

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -
University of Mohamed el Bachir el Ibrahim
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون التهيئة والتعمير
الموسومة بـ:

الحماية القانونية للعقار الفلاحي في الجزائر

تحت إشراف:

د. خضري محمد

إعداد الطالبين:

- بلحاج عيسى

- بلهول الخير

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
• صديقي سامية	أستاذة محاضرة -أ-	رئيسا
• خضري محمد	أستاذ محاضر -أ-	مشرفا
• بريش ريمة	أستاذة محاضرة -أ-	ممتحنا

السنة الجامعية 2022-2023

ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 صند 2023



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

د مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أو مثله،

السيد(ة): طلحاج عيسى الصفحة: طالب، أملاك، باحث ماستر

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 105307898 الصادرة بتاريخ: 2017-07-03

المسجل(ة) بكلية / العلوم

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: الحماية القانونية للعقد التلاصي والجزائر

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2023-06-15

توقيع المعني(ة)

د. طلحاج عيسى
مكلف بالبحث
رقم التعريف الوطنية: 105307898
تاريخ التوقيع: 2023-06-15
رقم الملف: 1.4 جوان 2023



عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
بالتفويض منه
رئيس مصلحة التنظيم والشؤون العامة
نقطي محمّد

ملحق بالقرار رقم 1082/21... المؤرخ في 27 صفر 2023
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

دؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أو مثله،

المفيد(ة): بلمول الخبير
الصفة: طالب، أستاذ، باحث ماستر
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 802281839 الصادرة بتاريخ 2016-11-29
المسجل(ة) بكلية / البحوث
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: الحماية القانونية للعقار العائلي في الجزائر

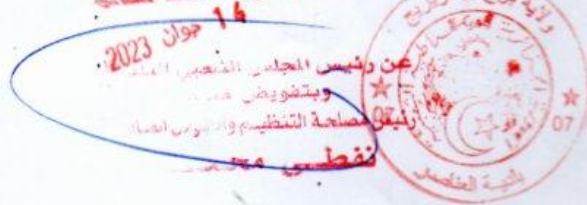
أصريح بشرقي أنني، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023-06-16

توقيع المعني (ة)

[Signature]

بلمول الخبير
702281839
2016/11/29



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

"كن عالماً، فإن لم تستطع فكن متعلماً فإن لم تستطع فأحب العلماء فإن لم تستطع فلا تبرغضم.."

نحمد الله عزوجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي، والذي ألهمنا الصحة و العافية والعزيمة، فالحمد لله حمداً كثيراً

أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير إلى الأستاذ الفاضل "خصري محمد" على كل ما قدمه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا في جوانبها المختلفة.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل لجميع أساتذتنا الأفاضل بكلية الحقوق والعلوم السياسية الذين نهلنا من نبع علمهم طيلة المسار الجامعي إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد وشكر خاص لزملاء والزميلات.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى :

- أمي وأبي حفظهم الله

- زوجتي

- ابني وسيم

- اخوتي واخواتي

- إلى كل أصدقائي

اهداء

اهدي ثمرة هذا العمل إلى :

-إلى روح والدي الطيبة رحمه الله واسكنه فسيح جناته

-إلى امي نبع المحبة ورمز العطاء حفظها الله واطال في

عمرها

-إلى زوجتي وام بناتي

- إلى بناتي رهنه وريحان الجنة

- إلى كل جميع الاخوة والاختوات

-إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة مهما كان

شكل المساعدة ولو بالدعاء الصادق

مقدمة

يعتبر العقار الفلاحي من بين المواضيع التي لها أهمية بالغة سواء على المستوى الدولي أو الوطني حيث يعتبر الركيزة الأساسية في توازن اقتصاد أي دولة، لأنه مرتبط ارتباط وثيق بالأمن الغذائي للشعوب كون الأراضي الفلاحية هي المورد الأساسي للغذاء وثروة مستمرة لا يهددها الزوال المحتوم مثل الثروات المعدنية.

القطاع الفلاحي تزداد أهميته في واقع الدول الحديثة، حيث أصبح للزراعة تأثير كبير في اقتصاديات الشعوب وحياتها الاجتماعية، فالدول المتقدمة أصبحت تستعمل الغذاء سلاحا للسيطرة السياسية والهيمنة الاقتصادية خاصة في ظل الأزمات العالمية والتي أثرت سلبا على توفر الأمن الغذائي للدول حيث أن ثلث إنتاج القمح يتمحور في أوكرانيا وروسيا، وهو ما تجسد مؤخرا في الحرب الأوكرانية الروسية، لذلك فرض على الدول الاعتماد على القطاع الفلاحي والاستثمار فيه من أجل تحقيق الاكتفاء الذاتي والتخلص من التبعية الغذائية.

هذا ما أدى بالدولة الجزائرية اهتمامها بالأراضي الفلاحية واستغلالها أحسن استغلال باعتبارها قطاعا استراتيجيا بامتياز، فقد خضع العقار الفلاحي في مختلف مراحل تطوره إلى عدة سياسات وتشريعات متعاقبة ميزتها مرحلة التشريع الفلاحي الأولى (1962-1989) عرفت نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية في الفلاحة، وذلك في ظل اقتصاد موجه رغم إعادة هيكلته مطلع 1980 والشروع في التخلي تدريجيا عن النهج الاشتراكي، بحيث انتقل تنظيم استغلال العقار الفلاحي من التسيير الموجه عبر آليات تشريعية بطابع سياسي اجتماعي إلى تشريع المستثمرات الفلاحية بالقانون 87-19 المصادف لسياسة إعادة هيكلة القطاع الاقتصادي والدخول في اقتصاد السوق بعد الاستفتاء على دستور 1989، ثم بعد ذلك صدر قانون التوجيه العقاري 90-25 الذي أعاد للملكية الخاصة المكانة التي انتزعت منها في ظل النظام الاشتراكي، إلى أن صدر قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي

الذي أراد إعادة هيكلة القطاع الفلاحي من أجل تطويره بشكل يؤدي إلى رفع مستوى الإنتاج الفلاحي، ثم صدر القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

فكل هذه القوانين تؤكد على مبدأ وجوب استغلال الأراضي الفلاحية من أجل حمايتها وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، خاصة أمام زحف الإسمنت على الأراضي الفلاحية والانتهاكات الصارخة لها الذي أدى إلى تحويل آلاف الهكتارات من الأراضي الخصبة إلى بناءات ومنشآت دون مراعاة لطبيعة هذه الأراضي وما تمثله من عائدات إنتاجية تساهم في الاكتفاء الذاتي.

أهمية الدراسة:

يستند هذا الموضوع أهميته من أهمية القطاع الفلاحي حيث تعتبر الأراضي الفلاحية المورد الأساسي الذي يعتمد عليه الإنسان في حصوله على الغذاء، كما أن حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر ضرورة تقتضيها مصلحة الأجيال المستقبلية والحاجة إلى الخروج من الاقتصاد الهش المبني على ريع الثروة النفطية إلى اقتصاد متنوع يساعد على رفع المستوى الاقتصادي للبلاد

وتبرز أهميته كذلك في كون أن حماية الأراضي الفلاحية هي مسؤولية الجميع باعتبارها ثروة دائمة بديمومة استغلالها وعدم إهمالها كونها أحد ركائز النمو الاقتصادي والاجتماعي خاصة مع تفشي ظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

- معرفة أدوات الحماية المقررة للعقارات الفلاحية وصور التعدي عليها.
- معرفة مدى احترام الإدارة للإجراءات المفروضة عليها قانونا لحماية الأراضي الفلاحية.

دوافع وأسباب اختيار الموضوع:

لقد وقع اختيارنا على هذا الموضوع لعدة أسباب منها ذاتية وموضوعية:

الذاتية:

- الرغبة في الإحاطة بكافة المعلومات القانونية المتعلقة بالحماية القانونية للعقار الفلاحي
- فضولنا في معرفة الخلل الذي يتضمنه العقار الفلاحي وماهي الآليات التي وضعها المشرع لحمايته.

الموضوعية: يتمثل في القيمة العلمية له نظرا للأهمية التي يحظى بها العقار الفلاحي.

صعوبات البحث:

إن اهم صعوبات البحث هي اتساع موضوعه وتشعبه وذلك بالنظر إلى حجم الترسانة المتعلقة بالعقار مع غموضها وتضارب النصوص في كثير من الأحيان.

المنهج المتبع:

للموصول إلى النتائج المرجوة اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي من خلال شرح بعض المفاهيم القانونية التي تفرضها طبيعة هذا الموضوع، والمنهج التحليلي الذي يظهر من خلال اعتمادنا بالدرجة الأولى على النصوص القانونية ما يتطلب تحليل مضمونها.

إشكالية الدراسة:

انطلاقاً من ما سبق ذكره، يمكن تناول موضوع الحماية القانونية للعقار الفلاحي من خلال طرح التساؤل الآتي: ما مدى فعالية الآليات والوسائل القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي؟

و للإجابة على التساؤل المطروح اعتمدنا في تقسيم موضوع الدراسة إلى خطة ثنائية تتكون من فصلين بحيث نتناول في الفصل الأول التنظيم العام للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري والذي يشمل على مبحثين، المبحث الأول مفهوم العقار الفلاحي والمبحث الثاني ضبط تسيير واستغلال العقار الفلاحي، أما الفصل الثاني سنتناول فيه الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي والذي يشمل على مبحثين، المبحث الأول الحماية المدنية والمبحث الثاني الحماية الإدارية والجزائية، ويطوى بخاتمة تحتوي على مجموعة من النتائج والتوصيات.

الفصل الأول

التنظيم العام للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري

إن الانفتاح الذي شهدته الدولة الجزائرية نتيجة التحول من النظام الاشتراكي إلى اقتصاد السوق جعل المشرع الجزائري يسن قواعد وضوابط قانونية من أجل تنظيم الملكية العقارية الفلاحية، وهذا بهدف حماية الأصناف القانونية للعقار الفلاحي لأنها تعتبر إحدى ثروات البلاد، فلقد صدرت ترسانة كبيرة من القوانين التي تحدد الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي وبالتالي لا يمكن التحدث عن الأراضي الفلاحية دون التطرق إلى مفهومها وتصنيفاتها.

لذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول مفهوم العقار الفلاحي وتصنيفاته وفي المبحث الثاني نتناول كيفية ضبط تسيير واستغلال العقار الفلاحي في الجزائر.

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

يستوجب منا قبل التطرق إلى كيفية ضبط تسيير واستغلال العقار الفلاحي التعرف أولاً على تعريف العقار الفلاحي وأهميته في المطلب الأول ثم نستعرض أصناف العقار الفلاحي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي وأهميته

سننتظر في هذا المطلب إلى تعريف العقار الفلاحي في الفرع الأول ثم نبين الأهمية التي يتمتع بها العقار الفلاحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي سنعتمد على مجموعة من القواعد القانونية العامة المتمثلة في القانون المدني الجزائري لتحديد مفهوم العقار بصفة عامة وربطها مع التعاريف التي جاءت بها القوانين الخاصة.

لقد ورد تعريف العقار في المادة 683 من القانون المدني الجزائري

على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ردا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"¹.

تبعا لهذا التعريف يشمل العقار الأراضي والمباني وكل ما يتصل بالأرض بشكل قار، لهذا فقد يكون العقار عقارا بطبيعته²، عقارا بالتخصيص، عقارا بحسب المحل الواقع عليه أو التعلق

1 - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 75 الصادر بتاريخ 1975 المعدل المتمم.

2 - عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 19.

- **العقار بالطبيعة:** يشمل الأرض وما اتصل بها بشكل ثابت كالمباني والأشجار والغراس وثمارها شريطة أن تحجز مع الأرض وإلا عدت منقولا بالمآل.

- **العقار بالتخصيص:** هو منقول وضعه المالك خدمة للعقار بصفة دائمة من أجل استغلاله كالجرارات والمعدات الفلاحية والحيوانات¹.

- **العقار بحسب المحل الواقع عليه أو بالتعلق:** تتمثل هذه العقارات في الحقوق العينية الأصلية والتبعية الواقعة على العقار كحق الملكية وحق الارتفاق.

هذا فيما يتعلق بالعقار بصفة عامة: أما العقار الفلاحي فقد عرفته المادة 04 من القانون 90-25 بقولها " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله² "

ولعل هذا التعريف حسب الأستاذ بلون منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي والذي يتمحور أساساً حول حق الملكية إذ أورد مصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي³

أما قانون التوجيه الفلاحي 08-16⁴ فقد عرف المستثمرة الفلاحية في المادة 46 بقولها "المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية "

1- سلخ محمد لمين، دروس في مقياس العقار الفلاحي مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الوادي، السنة الجامعية 2019-2020

2- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادر بتاريخ 18-11-1990، المعدل والمتمم، بأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر رقم 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

3- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام، دون طبعة، الجزائر، دار الخلد ونبة 2005، ص 238.

4- القانون رقم 08-16، مؤرخ في 03-08-2008، يتعلق بالتوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، صادر بتاريخ 10-08-2008.

فالمقصود بالعقار الفلاحي الذي أورده المشرع الجزائري لا يقتصر على الأرض الفلاحية فحسب بل يتعداه إلى مشتملاتها أو ما يطلق عليه بالأملك السطحية من بنايات وتجهيزات والتي نص عليها القانون 10-03¹ الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: أهمية العقار الفلاحي

تعتبر الأراضي الفلاحية ثروة عقارية حيوية هامة ذات بعد استراتيجي وهي السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني، فالقطاع الفلاحي يعتبر كأحد القطاعات الرئيسية التي لها دور في بناء الاقتصاد وازدهاره.

كان وما زال لهذا القطاع أهميته القصوى كأحد القطاعات الرئيسية في البنيان الاقتصادي لجميع دول العالم بما فيها الجزائر رغم ذلك فالجزائر منذ بداية السبعينات ومع انتعاش المحروقات وبداية التصنيع أهملت القطاع الزراعي حيث عرف هذا القطاع قصورا في تكوين رأس المال بسبب انخفاض الأهمية النسبية للاستثمارات الموجهة إليه بالقياس مع القطاعات الصناعية والتجارية والخدماتية لاعتماد الدولة في تلبية احتياجاتها الغذائية على الإستيراد من الخارج مستأنسة بالفوائض المالية التي يدرها قطاع المحروقات أساسا²

لكن بعد بداية الثمانينات ومع انخفاض أسعار البترول تدهورت الوضعية الاقتصادية للبلاد فالأزمة البترولية لسنة 1986 أظهرت هشاشة النظام الاقتصادي الجزائري، مما أدى بالسلطة القائمة آنذاك إلى إعادة التفكير في إصلاحات جذرية لتسيير القطاع العام بما في ذلك القطاع الفلاحي، وبناء عليه شهدت البلاد عدة إصلاحات اقتصادية كان هدفها الرئيسي إبعاد الدولة عن عدد من النشاطات الاقتصادية والانسحاب التدريجي تاركة المبادرة للقطاع

¹ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخ في 18-08-2010.

² حفيظة عطوري، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الدولة الوطنية، المجلد 6، العدد 2، جامعة الجزائر، 2019، ص 125.

الخاص، فالقطاع الفلاحي كغيره من القطاعات عرف خلال هذه الفترة أهم الإصلاحات منذ الاستقلال حيث شهد خوصصة جزئية قامت بها الدولة مع احتفاظها بملكية الأراضي والتزامها بالدعم والإسناد عن طريق وسائل الضبط الاقتصادي (الجباية، الميزانية، القروض) وأهداف الإصلاحات في استغلال العقار الفلاحي في الجزائر لكن الملاحظ أن هذه الأهداف لم تتحقق فالإنتاج الفلاحي في تفهقر والأراضي الصالحة للزراعة في تقلص بشكل خطير في غياب أدوات الرقابة وبتواطؤ الجميع، بما في ذلك العاملين في النشاطات الفلاحية مما أدى إلى فشل السياسات المطبقة سواء لعدم مطابقتها للذهنيات السائدة أو لغموض النصوص القانونية وعدم استقرارها أو لعدم تكييفها مع الواقع.

المطلب الثاني: تصنيفات العقار الفلاحي

في هذا المطلب سيتم دراسة تصنيفات العقار الفلاحي عبر فرعين الفرع الأول التصنيفات القانونية من خلال قانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري والفرع الثاني التصنيفات التقنية من خلال التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري والتصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989 و2010.

الفرع الأول: التصنيفات القانونية للعقار الفلاحي

من خلال نص المواد 18، 19، 20 من دستور 1996 المعدل والمتمم¹ وبموجب القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم² الذي قسم الأملاك الوطنية إلى أملاك عامة وأخرى خاصة وكذا نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري التي حددت تصنيف الأملاك العقارية أملاك وطنية أملاك خاصة وأملاك وقفية.

1- مرسوم رئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996 الجريدة الرسمية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 1996/12/08

2- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية 52 المؤرخة في 1990/12/02

فالتصنيفات القانونية للعقار الفلاحي تكون على النحو التالي:

* الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

* الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة

* الأراضي الفلاحية الوقفية

أولاً: الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

عرف النظام القانوني للأمالك الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال نظراً للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد، فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تدخل في كل المجالات، والتي تبناها القانون رقم 84-16 المتعلق بالأمالك الوطنية (الملغى)¹

تعود ملكية هذا الصنف من الأراضي للأمالك الخاصة للدولة والجماعات المحلية حيث أخضعه المشرع لأحكام قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم من حيث النظام القانوني للملكية، والمواد 17 و 18 من قانون التوجيه الفلاحي وكذا القانون رقم 03/10 المتعلق بالامتياز² والمرسوم التنفيذي رقم 06/11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية³ من حيث طرق استغلالها.

ثانياً: الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة

1- القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأمالك الوطنية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادر بتاريخ 03/07/1984.

2- القانون رقم 10-03، مصدر سابق.

3- المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخ في 12/01/2011

الأمالك العقارية الفلاحية الخاصة هي: مجموعة الأموال والحقوق العقارية المملوكة لأشخاص القانون الخاص سواء كانوا أفراد (أشخاص طبيعيين) أو مؤسسات (أشخاص معنوية)، وتكون الملكية بهذا الشكل إما تامة أو ناقصة، فالتامة تستجمع جميع السلطات (الاستعمال - الاستغلال - التصرف) في يد المالك¹ أما الناقصة فهي ملكية سلطة الاستعمال أو الاستغلال أو كليهما أو التصرف على حدى، وقد تكون ملكية مشاعة أو مشتركة وفي هذه الحالة يكون المالك مرتبطا في التصرف أو الانتفاع بملكه مع الآخرين².

ورد في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها " ما يعني أن المشرع قد أعطى ممارسة حق الملكية على العقار لكن قيد ماله بضرورة أن يكون استعماله لملكيته العقارية لا يتعارض والطبيعة القانونية أو الغرض الذي أعيد له هذا الأخير وهو ما تتفق معه المادة 674 من القانون المدني.

بالنظر للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية التي تؤديها الأراضي الفلاحية الخاصة فقد أزم جزاءات على ذلك، تصل حد التجريد من الملكية، لذا منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، إعمالا بالمبدأ القائل "تمليك الأرض بالإعمال وتجريدها بالإهمال"³.

أما عن طريق استغلال هذا الصنف من الأراضي الفلاحية فقد أخضعه المشرع لأحكام القانون المدني والنصوص التي تنظم الملكية العقارية الخاصة بصفة عامة.

ثالثا: الأراضي الفلاحية الوقفية:

1- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 19

2- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2003، ص 13

3 - سلخ محمد أمين، مرجع سابق، ص 14

بالرجوع لنص المادة 03 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف¹ والذي جاء شاملا في تعريفه للملك الوفي² سواء أكان الموقوف منقولا أو عقارا قولها " حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والإحسان ". والوقف نظام مستمد من الشريعة الإسلامية فهو إما عام تحبس فيه الأرض على جهة عامة وتتفق عائداتها في أوجه البر والإحسان تحت إشراف ناظر الوقف، أو خاص والمعرف بالوقف الذري أو الأهلي الذي يحبس على الأولاد وأولاد الأولاد للحيلولة دون التصرف فيه. أما عن كيفية استغلال العقار الفلاحي الوفي كصنف من أصناف الملكية العقارية، فيختلف باختلاف حالة الأرض، فإذا كانت الأرض الفلاحية صالحة للزراعة أو مغروسة فقد خص المشرع استغلالها بعقود الإجار الفلاحية المختلفة على غرار عقدي المزارعة والمساقاة، أما إذا كانت الأرض بورا فيكون عن طريق الحق العيني المتعلق بالانقاع مثل عقد الحكر قد استصلاحها وجعلها خاضعة للاستثمار هذا ويرجع للشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه.

بعد كل هذه التصنيفات القانونية المذكورة والتي حددت أنواع الملكية المنصبة على العقارات الفلاحية وكذا طريقة استغلالها والتصرف فيها، تجدر الإشارة إلى أن هذه الأصناف حددت مساحتها وزارة الفلاحة سنة 2010 بنسب مئوية قدرت على النحو التالي من جملة الأراضي الفلاحية وهي كما يلي:

- مساحة الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (25 %).

1 - القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08.

2 - ذلك ان المادة 213 من قانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة في 12 1984/06 عرفت الوقف بقولها " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق " وكذا المادة 31 من قانون التوجيه العقاري "الأمالك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته على وجه التأييد والتصدق تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المال المذكور ".

- مساحة الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية الخاصة (66 %).

- مساحة الأراضي الفلاحية الوقفية (09 %).

فهذه النسب المئوية المقدرة لكل صنف من الأصناف من المساحة الإجمالية للأراضي الفلاحية في الجزائر¹.

الفرع الثاني: التصنيفات التقنية للعقار الفلاحي

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

أولاً: التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري

بناء على المادة 5 من قانون التوجيه العقاري تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جداً، أراضي خصبة، أراضي متوسطة الخصبة وأراضي ضعيفة الخصبة، وهذا تبعا لضوابط علم التربة أي تركيب التربة، الانحدار، المناخ، والسقي، أي بالإمكان اعتبار تصنيف طبوغرافي، بحيث يعتمد على معايير بيولوجية²، ولترتيب الأراضي ضمن مختلف الأصناف السابق بياناها تعتمد أدوات تقنية ملائمة تحدد عن طريق التنظيم.

وقد عرف قانون التوجيه العقاري هذه الأصناف التقنية للأراضي الفلاحية كل منها

على النحو التالي:

1/الأراضي الفلاحية الخصبة جدا

1 - مزواغي ميلود عدم استغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 04، المجلد

03، جامعة بن باديس مستغانم، الجزائر، 2015/06/04، ص 147

2 - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 239.

يقصد بها تلك الأراضي العميقة، التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية وترتبتها ذات تركيبة حسنة المسقية كانت أو قابلة للسقي¹

2/ الأراضي الخصبة

هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو قابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير مسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي²

3/ الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب

يقصد بها تلك الأراضي التي تتميز بأنها ليست بالخصبة وليست بضعيفة الخصب وتشتمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب بدورا على ما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي

على عوائق

طبوغرافية.

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق

ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة

مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية³

4/ الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار،

والعمق والملوحة، والبنية والانجراف⁴.

1 - المادة 06، من القانون 25-90، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 مصدر سابق.

2 - المادة 07، مصدر نفسه.

3 - المادة 08 من القانون 25-90، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، مصدر سابق.

4 - المادة 09 من القانون 25-90، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، مصدر نفسه.

السؤال المطروح حول هذا التصنيف هو هل أن الأربع تصنيفات المذكورة أعلاه تشمل جميع الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية حقا أم أنه لم يتطرق إلى أصناف أخرى هي غير معدة أساسا للفلاحة لكن يمكن استصلاحها وجعلها فلاحية بامتياز، على غرار الأراضي الصحراوية والغابية...، المذكورة في نفس القانون على أنها لا تدخل ضمن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بل تعتبر أصناف أخرى من الأملاك العقارية رغم أن تصنيفها جاء بناء على عوامل مناخية وجغرافية متشابهة للعوامل المعتمدة في تصنيف الأراضي الفلاحية.

الإجابة عن هذا التساؤل جاءت بشكل جزئي من خلال المادة 10 من نفس القانون والتي جاء مضمونها يوحي بأن الأصناف الأربعة للأراضي الفلاحية يتم تحديدها بأدوات تقنية تحدد عن طريق التنظيم، بما يفيد أن هذا التصنيف يحتاج إلى توضيح أكثر، لكن بالبحث عن النص التنظيمي الذي يوضح هذه المسألة لم نجد له أثر في الجريدة الرسمية¹. هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الأصناف الأخرى من الأملاك العقارية لا تعتبر أراض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، لكن يمكن أن يتغير تصنيفها وتعتبر أرض فلاحية إذا استغلت لهذا الغرض، والدليل على ذلك ما جاء في نص المادة: 19 من نفس القانون التي نصت على ما يلي: "يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفية تتدخل الدولة والجماعات المحلية، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أراض فلاحية" فإذا تحولت إلى أرض فلاحية صنفت في إحدى الأصناف الأربعة المذكورة أعلاه، بما يفيد بأن أي أرض فلاحية يجب أن تصنف في إحدى تلك الأصناف مهما كان موقعها أو مالكتها.

1 - سلخ محمد أمين، مرجع سابق، ص 16.

ثانيا: التصنيف طبقا لقانون المالية لسنة 1989

هناك تصنيف آخر وضعه المشرع للأرض الفلاحية يعتمد على الإمكانيات الفلاحية للأرض وعلى موقعها ونسبة تهاطل الأمطار وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، جاء به المشرع لأغراض معينة.¹

هذا التصنيف ورد في المادة: 80 و81 من القانون رقم: 88-33 ن المؤرخ في: 1988/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1989² وهي مصنفة كما يلي:

- 1/ المنطقة أ: تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 ملم
- 2/ المنطقة ب: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات تتراوح بين 450 و600 ملم
- 3/ المنطقة ج: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات تتراوح بين 350 و450 ملم

4/ المنطقة د: تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 ملم وكذا الواقعة منها بالجبال

ينبغي التنويه إلى أن الأصناف أ، ب، ج، د بدورها مقسمة إلى أراضي مسقية وغير مسقية وفقا لنفس النص، كما نلاحظ أن هذا التصنيف يفتقد للدقة لكونه نسبة تساقط الأمطار ليس دليل على صلاحية الأرض من عدمه للزراعة وتحديد مدى خصوبتها، لا سيما مع تطور وسائل الري التي لم تعد تعتمد بشكل كبير على تساقط الأمطار خاصة في بعض المحاصيل، لكن بالرجوع إلى غرض صدور هذا النص نجد أنه متعلق أساس بتحديد مبلغ الإتاوة السنوية المدفوعة من طرف الفلاحين المستغلين للأموال الخاصة التابعة للدولة

1 - يتمثل الغرض الرئيسي من هذا التصنيف في تحديد مبلغ الإتاوة السنوية التي يدفعها المستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، كما اعتمد في تحديد المساحة الدنيا المرجعية للمستثمرة الفلاحية القابلة للحياة عند تجزئة الأراضي الفلاحية.

2 - القانون رقم 88-33، المؤرخ في 1988/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، بتاريخ 1988/12/31

لذلك كان المعيار المعتمد لتصنيف الأراضي يراعي مدى الجهد الذي يبذله الفلاح في استغلال الأرض والذي يتغير بتغير عوامل المناخ لتحديد مبلغ الإتاوة المدفوعة من طرفه، لكن بالمقابل نجده اعتمد على هذا التصنيف في تحديد المساحة المرجعية الدنيا للمستثمرة الفلاحية والأحكام الخاصة بتجزئة الأراضي الفلاحية.

ثالثا: التصنيف طبقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2010

تطبيقا لأحكام المادة 41 من الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم: 124/12 المؤرخ في 19/03/2010 الذي أعاد تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة إلى مناطق حسب الإمكانيات الفلاحية للأرض، بدل القوام التقني الذي كان سائدا فيما مضى وذلك على النحو التالي:¹

1/ المنطقة أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 ملم أو تساويها.

2/ المنطقة ب: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و 600 ملم.

3 / المنطقة ج: تضم أراضي سهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و 450 ملم.

4/ المنطقة د: تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد كميات أمطار تقل عن 350 ملم

وتعد أراضي سهول الأراضي التي يقل انحدارها عن نسبة 12.5 %، ويتم تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز على المستوى المحلي، بناء على تصريح صاحب

1 - الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ح ر عدد 49، سنة 2010 الصادر في 29/08/2010.

الامتياز بالاعتماد على المعايير المذكورة أعلاه من طرف لجنة ولائية يترأسها مدير المصالح الفلاحية تتكون من ممثلي:

- مدير املاك الدولة للولاية.
- مدير الموارد المائية للولاية.
- مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله

التي تعد بعد الانتهاء من أشغالها مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز توجهه إلى مدير أملاك الدولة للولاية ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية كما تبلغ به صاحب الامتياز المعني.

ويمكن أن تكون قرارات هاته اللجنة موضوع تظلم لدى لجنة وطنية تحدد تشكيلها وعملها بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة.¹

وهذا بعد ان اقتنع المشرع الجزائري بضرورة إنشاء لجنة ولائية محلية تكون أكثر دراية بالمنطقة وخصائصها وهو ما من شأنه ان يحقق أكثر عدالة عند تقييم مبلغ الإتاوة المفروضة طبقا لنص المادة 02 من المرسوم 124/12

1 - المادة 02 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 الذي يحدد المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة املاك الدولة بعنوان حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، ج ر عدد 17، الصادرة في 2012/03/25، ص 08

المبحث الثاني: ضبط تسيير واستغلال العقار الفلاحي

يعتبر العقار الفلاحي من أهم القطاعات الحساسة جدا، باعتبارها ثروة حقيقية للدولة، حيث تدر بأموال طائلة على الخزينة العمومية في إطار التنمية الاقتصادية المستدامة، كما تؤدي إلى الاكتفاء الذاتي وتحقيق الأمن الغذائي وإنهاء التبعية للخارج، وهذا في حالة ما إذا وضعت أطر قانونية فعالة لاستغلالها والاستفادة منها بطريقة مثلى، بالإضافة إلى رسم الدولة استراتيجية سياسية للاهتمام بها واستثمارها وإيجاد أنجع السبل لذلك.¹

وبما أن المستغل للعقار الفلاحي قد تعترضه بعض العوائق والعقبات من الغير تحرمه من استغلاله أو تصعب عليه ذلك، الشيء الذي تصدى له المشرع مما دفع به إلى إعادة النظر في طرق تسيير هذا القطاع.

وفي هذا الصدد أصدر المشرع ترسانة من القوانين التي نظمت هذا النوع من العقار وبينت كيفية استغلاله لعل أهمها قانون التوجيه العقاري 90-25 وقانون التوجيه الفلاحي 08-16 وكذا قانون 10-03 الخاص بعقد الامتياز.

وللتعرف على تسيير واستغلال العقار الفلاحي في هذا المبحث ارتأينا إلى تقسيمه إلى مطلبين فتطرقنا في المطلب الأول للالتزام باستغلال العقار الفلاحي، والزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض في مطلب ثاني.

المطلب الأول: الالتزام باستغلال العقار الفلاحي

يعتبر استغلال العقار الفلاحي حماية له، لذا وجب علينا الاعتناء به وفق الغرض المعد له وهذا ما يدفعنا إلى معرفة الطبيعة القانونية للالتزام باستغلال العقار الفلاحي في الفرع الأول والجزاء المترتب على عدم استغلال العقار الفلاحي في فرع ثاني.

1- احمد برادي وشتوان حنان، اليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة جيل الابحاث القانونية المعقدة، العام الخامس، العدد 38 فبراير 2020، ص 50.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لالتزام باستغلال العقار الفلاحي

إن قانون التوجيه العقاري أعاد النظر في مفهوم الملكية العقارية الفلاحية تماشيا والتحول الاقتصادي الذي تم فيه الانتقال من اقتصاد الانتفاع بالثمار إلى اقتصاد الإنتاج والذي يختلف في تصوره للملكية عن التصور القانوني، حيث جاء بمبدأ جديد هو الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية في إطار المحافظة على طابعها الفلاحي وخصوبتها، حين ألزم كل من المالك و/أو صاحب الحق العيني بعدم الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار معتبر ذلك بمثابة واجب قانوني ملزم لكل مالك أو حائز أو مستأجر لهذه الأراضي الفلاحية¹. وهذا الالتزام القانوني منصوص عليه في المادة 48 من قانون 90-25² المعدل والمتمم بموجب قانون 95-26 التي جاء فيها " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا متعسفا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأرض.

ونص المادة 49 " تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل...³

وكذلك نص المادة 50 " عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه، تعانیه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراءاتها تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم"⁴.

وفي هذا الإطار يعد الاستغلال الفعلي المباشر أو غير مباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما

1 - لعشاش محمد، مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، ديسمبر 2018، ص 174.
2- المادة 48 من القانون 90-25، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 مصدر سابق.
3- المادة 49 من القانون 90-25، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 مصدر نفسه.
4- المادة 50 من القانون 90-25، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 مصدر نفسه.

حيث نصت عليه المادة 20 من قانون التوجيه العقاري الفلاحي 08-16¹ على انه " دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

ويكون اثبات عدم الاستثمار الفعلي للأرض عن طريق هيئة معتمدة خاصة طبقا لما نصت عليه المادتين 49 و 50 المذكورين سابقا، ويشمل نطاق تطبيق هذا الالتزام القانوني الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، أما غير المستغلة منها التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة تبقى خاضعة لأحكام القانون رقم 10-03² المتعلق بالامتياز حيث نصت المادة 29 منه " يعد اخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الاملاك السطحية،
 - عدم استغلال الأراضي و/أو الاملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (1)،
 - التأجير من الباطن للأراضي و/أو الاملاك السطحية،
 - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين،
- هذا الاختلاف لا يعني انها غير معنية بهذا الالتزام وإنما يكمن الاختلاف في الإجراءات عند الإخلال به³.

وتؤسس الهيئة المعتمدة السابقة الذكر على مستوى كل ولاية وتتشكل من: مدير المصالح الفلاحية للولاية رئيسا، عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسها، عضو من المجلس الشعبي

1- القانون رقم 08-16، مصدر سابق.

2 - المادة 29 من القانون 10-03، مصدر سابق.

3- سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 127.

الولائي يعينه رئيسه، المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذا الأخير جاء به تعديل 2012¹.

حيث ان عملية تعيين أعضاء الهيئة يكون بقرار من الوالي المختص إقليميا لمدة ثلاثة (03) سنوات بعد ان كان قرار التعيين يصدر عن الوزير المكلف بالفلاحة قبل التعديل، وهذا من اجل دعم لامركزية القرار والتسريع في الإجراءات في حماية الأراضي الفلاحية ويمكن للهيئة الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها.

تقوم هذه الهيئة بإثبات حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة بمبادرة من أعضائها أو من المصالح الفلاحية أو بالتبليغ من أي شخص، ويجب على الهيئة في كل الأحوال إجراء التحقيقات اللازمة وتثبت بمحضر إثبات حالة ويوجه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة² وعندما تثبت الهيئة عدم استغلال الأرض الفلاحية تقوم بإعذار المالك أو صاحب الحق العيني العقاري بضرورة مباشرة استغلالها بالشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة على أن لا تتجاوز المهلة الممنوحة لبداية الاستغلال ستة (06) أشهر من تاريخ الإعذار مهما يكن موقع الأرض وطبيعتها³ وعند انقضاء الأجل ولم يباشر المالك أو صاحب الحق العيني العقاري الاستغلال يعذر مرة أخرى من أجل استغلالها لمدة سنة واحدة وهذا ما نص عليه قانون التوجيه العقاري في المادة 51 منه " إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة، تقوم الهيئة العمومية بالإجراءات المخولة لها... ".

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-83، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-484، الذي يضبط تشكيلة هذه الهيئة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 26/02/2012، ص 5.

2- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 17/12/1997.

3- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المعدل والمتمم مصدر سابق.

ويقتصر عمل الهيئة طبقا لما جاء في المرسوم وما سبق ذكره هو معاينة حالة عدم استثمار الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص دون العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة الذي تبقى خاضعة لقانون 10-03 المتعلق بالامتياز.

مع الملاحظة أن قانون التوجيه العقاري لم يكن السابق في فرض الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، بل أن هذا الالتزام عرف قبل ذلك في نصوص أخرى، من ذلك الأمر المتعلق بالثورة الزراعية والذي نص في المادة الثانية منه أنه " لاحق في الأرض للمالكين الزراعيين الذين لا يساهمون فعليا في الإنتاج ويسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحه أرضه¹ ".

الفرع الثاني: الجزاء المترتب على عدم استغلال العقار الفلاحي

إن استغلال العقار الفلاحي له دور هام في تحقيق الأمن الغذائي سواء كان الاكتفاء الذاتي أو وصول إلى مرحلة التصدير وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال إصلاحات على مستوى القوانين التي نصت على وجوب استثمار في الأراضي الفلاحية وفي حالة ترك وعدم الاستثمار فيها رتب عليها جزاءات قانونية مختلفة حسب نوعية العقار الفلاحي حيث تدخل المشرع في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير مباشر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما " .

إذا كان هذا النص واضحا حيث كان وجود قيد على الملكية العقارية الفلاحية تتمثل في الزامية الاستغلال وعدم الالتزام بهذا القيد يعد تعسفا في استعمال الحق ويترتب عليه جزاء.

1- سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 127

وكان تدخل المشرع في قانون 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي بموجب المادة 28 منها الفسخ الإداري لعقد الامتياز كجزاء خطير لإخلال المستثمر بالالتزامات المفروضة عليه.

أولاً: العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة

إذا تحققت الهيئة المذكورة سلفاً من ثبوت عدم الاستغلال تقوم بتوجيه إنذار للمستثمر ليستأنف استغلال الأرض خلال مدة ستة أشهر، تضاف لها في حالة عدم الامتثال مدة سنة واحدة عن طريق إنذار، فإذا انقضت الآجال المحددة واستمر المستثمر في عدم استغلال الأراضي الفلاحية، تقوم الهيئة بتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو الجهة المخولة بتطبيق الجزاءات المنصوص عليها في المادة 51 من قانون التوجيه العقاري. حيث يمارس الديوان حق الشفعة للدولة في حالة توقيع الجزاء الأخير في المادة اعلاه وهو بيع الأراضي الفلاحية وهي شفعة إدارية تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية من التلاعبات والمضاربات بأسعارها وضمان أدائها للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها.

ثانياً: العقار الفلاحي التابع للأملك الخاصة للدولة

لقد نصت المادة 28 من القانون 10-03 على انه يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون، إعدار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية...".

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانوناً تقوم إدارة الأملك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

إن المشرع قد رتب فسخ العقد اداريا كجزء على الإخلال بالالتزامات التعاقدية سواء كانت المتعلقة بالالتزامات التي جاء ذكرها في نص المادة 29 من القانون 03-10 أو التي وردت في دفتر الشروط¹.

إن الفسخ في إطار أحكام الامتياز يختلف عنه في القواعد العامة إذ أعطى حق فسخ عقد الامتياز للإدارة بصفة انفرادية دون اللجوء إلى القضاء وهو ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري وهو ما يعتبر إحدى تطبيقات امتياز الإدارة العامة بصفتها صاحبة السلطة في نظام المعاقبة، كما منح المشرع بالمقابل للمستثمر الحق في الطعن في قرار الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

لا يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تصدر قرار فسخ عقد الامتياز إلا بعد استنفاد جميع الإجراءات المتعلقة بالتأكد من وجود إخلال بالالتزام، وتجدر الإشارة إلى أن إجراءات فسخ العقد بالنسبة لعقد الامتياز الممنوح في إطار استغلال الأراضي المخصصة أو الملحقة بالهيئات العمومية هي نفس الإجراءات السابقة المنظمة بموجب المادة 28 من القانون رقم 03-10 مع اختلاف يتمثل في توجيه إعدارين للمؤسسة أو الهيئة المستفيدة². وتعرف مسألة توقيع الجزاءات صعوبات في التنفيذ لهذا هناك من يرى أنه كان على المشرع جعل هذه الأخيرة من اختصاص القضاء الذي يفصل بين أطرافها وهما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأصحاب الأراضي الفلاحية، فلا يمكن تصور أن يكون الديوان الوطني حكما وطرفا في نفس الوقت³.

1- المادة 29 من القانون 03-10 مصدر سابق.

2- المادة 28 من القانون 03-10 مصدر نفسه.

3- حمادي امال، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، العدد 14، جامعة لونيبي علي، البلدة 2 تاريخ النشر 2021/06/06، ص 106

المطلب الثاني: إلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض

يعتبر إستغلال العقار الفلاحي أحد أسس التنمية خاصة في وجود مناخ ملائم في إطار تشريعي لهذا رصدت الدولة آليات قانونية محددة لضبط تسيير وإستغلال العقار الفلاحي بهدف المحافظة على طابعه الفلاحي.

ولمعالجة هذا المطلب سنتناول في الفرع الأول الطبيعة القانونية لمبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي ثم نمر إلى تدخل الدولة عن طريق عمليتي جمع وضم العقار الفلاحي بهدف زيادة مساحته في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لمبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض

لقد إهتم المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالعقار الفلاحي من أجل حمايته والمحافظة عليه، وذلك بإصداره مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تمنع البناء على هذا المورد الإقتصادي الهام من أجل استعماله لأهداف الزراعة البحتة، لكن نتيجة للاقتطاع غير المراقب للأراضي الفلاحية واستفحال ظاهرة بيع الحقوق المشاعة على الأراضي الفلاحية في غياب الاعتراضات والتدابير المناسبة للحفاظ على الذمة العقارية الفلاحية من الهيئات المختصة¹

مما أدى هذا إلى تدخل الدولة لإيجاد أدوات قانونية لحماية العقارات الفلاحية وفرض نظام رقابة صارم، هذا ما كرسه كل من قانون التوجيه العقاري 90-25² وقانون التوجيه الفلاحي 08-16³، حيث يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات

1 - سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 129.

2- القانون 90-25، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، مصدر سابق.

3- القانون رقم 08-16، مصدر سابق.

وجهة فلاحية والقانون وحده هو الذي يرخص بتحويل أي أرض مصنفة فلاحية ولا يكون إلغاء التصنيف إلا بمرسوم¹.

والمعيار المعتمد للتعرف على مدى المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض هو المعاينة الميدانية أي التحقق ماديا فيما إذا كانت الأرض ما تزال تستغل في الفلاحة أم لا². والنص على مبدأ عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية يتمثل في عدة جوانب:

أولا: عدم السماح بتحويل الأرض الفلاحية عن طبيعتها القانونية إلا استثناء:

لقد منع المشرع الجزائري أي تحويل في طبيعة الأرض الفلاحية (أي تحويلها من أرض فلاحية إلى أرض عامرة أو قابلة للتعجير) مهما كان نظام الملكية الذي تخضع له إلا بضوابط معينة تشكل استثناء على القاعدة العامة والتي تقضي بعدم السماح بتحويل وجهة الأرض الفلاحية حسب ما نصت عليه المادة 55 من قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 فبالنسبة للأراضي المصنفة خصبة جدا أو خصبة فيكون التحويل بموجب نص تشريعي وهذا طبقا لنص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري، أما الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة أو ضعيفة الخصوبة فإن تغيير طابعها يكون بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء³.

وقد اعتمد المشرع في هذا التمييز على معيار جودة ومردودية الأرض الفلاحية دون تمييز بين العقار العمومي أو العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة.

في هذا الإطار صدرت عدة تعليمات ومناشير، فقد أصدر الوزير الأول تعليمة رقم 01 المؤرخة في 19-04-2010 المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية

1- بن دوحة عيسى وبوشربي مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية العدد الأول، دون ذكر دار النشر، مارس 2016، ص 149.

2- بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، العدد 11 كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2014، ص 410.

3- المادة 15 من القانون رقم 08-16، مصدر سابق.

المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية¹، حيث تكفلت بمختلف أصناف الأراضي الفلاحية، كما نصت على أن دراسة طلبات إلغاء التصنيف تتم من طرف لجنة تقنية يترأسها ممثل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وأن القرار النهائي إلغاء التصنيف يتم النطق به من طرف مجلس وزاري مشترك.

تبسيطا للإجراءات أصدر الوزير الأول التعليمية رقم 02 المؤرخة في 12-05-2013، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية².

فتضمنت هذه التعليمية استثناء الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والأراضي الغابية وبموجب هذه التعليمية أضيف إجراء يتعلق بعمليات إلغاء التصنيف لأراضي فلاحية لإنجاز مشاريع ذات الضرورة الملحة وهي على سبيل الحصر³:

- مراكز التحويل الكهربائي.

- محطات توسيع نطاق الغاز.

- خزانات وأبراج المياه.

- مؤسسات مدرسية.

- مؤسسات جوارية للصحة العمومية.

ثانيا: عدم السماح بتقسيم الأرض الفلاحية إلا في حدود معينة

تقاديا لظاهرة تفتيت الأرض الفلاحية بفعل عملية التجزئة، فقد أخضع المشرع عملية تقسيم وتجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة بغض النظر لنظام الملكية التي تخضع له تلك الأرض.

1- عمور محمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المتخذ في مجال حماية الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة ابن باديس مستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، جانفي 2015، ص 169-171.

2- عمور محمد، مرجع نفسه، ص 171.

3- حددتها التعليمية رقم 12773، المؤرخة في 25-12-2012، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

فطبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري لاسيما المادة 55 منه فإنه يمنع تحت طائلة البطلان كل معاملة على الأرض الفلاحية إلى تجزئتها متسببة في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري، التي تحدد اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي¹. لكن نظرا لتأخر إنجاز هذه المخططات فإن تحديد المساحة المرجعية يتم بالاعتماد على المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية²، حيث جاء في المادة 01 منه " يحدد هذا المرسوم شروط إنجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما وضعها القانوني "وقد ألزم الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عملية تجزئة الأراضي الفلاحية بتطبيق هذا المرسوم.

ثالثا: عدم السماح بالبناء على الأراضي الفلاحية إلا برخصة خاصة

إن قانون التوجيه العقاري اشترط الحصول على رخصة مسبقة وصريحة في كل الإنجازات الواقعة فوق الأراضي الفلاحية على ان يتكفل التنظيم بتحديد شروط وأشكال هذه الرخصة³، فصدر القرار الوزاري المشترك للفلاحة والسكن المؤرخ في 13-09-1992 يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المنطقة العمرانية للبلديات وفقا للقواعد العامة ضمن المقاييس التقنية المعتمدة.

ويجب أن تخصص البنايات المراد تشييدها فوق الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل، على أن لا يفوق علو هذه البنايات من أي نقطة من الأرض تسعة أمتار⁴.

1- بن دوحة عيسى وبوشربي مريم، مرجع سابق، ص150.

2- المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 84، المؤرخة في 21-12-1997.

3- المادة 34 من قانون 90-25، مصدر سابق.

4- راجع المادة 01 من القرار الوزاري المشترك للفلاحة والسكن، المؤرخ في 13-09-1992.

ويختلف طلب رخصة البناء لكل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية طبقا لمقاييس معتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فهناك نوعان:

1- بناءات معدة للتجهيز: يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة لاستقبال البناءات الضرورية للتجهيز من أجل الاستغلال الزراعي واحد من خمسين 01/50 من المساحة الإجمالية للملكية التي تقل عن خمسة هكتارات.

2- البناءات المعدة للسكن: هنا نميز بين ثلاث حالات كالتالي¹:

- الحالة الأولى: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة أقل من (05) هكتارات تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتي وخمسين من المساحة الإجمالية.

- الحالة الثانية: إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين (05) هكتارات و(10) هكتارات يضاف عشرون مترا مربع للمساحة المخصصة للبناء لكل هكتار إضافي.

- الحالة الثالثة: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر (10) هكتارات تحسب المساحة المخصصة للوعاء كما في الحالة الأولى مع إضافة عشرة أمتار مربعة لكل هكتار إضافي.

الفرع الثاني: عملية ضم وتجميع الأراضي الفلاحية

تكملة لمبدأ عدم السماح بالإضرار بوحدة المستثمرة الفلاحية وعدم تقسيمها وتجزئتها فإن هذا الأمر لا يتحقق إلا بتجميع وضم هذه الأراضي الفلاحية المجزئة ومنع تقسيمها²، حتى لا تتأثر قيمتها الإنتاجية وحسن استغلالها، فالهدف من عملية ضم وتجميع الأراضي هو تحسين ظروف استغلال الأراضي الفلاحية وحماية قدرتها الإنتاجية وزيادة قيمتها الاقتصادية عن طريق

1- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (دراسة وصفية تحليلية) دار هومة، 2004، ص 198 و ص 199.

2- بن علي حميد وطالبي مسعودة، آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 02، المجلد 06 جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، تاريخ النشر 01-06-2021 ص 60.

إنشاء ملكيات فلاحية ذات انسجام تام قابلة للاستثمار غير منقطعة أو مكونة من قطع مجمعة بشكل جيد.

وقد عرفت المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي التجميع " التجميع عملية عقارية تهدف إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير منقطعة ومكونة من قطع مجمعة بشكل جيد..."¹ لهذا عمل المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 97-490² على تنظيم عملية تجزئة الأراضي الفلاحية واعتبر كل عملية تجزئة يجب أن تتم في حدود المستثمرة الفلاحية المرجعية، حيث تتكفل لجان وطنية وأخرى محلية بتنظيم عملية ضم الأراضي الفلاحية³ وفق ضوابط تقنية وإدارية.

لقد نصت المادة 11 من القانون رقم 10-03 المتعلق بالامتياز " بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية لا سيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة بالامتياز..."، وتشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية فإن المشرع أعطى الأولوية في حالة إعادة توزيع الأراضي المتوفرة بعد الإنتهاء من عملية تحضير مخطط ضم الأراضي وفقا للقانون 10-03⁴ للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية الجماعية ثم تنتقل الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم الفلاحية.

إن عملية تجميع الأراضي الفلاحية تلعب دورا هاما في حماية القدرة الإنتاجية للأراضي الفلاحية وتساهم في الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي من أجل تحقيق

1- المادة 24 من قانون رقم 08-16، مصدر سابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 97-490، مصدر سابق..

3- أوراغ آسيا وهوام علاوة، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، المجلد 07، جامعة باتنة 1، الجزائر، سنة 2020، ص 340 و 341.

4- القانون رقم 10-03 مصدر سابق.

الاستثمار في القطاع الفلاحي باعتباره الركيزة الأساسية للتنمية الاقتصادية، ولما تحقّقه من وظائفها الاقتصادية والاجتماعية¹.

1- بن عليّة حميد، طالبي مسعودة، مرجع سابق، ص ص 60-61.

ملخص الفصل الأول:

من خلال دراستنا لهذا الفصل يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا واضحا للعقار الفلاحي إلا بالاعتماد على نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري والمادة 04 من القانون 25-90، كما بينت المادة 05 من قانون التوجيه العقاري 90-25 أقسام العقار الفلاحي التي إعتمدت على العوامل البيولوجيا البحتة، بالإضافة إلى التصنيفات القانونية التي حددها المشرع للعقار الفلاحي.

ونرى أن المشرع الجزائري قد ضبط تسيير واستغلال العقار الفلاحي كوسيلة لحماية العقار الفلاحي عن طريق الزامية استغلاله والزامية المحافظة على طابعه الفلاحي من خلال جملة القوانين التي أصدرها بداية من قانون التوجيه العقاري 90-25 الذي ركز على إستغلال الملكية الخاصة، ثم قانون التوجيه الفلاحي 08-16، وبعدها قانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة. بحيث ألزم الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين باستغلال الأراضي الفلاحية والزامية المحافظة عليها وعدم تحويل وجهتها الفلاحية إلى مجالات أخرى، وإرساء مجموعة من الشروط المتعلقة بتجميع الملكية الفلاحية بهدف زيادة إنتاجها.

الفصل الثاني

الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي

لقد أعطى المشرع أولوية خاصة للاستثمار الفلاحي ونظمه بمجموعة من القوانين لعل أهمها قانون التوجيه العقاري 90-25 وقانون التوجيه الفلاحي 08-16 وكذا قانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والتي تضمن ما يعرف بعقد الامتياز.¹

نظرا للأهمية التي يكتسبها العقار الفلاحي في تنمية الاقتصاد الوطني وجب المحافظة عليه من جميع النواحي، لذلك وضع المشرع مجموعة من الآليات والوسائل القانونية لحمايته، وللتعرف على مختلف هذه الآليات قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين فتطرقنا في المبحث الأول للحماية المدنية للعقار الفلاحي، والحماية الإدارية والجزائية للعقار الفلاحي في مبحث ثاني.

1- مراد نورالدين، حميدي فاطمة، صور الحماية القضائية للعقار الفلاحي أمام القضاء المدني، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد 6، ديسمبر 2018، ص 15

المبحث الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي

العقار الفلاحي ونظرا للوظيفة الامتلاكية والمالية التي يتميز بها تبعا للأحكام الوطنية الخاصة حسب نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية¹ فهو يخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص وللحماية المدنية، وللتعرف على الحماية المدنية قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فتناولنا في المطلب الأول الحماية المتعلقة بالملكية أما المطلب الثاني فخصصناه للحماية المتعلقة بالحيازة.

المطلب الأول: الحماية المتعلقة بالملكية

إن دراسة الحماية المدنية المتعلقة بملكية الدولة للعقار الفلاحي يقودنا إلى التعرف على دعوى الاستحقاق، والتي نحاول تعريفها في الفرع الأول وإجراءاتها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق

الأصل أن القضاء الإداري لا يختص بالفصل في دعاوى الملكية بصفة عامة، بل تدخل هذه المنازعات ضمن اختصاص القضاء العادي على أساس أن هذا الأخير هو حصن الحقوق والحريات وهو الجدير بحمايتها، ومن جهة أخرى تكون دعوى الملكية بصفة عامة دعوى قضائية محصنة، بمعنى أن الإدارة لا تظهر في مثل هذه الدعاوى بامتيازات السلطة العامة، إذ أنها تعامل كسائر الأفراد سواء في تحضير وسائل الإثبات، أو في إثبات صحة الوقائع التي تدعيها².

1- المادة 03 من القانون 90-30، مصدر سابق.

2 - زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص، 39.

وبالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ فإن القضاء الإداري هو المختص في دعوى استحقاق الملكية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي التابع للدولة على أساس المعيار العضوي ومن هذا المنطلق فإنه يجب وضع تعريف لدعوى الاستحقاق كما يلي:

- تعرف هذه الدعوى فقها على أنها "الدعوى التي ترمي إلى حماية حق الملكية والبحث فيما يتناوله حتما أساس هذا الحق ومشروعيته"، وتعرف كذلك بأنها "الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء سواء كان عقارا أو منقولاً"².

- وهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير، وهي لا تسقط بالتقادم³.

- وتعرف دعوى الاستحقاق أيضا بأنها "دعوى عينية تقوم لحماية حق الملكية، ينصب النزاع فيها على عقار يطالب بملكيته ويكون هو العقار محل الحيازة، وتختلف هذه الدعوى عن دعاوى الحيازة في محلها، إذا تنصب الأولى على حماية الحيازة لذاتها أو منع التعرض لها، بينما تنصب دعوى الاستحقاق على ملكية العقار"⁴.

1- قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.

2- سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة " في مجال الملكية والتسيير " الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، دون سنة النشر، سنة 2004، ص 60.

3- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2003، ص 77.

4-زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 39.

الفرع الثاني: إجراءات دعوى الاستحقاق

يتم رفع دعوى الاستحقاق من قبل المالك أو ورثته للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد وضعت في حساب الدولة، ففي مجال المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون 10-03¹ ترفع هذه الدعوى من طرف ذوي حقوق أو مالكي الأراضي التي منحت على سبيل الانتفاع الدائم في إطار القانون 87-19² أو تلك التي كانت موضوع تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو الأراضي الفلاحية المتوفرة والمستثمرات الجديدة المنشأة بمحيطات الفلاحة وتربية الحيوانات الممنوحة كذلك على سبيل الامتياز إلى المستثمرين الفلاحيين³، ضد وزير المالية بصفته ممثلاً للدولة والممثل قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، أو المدير العام للأملاك الوطنية إذا كانت القضية أمام مجلس الدولة وذلك بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤجل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري تمثيل وزير المالية أمام القضاء⁴.

كما نص المرسوم التنفيذي 12-427⁵ في المادة 192 منه في فقرتها الأخيرة على أنه: "... يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة، الذين يمثلهم قانوناً بتمثيله في الدعوى القائمة." بما فيها طبعاً القضاء الإداري.

1- القانون رقم 10-03، مصدر سابق.

2- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد 50.

3- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009، ص 138.

4- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 45.

5- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الإملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية رقم 69 المؤرخة في 19/12/2009.

ولا ترفع الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية رغم أنها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية، وأهلية التقاضي، وهو ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 194631، المؤرخ في 2000/04/26 والذي نص على: " من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحية وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا أن أعضاءها لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع الدائم".

أما ملكية الأرض فتبقى ملكا للدولة ومتى تعلق الأمر بالمنازعة وملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة فإن القانون حدد الهيئات المؤهلة للمنازعة باسم الدولة.

ولما قضى المجلس بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة على أساس أن إدارة أملاك الدولة هي الممثلة القانونية للمستثمرة الفلاحية أمام القضاء، فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما¹.

وهو ما أكده كذلك قرار المحكمة العليا رقم 260154 المؤرخ في 2004/03/24، فإذا رفع الملاك الأصليين أو ورثتهم دعوى استحقاق أمام القضاء العادي ضد المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي، ومدخلين في الخصام الوالي أو مديرية أملاك الدولة، يطالبون فيها بالإقرار بملكية الأرض محل النزاع وطرد المستثمرة الفلاحية. هنا ليس للمحاكم الابتدائية أن تستجيب لدعوى المدعين بالاعتراف لهم بملكية الأرض والقضاء على المستثمرة الفلاحية المدعى عليها بالطرد من الأرض، ذلك أن الاختصاص يعود إلى القاضي الإداري الذي يستمد من المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

1- قرار المحكمة العليا رقم 194631، بتاريخ 2000/04/26 مجلة قضائية 2000 عدد 02 ص 151.

2- زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 51.

ودعوى الاستحقاق عموما تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى، حيث ينعقد فيها الاختصاص لمحكمة موقع العقار لكونها عينية لها طرفين، المدعي وهو من يطالب بملكية العقار، والمدعى عليه وهو عادة الحائز للعقار¹.

وحتى لو كانت مثل هذه الدعوى العادية - أي دعوى الاستحقاق - تعرض أمام القاضي الإداري. فإن كل ما في الأمر إن هذا الأخير -أي القاضي الإداري - يطبق قواعد القانون المدني في النزاع المطروح عليه².

المطلب الثاني: الحماية المتعلقة بالحياسة

تحتل الحياسة مكانة هامة في الأنظمة القانونية لما ترتبه من آثار قانونية، سواء باعتبارها أحد أسباب كسب الملكية أو كقرينة على قيامها، فالوضع الظاهر المستقر علما أن الحياسة مظهر من مظاهر الملكية، فمن يحوز شيئا غالبا ما يكون مالكة³.

لدراسة الحماية المدنية المتعلقة بالحياسة في الأراضي الفلاحية سنتعرف على تعريف الحياسة في فرع أول، ثم يتم التعرف على دعاوى الحياسة كآلية لحماية العقار الفلاحي في فرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف الحياسة

سيتم تعريفها لغة وفقها وقانونا من خلال النقاط التالية:

أولا: تعريف الحياسة لغة

الحياسة مأخوذة من فعل حَازَ، يحوز حياسة الشيء، بمعنى جمعه وملكه وضمه إلى نفسه، وحاز ملكه، واحتيازا جمعه وضمه إلى نفسه، ويقال حازه إليه: ضمه واملكه¹

1- بعبع الهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة،

2007، ص 95

2- بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 141

3- نعيمة حاجي، أ راضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 75

ثانيا: تعريف الحيابة فقها

تعرف الحيابة على أنها سيطرة الشخص على شيء، أو حق عيني متخذا في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه.

كما تعرف على أنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق العيني الممارس².

فقهاء المذهب الشافعي والحنفي استخدموا لفظ اليد، أما الحيابة فتعني الاستيلاء على المال الذي لا مالك له، أما لدى فقهاء المالكية، فاستخدموا لفظ الحيابة، فعرفها أحدهم على أنها "الحيابة هي وضع اليد على الشيء والاستيلاء عليه والتصرف فيه بواحد من الأمور التصرف، السكن، الغرس، الزرع"³

ثالثا: تعريف الحيابة قانونا

نص المشرع على الحيابة في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني⁴ في القسم السادس من الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية، كما نص عليها في المواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵ في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان دعاوى الحيابة، كما عالجه المشرع من خلال بعض التشريعات العقارية مثل القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري من خلال المادة 30 منه والتي تشترط

1- أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، مؤسسة الرسالة، مصر، 1981، ص 118.

2 - مصطفى مجدي هرجة، الحيابة داخل وخارج دائرة التجريم، دون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1991، ص 18

3- أمير خالد عدلي، اكتساب الملكية العقارية بالحيابة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003، ص 16.

4 - الأمر 75 - 58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 10 - 05، مصدر سابق.

5 - القانون رقم 08-09، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق.

إثبات الحيازة عن طريق سند الحيازة، وكذا القانون رقم 83-18¹ المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

كما عالجهما المشرع الجزائري من خلال بعض التشريعات العقارية مثل القانون المتعلق بالتوجيه العقاري².

والحيازة بالمعنى القانوني تتضمن عنصرين مادي وعنصر معنوي

1 - الركن المادي للحيازة:

فمن يتمسك بالحيازة يقع عليه إثبات الركن المادي لها، وهذا بإثبات الحيازة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين.

ودور الحيازة في إثبات الحق العيني يتم بموجب قرينتين قانونيتين أولهما أن الحيازة المادية قرينة على الحيازة القانونية إلى أن يقوم الدليل على العكس، والثانية أن الحيازة القانونية قرينة على الملكية إلى أن يثبت العكس كذلك، فالشخص الذي يدعي أنه المالك يستطيع إثبات حيازته المادية بكافة طرق الإثبات³

ويقع على من يتمسك بالحيازة إثبات الركن المادي لها بإثبات الحيازة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين⁴.

يجوز إثبات الحيازة الفعلية بكافة طرق الإثبات باعتبارها من وسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي، حيث تبقى هذه المسألة خاضعة للسلطة التقديرية للمحكمة

1 - قانون 83-18 مؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34

2- المادة 30 - من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم الجريدة الرسمية 49 المؤرخة في 18/11/1990

3 - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية، أحكامها ومصادرها، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004، ص 325.

4 - عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة)، دون رقم طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1978، ص 190

من قبول ذلك أو رفضه، على أنه يجب على هذه الأخيرة تسبب حكما والا كان. عرضة للنقض¹.

2 - الركن المعنوي للحيازة:

يظهر هذا الركن في نية الحائز وهو يقوم بالسيطرة الفعلية على الشيء أنه صاحب الحق متى أثبت الحائز أن هذه السيطرة افترضت حيازته القانونية فالأصل فيه أن، يكون حائزا لنفسه حيازة خالية من أي لبس أو غموض ومن أي عيب من العيوب، إلى غاية إقامة الدليل العكسي على ذلك².

الفرع الثاني: دعاوى الحيازة كآلية لحماية العقار الفلاحي

دعاوى الحيازة عبارة عن حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالكا أن يرفع دعاوى الحيازة بدلا من دعاوى الملكية، إذ إن إثبات الملكية أمر صعب وشاق، بينما تكفي الحيازة المادية لرفع دعاوى الحيازة³.

وترفع دعاوى الحيازة الرامية إلى حماية العقار الفلاحي من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز.

ويحمي الحيازة ثلاثة دعاوى تسمى دعاوى الحيازة وهي دعوى استرداد الحيازة إذا فقدتها الحائز، ودعوى منع التعرض في الحيازة إذا بقيت الحيازة للحائز ولكن تعرض له فيها احد ودعوى وقف الاعمال الجديدة إذا هدد الحائز في حيازته بأعمال لو تمت كانت تعرضا لهذه الحيازة والتي سنفصل فيها كما يلي⁴:

1- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، (دون طبعة)، دار الألفين، القاهرة، 2002، ص 42.

2 - عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجبائية، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص 29.

3 - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 168.

4 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون نشر، ص 598.

أولاً: دعاوي الحيازة

1- دعوى استرداد الحيازة

يجوز للمستثمر صاحب الامتياز حساب المادة 525 من قانون رقم 08 - 09 استرداد حيازته التي انتزعت منه بالتعدي أو الاكراه، وما عليه إلا ان يثبت حيازته المادية للأراضي الفلاحية وقت حدوث الغصب، ومتى كان الامر كذلك حكم له القاضي برد الحيازة، حماية للنظام العام، فلا يجوز لأحد ان يقتضي حقه بنفسه أو ان يتعدى على مراكز الغير¹.

نص القانون المدني² على دعوى استرداد الحيازة في المواد 817 - 818 - 819، حيث نصت المادة 817 على أنه "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا فقد الحيازة خفية، بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك. ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره".

ترفع دعوى استرداد الحيازة من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرة فلاحية جماعية، وذلك بقصد استرداد الحيازة التي انتزعت منه، مع ضرورة إثبات وقت انتزاعها منه كان حائزا للأرض أو الأملاك السطحية الممنوحة حيازة مادية³

2- دعوى منع التعرض:

نصت المادة 820 من القانون المدني على "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، وجاز له أن يرفع خلال السنة دعوى يمنع التعرض".

1 - بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة 1، السنة الجامعية 2017-2018، ص 26.

2 - الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، مصدر سابق.

3 - بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص 152.

فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير التي يعارضه في حيازته، ويجب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي

وهذا التعرض قد يكون بصفة أعمال مادية مثل المرور على الأراضي الفلاحية

التابعة للدولة بادعاء حق الارتفاق عليها، وقد يتمثل التعرض في القيام بإجراء قانوني¹

وترفع هذه الدعوى من المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها

شخص معنوي متى تم تعرض الحيازة للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها، حيث يثبت

المدعي أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا للعقار الفلاحي حيازة خالية من العيوب، وأنه قد

سبق له أن حاز حقه العيني سنة على الأقل قبل حدوث التعرض، على أن يبادر إلى رفع

دعواه خلال سنة من بداية التعرض وقد استقر القضاء على اعتبارها دعوى موضوعية².

3- دعوى وقف الأعمال الجديدة:

نصت المادة 821 من القانون المدني على أنه "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا

له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته

أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقضي

عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر".

إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم وأنجز نهائيا

لأصبح تعرضا لحيازة، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل قضائيا، ما يميز هذه الدعوى

عن دعاوى منع التعرض، أن الغرض من إقامتها هو حماية الحيازة من تعدد محتمل أو من

شأنه تهديد صاحب حق الامتياز، كما لو يشرع الغير في أعمال من شأنها حرمان المستثمر

1 - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2002، ص 25.

2 - حيث جاء في قرار للغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم 226217، بتاريخ 1985/03/06، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001، ص 254، ما يلي " من الثابت أن الدعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية بحكم طبيعتها لا تدخل اصلا في اختصاص القضاء الاستعجالي لإن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضح اليد وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد وهذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق الاستعجال ".

الفلاحي من استغلال الأراضي الفلاحية المقررة له قانونا بموجب عقد الامتياز، كما يجب رفع الدعوى قبل انتهاء من الاعمال الجديدة¹، اي خلال السنة من البدء بهذه الاعمال، يرفعها المستثمر أو المستثمرة الفلاحية باسم ممثلها الرئيس ضد الشخص الذي بدا بالأشغال على ارضي المستثمرة مع إثبات الحيازة الهادئة والمستمرة والعلنية وللقاضي سلطة التقدير في فصل في الدعوى

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

ثانيا: دعاوي الحيازة وحمايتها للعقار الفلاحي

دعاوى الحيازة ترفع من طرف المستثمرة أو أحد المستثمرين أصحاب الامتياز يهدفون إلى حماية حيازتهم على الأراضي الفلاحية رغم عدم امتلاكهم لها، ذلك أنها أملاك تابعة للدولة، وتظهر أهمية هذه الدعاوى خاصة في أنها تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية. وبما أن القواعد الفقهية العامة تقتضي عدم التمسك بالحيازة من قبل الأفراد في العقارات الفلاحية التابعة للدولة، فإنه من أجل تحقيق الحماية لهذه الأراضي تقوم الجهات الإدارية بالترخيص بالحيازة، وهو ما جسده القانون 10-03⁴ الذي جعل من الامتياز هو

1- قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 62465، مصدر سابق، ص 116 - 118.

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

3 - ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفق لأحكام التشريع الجزائري، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 96.

4 - قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

الوسيلة الوحيدة لاستغلال الأراضي الفلاحية، باستثناء الأراضي الفلاحية ووسائل الاستغلال الموضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري العلمي، التكنولوجي الممنوحة لغرض إنجاز مهمة تطوير المادة النباتية، الحيوانية، البحث، التكوين والإرشاد والتي يتم استغلالها عن طريق التخصيص¹

المبحث الثاني: الحماية الإدارية والجزائية للعقار الفلاحي.

العقار الفلاحي يحتاج لحماية مثله مثل باقي العقارات الأخرى من بين أهم صورها الحماية الإدارية والحماية الجزائية ولهذا قسمنا مبحثنا هذا إلى مطلبين، تناولنا الحماية الادارية في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فخصصناه للحماية الجزائية.

المطلب الأول: الحماية الإدارية

الحماية الادارية للعقار الفلاحي هي عبارة عن مجموعة من الالتزامات المقررة من قبل المشرع التي تهدف إلى حمايته من اعتداءات الإدارة نفسها، وقد تتجسد هذه الحماية في عملية جرد العقار الفلاحي التي سنتناولها في الفرع الأول وكذلك في الرقابة التي تقوم بها الأجهزة الإدارية وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: جرد العقار الفلاحي

العقار الفلاحي باعتباره من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، فإنه يخضع بصفة عامة لنفس إجراءات جرد الأملاك الوطنية، وعليه سنتكلم عن مفهوم الجرد العام في الفقرة الأولى، وإجراءات جرد العقار الفلاحي في الفقرة الثانية.

1 - سهام بوعمر، الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، 2015 - 2016، ص

أولاً: مفهوم الجرد العام

1 - تعريف الجرد العام:

الجرد العام عرفه قانون الأملاك الوطنية¹ في مادته 08 على أنه: "يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقاً للأهداف المسطر لها، ويبين هذا الجرد حركات الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها".

ولقد عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، على أنه: "يعني الجرد العام للأملاك الوطنية، التسجيل الوصفي والتقييمي لجميع الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والهيكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية²".

و نستخلص من النصين أعلاه أن عملية الجرد تهدف إلى حماية الأملاك العامة والخاصة، بما فيها العقار الفلاحي التابع للدولة، ومراقبة استعمالها بما يتفق والأهداف المحددة من خلال:

- تسجيل وصفي: يتمثل في بيان كافة مكونات المُلْك وخصائصه.

- تسجيل تقويمي: وهو إثبات القيمة النقدية للمال³.

ويسلط الجرد الضوء على حركة الأملاك الوطنية الخاصة ومدى موافقة حركتها مع الهدف المسطر لها، ومعرفة ظروف التسيير والحفظ والصيانة، كما يسمح لكل مالك أو

1- القانون 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14 - 08 ، مصدر سابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91 -455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 60 المؤرخة في 24-12-1991.

3- علي بن شعبان، وسائل الإدارة لحماية المال العام، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، عدد 20، سنة 2003، ص 222.

حائز للأملك الوطنية الخاصة تبرير حالة الملك من وجوده سليما أو ضياعه أو تحطيمه أو نقصان قيمته أو الزيادة فيها لإتخاذ الإجراء المناسب في الوقت المناسب¹.

2- أهداف الجرد العام:

يقصد بهاته الأهداف النتائج المراد الوصول إليها من خلال عمليات الجرد، ويمكن حصرها على سبيل الاستدلال فيما يلي:

- تحديد القيمة، حيث تعتمد القيمة التي وردت في عقد التخصيص، إذا كان العقار المخصص قد وقع تقويمه وقت تخصيصه لها
- تحقيق أغراض اقتصادية وإحصائية.
- تقويم كميات أو مستويات الموارد المعدنية والعضوية والمائية والموارد الأخرى أو منتوجات الأرض وباطنها المتوفرة أو المحتملة اكتشافها قصد استثمارها².

3- خصائص الجرد العام: يمكن حصرها في يلي:

- أنه وصفي، ويعني العملية التي تنطلي على الأملاك المجرودة ففي حالة ما إذا كان الجرد يتعلق بالعقار وجب تحديد مساحته، نوعه، وتنشأ له بطاقة تعريف عقارية.
- أنه تقويمي بين القيمة النقدية للأشياء المجرودة، فبالنسبة للعقار يتم تبيان ثمن الشراء، قيمة التكلفة، تعويض نزع الملكية، القيمة التقديرية عند التخصيص³.

ثانيا: اجراءات جرد العقار الفلاحي:

لجرد العقار الفلاحي هناك إجراءات ومراحل لا بد من اتباعها، والمتمثلة في:

1- شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، ص32.

2 - عبد الله ساقور، محاضرات في التنمية بالمشاركة، منشورات جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2007-2008، ص 164.

3 - أمعر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 119.

1- المراحل والسندات اللازمة لعملية جرد العقار الفلاحي: تبدأ عملية مسح الأراضي مرورا بالشهر العقاري إلى استخراج شهادة تسجيل العقار، وبالرجوع إلى نصوص القانون رقم 90-30¹ يمكن حصرها فيما يلي:

- تقام الأملاك الوطنية بما فيها العقار الفلاحي بفعل الطبيعة وبفعل تدخل الهيئات أو الوسائل القانونية²

- أو عن طريق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص (الحيازة، العقد، التبادل، التبرع، التقادم).

- طريقتان استثنائيتان (نزع الملكية، وحق الشفعة.³)

- تعيين الحدود والتصنيف عن طريق وسيلة القرار الإداري.⁴

السندات اللازمة لإتمام عملية الجرد وهي:

عقد الملكية: يتم اقتناء العقارات من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية بعد

إخطار مديرية أملاك الدولة، والتي تقوم بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقارات، كما تخضع لتراخيص إدارية يقوم الوالي أو الوزير بإصدارها، أما العقد الذي يكرس عملية الشراء فيتم تحريره من قبل مديرية أملاك الدولة باسم الوالي.⁵

عقد الهبات والوصايا: نصت عليها المواد من 42 إلى 47 من القانون 90-30،

السالف الذكر.

التبادل: نص عليه المشرع في المواد من 115 إلى 123 من القسم الخاص من

المرسوم التنفيذي 12-427 الذي حدد مختلف الاجراءات الواجب اتباعها (عقد إداري أو عقد توثيقي).

1- القانون رقم 90-30، مصدر سابق.

2- المواد من 8 إلى 54 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مصدر سابق.

3- المادة 26 من القانون 90-30، مرجع نفسه.

4- محمد الصغير بعلي، القرارات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 7.

5- علي بن شعبان، المرجع السابق، ص 22.

قرار تعيين الحدود: نص قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 12-427 على قرار التصنيف وتعيين الحدود، وحتى يكونا مقبولين يجب أن يسبقها الاقتناء فعلا، أو حدثا معيناً يترتب عليه التملك القبلي للعقار الفلاحي الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية، كما أن عملية الإدراج تختلف حسب طبيعة الملك.¹

قرارات التصنيف: تضبط حدود أملاك الدولة العمومية التابعة للسكة الحديدية، حسب التصميم العام للتصنيف أو تصميم التصنيف، أما فيما يخص الأشغال الكبرى بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين، إذا كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية، أو بقرار من الوالي، إذا وقع التصنيف في ولاية واحدة.²

الحكم القضائي والنهائي: والذي يكون منصب على الأملاك والتركات الشاغرة والتي لا مالك ولا وارث لها.³

2- سجلات جرد العقارات الفلاحية: المادة 83 من قانون المالية لسنة 2003 تلزم بتسجيل كل العقارات المجردة في سجل الارتكاز في الجدول العام للأملاك الوطنية، وسجلات الارتكاز هي سجلات رسمية معتمدة من قبل الدولة، يقوم بفتحها المدير العام للأملاك الوطنية على مستوى الولاية مرقمة .

وسجلات الارتكاز هي إثنين:

السجل الأول: تدون فيه جميع العقارات.⁴

السجل الثاني: تدون فيه العقارات المخصصة والتي تديرها مديرية أملاك الدولة والتي تم إلغاء تخصيصها.⁵

1- محمد أنس قاسم، النظرية العامة للأملاك الإدارة والأشغال العمومية، المطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد النشر، 1992، ص 44.

2- المادة 36 من المرسوم التنفيذي 12-427، مصدر سابق.

3- المادة 773 من الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، مصدر سابق.

4- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-455، مصدر سابق.

5- المادة 15 المصدر نفسه.

فيما يخص التدوين في السجلات يكون بعد إجراء التحقيق والتي تكلف به مفتشية أملاك الدولة، وهذا بعد التحقق من المستندات والوثائق المقدمة، كما أن سجل الارتكاز يعد حجية من خلال أن شهادة التسجيل تملئ من خلال بياناته.¹

3- نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية: وهي مجموعة الإجراءات والأعمال الإدارية الواجب اتباعها قانونا حتى يتم تدوين العقار الفلاحي في سجل الجرد العام للأملاك الوطنية، وهي تتمثل في:

- **إعداد البطاقات العقارية:** فهذه البطاقة تعد وفق نموذج محدد بموجب قرار وزاري، وذلك من قبل كل مؤسسة أو مصلحة أو جهاز أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابع للدولة أو جماعاتها المحلية خصص لها ذلك العقار أو أسند لها تسييره أو تحوزه بأي صفة كانت، والبطاقة تحتوي على مجموعة من البيانات.

• وصف العقار: ويتم تحديد طبيعته ومكان وجوده وتحديد مساحته وقيمه.

• المصلحة المستفيدة من التخصيص: ويتم تسميتها وتحديد نظامها الأساسي والجهة الوصية عليها ثم ذكر قرار التخصيص.²

• بعد إعداد البطاقة يتم إرسالها إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تابع للدولة فيتم إرسال بطاقتها الإدارية المعدة قبل المصالح المعنية لذات الهيئة المرسل إليها.³

- **إعداد شهادة تسجيل العقار:** مصلحة أملاك الدولة بمجرد استلام البطاقات بقع عليها عبء التحقق من سلامة إعدادها، وعند الاقتضاء تقوم بدعوة المصالح الشاغلة للعقار من أجل تكملة المعلومات الناقصة، إضافة إلى إجراء تحقيقات ميدانية عند الضرورة من قبل إدارة أملاك الدولة، وعند التحقق من سلامة البطاقة العقارية، والتأكد من دقة جميع

1- علي بن شعبان، مرجع سابق، ص 38.

2- أمير يحيوي، مرجع سابق، ص 59، 60

3- علي بن شعبان، مرجع سابق، ص 224.

البيانات الواردة فيها، تقوم إدارة أملاك الدولة بترقيم العقار وعلى إثر ذلك تعد مصلحة أملاك الدولة شهادة وفق نموذج تدعى شهادة التسجيلات في الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية.¹

الفرع الثاني: الرقابة على العقار الفلاحي

بعدما تطرقنا لعملية الجرد كألية من آليات الحماية الإدارية للعقارات الفلاحية وجب علينا التعرف في هذا الفرع على مدى فعالية الرقابة ودور الأجهزة الإدارية في حماية هذه العقارات، ولهذا نتحدث على الرقابة التي تمارسها وزارة المالية في الفقرة الأولى والرقابة التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الفقرة الثانية.

أولاً: الرقابة الممارسة من طرف وزير المالية:

حتى يتم إبراز هذا الجهاز في الرقابة على العقار الفلاحي فإنه وجب التعريف بوزارة المالية، ثم التكلم على صلاحيات وزير المالية في مجال رقابة العقار الفلاحي.

1- التعريف بوزارة المالية:

لقد تم تحديد الهيكل الإداري لوزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي 55-95،² حيث وضحت المادة الأولى منه بأن ديوان الوزير يتكون من: مدير الديوان ويساعده مديران للدراسة، رئيس الديوان، المفتشية العامة، وثمانية مكلفون بالدراسات والتلخيص، وخمسة ملحقون بالديوان.

وتشمل الوزارة على هياكل عدة مديريات ذكرتها المواد من 02 إلى 11 من المرسوم المذكور أعلاه، وتعتبر مديرية الأملاك الوطنية من أهم المديريات التي تلعب دوراً هاماً في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية.

1- علي بن شعبان، مرجع نفسه، ص 225

2- المرسوم التنفيذي رقم 55-95، المؤرخ في 15-02-1995 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية، عدد 15

2-صلاحيات وزير المالية في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية:

طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 95-55 فإن وزير المالية وفي مجال الأملاك الوطنية والعقارية عموما والعقارات الفلاحية خاصة يقوم بتطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لجرد الممتلكات العقارية والفلاحية وتقويمها، وحمايتها، وتطرق نفس المادة إلى دور وزير المالية في قيامه بالرقابة القانونية لاستعمال الممتلكات العقارية الفلاحية.

وتتكفل وزارة المالية بالدعم المالي، كما تمثل الدولة قانونيا وقضائيا بإعتبارها هي مالكة الرقابة على الأراضي الفلاحية.¹

ثانيا: الرقابة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

حتى يتم إبراز هذا الجهاز في الرقابة على العقار الفلاحي فإنه وجب التعريف بالديوان، ثم التكلم على صلاحيات الديوان في مجال رقابة العقار الفلاحي.

1- التعريف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87²، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339³.

وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة يكون مقره بالجزائر

1- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 81

2- المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24-02-1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 28-02-1996.

3- المرسوم التنفيذي رقم 09-339، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 61، المؤرخة في 25-10-2009.

العاصمة، مهمته الأساسية في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدول، كما يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير¹.
إلا ان تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية جاء متأخرا لأسباب غير واضحة، والذي لم يتم إلا في سنة 2010 أي عند تبني المشرع لنظام الإمتياز².
ويتوفر هيكل الديوان على مجلس إدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله ومن مجموعة من من المديرية الجهوية موزعة عبر كامل التراب الوطني.

2- صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

لقد أسندت للديوان الوطني مهام تطبيق النظام العقاري وتنفيذ السياسة العقارية رغم كل هذا جزء من صلاحياته تبقى نظريا فقط ما لم توفر له الوسائل اللازمة للقيام بمهامه.
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة يقوم بمراقبة ومدى التزام المستثمرين الفلاحيين في مجال الأراضي التابعة للدولة، بالواجبات الملقاة على عاتقهم بموجب دفتر الشروط المجسد لنظام الامتياز³.

كما أن الديوان يقوم بالتدخل بتطبيق النصوص القانون العقارية لاسيما المواد التي تؤكد ضرورة عدم تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، وعدم القيام بأي تصرف يقلل من حجم المستثمرة الفلاحية، وعدم استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها خلال فترة سنة واحدة، والقيام بتأجيرها من الباطن، وعدم دفع الأتاوى بعد سنتين متتاليتين، إذ يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المحددة في النصوص القانونية، والمشار إليها في دفتر الشروط، تدخل الدولة الممثلة في الديوان الوطني

1- حرش محمد، الامتياز كمنط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسة الاجتماعية والانسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، المجلد8، العدد2، 2016، ص 166-165.

2- ذبايية نعيمة ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 25، المجلد 13 جامعة محمد خيضر بسكرة، تاريخ النشر 15-01-2021، ص 1050.

3- المواد من 03 إلى 28 من القانون 10-03 مصدر سابق.

للأراضي الفلاحية، إذ يقوم بإعداره قانونا لأجل تصحيح المخالفات الحاصلة على الأراضي الفلاحية، خلال أجل معين.

وتتمحور مهامه أساسا في:

- ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز للغير.
- الفصل في طلبات التنازل عن حق الامتياز لذوي الحقوق.
- الفصل في طلبات المستثمر صاحب الامتياز الخروج من حالة الشيوخ لتكوين مستثمرة فلاحية فردية.

- الترخيص بإكتساب أكثر من حق امتياز لغرض تكوين مستثمرة فلاحية فردية من قطعة واحدة.

- تلقي طلبات إنهاء أو تجديد حق الامتياز.

- إخطار إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز في حال إخلال المستثمر بالتزاماته.

- إستغلال الأراضي الفلاحية في حال تخلي المستفيدين عن إيداع ملفات تحويل حق

الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، أو في حالة فسخ عقود أصحاب الإمتياز¹.

إن تركيز كل هذه المهام على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يبرز الآمال المعقودة عليه، في الإنتقال من نمط حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، وتدارك المساوئ الناجمة عن التأخر الفادح في تنصيبه، والإخفاقات السابقة في منع الإعتداء على العقار الفلاحي، التي كانت تحدث على مرأى ومسمع السلطات العمومية².

المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي.

نظرا للأهمية البالغة التي تشكلها الأراضي الفلاحية من الناحية الإقتصادية والإجتماعية والسياسية حتمت على المشرع توفير أقصى قدر ممكن من الحماية لهذا المورد

1 - بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 231.

2 - المرجع نفسه، ص 232.

الهام ومن بين أشكال الحماية التي وفرها المشرع في هذا المجال هي حماية العقار الفلاحي جزائيا ولهذا سنتكلم عن حماية العقار الفلاحي في قانون العقوبات في الفرع الأول ونتحدث عن حماية العقار الفلاحي في النصوص الخاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حماية العقار الفلاحي في قانون العقوبات.

إن حماية العقار الفلاحي عن طريق أحكام قانون العقوبات يعد استثناء يخرج عن القواعد العامة التي تنص أن حماية العقار الفلاحي يكون إما أمام القضاء المدني (بشقيه العقاري والمدني) وقد تكون الحماية أمام القضاء الإداري إذا كانت الإدارة العامة طرفا في النزاع، أما الحماية الجزائية فإنها كاستثناء تكون في حالة المساس الخطير بالأراضي الفلاحية، ولقد جرم المشرع الجزائري في القانون العقوبات عدة أفعال تمس بالعقار الفلاحي وسلط عقوبات شديدة نذكر منها ثلاث جرائم:

أولا: جريمة التعدي على ملكية فلاحية

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى جريمة التعدي على ملكية فلاحية بموجب أحكام المادة 386 من قانون العقوبات¹ وتقوم هذه الجريمة متى توافرت أركانها العامة وعناصرها الخاصة، ونعني بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام الجريمة بوجه عام وهي الشروط التي تنطبق على كل الجرائم مهما كان نوعها وهي الركن المادي والركن المعنوي والركن الشرعي.

1- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-05-1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-01 المؤرخ في 25-02-2009، المعدل والمتمم بالقانون 21-14، المؤرخ في 28-12-2021 ج ر عدد 99 الصادر بتاريخ 2021/12/29.

بالإضافة إلى إشتراط القانون في المادة 386 عنصرين آخرين تختص بهما جريمة الإعتداء على الملكية العقارية هما انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الإنتزاع بالخلصة أو التديس¹.

فبالنسبة للركن المادي فهو كل فعل أو عمل خارجي الذي يعبر عن النية الجنائية أو الخطأ الجزائي² فهو العمل العضلي للجاني³.

أما الركن المعنوي فهو نية داخلية يضمها الجاني في نفسه⁴ فهو يتمثل في العمل الفكري له⁵. بالإضافة إلى الأركان العامة الواجب توافرها في جريمة التعدي على عقار فلاحي هناك شرطين خاصين تنفرد بهما هذه الجريمة هما:

إنتزاع عقار مملوك للغير:

معنى انتزاع العقار قيام الفاعل بسلوك ايجابي هو النزاع أو الانتزاع أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك وبالتالي يجب ان تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع ولا يكفي مجرد المرور بل يجب لتحقق الجريمة ان يكون الهدف من التعدي هو الاستلاء على ملك الغير، وان العقار المستهدف في هذه الجريمة أرض فلاحية، ولا يهم ان كانت ملك لشخص طبيعي أو شخص معنوي عام أو خاص⁶.

و يجب أن يكون العقار مملوكا للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم ويستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات أن المراد بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير

1- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006 ص14.

2- احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر الطبعة العاشرة 2011، ص97.

3- منصور رحمانى، الوجيز في القانون الجنائي العام، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2006، ص93.

4- احسن بوسقيعة، مرجع سابق، ص120.

5- منصور رحمانى، مرجع سابق، ص93.

6- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثامنة، 2012 ص97.

بموجب عقد رسمي مشهر أو يكون العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة¹، أي بموجب سندات عرفية أو سندات توثيقية أو سندات إدارية أو سندات قضائية.

إقتران الإنتزاع بالخلسة والتدليس:

ويقصد بالخلسة أنها صورة الفعل الذي يقوم به الجاني ويؤدي إلى الاستلاء على مال الغير بدون علم أو رضا، صاحب المال أو صاحب العقار فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية اي بعيدا عن أنظار المالك وعلمه².

أما التدليس فهو إعادة شغل العقار بعد أخلائه عنوة عن المالك³.

و في حالة اذا ما توافرت الأركان المبينة أعلاه المتعلقة بجريمة التعدي على ملكية فلاحية فان المشرع الجزائري سلط عقوبة جزائية ضد الجاني والتي حددها بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.

كما ضاعف المشرع العقوبة اذا توافرت ظروف التشديد والتي هي وقوع الاعتداء ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة اشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبا بواسطة واحد أو اكثر من الجناة اين تكون العقوبة من سنتين إلى عشر سنوات وغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.

ثانيا: جريمة الحريق العمدي للأرض الفلاحية:

هي جريمة نص عليها المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة 396 من قانون العقوبات واعتبر الفعل جريمة تختص محكمة الجنايات بالنظر في الملف أما الفعل المجرم فانه ورد في الفقرتين 4 و5 من نص المادة أين يشتمل الإعتداء على راضي فلاحية فيما يخص حقول مزروعة أو أشجار أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات، ومحصولات قائمة أو قش أو محاصيلات في أكوام أو في خزم.

1- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص20.

2- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص24.

3- حمدي باشا عمر، مرجع نفسه، ص99.

وحتى تقوم هذه الجريمة لابد من توافر أركان والتي تتمثل في:

- فعل وضع النار:

تعد هذه الجريمة من الجرائم الخطيرة ويتم فعل وضع النار في حد ذاته على نية المبيته للجاني والذي من خلاله يتضح هدفه بالحاق الأضرار بالعقار ويتم أحداث النار بكل وسيلة تؤدي إلى الحريق كاللقاء عود ثقاب مشتعلا أو فحم مشتعل أو غيرها من المواد القابلة للاشتعال¹.

- محل الجريمة:

اين حددت المادة 396 فقرة 4 و5 من قانون العقوبات الاموال المستهدفة وهي حقول مزروعة، اشجار مقاطع أشجار أخشاب، محصولات قائمة، قش، محصولات موضوعة في اكوام أو في حزم وهي كلها اموال لصيقة وتابعة للاراضي الفلاحية المعتدى عليها اين الاعتداء الذي يمسهامعناه المساس بالارض الفلاحية.

- الأموال ملك للغير:

يجب ان تكون تلك الأموال التي وضع الحريق عمدا عليها لإهلاكها مملوكة للغير وهو ما يتضح من عبارة "اذا لم تكن مملوكة له" وهذا معناه ان هذه الاموال المتواجدة على عقار فلاحي لا تكون ملك للجاني بل تكون مملوكة للغير.

- القصد الجنائي:

وهو انصراف إرادة الجاني إلى ارتكاب الفعل الإجرامي على العقار الفلاحي مع علمه ان هذا الفعل سيسبب ضرر للغير وانه فعل مجرم ومعاقب عليه قانونا.

في حالة توافر الإركان السابقة تقوم جريمة وضع النار في عقار فلاحي مملوك للغير بناءا لأحكام المادة 396 من قانون العقوبات وتسلط عقوبة السجن المؤقت ضده التي تتراوح من عشر سنوات إلى عشرون سنة. ولقد شدد المشرع الجزائري من العقوبة اذا توافر ظرف

1- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص110.

مشدد والمتمثل في أن يتعلق بإملاك الدولة أو املاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام اين تصبح العقوبة السجن المؤبد.

ثالثا: تغيير معالم وحدود الارض الفلاحية

هي جريمة نص عليها المشرع بموجب أحكام المادة 417 من قانون العقوبات التي نصت على: "كل من ردم حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا اخضر أو أخشابا جافة منه أو نقل أو الغى انصاب الحدود أو آية علامات اخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعرف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة مالية من 20000 دج إلى 100000 دج".

فهذه الجريمة تقع عادة على الأراضي الفلاحية اين يضع أصحابها حدود للترقية بين الأملاك حتى لا يكون هناك نزاع بين الأطراف اين يعتمد الجاني بتخريب أو نزع أو تغيير المعالم للتعدي على العقار الفلاحي الذي هو ملك للغير فبارتكابه هذا الفعل يكون الجاني قد ارتكب جريمة تغيير المعالم وتسلط عليه العقوبة المبينة في المادة أعلاه.

الفرع الثاني: حماية 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 وبسطت حماية جزائية عليه، سنتطرق في الفقرة الأولى إلى قانون التوجيه الفلاحي، ثم القانون المتعلق بالمياه في الفقرة الثانية، ونتناول قانون المساحات الخضراء في الفقرة الثالثة.

أولا: قانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي

لقد تضمن هذا القانون نوعين من الجرائم التي قد تمس بالا راضي الفلاحية ونذكرها

كما يلي:

1- **تغيير الطابع الفلاحي للأرض:** وهو فعل مجرم ومعاقب عليه بموجب احكام المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي¹ والتي نصت على "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية 100000 دج إلى 500000 دج كل من غير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون" وعليه يستوجب لقيام هذه الجريمة توافر أركان هي:

الركن المفترض: وهو وجود ارض فلاحية ذات وجهة فلاحية ويكون ذلك بالرجوع إلى تصنيف الأرض لدى المصالح المعنية (مصالح مسح الأراضي، المحافظة العقارية، مديرية المصالح الفلاحية) .

الركن المادي: المتمثل في تغيير الطابع الفلاحي للأرض ويكون ذلك بوضع منشآت أو بنايات عليها أو استعمالها لغير النشاط الفلاحي.

الركن المعنوي: يتمثل في توافر لدى الجاني القصد الجنائي العام والعلم وذلك مفترض فيه طالما ان التعامل في المجال العقاري يتم برسمية اشترطها القانون فلا مجال للدفع بعدم العلم بطبيعة الارض².

و في حالة توفر الإركان المبينة أعلاه تسلط على الجاني عقوبة المبينة في المادة اعلاه.

2- **تعرية أراضي الرعي:** وهو فعل مجرم بموجب أحكام المادة 88 من قانون التوجيه الفلاحي التي نصت على: " يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 150000 دج إلى 500000 دج كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغشية الحلقاوية والنباتية خلافا لأحكام المادة 28 من هذا القانون " و حتى تكون امام هذه الجريمة لابد من توافر اركان نذكرها كما يلي:

1- القانون رقم 08-16، مصدر سابق.

2- جباري عبد المجيد، دراسات قانونية في المادة الجزائرية، الحماية الجزائرية للأراضي الفلاحية والرعية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2012، ص 279.

الركن المفترض وهو محل الجريمة اي الارض الرعوية والتي عرفتھا المادة 26 من قانون التوجيه العقاري بأنها اراضي الرعي وهي التي تكون مغطاة بعشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات سنوية ومتعددة السنوات وعلى شجيرات وأشجار علفية.

الركن المادي والمتمثل في تعرية ارض الرعي أو نزع الأغطية الحقلوية والنباتية ولا يهـم الوسيلة المستعملة في ذلك والمساحة المتضررة.

الركن المعنوي وهو القصد الجنائي والعلم ويتوفر بمجرد ارتكاب الركن المادي طالما ان الارض رعوية¹.

ثانيا: القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه

نظرا لأهمية هذه المادة بالنسبة للأراضي الفلاحية فان المشرع الجزائري جرم بعض الإفعال التي تتعلق بالأراضي الفلاحية ولها علاقة بالمياه ونذكرها كما وردت في القانون 05-12² كما يلي:

جريمة سقي عقار فلاحي بمياه قذرة: 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 أراضي فلاحية بمياه قذرة وهذا بعد الإحالة إلى أحكام المادة 130 من نفس القانون التي نصت على " يمنع استعمال المياه القذرة غير المعالجة في السقي."

ثالثا: القانون 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء

تظهر حماية العقار الفلاحي في القانون 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها³، من خلال العقوبات التي تضمنتها بعض نصوصه، وهي:

1- جباري عبد المجيد، مرجع سابق، ص 279.

2- القانون 05-12 المؤرخ في 04-08-2012، المتعلق بقانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 30.

3- قانون رقم 07-06 المؤرخ في 13-05-2007. يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها.

المادة 34: "يؤهل التحري عن المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون ومعاينتها ضباط وأعاون الشرطة القضائية والموظفون المؤهلون قانونا لهذا الغرض، والذين يعملون بموجب السلطات المخولة لهم في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

المادة 35: " يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 14 من هذا القانون بالحبس من (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من خمسين ألف دينار(50000دج) إلى مائة ألف دينار(100000دج) وإعادة الأماكن إلى ما كانت إليه¹.
وفي حالة العود تضاعف العقوبة."

المادة 36: "يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 17 من هذا القانون بغرامة من خمسة آلاف دينار 5000 دج إلى عشرة آلاف دينار 10000دج."²

المادة 38: "يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 19 من هذا القانون بالحبس من شهر(1) إلى أربعة (4) أشهر وبغرامة من خمسة آلاف دينار 5000 دج إلى خمسة عشر ألف دينار 15000دج، وفي العود تضاعف العقوبة."³

المادة 39: " يعاقب كل من يتسبب في تدهور المساحات الخضراء أو قلع الشجيرات بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى ستة (6) أشهر وبغرامة من عشرين ألف دينار(20000دج) إلى خمسين ألف (50000) دج."

المادة 40: "يعاقب كل شخص يهدم كل جزء من مساحة خضراء مع نية الإستحواذ على الأماكن وتوجيهها لنشاط آخر وبالحبس من ستة (6) أشهر إلى ثمانية عشر (18) شهرا وبغرامة من خمسمائة ألف دينار(500000دج) إلى مليون دينار(1000000دج).
وفي حالة العود تضاعف العقوبة."

1- المادة 14 " يمنع كل تغيير في تخصيص المساحات الخضراء المصنعة أو كل نمط شغل جزء من المساحات الخضراء المعنية".

2- المادة 17 يمنع وضع الفضلات أو النفايات في المساحات الخضراء خارج الأماكن أو الترتيب المخصصة والمعينة لهذا الغرض ".
3- المادة 19 "يمنع كل إشهار في المساحات الخضراء".

ملخص الفصل الثاني:

من خلال ما تم التطرق إليه نخلص إلى أن المشرع الجزائري ولحماية العقار الفلاحي وضع عدة آليات، تجسدت في الدعاوى المدنية فقد نظم المشرع مجموعة من الدعاوى من شأنها حماية حيازة العقار الفلاحي بمناسبة تسييره، وهي الكفيلة بحماية حق المالك أو الحائز للعقار الفلاحي، أما الحماية الإدارية فنخلص أن هناك دور هام للأجهزة المكلفة بالحماية الإدارية كونها رقابة قبلية فقد أنشأ المشرع هيئة عمومية أطلق عليها اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أوكلت له مهمة مراقبة وحماية العقار الفلاحي، بالإضافة إلى رقابة وزير المالية، كما تعتبر عملية الجرد قاعدة بيانات تهدف إلى معرفة الملاك وإمكانية إجراء عملية التحقيق العقاري وقيدها في سجلات الارتكاز.

وفيما يخص الحماية الجزائية فتعتبر من آليات الرقابة البعدية بحيث وضع المشرع مجموعة من العقوبات من أجل حماية العقار الفلاحي سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع بحثنا تحت عنوان الحماية القانونية للعقار الفلاحي في الجزائر، نخلص بأن الأراضي الفلاحية قد حظيت فعلا بالحماية القانونية اللازمة من الناحية النظرية، وذلك عن طريق إصدار المشرع الجزائري ترسانة من القوانين التي تنظم العقار الفلاحي، لكن هذا لا يعني أنها كافية لحمايته.

حيث ضبط المشرع الجزائري عملية تسيير واستغلال العقار الفلاحي من خلال وجوب إلزامية إستغلال الأراضي الفلاحية والحفاظ على طابعها الفلاحي وذلك بعدم تحويل وجهتها الفلاحية إلى مجالات أخرى.

وقد تبين لنا أنّ هناك محاولة جادة من المشرع الجزائري في توفير آليات كفيلة بحماية العقار الفلاحي والإرتقاء بدوره الإقتصادي، ومن بينها الحماية المدنية، التي تجسدت في الحماية المتعلقة بالملكية، من خلال دعوى الإستحقاق، وفي الحماية المتعلقة بالحيازة حيث تتكفل دعاوى الحيازة بحماية استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الحائزين، وبالتالي حماية العقار الفلاحي.

وقد تكفلت الأجهزة الإدارية بتوفير الحماية الإدارية عن طريق قيامها بعمليات الجرد التي تهدف إلى استعمال العقارات الفلاحية وفقا للأهداف المسطرة لها، إضافة لدورها الرقابي الذي يقوم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا وزارة المالية.

أما الحماية الجزائية فقد تجسدت بموجب نصوص قانون العقوبات وبعض القوانين الخاصة، حيث جرّم أي فعل اعتداء يمس بالطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية ويحد من خصوبتها، كما جرّم كل الأفعال التي تمس بالملكية العقارية الفلاحية وتهلكتها سواء بالحرق أو الإتلاف والتخريب.

و من خلال ما تمّ ذكره توصلنا إلى بعض النتائج أهمها:

- إنّ سبب تدخل الدولة الجزائرية لحماية الأراضي الفلاحية راجع لاعتمادها

على فكرة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار الفلاحي.

- إنّ المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا محددا للعقار الفلاحي حتى يرفع عنه الغموض واللبس خاصة في ظل القوانين التي نظّمها من أجل تنظيم وحماية العقار الفلاحي.
- على الرغم من الآليات التي قررها المشرع من أجل الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، إلا أنّ الواقع أثبت عدم نجاعتها.
- عدم تفعيل الآلية الرقابية من خلال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل ضبط المخالفين وردعهم، الأمر الذي أسهم في فقدان الطابع الفلاحي لمساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية الخصبة جدا.
- و من أجل توفير حماية فعالة للعقار الفلاحي، بإعتباره الوسيلة الأساسية المعول عليها لنمو الإقتصاد الوطني وتحقيق الأمن الغذائي، نقترح مجموعة من التوصيات المتمثلة في:
- التخطيط الفعّال لحماية العقار الفلاحي في إطار فكرة التنمية المستدامة.
- توسيع الرقابة الإدارية على الأراضي الفلاحية عبر كامل التراب الوطني وذلك بتوسيع الصلاحيات لمختلف الأجهزة الإدارية من أجل رقابة ميدانية للعقار الفلاحي.
- إنشاء نظام قانوني موحد ينظم العقار الفلاحي للقضاء على تشتت قوانينه.
- إعادة الإعتبار لدور الأجهزة الرقابية في فرض احترام القوانين المتعلقة بحماية الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية وإعطاء دور أكبر لمصالح مديريات الفلاحة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- ضرورة تجريم التعدي على الأراضي الفلاحية بأي شكل من الأشكال وذلك برصد عقوبة قاسية لردع المخالف بموجب قانون العقوبات.
- تفعيل وتحسين أدوات التهيئة والتعمير للحد من التوسع العمراني على حساب العقار الفلاحي.

- المحافظة على الأراضي الفلاحية عن طريق منع الرمي العشوائي للنفايات بأنواعها المختلفة، مما يفقدها لخصائصها الإنتاجية، مما يجعلها عرضة لتغيير وجهتها الفلاحية.
- استغلال دور وسائل الإعلام للتحسيس على أهمية الحفاظ على العقار الفلاحي، وتوضيح الآثار السلبية التي تنجر على الإعتداء عليه.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية:

1-النصوص القانونية:

الأوامر:

- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 75 الصادر بتاريخ 1975 المعدل المتمم.
- الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في 26 /08 /2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ح ر عدد 49، سنة 2010 الصادر في 29/08/2010

القوانين:

- القانون 83-18 مؤرخ في 13 /08/ 1983 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد34 ، 1983.
- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد رقم 24 المؤرخ في 12 /06/1984.
- القانون رقم 84-16، المؤرخ في: 30 جوان 1984، المتعلق بالأموال الوطنية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27 بتاريخ 03/07/1984.
- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد 50
- القانون رقم: 88-33، المؤرخ في: 31/12/1988، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، بتاريخ: 31/12/1988

- القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادر بتاريخ 18-11-1990، المعدل والمتمم، بأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر رقم : 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.
- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.
- القانون 05-12 المؤرخ في 04-08-2012، المتعلق بقانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 04-08-2012.
- القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13-05-2007. يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.
- القانون رقم 08-16، مؤرخ في 03-08-2008، يتعلق بالتوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، صادر بتاريخ 10-08-2008.
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخ في 18-08-2010.

المراسيم:

- المرسوم رئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996 المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996 الجريدة الرسمية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 08/12/1996.
- المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 المؤرخ في: 15/12/1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 17/12/1997.
- المرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية رقم 69 المؤرخة في 19/12/2009.
- المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 84، المؤرخة في 21-12-1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخ في 12/01/2011.
- المرسوم التنفيذي رقم: 12/124 المؤرخ في 19/03/2012 الذي يحدد المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 17، الصادرة في 25/03/2012.

القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك للفلاحة والسكن، المؤرخ في 13-09-1992.

- قرار المحكمة العليا، رقم 194631، بتاريخ 2000/04/26 مجلة قضائية 2000 عدد 02.

- قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 62465.

2- الكتب

- احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر الطبعة العاشرة 2011.

- أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، مؤسسة الرسالة، مصر، 1981.

- أعمار يحيوي، نظرية المال العام، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

- أمير خالد عدلي، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003.

- جباري عبد المجيد، دراسات قانونية في المادة الجزائرية (الحماية الجزائرية للأراضي الفلاحية والرعية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

- حرش محمد، الإمتياز كنمط لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسة الإجتماعية والانسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، المجلد 8، العدد 2، 2016.

- حفيظة عطوري، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الدولة الوطنية، المجلد 6، العدد 2، جامعة الجزائر 2019.

- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثامنة، 2012.

- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية، أحكامها ومصادرها، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004.

- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، (دون طبعة)، دار الألفين، القاهرة، 2002.
- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2003.
- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (دراسة وصفية تحليلية) دار هومة، 2004.
- سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة " في مجال الملكية والتسيير " الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، دون سنة النشر، سنة 2004.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون نشر.
- عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 200.
- عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة)، دون رقم طبعة، دار الفكر العربي.
- عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمائتها الجبائية، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دون طبعة، الجزائر، دار الخلدونية 2005.
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2003.

- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2002.
- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006.
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفق لأحكام التشريع الجزائري، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2011.
- محمد الصغير بعلي، القرارات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، المطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد النشر، 1992.
- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، بدون سنة نشر.
- مصطفى مجدي هرجة، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1991.
- منصور رحمانى، الوجيز في القانون الجنائي العام، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2006.
- نعيمة حاجي، أ راضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

3- الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعية:

الأطروحات

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

رسائل الماجستير

- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر.
- بوعافية رضا انظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر مذكرة ماجستير في القانون العقاري كلية الحقوق قسم العلوم القانونية جامعة الحاج لخضر باتنة 2008/2009.
- بعبع الهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007.
- فريدة زواوي، الحيازة لكسب الملكية في القانون المدني دراسة مقارنة، مذكرة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1987.

الماجستير

- سهام بوعمرّة، الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، 2015 - 2016.

المجلات:

- احمد برادي وشتوان حنان، آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة جيل الابحاث القانونية المعمقة، العام الخامس، العدد 38 فبراير 2020.
- أوراغ آسيا وهوام علاوة، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، المجلد 07، جامعة باتنة 1، الجزائر، سنة 2020.
- بن دوحة عيسى وبوشربي مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية العدد الأول، دون ذكر دار النشر، مارس 2016.
- بن عليّة حميد وطالبي مسعودة، آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 02، المجلد 06، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، تاريخ النشر 01-06-2021.
- بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، العدد 11 كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2014.
- حمادي امال، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، العدد 14، جامعة لونيبي علي، البليدة 2 تاريخ النشر 2021/06/06.

- ذيايبة نعيمة ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 25-90، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 25، المجلد 13 جامعة.
- علي بن شعبان، وسائل الإدارة لحماية المال العام، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، عدد 20، سنة 2003 .
- عمور محمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المتخذ في مجال حماية الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة ابن باديس مستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، جانفي 2015.
- لعشاش محمد، مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، ديسمبر 2018.
- مراد نورالدين، حميدي فاطمة، صور الحماية القضائية للعقار الفلاحي أمام القضاء المدني، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد 6، ديسمبر 2018.
- مزواغي ميلود عدم استغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 04، المجلد 03، جامعة ابن باديس مستغانم، الجزائر، 04/06/2015.

المحاضرات:

- **سلخ محمد أمين**، دروس في مقياس العقار الفلاحي مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الوادي، السنة الجامعية 2019-2020.
- عبد الله ساقور، محاضرات في التنمية بالمشاركة، منشورات جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2007-2008.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وتقدير

إهداء

8..... مقدمة

الفصل الأول

التنظيم العام للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري

7..... المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

7..... المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي وأهميته

7..... الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي

9..... الفرع الثاني: أهمية العقار الفلاحي

10..... المطلب الثاني: تصنيفات العقار الفلاحي

10..... الفرع الأول: التصنيفات القانونية للعقار الفلاحي

14..... الفرع الثاني: التصنيفات التقنية للعقار الفلاحي

20..... المبحث الثاني: ضبط تسيير استغلال العقار الفلاحي

20..... المطلب الأول: الالتزام باستغلال العقار الفلاحي

21..... الفرع الأول: الطبيعة القانونية للالتزام باستغلال العقار الفلاحي

24..... الفرع الثاني: الجزاء المترتب على عدم استغلال العقار الفلاحي

27..... المطلب الثاني: إلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض

27..... الفرع الأول: الطبيعة القانونية لمبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض

31..... الفرع الثاني: عملية ضم وتجميع الأراضي الفلاحية

الفصل الثاني

الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي

- المبحث الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي 37
- المطلب الأول: الحماية المتعلقة بالملكية 37
- الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق 37
- الفرع الثاني: إجراءات دعوى الاستحقاق 39
- المطلب الثاني: الحماية المتعلقة بالحيازة 41
- الفرع الأول: تعريف الحيازة 41
- الفرع الثاني: دعاوى الحيازة كآلية لحماية العقار الفلاحي 44
- المبحث الثاني: الحماية الإدارية والجزائية للعقار الفلاحي 48
- المطلب الأول: الحماية الإدارية 48
- الفرع الأول: جرد العقار الفلاحي 48
- الفرع الثاني: الرقابة على العقار الفلاحي 54
- المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي 57
- الفرع الأول: حماية العقار الفلاحي في قانون العقوبات 58
- الفرع الثاني: حماية العقار الفلاحي في القوانين الخاصة 62
- خاتمة 67
- قائمة المصادر والمراجع 71

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى الحماية القانونية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، فكان لابد من الوقوف على ماهية العقار الفلاحي وأصنافه، وكذا التعرف على ضبط وتسيير العقار الفلاحي من خلال إلزامية إستغلاله والمحافظة على طابعه الفلاحي. كما تهدف هذه الدراسة إلى إبراز وتوضيح أهم الآليات والوسائل القانونية لحماية الأراضي الفلاحية المتمثلة في الحماية المدنية، الحماية الجزائية والحماية الإدارية.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، تسيير العقار الفلاحي، الحماية المدنية، الحماية الجزائية، الحماية الإدارية، الآليات القانونية.

Abstract

This study aims to protect the legal property of agricultural land in Algerian legislation, it was necessary to identify the nature of agricultural real estate and its varieties, as well as to identify the control and management of agricultural real estate through the obligation to exploit it and maintain its agricultural character. This study also aims to highlight and clarify the most important legal mechanisms and means for the protection of agricultural lands, represented in civil protection, penal protection and administrative protection.

Keywords: agricultural land, management of agricultural land, civil protection, penal protection, administrative protection, legal mechanisms.