



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministry of higher education and scientific research

جامعة محمد البشير الابراهيمي - برج بوعريريج -

University of Mohamed Al-Bachir Al-Ibrahimi -BBA

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير - قانون عام

الموسومة بـ:

الآليات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية الخاصة من مخاطر التعمير

إشراف:

د. بلعقون محمد الصالح

إعداد الطالبتين:

- بوسنة شفيقة

- بن مقال نعاة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د/ بركات مولود	استاذ محاضر قسم أ	رئيسا
د/ بلعقون محمد الصالح	استاذ مساعد قسم ب	مشرفا ومقررا
د/ بلفروم محمد اليمين	استاذ محاضر قسم أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييرج
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

إذن بالإيداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ : بلحمون محمد الصالح

الرتبة : أستاذ مساعد

المشرف على مذكرة الماستر الموسومة بـ : الآليات القانونية لحماية التراخي

..... الفلاحية الخاضعة من مخاطر التجميد

من إعداد :

الطالب الأول : بوسينة شفيقة

الطالب الثاني : بن مقال نواعجة

أوافق على إيداع الطالب (الطالبين) لمذكرة التخرج لدى الإدارة من أجل برمجتها للمناقشة.

إمضاء الأستاذ المشرف

2024 / 06 / 10



27 ديسمبر 2020

ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): بن مقل بناع الصفة: طالب، أستاذ، باحث لمالك الماندر
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 403616238 والصادرة بتاريخ: 11-11-2022
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم تجديد وجمع قانون عالم
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: الآليات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية المتدهورة
مجاهد المدعير
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: توقيع الممضي: بن مقل بناع
بطاقة التعريف رقم: 403616238
بتاريخ: 11-11-2022

توقيع المعني (ة)



04 جوان 2024
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الإنس المجلس الشعبي البلدي
ويتفويض منه
بشخصية نسوة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي

والذي ألهمنا فيه الله الصحة والعافية والعزيمة

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الدكتور: بلعقون محمد الصالح

على كل ما قدمه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في

موضوع دراستنا في جوانبها المختلفة

كما نتقدم بجزيل الشكر للأساتذة المحترمين لكلية الحقوق والعلوم

السياسية

بجامعة العناصر محمد البشير الابراهيمي

لولاية برج بوعريريج

إهداء

جميل أن يضع الإنسان هدفا في حياته والأجمل أن يساوي هذا الهدف تحقيق طموحه

بفضل الله تعالى أتممت إعداد هذا البحث المتواضع الذي سيكون

تمهيدا لنجاحات أخرى بإذن الله

أهدي ثمرة عملي هذا إلى أعز إنسان أحمل لقبه بكل افتخار

أبي الغالي رحمه الله وأسكنه فسيح جناته

إلى من رهنت حياتها لفرحي ونجاحي، إلى منبع الحياة أُمي الحبيبة أطال الله في عمرها

إلى من ساندني في كل خطوة أخوتي حفظهم الله وجعلهم سندا لي في الحياة :

كمال ، فيصل ، حسان

إلى من شاركوني الحلم وكانوا بجانبني لحظات تعبي وسهري قبل فرحي

أختي ملاك قلبي "حبيبة" ، وزوجة أخي ابتسام

إلى كل صديقاتي أخص بالذكر: سجية ، مريم، زوليخة ، فيروز، سلمى

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد، إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع

أسأل الله أن يجعله منبر علم لكل طالب .

شافية

إهداء

أولا أهدي هذا البحث العلمي إلى روح أبي الطاهرة رحمة الله عليه

كما أهدي هذا الجهد إلى من غمرتني بدعواتها

وسهرت الليالي من أجل تحقيق كل أهدافي إلى قرة العين

أمي الغالية

وإلى عائلتي الصغيرة، إلى أولادي: أيمن ولينا

وزوجي وإخوتي

وإلى جميع زملاء العمل وجميع الأحباب والأصدقاء

نعناعة

قائمة المختصرات

ص: صفحة

ج ر: جريدة رسمية

د ط : دون طبعة

ق.م : قانون مدني

ق ت ع : قانون التوجيه العقاري

ق ت ف : قانون التوجيه الفلاحي

م ت : مرسوم تنفيذي

مقدمة

اهتمت التشريعات قديما وحديثا بتنظيم الملكية وضبط كيفية استعمالها ، كونها مصدرا من مصادر الثروة ومقوّمًا فعالا للاستثمار والتنمية الاجتماعية والاقتصادية، وقد وضعت قيودا تضبط بها قواعد حماية حق الملكية، سواء كانت تلك التشريعات تشجع الملكية الجماعية، أين تسمح آليات الحماية للدولة بالتدخل من أجل تحقيق المصلحة العامة وتفرض القيود على المصلحة الخاصة التي تكون محصورة في نطاق جد ضيق أو كانت تشجع الملكية الخاصة، أين تفرض القيود أيضا وفق موازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة مع ترجيح المصلحة العامة عند الاقتضاء.

لقد تعايشت الجزائر مع نظامين مختلفين، نظام اشتراكي ضيق من نطاق الملكية العقارية الخاصة، ونظام رأسمالي حرر هذه الملكية من القيود الاشتراكية، حيث وضع القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم موازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة بخصوص الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية الفلاحية على وجه الخصوص، هذه الأخيرة التي تعد من أهم صور الملكية ، نظرا لأهميتها الاقتصادية ووظيفتها الاجتماعية التي اعترف بها القانون وخصها بأحكام تنفرد بها، وهو ما يعد بمثابة توجه جديد في مجال الأراضي الفلاحية الخاصة التي عانت أكثر من غيرها العديد من التنظيمات المتعاقبة مما أدى إلى عرقلة الاستقرار في المجال الفلاحي.

في هذا الإطار فإن الأراضي الفلاحية الخاصة هي مفتاح الوصول بكل دولة إلى تحقيق اكتفاءها الذاتي والتخلص من عقبة التنمية للخارج ، سيما وأن الجزائر تتوفر على مساحات شاسعة من الأراضي الصالحة للزراعة ، وانطلاقا من هذه الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للأرض الفلاحية ، كان لزاما على المشرع أن يتدخل لحمايتها من مختلف أشكال الاعتداءات الواقعة عليها ، وكان شكل هذه الحماية بفرضه على المالك واجب الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة ، لأن في ذلك محافظة على

وجهتها الفلاحية ، ومبرر هذا الالتزام هو الوظيفة الاجتماعية للأرض، لذلك فقد اتجه المشرع إلى ضبط استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة ، إذ لم يعد مالك الأرض حسب ما نص عليه قانون التوجيه العقاري حرا في استغلال أو عدم استغلال أرضه، بل أصبح ملزما بالاستغلال ، والأكثر من ذلك فإن امتناعه عن ذلك يشكل مخالفة جسيمة يترتب عليها جزاءات تصل إلى حد تجريده من ملكيته وبيع أرضه سواء كانت خصبة جدا أو خصبة.

إلى جانب المحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية الخاصة ومحاربة ظاهرة إهمالها فرض المشرع قيودا أخرى تقع على عاتق مالكيها بصدد إبرام المعاملات حولها، حيث حارب ظاهرة أخرى أكثر خطورة من الأولى، وهي ظاهرة عشوائية البناء مقارنة بالتوسع العمراني، في هذا الصدد نجد المشرع وضع ضوابط وزان من خلالها بين حق الأفراد في البناء وواجب المحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية الخاصة وفق آليات قانونية تكفل حماية الأراضي الفلاحية الخاصة من مخاطر التعمير ووضع نصوص ومراسيم تضبطها لمنع أي ضرر من شأنه تغيير وجهتها الفلاحية. تأسيسا على ما سبق يظهر أن موضوع البحث له أهمية علمية وعملية ، ذلك أن الأراضي الفلاحية الخاصة تشكل ركيزة أساسية يقوم عليها الاقتصاد الوطني للدولة ، لذا يجب أن تكون هنالك حماية قانونية خاصة لهذا النوع من الأراضي.

تكمن أهمية الموضوع من الناحية العلمية في مجمل القوانين التي وضعها المشرع لحماية الأراضي الفلاحية الخاصة لحمايتها من مختلف تجاوزات البناء العشوائية ، وكذلك عدم احترام المساحة المرجعية عند تقسيم الأراضي، أما من الناحية العملية فتتمثل في الحماية الخاصة للأراضي الفلاحية في الواقع ، باعتبار أنها تشكل الركيزة الأساسية التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني.

نظرا لأهمية البالغة لهذا الموضوع فقد وقع اختيارنا له لأسباب ذاتية تظهر في الرغبة والميول العلمي لدراسة العقار الفلاحي الخاص وكل ما يتعلق به. أما الأسباب الموضوعية فتجد مبرراتها في التساؤلات الكثيرة التي يثيرها هذا الموضوع ، ومحاولة الإلمام بالنصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة به للوقوف على مدى فعاليتها في تحقيق الغاية التشريعية ، فضلا عن أن معظم الدراسات لم تتطرق إلى الآليات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية الخاصة من مخاطر التعمير، بل ركزت فقط على إعطاء نظرة عامة على العقار الفلاحي أو التطرق لاستغلاله والجزاءات المترتبة في حالة الإخلال بواجب الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة.

تهدف هذه الدراسة إلى الوقوف على الآليات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية الخاصة من مخاطر التعمير، لارتباط الأرض بكيان الدولة الاقتصادي وبيان أهم الأسباب التي أدت إلى استنزاف الأراضي الفلاحية الخاصة ، والتي توسعت دائرتها في الآونة الأخيرة ، فالبناء العشوائي على هذه الأراضي وتقسيمها إلى مساحات صغيرة يجعلها غير صالحة للزراعة وبالتالي تصبح ثروة غير قابلة للتجديد.

وقد تم اعتماد مجموعة من الدراسات المرجعية السابقة نذكر منها:

1- سحتوت نادية "النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة ، حيث عالجت الباحثة موضوع ضبط القيود الواردة على العقار الفلاحي آليات وأساليب استغلاله.

2- طالب مسعودة "النظام القانوني لحماية الأراضي الفلاحية في الجزائر"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص دولة ومؤسسات عمومية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2021-2022 ، عالجت الباحثة موضوع الآليات القانونية

المعتمدة لحماية الأراضي الفلاحية بالتطرق لآلية الاستغلال كأساس لحماية هذه الأراضي.

3- خواجية سميحة حنان "قيود الملكية العقارية الخاصة"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة السنة الدراسية 2007-2008 ، حيث عالجت الباحثة مسألة تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها.

4- بن معمر رابح "قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2013-2014 ، عالج من خلالها الباحث آليات تجسيد قواعد التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية.

ما يلاحظ من خلال عرض الدراسات السابقة التي تناولت موضوع النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ، أنها تمحورت حول استغلال الأراضي الفلاحية بوجه عام كآلية للحفاظ على وجهتها الفلاحية ، دون التطرق إلى الآليات القانونية لحمايتها من مخاطر التعمير، مما يجعل موضوع بحثنا متميز عنها بأن تناول كيفية الموازنة بين آليات الحماية القانونية للأراضي الفلاحية ومتطلبات التعمير.

وعليه فإن قلة المراجع المتخصصة في موضوع الأراضي الفلاحية الخاصة ، وحتى المتوفر منها لا يتناول إلى الجزء الضئيل من موضوع الدراسة ولا يفي بالغرض المطلوب.

من هنا يثير هذا الموضوع الإشكالية الآتية:

كيف وازنت الآليات القانونية المعتمدة لحماية الأراضي الفلاحية الخاصة بين مقتضيات المحافظة على وجهتها ومتطلبات التعمير؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي لعرض مختلف المفاهيم المتعلقة بالأراضي الفلاحية الخاصة ومختلف المضامين المتعلقة بحمايتها من مخاطر التعمير كما اعتمدنا المنهج التحليلي من خلال تحليل مجمل النصوص القانونية التي تكفل حماية هذه الأراضي والمحافظة على وجهتها.

ولتحقيق الأهداف المرجوة من البحث ، والإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين على النحو الآتي:

الفصل الأول: ضوابط التصرف المادي على الأراضي الفلاحية الخاصة.

الفصل الثاني: ضوابط التصرف القانوني على الأراضي الفلاحية الخاصة.

وقد اختتمنا الموضوع بخاتمة تضمنت الإجابة على الإشكالية المطروحة ، عرض أهم النتائج المتوصل إليها ومن ثم تقديم الاقتراحات.

الفصل الأول

ضوابط التصرف المادي في
الأراضي الفلاحية الخاصة

تعد الأراضي الفلاحية الخاصة مفتاح كل دولة للوصول إلى تحقيق اكتفائها الغذائي، لذا كان لزاما على المشرع أن يتدخل لحمايتها من مختلف أشكال الاعتداءات الواقعة عليها ، حيث ألزم المالك بواجب الاستثمار الفعلي لأرضه واعتبره متعسفا في استعمال الحق إذا أخل بهذا الالتزام ، ولعل مبرر هذا الالتزام هو المحافظة على وجهتها الفلاحية والرغبة في تكثيف القاعدة الإنتاجية.

إن تقرير واجب الاستثمار على النحو المذكور يستمد أسسه من الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأراضي الفلاحية الخاصة ، وتعزيزا لهذه الغاية التشريعية وضع المشرع مقاييس لتشديد المباني وإقامة منشآت التجهيز على هذه الاراضي ، بهدف حمايتها من مخاطر التعمير.

في ضوء ما سبق سنعمد إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث نستعرض في المبحث الأول واجب الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة ، وفي المبحث الثاني ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية الخاصة.

المبحث الأول: واجب الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة

تشكل الأراضي الفلاحية الخاصة ثروة اقتصادية هامة؛ نظرا للدور الذي تلعبه في تحقيق الأمن الغذائي، لذا فقد جاء قانون التوجيه العقاري بمفاهيم جديدة وأعاد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة لا سيما الأراضي الفلاحية ، هذه الأخيرة التي عرفها بنص المادة 4 منه بالقول: " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات ، انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوانات أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".¹

وتأكيداً منه على الأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية الخاصة وتفعيلاً للدور الذي تؤديه في المجتمع ، خرج عن القاعدة العامة المقررة في القانون المدني، التي تخول للمالك الحرية في استعمال ملكه ، بأن أنشأ التزاماً قانونياً ربطه بالوظيفتين الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية الخاصة الرامية إلى تحقيق المنفعة العامة وجعل المالك أو الحائز متعسفا في استعمال الحق إذا ما أخل بواجب الاستغلال الفعلي لأرضه ، سواء كان مستغلاً لها استغلالاً مباشراً أو غير مباشر، ولتفعيل هذا الالتزام وتحقيق الغرض منه وضع آليات مؤسساتية في مواجهة تعطيل استثمار الأراضي الفلاحية الخاصة ورتب جزاءات على ذلك.²

¹ - القانون رقم : 90 - 25 المؤرخ 5 في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري ، ج.ر عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، ص 1560، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج.ر عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995، ص 11.

² - بلقون محمد الصالح، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الفلاحية الخاصة ، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة، 12 أكتوبر 2022، ص ص 197-198 .

وعليه سنتناول في هذا المبحث واجب الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة (المطلب الأول) ثم آليات تفعيل الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: عدم الالتزام بواجب الاستثمار يعد تعسفا في استعمال الحق

نظرا للتحول الطارئ على طبيعة الملكية العقارية والانتقال من اقتصاد الانتفاع بالثمار التي كان يعود بها العقار على مالكة الذي له أن يستغل ملكيته من عدم ذلك ولا يترتب عن عدم استغلاله لها سقوط حقه ، إلا أن هذه القاعدة قيدها المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري وفقا لنص المادتين 48 و 49 منه ، استنادا إلى الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي تؤديها الملكية العقارية الفلاحية الخاصة ، فليس للمالك الحرية في ترك الأرض دون استثمار، وإلا اعتبر متعسفا في استعمال حقه.

غير أن المادة 48 من قانون التوجيه العقاري السابق ذكره جاءت بمفهوم مغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها وفق أحكام القانون المدني.¹

الفرع الأول: التعسف في استعمال الحق وفق أحكام القانون المدني

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني لا نجد أي نص يعرف التعسف في استعمال الحق، وإنما اقتصر على ذكر المبدأ العام والنص على معايير التعسف فقط في نص المادة 124 مكرر من القانون 05-10.²

¹ - فقير فايزة ، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري ، مذكرة ماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005، ص 272.

² - القانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 جوان 2005، ج. ر عدد 44 مؤرخة في 26 جوان 2005 ، يعدل ويتم الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة 30 سبتمبر 1975.

أما الفقه فقد عرف التعسف في استعمال الحق على أنه: "استعمال صاحب الحق للسلطة المخولة له قانوناً بكيفية تلحق ضرراً بالغير".¹

غير أن الاستعمال في حد ذاته مشروع ولكن نتائجه وأغراضه غير مقبولة ومثال ذلك المالك الذي يبني جدار في حدود ملكيته ، ولكن يرتفع به قصد منع الضوء والهواء على جاره.

وهناك من يعرفه على أنه: "انحراف الحق عن غايته ، أي الخروج عن غاية الحق التي شرع من أجلها الحق".²

أما المشرع الجزائري فقد نص على التعسف في استعمال الحق في المادة 124 مكرر من القانون المدني التي نصت : "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات التالية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة".

ما يلاحظ أن المشرع ربط التعسف بفكرة الخطأ التقصيري ، الذي تقوم عليه المسؤولية عن الفعل الضار، لذا أورد هذا النص بعد نص المادة 124 من القانون المدني المتعلقة بالمسؤولية عن العمل غير مشروع ، والتي جاء فيها: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ، ويسبب ضرراً للغير يلتزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

¹- زعلاني عبد المجيد ، المدخل لدراسة القانون- النظرية العامة للحق، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، دط، 2003، ص79.

²- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني ، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية ، د ط 1999 ، ص111 .

وهنا المشرع حاول تفادي الانتقادات التي وجهت له سابقا حينما نص على التعسف في المادة 41 الملغاة من ذات التقنين بين أحكام الأهلية ، على الرغم من عدم وجود رابطة تجمع التعسف بأحكام الأهلية ، إلا أنه اعتبر التعسف إحدى صور الخطأ التقصيري.¹

أما من حيث صياغة المادة 124 مكرر فيلاحظ - بخصوص معايير التعسف في استعمال الحق - أنها لم تعد واردة على سبيل الحصر كما كان عليه الأمر في السابق فالمشرع أدرج عبارة "لا سيما" التي تدل على أن حالات التعسف واردة على سبيل المثال وبالتالي يفسح المجال للقاضي لاستنباط العديد من الحالات.

ومن صور التعسف في استعمال الحق التي نصت عليها المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري :

- قصد الإضرار بالغير:

يتعلق هذا المعيار بالقصد أو النية ، أو بعبارة أخرى أن تكون نية الإضرار هي الباعث الوحيد لصاحب الحق في استعماله ، وهي مسألة نفسية أيضا يتعذر إقامة الدليل مباشرة عليها ، ومع ذلك فإن تطبيق هذا المعيار يقتضي الاستعانة بمعيار موضوعي هو مسلك الرجل المعتاد.

فهذا المعيار هو معيار شخصي ذاتي يعتمد على نية صاحب الحق ، وأمام صعوبة اثباته اتخذ القضاء والفقهاء قرائن على هذا القصد ، من بينها انتفاء المصلحة أو ضآلتها بالمقارنة مع الضرر اللاحق بالغير، أو إذا كان صاحب الحق يتخير الطرق

¹ - ضريفي الصادق ، محاضرات حول التعسف في استعمال الحق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2016-2017، ص 27 .

الأكثر إضراراً بالغير، أي أنه كان بإمكانه استعمال حقه على نحو آخر يجنبه الإضرار بالغير ولا يكلفه خسائر.¹

- استعمال الحق للحصول على فائدة قليلة مقارنة بالضرر اللاحق بالغير:

وهو معيار موضوعي لا يركز فيه على النية بقدر ما يركز على وجوب حصول التوازن بين قيمة ما يجنيه صاحب الحق من منفعة جراء مباشرته لحقه وبين ما يلحق الغير من أضرار، فإذا كانت تلك الفائدة يسيرة والضرر الذي يصيب الغير كبير عد صاحب الحق متعسفا وقامت مسؤوليته وألزم بتعويض الغير، أما إذا كانت تافهة لا تتناسب مع الضرر الذي يلحق الغير، فيكون استعمال الحق هنا أمراً غير مشروع ويعد صاحبه متعسفا.²

- عدم مشروعية المصلحة التي يهدف صاحب الحق لتحقيقها :

يعد هذا المعيار مادي كذلك ، وإن كان طريق الوصول إليه ذاتي ، يقوم على نية صاحب الحق وهو تطبيق سليم لمعيار الخطأ، لأن السلوك المألوف للشخص العادي لا يقوده لاستعمال حقه بهدف تحقيق مصلحة غير مشروعة ، وأهم ما يميز هذا المعيار أنه تطبيق محض للخطأ لأن المصالح غير المشروعة التي يرمي صاحب الحق إلى تحقيقها فإن صاحب الحق يعد مسؤولاً عن تعويض المضرور سواء تعسف أم لا.³

ترتياً لما سبق ذكره يتضح أن المشرع قد اعتمد الرأي السائد في الفقه والتشريعات الوضعية باعتبار التعسف صورة من صور الخطأ التقصيري وهو

¹ - حجاج مبروك، التعسف في استعمال الحق بين نظام المسؤولية التقصيرية والنظام المستقل، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011-2012، ص84.

² - ضريفي الصادق ، المرجع السابق، ص39.

³ - قلاواز فاطمة الزهراء، محاضرات في مقياس نظرية التعسف في استعمال الحق ، جامعة حسيبية بن بوعلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2022-2023، ص ص 70-71.

الانحراف عن السلوك المألوف للشخص العادي ، من خلال المعايير التي أوردتها المادة 124 مكرر السابق ذكرها المتمثلة في قصد الإضرار بالغير وعدم تناسب المصالح بين صاحب الحق ومن لحقه الضرر والسعي لتحقيق مصلحة غير مشروعة.

الفرع الثاني: التعسف في استعمال الحق في ضوء قانون التوجيه العقاري

خروجا عن النظرية التقليدية للتعسف في استعمال الحق التي عرفها القانون المدني ، فإن المشرع الجزائري اعتبر أن الأراضي الفلاحية مهما كانت طبيعتها القانونية رأس مال اقتصادي لاعتبارات الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية لها¹ ، فطبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري فإن الشخص الملزم بالاستثمار قد يكون هو المالك أو صاحب الحق العيني أو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة على الأراضي الفلاحية .

يشكل عدم الاستثمار في ظل قانون التوجيه العقاري تعسفا في استعمال الحق لكن جزاؤه ليس جبرا للضرر كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها في القانون المدني ، بل له جزاءات أخرى قد تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته ، وبالتالي تهديد حق الملكية في صميمه ، لأنه إذا كانت القواعد العامة للنظام القانوني الجزائري جعلت من النزعة الفردية والاجتماعية ذو طبيعة مزدوجة فإن الأحكام التي جاءت بها المادة 48 من قانون التوجيه العقاري لم تكف بإعطاء وظيفة اجتماعية مما يؤثر سلبا على الوضعية القانونية لمالك العقار الفلاحي الذي لم يعد صاحب الحق بل مجرد وكيل للمصلحة العامة المتمثلة في استثمار الأراضي الفلاحية والزيادة في قدرتها الإنتاجية ، ويعد ذلك خرقا للأحكام الدستورية

¹ - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، بيت الأفكار للنشر والتوزيع ، الدار البيضاء الجزائر، الطبعة الأولى، 2019، ص 206.

التي تحمي وتضمن حق الملكية مع الاعتراف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك وليس إلغاؤها تماما كما جاء به قانون التوجيه العقاري.¹

وبذلك يعد عدم استثمار الأراضي الفلاحية الخاصة عبارة عن الوجه السلبي للاستغلال ، والذي عرفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري على أنه : "كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".²

من خلال تحليل المادة 49 المذكورة أعلاه نجد أن المشرع عرف عدم استثمار الأراضي الفلاحية من خلال العناصر التالية :

- اشتراط الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية وعلى أساسه يجب أن يكون عدم الاستغلال فعليا ليتحقق ويتأكد عدم الاستغلال .
- عدم الاستغلال يعني كل الأنشطة الفلاحية الممارسة على الأراضي من نشاطات تغير وجهة الأرض الفلاحية وتمس طابعها الفلاحي، وهذه المعاملات محل مراقبة خاصة فيما يتعلق بعمليات تجزئة الأراضي الفلاحية والتي من شأنها أن تؤدي إلى تغيير وجهة الأرض الفلاحية .
- عدم الاستغلال يشمل جميع الأراضي الفلاحية الخاصة بمختلف أنواعها وتصنيفاتها .
- عدم الاستغلال مرتبط بمدة زمنية وهي موسمين فلاحيين متتاليين .³

¹ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر، بوزريعة الجزائر، طبعة 2002 ص ص 255-256.

² - حسونة عبد الغني ، استغلال العقار الفلاحي في ظل نظام الحلول، مجلة الدراسات القانونية والسياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلد 1 العدد 10، 2018، ص 7.

³ - المرجع نفسه، ص8.

المطلب الثاني: آليات تفعيل الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة

على الرغم من ضمان حق الملكية الخاصة دستوريا ، إلا أن ذلك لا يعني أن صاحب الأرض الفلاحية حر في استغلال أو عدم استغلال أرضه، بل ألزم قانون التوجيه العقاري كل من مالك العقار الفلاحي استغلاله استغلالا مباشرا أو غير مباشر وإلا اعتبر متعسفا في استعمال الحق.

كما جاء القانون المذكور أعلاه بمفاهيم جديدة وأعاد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة لا سيما الملكية الفلاحية ، كما اهتم المشرع بالأراضي الفلاحية لما تلعبه من دور في تحقيق الأمن الغذائي فاحتفظ للدولة بسلطة الرقابة على هذه الأراضي ، وذلك بإنشاء آليات قانونية لحمايتها وحسن استغلالها تمثلت في إنشاء جهاز لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، كما رتب جزاءات عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية قد تصل إلى حد بيعها.¹

الفرع الأول : إجراءات إثبات عدم استثمار الأراضي الفلاحية الخاصة

تنص المادة 50 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، المعدل والمتمم على أن : " عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 من هذا القانون تعينه هيئة معتمدة خاصة تحدد تكوينها وإجراءات تطبيقها عن طريق التنظيم" .

تطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-484 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم

¹ حمادي أمال ، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، العدد 14 جامعة لويسيانا، البليدة، 2021 ، ص 98 .

¹ وقد حددت المادة 2 منه مجال تطبيقه ، بحيث تنطبق أحكام هذا المرسوم على الأراضي الفلاحية غير المستغلة الخاصة بالقانون الخاص.²

بناء على ماسبق يتم انشاء على مستوى كل ولاية لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية التي تتشكل من :

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية - رئيسا.
 - المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
 - عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه الرئيس .
 - عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه .
- يعين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص إقليميا لمدة 3 سنوات ، كما يمكنها الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها.

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها كما يمكنها أن تجتمع كلما دعت الحاجة في ذلك في دورات غير عادية ، حيث تقوم اللجنة خلال اجتماعها الأول بضبط نظامها الداخلي واتخاذ التدابير التي تراها ضرورة للعمل بها.

تتمثل الإجراءات المتبعة من طرف اللجنة في معاينة المخالفات ، وتحريير محضر بذلك ثم توجيه إنذارات في حالة عدم امتثال المعني بالتنبيه الموجه له ، إذ يتم اتخاذ مجموعة من التدابير في مواجهته وعليه نتطرق إلى هذه الإجراءات وفق الآتي:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97- 484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، ج . ر عدد 83 ، مؤرخة في 17 ديسمبر 1997، ص 21 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 2012، ج.ر عدد 11، مؤرخة في 26 فيفري 2012، ص 5.

² سحتوت نادية ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 21- 07 - 2019 ، ص 254 .

1- معاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية :

تثبت اللجنة المذكورة أعلاه معاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة بمبادرة أعضائها أو من طرف مصالح الفلاحة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أو بناء على تبليغ من أي شخص فتقوم اللجنة بفتح تحقيق على أساس الإخطار المقدم من أجل معاينة صحة ما جاء فيه فإذا ثبت لديها أن الأرض محل المعاينة لم يتم استغلالها في الفلاحة لمدة موسمين متتابعين فتعد بذلك محضر إثبات حالة توجهه إلى لوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة.¹

2- توجيه الإنذار:

بعد تحرير المعاينة تقوم اللجنة بإنذار المالك أو مالك الحق العيني العقاري بضرورة استغلال الأرض في مهلة تتجاوب مع قدرات الأرض والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها الأرض وطبيعتها ، دون أن يتجاوز هذا الأجل 6 أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار، بعد انتهاء الأجل المحدد وفي حالة عدم استجابة المعني للإنذار، يتم إنذاره للمرة الثانية على أن يمهل سنة واحدة بعد الإنذار الأخير من أجل أن يستأنف استغلال الأرض الفلاحية مع مطالبته بتقديم الأسباب التي حالت دون الاستغلال ، ويبلغ الإعدار الثاني عن طريق المحضر القضائي وفق الجديد الذي تضمنته المادتين 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-83 السابق ذكره .

يشمل الإنذار الذي ترسله اللجنة إلى المعني بالأمر جميع الإجراءات اللاحقة والجزاءات التي ستوقع عليه في حالة رفضه أو تماطله في عدم استغلال الأرض

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم : 97-484 المعدل والمتمم ، مصدر سابق .

ويجب أن ترسل الإغذارات في رسالة مضمنة الوصول موسى عليه مع وصل استلام.¹

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة على عدم استثمار الأراضي الفلاحية الخاصة

حددت المادة 51 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم الجزاءات التي توقع في حالة عدم استثمار الأراضي الفلاحية ، إذ تنص على أنه : " إذا ثبت عدم استثمار الأرض ينذر المستثمر ليستأنف استثماره ، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى أجل انتهاء أجل جديد مدته (1) سنة تقوم اللجنة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يلي :

وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر، إذا كان المالك الحقيقي غير معروف أو عرضها للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة "

وتنص المادة 52 من القانون نفسه على أن : " وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير مخصصة للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجز مؤقتا عن استغلال أرضه المقصودة ."²

وبذلك تعتبر الأراضي الفلاحية الخاصة غير مستغلة في ظل قانون التوجيه العقاري إذا لم تستغل استغلالا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل ، ويتم معاينة عدم الاستغلال من طرف هيئة معتمدة تدعى لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي

¹ - سحتوت نادبة ، المرجع السابق ، ص 256 .

² - بركان فضيلة ، عدم استغلال الأراضي الفلاحية- دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية ، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2005 ، ص42 .

الفلاحية ، وفق ما سبق ذكره، فإذا انقضت الآجال المحددة تقوم اللجنة بتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتطبيق الجزاءات المنصوص عليها قانونا والمحددة بالمادة 50 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم¹ وذلك على النحو الآتي :

1- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك غير معروف :

يتدخل الديوان كخطوة أولى بوضع الأرض حيز الاستثمار بحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان مالك غير معروف ، وبذلك فإن وضع الأرض غير مستغلة حيز الاستثمار طبقا لنص المادة 52 من ق، ت ، ع 90-25 المعدل والمتمم يكون مخصص للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزا مؤقتا عن استغلال أرضه الفلاحية.²

ما يلاحظ أن المشرع لم يحدد مدة وضع الأرض حيز الاستغلال هل تستغرق موسما فلاحيا أو أكثر؟ وهل تكون مؤقتة أو مؤبدة؟ ولو أن الراجح هو اعتبار تلك المدة مؤقتة ، لأن ذلك يتعارض تعارضا كليا مع القواعد العامة للملكية ، إضافة إلى ذلك فإن المشرع لم يبين الكيفية القانونية التي توضع بها الأرض حيز الاستثمار هل تتم بمنح الاستغلال لفلاحين مجاورين؟ أم يأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عاتقه عملية الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك ، ويعد الحل الأخير الأنسب والأكثر فعالية من الناحية العملية.

2 - أو عرض الأرض الفلاحية غير مستثمرة للتأجير:

¹ - طلبة ليلي ، الملكية العقارية الخاصة وفق أحكام التشريع الجزائري ، دار هومة ، بوزريعة ، د ، ط ، الجزائر 2010 ، ص 115 .

² - دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة البحوث والدراسات الأكاديمية، العدد 3، جامعة بشار، 2014، ص97.

تطبق في هذا الشأن القواعد العامة المعروفة في عقد الإيجار مع وجوب الأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات التي تضمنها قانون التوجيه العقاري حول إيجار الأراضي الفلاحية في المادتين 53 و54 ، مع الإشارة إلى أن اللجوء إلى الحاليتين (1 و2) يتم بصدد عجز المالك بصفة مؤقتة عن استغلال الأرض بسبب قوة القاهرة كما سبق ذكره ويمكن أن يطرأ هاذين الإجراءات بمجرد تبليغ الإعدار، فالقوة القاهرة ليست سببا يمنع تنفيذ هذا الجزاء وهو حكم خاص استلزمته الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة على خلاف ما جاءت به القواعد العامة المقررة في أحكام القانون المدني.¹

كما يلاحظ في هذا الشأن عدم تنظيم مسألة هامة تتعلق بإهمال حائز الحق العيني أو أي شخص آخر يمارس حيازة عليها ، إلا إذا كان المالك في هذه الحالة معروفا وموقف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اتجاه المالك والحائز وموقف هؤلاء اتجاه الديوان.²

3- بيع الأراضي الفلاحية غير المستغلة إذا كانت خصبة جدا أو خصبة:

إن عملية بيع الأراضي الفلاحية إذا كانت خصبة أو خصبة جدا والتي رتبها المادة 51 من قانون التوجيه العقاري كجزء عن عدم استغلال الأرض الفلاحية واستثمارها الفعلي ، له مبرراته كون هذا النوع من الأراضي الفلاحية يشكل ثروة حقيقية تحتاج إلى الاستثمار دائما والاستغلال الحقيقي لها لأداء دورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

كما أن فكرة البيع وردت بشأنها لأنها محل معاملة مطلوبة دوما وبقيم هامة تجعل من المقدم على عملية اقتنائها يسارع إلى استغلالها وتوجيهها للاستثمار الفعلي.³

2 - بلعقون محمد الصالح ، المرجع السابق، ص 207.

² - المرجع نفسه ، ص207.

2- بن معمّر رابح ، قواعد وأليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مذكرة ماجستير ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة ، 2013-2014 ، ص 54.

وعلى الرغم من أن الملكية الخاصة مضمونة بنص المادة 52 من دستور 1996 إلا أن المشرع قد نص على بيع الأراضي الفلاحية إذا كانت خصبة جدا أو خصبة في حالة إثبات عدم استغلالها ، ويتكفل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بعملية البيع بالمزاد العلني وفي هذا اعتداء على الملكية العقارية الخاصة لأن المالك له الحرية في استغلال ملكه أو عدم استغلاله مادامت أنها حق مضمون دستوريا ، فالمالك الذي لا يستغل أرضه الخصبة أو الخصبة جدا حتى بعد إذاره في نظر المشرع غير جدير بتملكها لذا يتعرض للجزاء ونزع أرضه منه وهذا الجزاء تبرره الوظيفة الاجتماعية كما نص على ذلك المشرع في المادة 48 من القانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري "...نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي ...".

4- ممارسة الدولة لحق الشفعة :

تنص المادة 52 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم في فقرتها الثالثة : "... وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة..."

ويمثل الدولة في ممارسة حق الشفعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والأساس القانوني نجده في المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹ ويتضح من المادة المذكورة أعلاه أنها أجازت للدولة ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا المملوكة للأفراد بالرغم من أنها ليست صاحبة حق الانتفاع ولا هي شريكة على الشيوع.¹

¹ - الجريدة الرسمية العدد 15 مؤرخة في 28 فيفري 1996 ص03 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، ص06 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 21-59 المؤرخ في 04 فيفري 2021، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 10 فيفري 2021، ص06.

والشفعة طبقا لنص المادة 794 من القانون المدني في رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وقد قررت لصالح :

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.
- الشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
- لصاحب حق الانتفاع إذا بيع رقبته كلها أو بعضها.

في هذا الصدد فسر البعض بأن الشفعة التي تمارسها الدولة على الأراضي الفلاحية هي شفعة إدارية تختلف عن الشفعة المدنية المنصوص عليها في القواعد العامة فالشفعة الإدارية تتحقق كلما كان الهدف منها وقائي من أجل ارتفاع الأسعار ارتفاعا غير طبيعي، وكلما كان الهدف الحماية.

أما البعض الآخر يرى أن الهدف المعلن عنه لممارسة الدولة لحق الشفعة والذي لم يحقق الأهداف المرجوة منه، تحول ملكيته بصفة مؤقتة إلى أملاك الدولة، لأن المنفعة العامة أولى من المنفعة الخاصة.²

المبحث الثاني: ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية الخاصة

يعتبر العقار الفلاحي الحجر الأساس للنهوض بالاقتصاد الوطني ، بالنظر إلى دوره الفعال في تحقيق التنمية وتوفير الحاجيات الأساسية لأفراد المجتمع ومن ثمة تحقيق الأمن الغذائي الذي بات يشكل عقبة أمام تطور الشعوب وتحقق اكتفائها الذاتي

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأعمال التربوية ، الجزائر، الطبعة الأولى ، 2001 ، ص 118.

² - بوراية مريم ، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25.90 ، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2011-2012، ص ص 54-53.

بسبب ضعف أداء العقار نتيجة سوء استغلاله ، والتوسع العمراني على حسابه الذي عرف انتشارا كبيرا في الآونة الأخيرة إلى جانب التناقض والتطبيق غير السليم للنصوص القانونية المنظمة له ، مما تنتج عنه التصرفات غير القانونية والمضاربات والاستغلال غير العقلاني للأراضي الفلاحية.¹

ولهذا حرص القانون على حماية الأراضي الفلاحية بوضع نصوص قانونية وتنظيمية صارمة تمنع البناء عليه وتكفل محافظة استعماله في الأغراض الزراعية.

أمام كل الصعاب التي تواجهها الأراضي الفلاحية الخاصة كان لزاما على المشرع أن يخص هذا النوع من الأراضي الفلاحية بحماية خاصة في مجال العمران أي توجيه البناء وضوابطه ، غير أن الحاجة إلى تحقيق الإنتاج الفلاحي قد تتطلب البناء والإنشاء على الأراضي الفلاحية الذي يستمد أسسه من وظيفة الأرض الاجتماعية والاقتصادية.

ولمعرفة ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية الخاصة تناولنا في المطلب الأول ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية مع المحافظة على وجهتها وفي المطلب الثاني ضوابط تحويل وجهة الأراضي الفلاحية لأغراض التعمير.

المطلب الأول: ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية الخاصة مع المحافظة على وجهتها

¹ - حيرش نور الدين، استغلال الأراضي الفلاحية كآلية لتحقيق الأمن الغذائي ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، العدد 04 ، المجلد 4 ، جانفي 2015 ، ص3.

تعتبر رخصة البناء في الأراضي الفلاحية آلية حقيقية من أجل حماية هذا الصنف من العقار وفي الوقت نفسه أداة لخلق التوازن بين ضرورة المحافظة على الأرض وضرورة استثمارها واستغلالها بشكل أنجح .

لذا فقد منع المشرع التعدي على الأراضي الفلاحية الخاصة بأي شكل من الأشكال ، كتغيير وجهتها الفلاحية أو البناء عليها ، حيث نصت المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي : "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية" ، كما نصت المادة 22 من القانون نفسه على أنه " لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".¹

إذن الأصل هو منع البناء على الأراضي الفلاحية إلا أن المشرع أورد بعض الاستثناءات وفق شروط الاستجابة لبعض الحاجيات ، منها تلك البناءات التي يحتاج إليها أصحاب المزارع كإنشاء مصانع لوضع الأسمدة والبذور وغيرها ، وهو ما نصت عليه المادة 33 من قانون التوجيه العقاري بقولها : "يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية" .

وعليه فإن كل بناء على أرض فلاحية لا يساهم في الرفع من طاقتها الإنتاجية يعتبر مخالفا للقانون ، كما تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود العالي أو الجيد مثلما يحددها التشريع ساري المفعول في البناءات الضرورية ذات المنفعة العمومية .²

¹ - المادة 14 من القانون 16.08 المؤرخ في 3 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر، عدد 46 مؤرخة في 10 أوت 2008 ، ص4.

² - صقر نبيل ، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ، الجزء الأول، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة، الجزائر، 2008 ، ص140 .

في هذا الإطار صدر القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن بتاريخ 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، إذ ميز القرار بين البناءات المعدة للتجهيزات والبناءات ذات الاستعمال السكني¹ ويبقى القاسم المشترك بينهما هو ضرورة أن ترتبط بالاستغلال الفلاحي وتزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل.

الفرع الأول : المقاييس التقنية الخاصة بتشييد السكن الفلاحي

بخصوص البناءات ذات الاستعمال السكني فوجب التمييز بين ما إذا كانت تعثرها ضغوطات طبوغرافية من عدم ذلك ، ففي الحالة الأولى يجب أن لا تتجاوز مساحة المجال المخصص للبناء 10/1 من المساحة الإجمالية التي هي أقل من ألف متر مربع أي مهما كانت المساحة أقل تحسب على أساس ألف متر، وتزداد عليها عشرون مترا مربعا لكل ألف متر مربع إضافي ، أما الحالة الثانية فلا يتجاوز فيها المجال المخصص للبناء 100/1 من المساحة الإجمالية وفق الشروط والزيادة المحددة في الحالة الأولى وفيما يلي نعرض الأمثلة الآتية:²

المساحة المرجعية	العملية الحسابية	المساحة الإجمالية	صنف الأرض
100 م ²	$1000 \times 10/1 = 10000$ م ²	900 م ²	أرض ضعيفة بها ضغوطات

¹ - القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، الجريدة الرسمية عدد86، مؤرخة في 6 ديسمبر 1992، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015، الجريدة الرسمية عدد3، مؤرخة في 17 جانفي 2016، ص15.

² - بلعقون محمد الصالح ، المرجع السابق ، ص223 وما بعدها.

120 م^2	$+100 = 10/1 \times 1000$ $20 \text{ م}^2 = 2 \text{ م}^2$	2000 م^2	طبوغرافية
10 م^2	$10 \text{ م}^2 = 100/1 \times 1000$	1000 م^2	أرض ضعيفة لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية
30 م^2	$+10 = 100/1 \times 1000$ $30 \text{ م}^2 = 2 \text{ م}^2$	2000 م^2	

الفرع الثاني: المقاييس التقنية الخاصة بإقامة منشآت التجهيز

تخضع البنايات المعدة للتجهيز إلى مقاييس طبقاً للمادتين 3 و 4 من القرار الوزاري السالف الذكر¹، وتختلف باختلاف ما إذا كانت الأراضي الفلاحية ذات إمكانيات عالية ومتوسطة أو ذات إمكانيات ضعيفة.

1- حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة:

إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من 5 هكتارات ، فإن حقوق البناء للبنائيات المعدة للتجهيز لا تتجاوز بأي حال من الأحوال 50/1 من المساحة الكلية. أما إذا كانت المساحة الكلية تفوق 5 هكتارات ، فإن حقوق البناء للبنائيات المعدة للتجهيز لا تتجاوز 50/1 من المساحة الكلية مع زيادة 50²م لكل هكتار.

2- حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة:

إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تقل عن 5 هكتارات ، فإن حقوق البناء لإقامة منشآت التجهيز لا تتجاوز نسبة 25/1 من المساحة الكلية بنفس الشروط

¹ - المادتين 3 و 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992.

والزيادة المعمول بها في مجال حساب حقوق البناء على الأراضي الفلاحية ذات
الإمكانات العالية والحسنة والمتوسطة.

أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تفوق 5 هكتارات، فإن حقوق
البناء لإقامة منشآت التجهيز لا تتجاوز 25/1 من المساحة الكلية مع زيادة 50م² لكل
هكتار.¹

وفيما يلي نعرض الأمثلة التالية :

¹- كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا لتشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة
والنشر والتوزيع ، الجزائر، د ط ، 2017 ، ص303- 304.

المساحة المرجعية	العملية الحسابية	المساحة الإجمالية	صنف الأرض
2م 400	$2م 400 = 50/1 \times 20000$	2 هك	أرض فلاحية ذات إمكانيات عالية أو متوسطة (أقل من 5 هك)
2م 600	$2م 600 = 50/1 \times 30000$	3 هك	
2م 800	$2م 800 = 50/1 \times 40000$	4 هك	
2م 1050	$2م 1050 = 50+50 /1 \times 50000$	5 هك	أرض فلاحية ذات إمكانيات عالية أو متوسطة (تفوق 5 هك)
2م 1250	$2م 1250 = 50+50 /1 \times 60000$	6 هك	
2م 1450	$2م 1450 = 50+50 /1 \times 70000$	7 هك	
2م 400	$2م 400 = 25/1 \times 10000$	1 هك	أرض فلاحية ذات إمكانيات ضعيفة (أقل من 5 هك)
2م 800	$2م 600 = 25/1 \times 20000$	2 هك	
2م 1200	$2م 800 = 25/1 \times 30000$	3 هك	
2م 2100	$2م 2100 = 100+25 /1 \times 50000$	7 هك	أرض فلاحية ذات إمكانيات ضعيفة (تفوق 5 هك)
2م 2150	$2م 2150 = 150+25 /1 \times 50000$	8 هك	
2م 2200	$2م 2200 = 200+25 /1 \times 50000$	9 هك	

المطلب الثاني: ضوابط تحويل وجهة الأراضي الفلاحية الخاصة لأغراض التعمير

إن المحافظة على الأراضي الفلاحية الخاصة ومحاربة ظاهرة إهمالها دفع المشرع إلى فرض قيود أخرى تقع على عاتق مالكيها، من خلال منع كل استعمال غير فلاح لها خارج طبيعتها والغرض المخصص له ، ومن خلال ترتيب البطان على كل تصرف من شأنه أن يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية .

في هذا الإطار نجد المشرع قد وضع ضوابط دقيقة يوازن من خلالها بين حق الأفراد في البناء وبين واجب المحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية وفق مقاييس ورخص إدارية ، وفرضه واجب المحافظة على الأراضي الفلاحية عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير .

غير أن تحويل وجهة الأراضي الفلاحية الخاصة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، يعد فعلا جائز في نظر القانون إذا تم وفق شروط وضوابط صارمة مهما كان الصنف الطبوغرافي للأرض الفلاحية الخاضعة لعملية التحويل ، أي سواء كانت أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا أو أرض متوسطة أو ضعيفة الخصوبة.¹

الفرع الأول: ضوابط تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية الخصبة جدا ضمن المادة 6 من قانون التوجيه العقاري على أن : "الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أي طاقتها الإنتاجية عالية جدا هي الأرض العميقة حسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي."

¹ - بلعقون محمد الصالح ، المرجع السابق ، ص ص 215 - 216 .

وبذلك وحسب استقراء هذه المادة يتبين أن الأراضي الخصبة جدا هي تلك الأراضي المتمتعة بطاقة إنتاجية عالية والتي تكون ذات تربة قابلة للزراعة.

أما الأراضي الخصبة فقد نصت عليها المادة 7 من قانون التوجيه العقاري 25.90 المعدل والمتمم بأنها " الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أية عوائق طبوغرافية."

وحسب نص هذه المادة فإن الأراضي الخصبة هي تلك الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي والتي تقع في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا يكون فيها أي عائق طبوغرافي.

فتحويل وجهة الأراضي الفلاحية الخصبة جدا وحسب ما نصت عليه المادة 36 من القانون 90 - 25 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي جاء فيها: " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدّد ذلك المادة 21 أعلاه ، ويحدّد القانون القيود التّقنيّة والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عمليّة التّحويل حتما.

وتحدّد كميّات التّحويل وإجراءاته عن طريق التّظيم طبقا للتّشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى."

من خلال ما تقدم يتبين أن تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا إلى أراضي قابلة للتعمير يتطلب استصدار نص تشريعي لتحديد الأرض المعينة بعملية التحويل ويحدد هذا النص القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما ، ويترتب عن هذا التحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية

مقابل نقص القيمة الناتجة عن هذا التحويل وهو ما أشارت إليه المادة 37 من هذا القانون.¹

الفرع الثاني: ضوابط إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة والأراضي ضعيفة الخصوبة

تتمثل الأراضي المتوسطة الخصوبة وفق ما نصت عليه المادة 08 من قانون التوجيه العقاري فيما يلي:

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في طبوغرافيا وفي العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة .
- الأراضي المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.

أما الأراضي ضعيفة الخصوبة فهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة ونسبة الأمطار فيها متغيرة، إضافة إلى تعرضها للانحراف بحيث نصت المادة 9 من قانون التوجيه العقاري على أن : " الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف ."²

تجد عملية تحويل الأراضي الفلاحية الضعيفة والمتوسطة الخصوبة أساسها القانوني في المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على أنه : "دون الإخلال

¹ - فانتن صبري سيد الليث ونيل أوكيد ، الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي ، مجلة العلوم الإنسانية ، المجلد 31 ، العدد 3 ، 2020 ، ص312.

² - الوافي فيصل ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة ، 2015-2016 ، ص 187.

بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه " لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم ، ويتخذ في مجلس الوزراء"، علما أن الفقرة الثانية من المادة 36 أعلاه أحالت إلى التنظيم لتحديد كفاءات وإجراءات عملية تحويل وجهة جميع الأصناف الطبوغرافية للأراضي الفلاحية وعليه فإن الأصل في توجيه الأراضي الفلاحية هو المنع وأن كل مخالفة لهذا المنع يشكل جنحة يعاقب عليها القانون والاستثناء هو جواز تحويلها لأغراض التعمير بإدماجها ضمن القطاعات القابلة للتعمير وذلك بموجب قانون إذا كانت خصبة أو خصبة جدا وبموجب مرسوم تنفيذي إذا كانت الأصناف الأخرى.¹

¹ - بلعقون محمد الصالح ، المرجع السابق ، ص 217.

خلاصة الفصل الأول :

رغم السلطة المخولة لمالك العقار في استثمار ملكيته ، إلا أنه ليس حرا في ترك أرضه الفلاحية دون استثمار بل يقع على عاتقه التزام قانوني بضرورة الاستثمار الفعلي لها تحت مبرر الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة وخدمة المصلحة العامة وإلا اعتبر متعسفا في استعمال الحق وهذا طبقا لما جاء به قانون التوجيه العقاري 90 - 25 بنص المادة 48 منه ، في مقابل ذلك رتب المشرع جزاءات ضد المالك أو الحائز عند الإخلال بهذا الالتزام ، هذا الأخير الذي تثبته لجنة عدم استغلال التي تقوم باتخاذ الإجراءات اللازمة المتمثلة في توجيه انذار لمالك العقار لاستئناف استثمار عقاره خلال مدة معينة ، وفي حالة عدم امتثاله توقع عليه الجزاءات المقررة قانونا بنص المادة 50 من القانون السالف الذكر بحيث يتم وضع العقار الفلاحي قيد الاستثمار أو التأجير لحساب المالك وعلى نفقته لمدة محددة، وقد يتعرض المالك لجزاءات أكثر خطورة تتمثل في بيع عقاره عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أو ممارسة حق الشفعة من طرف هذا الأخير.

في المقابل حرص القانون على حماية الأراضي الفلاحية الخاصة بوضع ضوابط قانونية تمنع البناء عليها وتكفل المحافظة على وجهتها الفلاحية ، غير أنه يمكن تحويل وجهتها لأغراض التعمير الذي يعد فعل جائز في نظر القانون ، إذا تم وفق مقاييس وضوابط صارمة مهما كان الصنف الطبوغرافي للأرض الخاضعة لعملية التحويل ، وذلك بموجب قانون إذا كانت خصبة جدا أو خصبة وبموجب مرسوم تنفيذي إذا كانت من الأصناف الأخرى .

الفصل الثاني:

ضوابط التصرف القانوني

في الأراضي الفلاحية الخاصة

تبنى المشرع الجزائري فكرة الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الفلاحية ، فلم يعد استعمال أو استغلال الأرض الفلاحية الخاصة يقتصر على تحقيق الوظيفة الفردية فقط بل تعداه إلى تحقيق الوظيفة الاجتماعية ، وسعيا منه لتحقيق هذه الوظيفة ألزم قانون التوجيه العقاري رقم 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، المعدل والمتمم، السابق ذكره مالك الأرض الفلاحية بجملة من الضوابط تصل إلى حد تجريده من ملكيته في حال مخالفته لها ، بالإضافة إلى ضوابط أخرى تم فرضها على التصرفات القانونية التي يمكن أن يجريها مالك الأرض الفلاحية على أرضه ، والتي تتعلق بضرورة إنجاز هذه التصرفات في شكل رسمي، وهذا ما أكدته المادة 55 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، بالإضافة إلى قيود أخرى تتعلق بوجوب احترامه لمبدأ تجزئة الأرض الفلاحية.

في ضوء ما سبق سنعمد إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين حيث سنعرض في المبحث الأول المعاملات العقارية الواردة في الأراضي الفلاحية الخاصة، وفي المبحث الثاني ضبط المساحات المرجعية في عملية تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة.

المبحث الأول: ضبط المعاملات العقارية في الأراضي

الفلاحية الخاصة

يكتسي العقار الفلاحي أهمية كونه يعد أحد الركائز التي يقوم عليها الاقتصاد وهذا نظرا للدور الذي يقدمه على المستوى الاقتصادي والاجتماعي ، ومن أجل ذلك فقد أحاط المشرع الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بجملة من الضوابط التي تنظمها وتوفر لها الحماية القانونية اللازمة سواء كان ذلك من حيث استغلالها أو من ناحية التصرف فيها ، كما اشترط أن يتم انجاز المعاملات العقارية الواردة عليها في شكل رسمي ، وهذا ما قرره قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المعدل والمتمم بنص المادة 55 منه ، في المقابل منع هذا الأخير شهر التصرفات الواردة على الحقوق العقارية الفلاحية المشاعة إذا كانت مساحتها ضئيلة بتجميد شهر هذه التصرفات من طرف المحافظ العقاري .

وعليه سنتناول في هذا المبحث الرسمية ومقتضياتها وفق أحكام قانون التوجيه العقاري والفلاحي (مطلب الأول) ثم نتطرق إلى تجميد عقود التصرف في الأراضي الفلاحية الخاصة (مطلب الثاني) .

المطلب الأول: المعاملات العقارية وفق أحكام قانون التوجيه

العقاري والفلاحي

ورد مفهوم الملكية العقارية الخاصة وطرق إثباتها ضمن قانون التوجيه العقاري الذي أحال أحكامها إلى القواعد العامة للقانون المدني والتي ادرجت في المواد 674 من ق م وما يليها ، على اعتبار انها تخضع لحرية التعامل ، وتمنح لصاحبها سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف ، لكن مع مراعاة القيود التشريعية والتنظيمية التي تشكل الإطار القانوني الذي لا يمكن تجاوزه لممارسة حدود الملكية العقارية الخاصة .

لذا نجد أن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم يدخل ضمن مجموع حركة الإصلاحات السياسية والاقتصادية، وقد جاءت أحكامه متماشية مع أحكام دستور 1989 الذي يضمن حق الملكية ويكرس مبدأ حرية المعاملات العقارية في المجال الفلاحي وينظم كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية في المعاملات العقارية.¹

وطبقا لنص المادتين 20 و 22 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 السابق ذكره، يجب أن تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، وأن لا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأرض للاستثمار، ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تسبب في تكوين أراضٍ قد يتعارض حجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، تحت طائلة بطلان تلك التصرفات وممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة.²

وعليه سوف نتطرق إلى الرسمية ومقتضياتها وفق أحكام قانون التوجيه العقاري (الفرع الأول) ، ثم إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتسجيل التصرف في الفهرس العقاري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الرسمية ومقتضياتها وفق نص المادة 55 من قانون

التوجيه العقاري

الأصل أن يراعي التصرف الوارد على الملكية العقارية الخاصة الرسمية وقواعد التسجيل والشهر العقاري ، وذلك بضرورة إبرام المعاملات العقارية في شكل رسمي تحت طائلة البطلان ، وتعني الرسمية حسب نص المادة 324 مكرر من ق م ج إفراغ إرادة المتعاقدين في محرر رسمي أمام الموثق باعتباره ضابط عمومي حسب نصوص

¹ - مزياني فريدة ، دور العقار في التنمية المحلية ، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06 ، جامعة الحاج

لخضر باتنة ، جانفي 2018 ، ص 51.

² - دغيش أحمد، مرجع سابق ، ص 98.

القانون سارية المفعول ، يضاف إلى ذلك باقي الإجراءات الشكلية وهي التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية .

وكاستثناء على هذه القاعدة جاء قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم بقيود جديدة ، حيث نصت المادة 55 منه على أنه : 'تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ، ويجب أن لا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأرض للاستثمار ... ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 اعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه".

وعليه فإن كل تصرف قانوني يرد على العقار الفلاحي يترتب عليه حدود سواء كان هذا التصرف بمقابل كالبيع أو بدون مقابل كالهبة ، بالإضافة إلى الرسمية اشترط المشرع تسجيل هذه التصرفات التي تتم بفهرس عقاري ، وأن يتم شهر هذه المعاملات العقارية بالمحافظة العقارية ، فالشهر يعد أساسا جوهريا لوجودها القانوني ، إذ يعتبر مصدرا للحق العيني ولا يمكن إخضاع اي تصرف عقاري على مستوى إدارة الشهر العقاري ، الا إذا كان مفرغا في شكل رسمي وهذا ما أشارت اليه المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، وتشير المادتين 15 و 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق

¹ - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396، الموافق 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، مؤرخة في 13 ربيع الثاني 1396، الموافق 13 أبريل 1976 ص498 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34، مؤرخة في 2 ذي الحجة 1413 الموافق 19 ماي 1993، ص14.

² - الأمر 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 14 ذو القعدة 1395 الموافق 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20-07 المؤرخ في 12 شوال 1441 الموافق 4 جوان 2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 33، مؤرخة في 12 شوال 1441 الموافق 4 جوان 2020، ص04.

عيني لا يكون لها اثر بين الاطراف الا من تاريخ شهرها في مجموع البطاقات العقارية¹.

وعليه فالإشهار يلعب دورا هاما يتمثل في اعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار، فضلا على انه يلعب دورا هاما يتمثل في اتمام نقل الملكية العقارية بين الطرفين المتعاقدين، وبذلك فان كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم تكون باطلة وعديم الاثر القانوني حسب نص المادة 56 من القانون نفسه ويمكن في هذه الحالة نقل الملكية المبنية على المعاملة الباطلة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتصرف في الفهرس العقاري².

الفرع الثاني: إخطار الديوان الوطني وتسجيل التصرف في الفهرس العقاري

قبل التطرق إلى اجراء تسجيل التصرف في الفهرس العقاري نتعرف بداية عن الهيئة المكلفة بالإخطار المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، هذا الأخير الذي تم انشاؤه بموجب الرسوم التنفيذي 96 - 87 المؤرخ في : 1996.02.24 ، وعملا بالقانون 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم ، فان الديوان الوطني للأراضي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الادارة والقانون الخاص في معاملته مع الغير.

يتشكل هذا الديوان الوطني حسب المرسوم التنفيذي 96 - 87 المذكور اعلاه من:

- ممثل للوزير المكلف بالفلاحة رئيسا .

¹ - خلوفي مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د، ط، الجزائر 2017 ص ص 125 - 127.

² - حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، د، ط، 2015 ص 170.

- ممثل وزير العدل .
- ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية .
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- ممثل الوزير المكلف بالمالية .
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية .
- ممثلين عن الترقية الوطنية للفلاحة¹.
- كما يمكن الاستعانة بأي شخص اخر يراه كفؤا في المسائل المطروحة للنقاش والذي من شأنه ان يفيد في مداولته².
- أما بالنسبة لمهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فلقد نص دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه على أن هذا الاخير هو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة العقارية ويقوم بمجموعة من المهام من بينها :
- وضع الأرض غير المسموح بها المستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع بموجب المادة من 51 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم³.
- وتشير المادة 55 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم إلى ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وتتم الإجراءات وفق نص المادة 795 من ق . م . ج وما يليها وكل معاملة تتم خرقا لأحكام المادة 55 المذكورة

¹ - المرسوم التنفيذي 96 - 87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ، المعدل والمتمم ، مصدر سابق .

² - طالبي مسعودة ، النظام القانوني لحماية الأراضي الفلاحية الخاصة ، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - 1 السنة الجامعية 2013 - 2022، ص 182.

³ - غلاب نجاة ، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1 ، ص ص 67 - 68.

سابقا تعد باطلة وعديمة الاثر القانوني ، ويمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية التي تحققها هذه المعاملة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدفع ثمن عادل ، وليس الثمن المحدد في المعاملة الباطلة بل قد يكون ثمن اقل فهو عبارة عن بيع عادي إذا وافق عليه مالك الأرض.

ولقد وضع المشرع الجزائري من خلال قانون التوجيه الفلاحي أدوات لتأطير العقار الفلاحي يتم بموجبها معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه.

في هذا الإطار تنص المادة 21 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه : "لا يمكن تحت طائلة البطلان القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الفهرس العقاري المنصوص عليه في المادة 13 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، يتضمن هذا الفهرس تحديد قدرات الأرض الفلاحية ويتم على مستوى كل بلدية ، ولذلك يتعين على كل مالك لأرض فلاحية وطبقا لنص المادة 38 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه ، وعلى الموثق أن يطلبها عند قيام المالك بأي تصرف قانوني وإلا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا.¹

المطلب الثاني: قيد تجميد شهر التصرف في الأراضي الفلاحية

المشاعة ضئيلة المساحة

يتمثل الإشهار العقاري في شهر العقود والوثائق الرسمية الناقلة والمصرحة والمؤسسة للحقوق العقارية لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا ، وتخضع للإشهار العقود الموثقة والعقود الإدارية المحررة من طرف مصالح الدولة أو من طرف

¹ - بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر، المجلد 52، عدد 02 ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر 2015، ص 286.

البلديات وكذا القرارات القضائية ، التي يجب الالتزام في إعدادها إلى الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة فيها ، اذ يترتب على ذلك قيام المحافظ العقاري بقبول الإيداع إذا كانت الاجراءات صحيحة ورفضها إذا كانت ناقصة .

وفي مجال الأراضي الفلاحية الخاصة فان اجراء الشهر تحفظي يهدف إلى المحافظة على وجهتها الفلاحية ، اذ يمنع شهر العقود المتضمنة تصرف في الحقوق المشاعة على الأراضي الفلاحية إذا كانت مساحتها المرجعية ضئيلة (200 م² ، 300 م² ...) حيث صدرت في هذا الشأن المذكرة الإدارية رقم 4270 المؤرخة في 2014.04.21 عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، والتي ألزمت المحافظين العقاريين الامتناع عن اشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع حقوق عقارية مشاعة ضئيلة المساحة على أراضي فلاحية خاصة ، وكان الغرض من هذه المذكرة تحفظي في انتظار الحصول على موقف الجهات المكلفة بالمحافظة على الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي.¹

غير أن قرار رفض الإشهار اعتبر غير مشروعاً وغير مؤسس على المذكرتين الإداريتين 4270 - 3355 ، بالرغم من أن نص المادة 9 من القانون 76 - 63 تلزم المحافظ العقاري بشهر كل التصرفات الواردة على الحقوق العقارية الناقلة للملكية ، وأن المادة 100 منه تحدد حالات الرفض على سبيل الحصر، وبذلك فانه لا يمكن للمحافظ العقاري التذرع بالمذكرة الإدارية لإصدار قرار الرفض ، باعتبارها لا ترقى

¹ - المذكرة رقم 4270 المؤرخة في 21 جانفي 2007، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، يتعلق بإشهار العقود المتضمنة التنازل عن حقوق مشاعة على أراضي فلاحية.

أن تكون أساس قانوني وهذا ما أكده القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة بتاريخ: 2022.02.24 تحت رقم 196660 فهرس 00397 / 22.¹

وبذلك فإن الامتناع عن اشهار العقود التوثيقية المتضمن بيع حقوق عقارية مشاعة ضئيلة المساحة على أراضي فلاحية قد فتح المجال إلى إنشاء التجزئات الفوضوية كمبرر لتجميد عملية الشهر العقاري وهذا ما سنتطرق اليه (الفرع الأول) ثم سنعرض مدى قانونية الية تجميد الشهر العقاري (فرع الثاني) .

الفرع الأول: إنشاء التجزئات الفوضوية كمبرر لتجميد عملية الشهر العقاري

إن تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة على نحو مخالف لشروط التقسيم يعد باطلا وعديم الاثر القانوني ، لأنه وتطبيقا لمقتضيات نص المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 90- 25 المعدل والمتمم فإن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية الخاصة ، يجب أن لا تلحق ضررا بقابليتها للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أرض تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وهو نفس التوجه الذي جاءت به المادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي التي نصت على ' يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة اقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم '.

إن القيود التي وضعها المشرع تعقدت أكثر بصدور مذكرة رقم: 4270 المؤرخة في 21 أبريل 2014 عن مديرية املاك الدولة ، هذه الاخيرة التي أكدت على ضرورة

1- مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، القرار رقم 196660 فهرس 22/397 ، الصادر بتاريخ : 2022/02/24.

احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490¹ ، وفي المقابل رفض المحافظ العقاري ايداع عقود التصرف للمعاملات العقارية المنجزة على أراضي فلاحية ضئيلة المساحة ، مما انجر عنه تجميد هذه العقود .

أمام هذا الوضع تم فتح المجال لبيع حقوق مشاعة ضئيلة المساحة تتراوح بين 200 م² ، 300 م² على أراضي فلاحية ذات ملكية خاصة بواسطة وكالات عقارية وتكريسها بعقود توثيقة خاصة ، استعملت كتجزئات فوضوية لبنايات عقارية شيدت بطريقة غير قانونية مما أدى إلى إلحاق ضرر بالأراضي الفلاحية الخاصة.

الفرع الثاني: مدى قانونية آلية تجميد عملية الشهر العقاري

يشهد الواقع العملي فعلا امتناع المحافظين عن شهر عقود التصرف الخاصة بالأراضي الفلاحية ضئيلة المساحة ، غير ان هذا المنع يشكل مخالفة لنصوص القانون وقيدا خطيرا ليس على حرية التصرف فحسب ، بل على حرية التعاقد وهذا ما يعتبر مساسا باحترام مبدأ سلطان الإرادة وتأثيرا سلبيا على استقرار المعاملات العقارية ، وقد وضعت المديرية العامة للأموال الوطنية بعض الاستثناءات على هذا القيد بموجب الارشالية رقم: 3335 المؤرخة في 17 مارس 2016 الخاصة بإشهار العقود المتضمنة التنازل عن حقوق عقارية مشاعة²، وهو ما قلل من درجة تلك الخطورة وتتمثل هذه الاستثناءات في الآتي :³

- العقود التوثيقية المعدة قبل صدور المذكرة رقم 4270 :

1- المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق 15 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية عدد 84 ، مؤرخة في 21 شعبان 1418 الموافق 21 ديسمبر 1997، ص18.

2- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 3335 المؤرخة في 17 مارس 2016، تتعلق بإشهار العقود المتضمنة التنازل عن حقوق عقارية مشاعة في أراضي فلاحية.

3- بلعقون محمد الصالح ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الفلاحية الخاصة ، مرجع سابق ، ص ص 213-214.

بالنسبة للعقود التوثيقية بمختلف انواعها (وعد بالبيع، هبة، تبادل... الخ) المعدة قبل تاريخ صدور المذكرة رقم 4270 المؤرخة في: 2014.04.01 فان أحكام هذه الاخيرة لا تسري بأثر رجعي، ومن ثم فان هذه العقود يمكن تنفيذ اجراءات شهرها شريطة أن يكون تاريخ اعدادها سابق لتاريخ المذكرة وتحت مسؤولية الموثق وكذا المعنيين بالاكتساب الذين سدوا الحقوق المستحقة بما فيها الاتعاب.

- حالة الوفاة :

يتعلق الأمر بانتقال الملكية بسبب الوفاة بقوة القانون وبتالي فمهما كانت حصة الورثة فان ذلك لا يمنع من إشهار الشهادة التوثيقية.

- التنازل عن الحصص المشاعة :

بخصوص العقود المتضمنة التصرف في حصص مشاعة، إذا كانت هذه العقود تتضمن التصرف في حصة مالك في الشيوع لمالك اخر معه في حالة الشيعاع، أو التصرف في حصة مالك في الشيوع لشخص واحد أجنبي، فان هذه الصرفات غير معنية بما جاءت به المذكرة الإدارية رقم 4270.

- التنازل عن حصص مشاعة مخصصة للنشاط الفلاحي :

قصد عدم عرقلة بعض النشاطات التي قد تؤدي إلى بيع أو شراء حصص في الشيوع فان مثل هذه المعاملات لا يجب الاعتراض عليها وعدم رفض اشهار العقود المتعلقة بها، شريطة أن تكون المساحة المباعة في الشيوع لا تقل عن تلك المحددة في المرسوم التنفيذي رقم : 97 - 490 بان يدون في العقد التوثيقي أن القطعة معدة للاستعمال الفلاحي فقط.¹

¹ - عابدة مصطفىوي، محمد بودة، اشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، مجلد 13، عدد 4 مخبر حقوق الطفل، جامعة وهران، العدد 02، 2021، ص ص 705 - 707.

المبحث الثاني: ضوابط المساحات المرجعية في عملية تقسيم الأراضي الفلاحية

نظرا للوظيفة الاجتماعية التي أصبحت تؤديها الملكية العقارية وخاصة الأراضي الفلاحية الخاصة ، أصدر المشرع قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المعدل والمتمم الذي جاء لتحديد عناصر السياسة العقارية الجديدة عن طريق وضع ضوابط وقيود للتصرف في الأراضي الفلاحية ، والذي كان أول نص صريح يوفر حماية أكثر فعالية لأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية مهما كان موقعها ونوعها ، اذ رتب على عائق المالك أو مستغل الأرض الفلاحية جملة من المبادئ من أهمها عدم اعتباره حرا في التصرف في ملكيته العقارية .

تجسيدا لاحترام هذه المبادئ، صدر المرسوم التنفيذي 97 - 490 المؤرخ في 20 سبتمبر 1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية الذي كرس مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية.

وعليه سنتناول في هذا المبحث ضوابط ومبررات تقسيم الأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير (مطلب الأول) ثم اليات تجسيد قيد تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة (مطلب الثاني) .

المطلب الأول : ضوابط ومبررات تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة

كرس كل من قانون التوجيه العقاري والتوجيه الفلاحي لمالك الأرض الفلاحية حرية التصرف فيها بإجراء جميع التصرفات القانونية ، وفي الوقت نفسه الزمه باحترام شروط لا يمكن تجاوزها والتي من بينها منع تجزئة قطع لا تحترم فيها مقاييس التوجيه العقاري ويعتبر هذا المبدأ من أهم القيود التي أوردها المشرع في قانون

التوجيه العقاري 90 - 25 المعدل والمتمم ، وكذا المرسوم التنفيذي 97 - 490 وهذا من أجل حماية الأراضي الفلاحية وراقبة كل ما يقع عليها من تصرفات.

يجب أن نشير أن المشرع استعمل مصطلح التجزئة بموجب م ت 97 - 490 في حين أن المدلول القانوني الضيق لعملية التجزئة يكون في الأراضي المعدة للبناء في قطاعات التعمير والتي تخضع لمخططات التهيئة والتعمير، هذه الأخيرة لا تنطبق على ما أطلق عليه عملية تجزئة الأراضي الفلاحية ، كون هذه الأخيرة تقع ضمن القطاعات غير قابلة للتعمير وبذلك فإن المصطلح الأقرب الذي ينطبق هو التقسيم ، حيث يشمل نقل جزء من الأرض وقسمتها إذا كانت مشاعة والذي يختلف عن تقسيم العقارات وفق قوانين التهيئة والتعمير ومن أهم اثار التفرقة بين التجزئة والتقسيم هو أن الترخيص لعملية تجزئة الأراضي الفلاحية لا تفضي إلى إنهاء حالة شيوع على عكس عملية تقسيمها وهذا ما نصت عليه المادة 66 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.¹

ولقد حدد المرسوم 90 - 470 مقاييس المساحات المرجعية التي تعتمد على أساسها عملية التقسيم²، حيث تعتبر كمساحات مرجعية للأراضي الفلاحية، طبقا للمادة 03 من المرسوم المذكور المساحات المبينة أدناه :

المناطق	نوع الأراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالهكتار
أ+الأراضي المسقية في	مسقية	1	خضر	1.5
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7

¹ - بلعقون محمد الصالح ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الفلاحية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 225.

² - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 ، مصدر سابق.

8	خضر / زراعات أخرى	1	غير مسقية	المناطق الأخرى أ+ب+ج+د+م
7	زراعات كبرى وأعلاف	2		
10	زراعات صناعية/ زراعات كبرى	3		
20	زراعات كبرى / أعلاف	1	غير مسقية	ب
18	زراعات كبرى/ أعلاف	1	غير مسقية	ج
	بقول جافة	2		
10	زراعات كبرى خضر	1	غير مسقية	د
3	زراعات كبرى	1	غير مسقية	و
1	زراعة النخيل المكثفة	2		
3.5	زراعة النخيل/زراعات كبرى	3		
10	زراعات كبرى/أعلاف	1	غير مسقية	م
11	زراعة الأشجار غير المسقية	2		

تتمثل المناطق أ، ب، ج طبقاً لأحكام المادة 04 من المرسوم السالف الذكر وكما هي محددة في المادتين 80 و 81 من القانون 88 - 33 المؤرخ في 1988.12.31 والمتضمن قانون المالية لسنة 1988 فيما يلي : المنطقة أ تضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم، المنطقة ب وتضم أرض السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم، المنطقة ج وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم ، المنطقة د وتضم كافة الأراضي الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم، المنطقة و وهي المناطق الجبلية ، المنطقة م : وهي المناطق الصحراوية.¹

¹ - بوهراوة محمد رضا ، تقييد السلطة العامة لعملية تقسيم الأراضي ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2012-2013 ، ص ص 36 - 37 .

الفرع الأول: الضوابط الموضوعية لعملية تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة

تتمثل الضوابط الموضوعية لعملية تقسيم الأراضي الفلاحية في وجوب احترام المساحة المرجعية ، وقد أوجب المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية أن تتم كل عملية تقسيم لأرض فلاحية في حدود المساحة المرجعية المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم السالف الذكر، وإذا باع المالك حصته من الأرض الفلاحية وكانت نقل عن المساحة المرجعية ، فإن المعاملة تكون باطلة بقوة القانون.¹

لذا وجب احترام المساحة المرجعية عند الرغبة في تحويل ملكية الأرض الفلاحية حيث لا يمكن حسب المادة 5 من المرسوم السالف الذكر، ان تتم عملية التحويل إذا كانت مساحة الأرض الفلاحية تقل عن المساحة الدنيا المحددة قانونا ، ولهذا الغرض قد يتفق الملاك على الشيوخ أن يقوموا بقسمة الأرض الفلاحية بالطريقة التي يرونها مناسبة وإذا كان من بين الشركاء قاصرا أو مفقودا أو غائب يجب مراعاة أحكام قانون الأسرة²، أما في حالة عدم اتفاق الشركاء فتكون القسمة قضائية برفع دعوى انهاء حالة شيوخ طبقا لأحكام المادة 722 من القانون المدني أمام المحكمة الكائن بها موقع العقار من أجل تعيين خبير لإعداد مشروع قسمة بين الاطراف وفي حالة استحالة القسمة تباع الأرض بالمزاد العلني .

¹ - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق منتوري ، جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2007 - 2008 ، ص 158.

² - القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق 09 يونيو 1984 ، يتضمن قانون الأسرة الجزائري جريدة رسمية عدد 24 ، المعدل والمتمم بالأمر 05 - 02 المؤرخ في 18 محرم 1426 الموافق 27 فيفري 2005 الجريدة الرسمية العدد 15 .

الفرع الثاني: ضوابط عملية التقسيم كمبرر لحماية الأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير

لقد قيد المشرع عملية تقسيم الأراضي الفلاحية بضوابط موضوعية وإجرائية من أجل حمايتها ، وهذه القيود فرضت من أجل احترام المساحة المرجعية التي حددها المرسوم التنفيذي 97 - 490 كمبرر لعدم تفتيتها إلى ملكيات صغيرة مجزأة ، وتكوين أراضي تتنافى مع وظيفتها الاجتماعية وقابليتها للاستثمار، حيث اشترط الشكل الرسمي في المعاملات الواردة عليها ، وأن لا تسبب هذه الأخيرة في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري تحت طائلة البطلان ، وكل ذلك من أجل حماية الأراضي الفلاحية الخاصة من مخاطر التعمير، وتقادي زحف المباني على هذه الأراضي الذي أصبح يشكل خطرا يهدد اجزاء كبيرة من الأراضي الفلاحية الخاصة من أجل تلبية متطلبات التعمير على حساب تحويل وجهة هذه الأراضي والمساس بقابليتها للاستثمار بأن تصبح ثروة غير متجددة ، تنعكس سلبا على الجانب الاقتصادي للمجتمع.¹

المطلب الثاني: آليات تجسيد قيد تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة

تتعلق ضوابط تقسيم الأراضي الفلاحية بجانب موضوعي وآخر إجرائي، فالجانب الموضوعي يتمثل في وجوب احترام المساحة المرجعية عند تحويل ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة ، والجانب الاجرائي يتعلق بعملية نقل ملكية جزء من الأرض الفلاحية إلى الغير أو عملية القسمة الانتفاقية ، الذي يتطلب القيام بمعاملات عقارية يجب انجازها في شكل رسمي تحت طائلة البطلان المطلق.

¹ - بلقون محمد الصالح ، قراءة قانونية في ضوابط تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة ، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلد 11 ، العدد 02 ، جامعة مستغانم ، 2023 ، ص 228 .

ونظرا للقيود الواردة في المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المعدل والمتمم والتي فرضها المشرع بهدف المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية عند ممارسة سلطة التصرف في العقار الفلاحي ، فقد رتب تدابير قانونية كجزاءات ضد المالك العقار عند ارتكابه مخالفات أثناء ممارسته لسلطة التصرف على ملكيته سواء كان هذا التصرف الواقع على الأرض قانونيا أو ماديا ، وتندرج هذه الجزاءات ضمن اثار الإخلال بالضوابط الموضوعية والاجرائية لعملية التقسيم الواردة على المعاملات العقارية الواقعة على الأراضي الفلاحية الخاصة وعليه سوف نتطرق إلى الجوانب الاجرائية لعملية التقسيم (الفرع الأول) ثم نتناول جزاء الإخلال بالضوابط الاجرائية والموضوعية لعملية تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الجوانب الاجرائية لعملية التقسيم:

تتمثل الجوانب الاجرائية لعملية التقسيم في عملية نقل ملكية جزء من الأرض الفلاحية للغير أو عملية القسمة الاتفاقية ، اذ يتعين على الموثق أن يودع العقد الرسمي لدى المصالح الفلاحية متضمنا : حالة طالب الرخصة - حالة العقار - عدد القطع المزمع انشاؤها - سند الملكية - نوع النشاط الممارس .

وبعد التحقيق في الطلب من خلال مدى احترام المساحات المرجعية المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 97 - 490 ، فإذا انتهى التحقيق في مطابقة القسمة للأحكام المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم السالف الذكر، يقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية ، ويجب على مدير المصالح الفلاحية الرد على الطلبات خلال 04 أشهر من تاريخ ايداعها لدى مصالحه وسكوته عن الرد لمدة تفوق الميعاد المحدد يفسر على أنه قبول ، بعدها يقوم الموثق المكلف بتحرير العقد المتضمن المعاملة بواصلة الاجراءات وتحرير العقد النهائي .

أما إذا كانت المعاملة المزمع ابرامها لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحات المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم 97 - 490 يقوم مدير المصالح الفلاحية بتبليغ الرد في شكل قرار إداري مسبب .

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالضوابط الإجرائية والموضوعية لعملية التقسيم

يترتب على الإخلال بالضوابط الإجرائية والموضوعية لعملية التقسيم جزاءات تتمثل في:

- بطلان المعاملة :

إذا انصبت المعاملة على أرض فلاحية ، وبع المالك حصة منها نقل عن المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97 - 490 فان التصرف المعاملة العقارية تكون باطلة بطلان مطلق طبقا لأحكام نص المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 90- 25 المعدل والمتمم والتي تنص : ' كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الاثر ' وفي هذه الحالة يتم نقل الملكية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 56 فقرة 02 من ق . ت . ع الذي يمكنه أن يحل محل المشتري مقابل أن يدفع ثمن عادل ، وهذا ما أكدته أيضا المادة 2 فقرة 4 من م ت 96 - 87 المعدل والمتمم المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيازته بموجب المادة 56 من ق ت ع للأراضي التي تكون موضوع معاملات تمت خرقا لنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.¹

¹ - مصطفى عابدة ، محمد بودة ، مرجع سابق، ص 76.

- بطلان قسمة الأرض الشائعة :

إن خصوصية قسمة الأرض الفلاحية تتميز عن قسمة بقية العقارات وهذا نظرا للوظيفة الاجتماعية التي فرضت على المشرع التدخل لمحاربة تفتيت وتجزئة الأرض الفلاحية إلى مساحات صغيرة تحول دون خدمة الأرض مما يؤثر على تدهور الإنتاج الزراعي وبالتالي التأثير على الاقتصاد الوطني .

وعليه إذا اختار الاطراف قسمة الأرض وديا وتبين للموثق أثناء اعداد القسمة أن المساحة المرجعية لم تتوفر في أحد الانصبه فانه يرفض اجراء القسمة ويبقى على الملاك اختار الطريقة التي يرونها مناسبة لتصفية هذه القسمة ، وبذلك فإن كل قسمة لأرض فلاحية على الشيوع تكون باطلة إذا لم تحترم قيد المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 97 - 490 اثناء تكوين الانصبه ، وهذا نظرا لخصوصية الأراضي لفلاحية التي تتميز عن بقية العقارات وهي تحقيق الصالح العام والمحافظة على انتاجيتها.¹

¹ - مهدي نوال، حيتالة معمر، الخبرة القضائية في منازعات القسمة وتحديد معالم العقار الفلاحي ، محلة القانون والمجتمع ، المجلد 06 العدد 02 ، جامعة احمد دراية ، ادرار ، 2018 ، ص 124 .

خلاصة الفصل الثاني

تعتبر الأراضي الفلاحية الخاصة ثروة حقيقية لما من أهمية في تحقيق التنمية الاقتصادية ، إذ تشكل قيمة وطنية ينبغي ترشيد استغلالها ، لذا نجد المشرع قد أحاطها بمجموعة من الضوابط القانونية التي يجب على المالك كل أرض احترامها ، وذلك بهدف حمايتها من كل اشكال الاعتداءات الواقعة عليها ، ومن بين هذه القيود ضبط المعاملات العقارية بضرورة انجازها في شكل رسمي ، وهذا ما جاءت به المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المعدل والمتمم ، التي اعتبرت أن كل معاملة جاءت مخالفة لأحكام القانون تكون باطلة وعديمة الاثر القانوني ، في مقابل ذلك أوجب احترام المساحة المرجعية عند القيام بتقسيم الأراضي الفلاحية وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي 97 - 490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، بوضع ضوابط موضوعية واجرائية مع تكريس مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية ضئيلة المساحة وكمبرر لحمايتها تم تجميد شهر عقود التصرف الواقعة عليها وهذا بامتناع المحافظ العقاري برفض ايداع العقود التوثيقية المتعلقة بها ، إلا أن هذا الأمر أدى إنشاء تجزئات فوضوية رغم كل الإجراءات المتخذة مما الحق ضررا بقابلية الأرض للاستثمار وأنقص من قيمتها الإنتاجية كثرة متجددة .

خاتمة

تعتبر الأراضي الفلاحية ثروة طبيعية متجددة لا يمكن الاستغناء عنها ، نظرا لمساهمتها الفعالة في ازدهار الاقتصاد الوطني ، فهي السبيل الوحيد لتحقيق الامن الغذائي ونظرا للدور الذي تؤديه في المجتمع فقد منحها المشرع حماية قانونية خاصة كرسست بصدور قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المعدل والمتمم الذي يعتبر الإطار المرجعي لتنظيم الملكية العقارية باختلاف اصنافها وبالأخص الأراضي الفلاحية الخاصة.

لقد وضع قانون التوجيه العقاري قيودا وضوابط تصرف قانونية ومادية ، الزم من خلالها المالك بضرورة استثمار أرضه وزيادة انتاجها مع ضمان حمايتها ، وعدم تحويل وجهتها الفلاحية ، واعتبر امتناعه عن ذلك تعسفا في استعمال الحق يترتب على عدم استغلاله لأرضه لمدة موسمين فلاحيين جزاءات تصل إلى حد تجريده من ملكيته ، في مقابل ذلك فقد وضع ضوابط تصرف قانونية على المعاملات العقارية التي يجريها المالك على أرضه ، بان اشترط ضرورة افراغها في شكل رسمي ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية وهذا ما اكدته المادة 55 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، كما كرس مبدأ منع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قطع لا تحترم مقياس التوجيه العقاري ، بفرض ضوابط تقسيم موضوعية واجرائية أوجبت الزامية احترام المساحة المرجعية التي حددها المرسوم التنفيذي 97 - 490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية الخاصة هذا الاخير الذي أكد على ضرورة التقيد باحترام هذه المساحة عند كل عملية تقسيم لملكية عقارية مشاعة ، مهما كان النظام القانوني الذي تخضع له الارض المعنية ، وتؤدي كل مخالفة إلى عدم التقيد بهذه الاحكام القانونية المنظمة إلى بطلان المعاملة وانعدام الاثر القانوني لها .

إن كل الآليات القانونية المكرسة لحماية الأراضي الفلاحية الخاصة هدفها الوحيد الموازنة بين واجب المحافظة على حماية الارضي الفلاحية الخاصة وبين متطلبات

التعمير إلا أن هذه الموازنة لم تتحقق بالشكل المطلوب على أرض الواقع لعدم احترام ضوابط التصرف المادية والقانونية التي فرضها المشرع لحماية هذه الأراضي من كل أشكال الاعتداءات الواقعة عليها ، ولعل السبب يرجع بالدرجة الأولى إلى ضعف الرقابة من طرف الجهات الادارية المختصة ، وبالأخص عدم فعالية ونجاعة الآليات القانونية في حد ذاتها وغياب الجزاءات الردعية للمخالفين ، مما ساهم في تحويل أراضي فلاحية شاسعة ذات مردود عالي وتحويل وجهتها لأغراض التعمير .

فرغم الاهتمام الذي أولاه المشرع من أجل حماية الأراضي الفلاحية الخاصة وإحاطتها بجملة من الضمانات ، سواء بموجب مبادئ دستورية أو قواعد قانونية ، إلا أنه في مقابل ذلك نص على إلغاء تصنيف أراضي فلاحية وتحويل وجهتها إلى أراضي قابلة للتعمير وهو ما ترتبت عنه اختلالات أدت إلى تحويل مساحات شاسعة لإنشاء سكنات وعقارات تجارية ألحقت ضررا بقابليتها للاستثمار .

بناء على ما سبق نقترح بعض التوصيات أهمها :

- وضع المشرع نصوص قانونية صارمة من أجل حماية الأراضي الفلاحية من كل أشكال الاعتداءات التي تضر بقابليتها للاستغلال .

-تفعيل دور الجهات الادارية وتظافر جهودها لمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة والتصدي لتحويل وجهتها لأغراض التعمير .

- توفير الامكانيات المادية للأشخاص المؤهلين لإجراء المعاينات الميدانية ، وتسجيل المخالفات على الأراضي الفلاحية الخاصة، وفرض المشرع لعقوبات ردعية فيما يخص التجزئات الفوضوية.

- ضرورة وضع نصوص قانونية لتجسيد تجميع الأراضي الفلاحية الخاصة كآلية ، من أجل حل إشكالات تقسيم هذه الأراضي ، وذلك من أجل تفادي بيع مساحات ضئيلة بمعاملات عقارية يترتب عن انجازها بطلان التصرفات القانونية .

- العمل على ايجاد حلول فيما يخص تجميد شهر عقود التصرف المتعلقة بمعاملات عقارية منصبة على أراضي فلاحية ضئيلة المساحة ، ورفض ايداعها على مستوى المحافظة العقارية ، لان هذا سيؤدي إلى المساس باستقرار المعاملات العقارية وحرية التعاقد المكرسة قانونا.

قائمة

المصادر والمراجع

أولا/ المصادر:

01/ الدساتير:

01- المرسوم الرئاسي رقم: 89-19 المؤرخ في 22 رجب 1409 الموافق 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في 23 فبراير 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية العدد 09 المؤرخة في 23 رجب 1409 الموافق 01 مارس 1989.

02- المرسوم الرئاسي رقم: 96-438 المؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق 7 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 76 مؤرخة في 27 رجب الموافق 8 ديسمبر 1996.

02/ النصوص التشريعية:

أ/ القوانين:

01- القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري جريدة رسمية عدد 24، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426 الموافق 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية رقم 15.

02- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1413 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 1 جمادى الأولى 1413 الموافق 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق 23 سبتمبر 1995 ، الجريدة الرسمية عدد 55 مؤرخة في 2 جمادى الأولى الموافق 27 سبتمبر 1995.

03- القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان الموافق 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية عدد 46، مؤرخة في 8 شعبان 1429 الموافق 10 أوت 2008 ص .

ب/ الأوامر:

01- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ع 78 مؤرخة في 24 رمضان 1395 الموافق 30 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم بالقانون 05-10 مؤرخ في 20 جوان 2005، جريدة رسمية عدد 44، مؤرخة في 26 جوان 2005 .

02 - الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 14 ذو القعدة 1395 الموافق 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20-07 المؤرخ في 12 شوال 1441 الموافق 04 جوان 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 33، مؤرخة في 12 شوال 1441 الموافق 04 جوان 2020، ص04.

03/ النصوص التنظيمية :

أ / المراسيم :

01 - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ، الجريدة الرسمية عدد 30، مؤرخة في 13 ربيع الثاني 1396، الموافق 13 أبريل 1976 ص 498 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 ، المؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 2 ذي الحجة 1413 الموافق 23 ماي 1993 ، ص14.

02 - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق 20 ديسمبر 1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية عدد 84 مؤرخة في 21 شعبان 1418 الموافق 21 ديسمبر 1997 ص 18 .

04- المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية عدد 83 ، مؤرخة في 17 شعبان 1418 الموافق 17 ديسمبر 1997 ص 21، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 20 فيفري 2012، الجريدة الرسمية العدد 11 مؤرخة في 4 ربيع الثاني 1433 الموافق 26 فيفري 2012 ص 05 .

05- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال 1416 الموافق 24 فيفري 1996، يضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 10 شوال 1416 الموافق 28 فيفري 1996 ص 03، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم : 09-339 المؤرخ في 03 ذو القعدة 1430 الموافق 22 أكتوبر 2009 ، ص 06 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 21 جمادى الثانية 1412 الموافق 04 فيفري 2021 ، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 27 جمادى الثانية 1442 الموافق 10 فيفري 2021 ص 06 .

ب/ القرارات :

01 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ربيع الأول 1413 الموافق 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، جريدة الرسمية عدد 86 ، مؤرخة في 11 جمادى الثانية 1413 ، الموافق 06 ديسمبر 1992 ، ص 2196 ، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06

صفر 1413 الموافق 18 نوفمبر 2015 ، الجريدة الرسمية عدد 03 ، مؤرخة في 07 ربيع

الثاني 1437 ، الموافق 17 جانفي 2016 ، ص 15.

05 / المذكرات الإدارية :

01- مذكرة رقم : 4270 المؤرخة في 21 جانفي 2007 صادرة عن المديرية العامة

للأملاك الوطنية ، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي ، تتعلق بإشهار العقود

المتضمنة التنازل عن حقوق مشاعة على أراضي فلاحية .

02- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم : 3335 المؤرخة في 17 مارس

2016 يتعلق بإشهار العقود المتضمنة التنازل عن حقوق عقارية مشاعة في أراضي

فلاحية.

ثانيا/ المراجع:

الكتب :

1- بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية

2005.

2- حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة

الأولى الجزائر 2015 .

3- خلوفي مجيد ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة

والنشر والتوزيع ، د.ط ، الجزائر 2017 ، ص ص 125-127.

4- زروقي ليلى- حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة

2002.

5- زعلاني عبد المجيد ، المدخل لدراسة القانون - النظرية العاملة للحق ، دار هومة

للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2003.

- 6- صقر نبيل ، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا ، الجزء الأول، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة، الجزائر، 2008 .
- 7- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفق أحكام التشريع الجزائري ، دار هومة بوزريعة ، الجزائر، 2010 .
- 8- كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 9- محمدي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، دار البيضاء ، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009.

الرسائل والأطروحات الجامعية :

أ/ رسائل الماجستير:

- 1- بركان فضيلة ، عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية ، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري الزراعي ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، جانفي 2005 .
- 2- بن عمر رابح ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2013-2014.
- 3- بورابة مريم ، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه 90-25 ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق ، بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012.

4- حجاج مبروك ، التعسف في استعمال الحق بين نظام المسؤولية التقصيرية والنظام المستقل ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2011-2012.

5- غلاب نجاه، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 ، السنة الجامعية 2013-2014.

6- لفقير فايزة ، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001.

ب/ الأطروحات :

1- بلعقون محمد الصالح، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر 1 ، 12 أكتوبر 2022.

2- بوهراوة محمد رضا ، تقييد السلطة العامة لتقسيم الأراضي ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2012-2013.

3- خوادجية سمية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق منتوري ، جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2007-2008 .

4- سحتوت نادية ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 21-07-2019.

5- طالبي مسعودة ، النظام القانوني لحماية الأراضي الفلاحية الخاصة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2021-2022.

6- الوافي فيصل ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة الجامعية 2015- 2016 .

ج/ المجلات :

1- بلعقون محمد الصالح، قراءة قانونية لضوابط تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، مجلد 11 العدد 02 ، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة ، 07 06 - 2023 ، ص228 .

2- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية ، المجلد 52 ، عدد 2، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر 2015 ص 286.

3- بن رقية يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأعمال التربوية الطبعة الأولى ، الجزائر، 2001 ، ص118.

4- حسونة عبد الغني ، استغلال العقار الفلاحي في ظل نظام الحلول ، مجلة الدراسات القانونية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مجلد 1، العدد 10 ، 22-05-2018 ، ص ص 7 - 8 .

5- حمادي أمال ، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي علي البليدة، 06-06-2021 ، ص98.

6- حيرش نور الدين، استغلال الأراضي الفلاحية كآلية لتحقيق الأمن الغذائي ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، العدد 01 جانفي 2015 ، ص3.

- 7- دغيش أحمد ، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به ، مجلة البحوث والدراسات الأكاديمية ، العدد 03 ، جامعة بشار ، 2014 ، ص 97.
- 8- عابدة مصطفى ، محمد بودة ، إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية ، مجلة دراسات وأبحاث ، مجلد 13 ، عدد 4 ، مخبر حقوق الطفل ، 2012 ، ص ص 705 – 707 .
- 9- فاتن صبري ، سيد الليث ونبيل أوكيد ، الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي مجلة العلوم الإنسانية ، المجلد 31 العدد 03 ، أوت 2020 ، ص 312.
- 10- مزياني فريدة ، دور العقار في التنمية المحلية ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد 06 ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، جانفي 2018 ، ص 51.
- 11- مهدي نوال ، حيتالة معمر ، الخبرة القضائية في منازعات القسمة وتحديد معالم العقار الفلاحي ، مجلة القانون والمجتمع ، المجلد 06 ، العدد 02 ، جامعة أحمد دراية أدرار ، 2018 ، ص 124.

د / المحاضرات :

- 1- ضريفي الصادق ، محاضرات حول التعسف في استعمال الحق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة ، السنة الجامعية 2016-2017.
- 2- قلواز فاطمة الزهراء ، محاضرات في مقياس التعسف في استعمال الحق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، السنة الجامعية 2022-2023.
- ه / القرارات القضائية :

- 01 – مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، القرار رقم : 196660 فهرس : 397 / 22 الصادر بتاريخ : 2022.02.24 .

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	شكر وتقدير
	اهداء
	قائمة المختصرات
6-2	مقدمة
8	الفصل الأول: ضوابط التصرف المادي في الأراضي الفلاحية الخاصة
9	المبحث الأول: واجب الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة
10	المطلب الأول: عدم الالتزام بواجب الاستثمار يعد تعسفا في استعمال الحق
10	الفرع الأول: التعسف في استعمال الحق وفق أحكام القانون المدني
14	الفرع الثاني: التعسف في استعمال الحق في ضوء قانون التوجيه العقاري
15	المطلب الثاني: آليات تفعيل الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية الخاصة
16	الفرع الأول: إجراءات إثبات عدم استثمار الأراضي الفلاحية الخاصة
18	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة على عدم استثمار الأراضي الفلاحية الخاصة
23	المبحث الثاني: ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية الخاصة
24	المطلب الأول: ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية الخاصة مع المحافظة على وجهتها

25	الفرع الأول: المقاييس التقنية الخاصة بتشييد السكن الفلاحي
26	الفرع الثاني: المقاييس التقنية الخاصة بإقامة منشآت التجهيز
29	المطلب الثاني: ضوابط تحويل وجهة الأراضي الفلاحية الخاصة لأغراض التعمير
29	الفرع الأول: ضوابط تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير
31	الفرع الثاني: ضوابط إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة والأراضي ضعيفة الخصوبة
33	خلاصة الفصل الأول
35	الفصل الثاني: ضوابط التصرف القانوني في الأراضي الفلاحية الخاصة
35	المبحث الأول: ضبط المعاملات العقارية في الأراضي الفلاحية الخاصة
36	المطلب الأول: المعاملات العقارية وفق أحكام قانون التوجيه العقاري والفلاحي
37	الفرع الأول: الرسمية ومقتضياتها وفق نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري
39	الفرع الثاني: إخطار الديوان الوطني وتسجيل التصرف في الفهرس العقاري
41	المطلب الثاني: قيد تجميد شهر التصرف في الأراضي الفلاحية المشاعة ضئيلة المساحة

42	الفرع الأول: إنشاء التجزئات الفوضوية كمبرر لتجميد عملية الشهر العقاري
43	الفرع الثاني: مدى قانونية آلية تجميد الية الشهر العقاري
45	المبحث الثاني: ضوابط المساحات المرجعية في عملية تقسيم الأراضي الفلاحية
46	المطلب الأول: ضوابط ومبررات تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة
48	الفرع الأول: الضوابط الموضوعية لعملية تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة
49	الفرع الثاني: ضوابط عملية التقسيم كمبرر لحماية الأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير
49	المطلب الثاني: آليات تجسيد قيد تقسيم الأراضي الفلاحية الخاصة
50	الفرع الأول: الجوانب الاجرائية لعملية التقسيم
51	الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالضوابط الاجرائية والموضوعية لعملية التقسيم
53	خلاصة الفصل الثاني
55	خاتمة
59	قائمة المصادر والمراجع
69	فهرس المحتويات
72	ملخص الدراسة

الملخص:

تشكل الأراضي الفلاحية الخاصة ثروة اقتصادية هامة لما لها من دور فعال في تحقيق الأمن الغذائي ، ونظرا للوظيفة الاجتماعية التي تؤديها في المجتمع فرض قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المعدل والمتمم ضوابط تصرف مادية وقانونية على الأراضي الفلاحية الخاصة ، إذ ألزم مالك العقار باستغلال أرضه واعتبر امتناعه عن ذلك تعسفا في استعمال الحق ، يعرضه إلى جزاءات تصل إلى حد تجريده من ملكيته ، في المقابل وضع قيود تضبط المعاملات العقارية واشترط ضرورة إفراغها في شكل رسمي ضمنا لحمايتها كما ألزم المرسوم التنفيذي 97 - 490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية وجوب احترام المساحة المرجعية عند تقسيم الأراضي الفلاحية مهما كان النظام القانوني الذي تخضع له الأرض المعنية حفاظا على طابعها الفلاحي .

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي - حماية الأراضي - ضوابط التصرف .

Abstract:

Private agricultural lands constitute an important economic wealth because of their effective role in achieving food security, and in view of the social function they perform in society, the amended and supplemented Real Estate Directive Law 90 - 25 imposed physical and legal controls on private agricultural lands, as it obligated the property owner to exploit His land and his refusal to do so was considered arbitrary in the use of the right, exposing him to penalties that amount to stripping him of his ownership .On the other hand, he set restrictions controlling real estate transactions and stipulated the necessity of emptying them in an official form to ensure their protection, and Executive Decree 97 - 490 specifying the conditions for dividing agricultural lands obligated the necessity of respecting the reference area when dividing agricultural lands, regardless of the legal system to which the land in question is subject, in order to preserve its agricultural character .

Keywords: agricultural real estate - land protection - disposal controls