلاحي و الريفي عرض و آفاق" بوزارة الفلاحة و التنمية الريفية ماي 2012 ص13

الأسواق وحماتها من أي استغلال مفرط، عن طريق التوسيم أو وضع العلامات المميزة بالأصل (البيان الجغرافي وتسمية المنشأ).

حيث ينص قانون التوجيه الفلاحي المؤرخ في 03 أوت 2008<sup>1</sup> في مادتيه 32 و 33 على ضرورة الأخذ بعين الاعتبار والتعرف على جودة المنتوجات الفلاحية أو تلك ذات الأصل الفلاحي وتعزيزها من خلال أعداد جهاز للجودة ذلك ما نظمه المرسوم التنفيذي 13-260 المؤرخ في 07 جويلية 2013، تطبيقاً لأحكام القانون السالف الذكر.<sup>2</sup>

2- **ترقية الاستثمار الفلاحي:** تطبيقاً لأحكام القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه العقاري و في إطار المبادئ التوجيهية التي ارتستها الحكومة من أجل أدراج الفلاحة في السياسة الاقتصادية<sup>3</sup> من أجل برنامج تنموي جديد فقد تم أعداد اللية جديدة تسمح بالحصول على الأراضي الفلاحية من خلال منشور مشترك عام 2011 رقم 108 المؤرخ في فيفري 2011 المتعلق بإنشاء،<sup>4</sup> المستثمرات المخصصة للفلاحة و تربية المواشي، والتي تم تعديها و استكمالها بمنشور وزارتي مشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتعلق بالحصول على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة و الموجهة للاستثمار الفلاحي في مجال استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، والذي يهدف إلى ما يلي:

- إنشاء شبكات موحدة لوضع ملفات، مديرية المصالح الفلاحية للولاية.

- المصادقة على المشاريع الاستثمارية الهيكلية ذات الطابع ابتكاري وقيمة مضافة عالية ومن قبل اللجنة التوجيهية الولائية يرأسها الوالي.

- القيام بأعداد مسبق أو الأهلية قبل عملية الامتياز من اللجنة التوجيهية الولائية التي يرأسها الوالي

<sup>1</sup>القائرن رقم 08-16 المؤرخ في اول شعبان 1429 الموافق ل03 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ج.ر عدد 46

<sup>2</sup>المرسوم التنفيذي 13-260 المؤرخ 07 جويلية 2013

<sup>3</sup>عامر عامر المرجع السابق

<sup>4</sup>المنشور الوزاري المشترك رقم 108



- توسيع عضوية اللجنة التوجيهية الولائية لتشمل الولائية لتشمل مئيلين اخرجن، مثل الوكالة الوطنية للموارد المائية وشركة توزيع الكهرباء والغاز، من اجل ضمان المشاريع الاستثمارية.
- إعادة تأهيل "وحدة التسيير" المنشأة بموجب المذكرة الوزارية رقم 66 المؤرخ 25 جافني 2016 والتي تسمح بمعالجة الحالات الخاصة على مستوى الوزارة، قبل اللجنة الولائية.<sup>1</sup>
- 3-تنظيم الأراضي:** بالإضافة إلى القوانين التي تحكم عملية تحويل حق الانتفاع إلى الامتياز، تم أعداد تعليمتين وزاريتين مشتركتين يحددان إجراءات الواجب اتباعها في حالة مواجهة بعض المواقف أثناء إنجاز هذه العملية.
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 ديسمبر 2012 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من قبل لجان الولايات حيث تكلفت هذه التعليمات ب: حالات وقف حق الانتفاع -حالات المنح حرق الالتزامات -حالات المنح للمجاهدين وذوي الحقوق المنصوص عليها في أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 838 المؤرخ في 24 فبراير 1996-الملفات المعنية بعدم التوافق بين العقد الإداري لحق الانتفاع ومخطط تعيين ورسم الحدود.

**خاتمة:**

وفي الأخير نرى أن مساهمة الأراضي الفلاحية في نمو الاقتصاد الوطني وتطوره حيث أنها ثروة أساسية تساهم في التنمية المستدامة بالدرجة الأولى، وتقوية الاكتفاء الذاتي، فقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر تحولات متنوعة من خلال السياسات العقارية المختلفة، أن الحديث عن الأراضي الفلاحية وطرق تجزئتها في الجزائر ليس بالأمر السهل لاعتبارات مختلفة أهمها التحولات الجيوسياسية الواقعة ببلاد إلا أنه وجب تحديد وجهتها الفلاحية وتجزئتها أو حتى عدم استغلالها بطرق منهجية ومدروسة، تساهم في تمكين قطاع الفلاحة من التطور.

قائمة المراجع باللغة العربية:

أ-الكتب:

- 1- المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر محمد حسين الوجيز في نظرية الحق بوجه عام.
- 2- المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر محمد حسين الوجيز في نظرية الحق بوجه عام.
- 3- المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر محمد حسين الوجيز في نظرية الحق بوجه عام.
- 4- نصر الدين سعيدون، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر.
- 5- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليله، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر.
- 6- الفاضل حمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والتشرب، الجزائر.

ب-أطروحات ومذكرات:

- 1- نواري البشير تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر حقوق قانون عقاري جامعة عاشور الجلفة.
- 2- فقير فايزة، واجب الاستثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه الغفاري رقم 25-90 مذكرة لنيل شهادة الماستر فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق بن عكنون الجزائر.
- 3- فقير فايزة، واجب الاستثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه الغفاري رقم 25-90 مذكرة لنيل شهادة الماستر فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق بن عكنون الجزائر.
- 4- محمد بودة إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر قانون عقاري.
- 5- بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات مذكرة ماجستير في القانون كلية الحقوق.

ر-المقالات:

- 1-عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر دار هومة الطبعة.
- 2-ليلي زروقي التقنيات العقارية، الجزء الأول العقار الفلاحي، الطبعة الأولى ديوان الوطني للأشغال التربوية.
- 3-علال قاسي، مداخلة بعنوان واجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة لتحقيق وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقلاشون المقارن.
- 4-ملتقى العلوم السياسية تخصص السياسات العامة حول في ضوء تغييرات وتجديدات الاقتصاد الدولية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشلف.
- 5-عبد الحفيظ بن عبيدة: أثبات الملكية والنظام العقاري في الجزائر دار هومة بوزريعة الجزائر.

ز-المجلات والملتقيات:

- 1-أحمد دغمش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار دومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 2-إسحاق منصور نظريات تطبيق الحق' وتطبيقها في القانون الجزائري ديوان المطبوعات الجزائرية.
- 3-بن يوسف بن رقية قانون المستثمرات الفلاحية، ديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر.
- 4-ليلي زروقي التقنيات العقارية، الجزء الأول العقار الفلاحي، الطبعة الأولى ديوان الوطني للأشغال التربوية.
- 5-إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليله، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر.
- 6-مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية المجلد.
- 7-مجلة العلوم القانونية ص 09 جامعة الجزائر رقم 01 يوسف بن خدة مجلد 06 جوان 2021 طالب مسعودة الجات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري.

- 8- عايدة مصطفى إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية جامعة وهران 02 ماجة دراسات وأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية مجلد.
- 9- استراتيجية الجزائر في تحقيق التنمية الفلاحية فاروق أهناي مجلة العلوم القانونية والسياسية.
- 10- حرش محمد الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية.
- 11- بن رقية بن يوسف إشكالية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مجلة القانون، المجتمع والسلطة مجلد.
- 12- دغش احمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الأضرار به، مقال منشور بمجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج لخضر.
- 13- عامر أحمد، مخولة نموذجة وتقدير الفجوة الغذائية في الجزائر، مجلة الباحث.
- ه-القوانين والمراسيم:
- 1- القانون المدني الجزائري.
- 2- المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22/03/1963 ج.م.
- 3- الجريد الرسمية بتصاريح 30 نوفمبر 1971.
- 4- المرسوم 12-427 المتضمن كفيات وشروط تسيير الأراضي الفلاحية.
- 5- المرسوم التنفيذي 30-المتضمن طرق تسيير العقار الفلاحي في الجزائر.
- 6- المرسوم التنفيذي 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- 7- المرسوم التنفيذي 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج.ر.
- 8- المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك -الخاصة للدولة ج.م.
- 9- القانون 10-03 المتضمن شروط كيفه استغلال الأراضي الفلاحية التابعة الخاصة للدولة.

- 10- القانون رقم 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة.
- 11- القانون رقم 10-30 المحدد لشروط وكيفيات تجزئة الأراضي الفلاحية.
- 12- المرسوم الرئاسي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ج.ر.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
- 14- القرار الوزاري المؤرخ في 11-11-2012 المتعلق بالإشكالات المترتبة على عقد الامتياز.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
- 16- قانون التوجيه العقاري.
- 17- المرسوم التنفيذي 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.
- 18- قانون رقم 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية.
- 19- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 30/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة ج.م.
- 20- الجريدة الرسمية عدد 32 الصادر بتاريخ 03 أوت 1987.
- 21- القانون رقم 05-12 المؤرخ في جمادى الثانية 1426 الموافق ل 04 غشت 2005 المتعلق بالمياه ج.ر.
- 22- الأمر 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والتمرق 09-01 المؤرخ في فبراير 2009.
- 23- القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان 1429 الموافق ل 03 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ج.ر.

و-المراجع باللغة الفرنسية:

مواقع أنترنت:

1-الموقع الإلكتروني لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية [http: www minagri.dz](http://www.minagri.dz)

2-ملف "مسار التجديد الفلاحي والريفي، عرض وآفاق". وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

أ.....	مقدمة
1.....	الفصل الأول: شروط تجزئة الأراضي الفلاحية
1.....	المبحث الأول: تحديد مفهوم الأراضي الفلاحية وتقسيمها
1.....	المطلب الأول تعريف الأراضي الفلاحية وتطورها في الجزائر
2.....	الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحي
5.....	الفرع الثاني: تطور العقار الفلاحي في الجزائر
10.....	المطلب الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية
10.....	الفرع الأول: معايير تقسيم الأراضي الفلاحية
12.....	الفرع الثاني أنواع: الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري
16.....	المبحث الثاني: شروط تجزئة الأراضي الفلاحية
17.....	المطلب الأول: شروط تقسيم الأراضي الفلاحية
17.....	الفرع الأول: شروط تجزئة الأراضي الفلاحية
20.....	الفرع الثاني: إجراءات تقسيم الأراضي الفلاحية
22.....	المطلب الثاني: الطرق الحديثة لاستغلال الأراضي
22.....	الفرع الأول: استراتيجية التجديد الفلاحي والريفي
24.....	الفرع الثاني: الامتياز كإجراء قانوني لتجزئة العقار الفلاحي:
31.....	الفصل الثاني: الإشكالات الناجمة على تجزئة الأراضي الفلاحية
31.....	المبحث الأول: الإشكالات المتعلقة بالعقار الفلاحي
31.....	المطلب الأول: مشكلة العقار في الجزائر
32.....	الفرع الأول: مشاكل العقار الفلاحي
36.....	الفرع الثاني: الحلول الممكنة
38.....	المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة الآثار الناجمة على تجزئة الأراضي الفلاحية
39.....	الفرع الأول: المشاكل المثارة أثناء مرحلة التجزئة
42.....	الفرع الثاني: المنازعات المطروحة أمام القضاء بعد التجزئة
45.....	المبحث الثاني: واقع العقار الفلاحي في الجزائر



- 45.....المطلب الأول: أساليب رقابة العقار الفلاحي في الجزائر
- 45.....الفرع الأول: الرقابة الإدارية للعقار الفلاحي
- 48.....الفرع الثاني: الرقابة الجزائرية على الأراضي الفلاحية
- 52.....المطلب الثاني: واقع العقار الفلاحي في الجزائر
- 52.....الفرع الأول: طرق تدخل الدولة في تنظيم العقار الفلاحي وحمائته
- 54.....الفرع الثاني: علاقة العقار الفلاحي بالتنمية الاقتصادية في الجزائر
- 57.....خاتمة:
- 58.....قائمة المراجع باللغة العربية