



شهادة تصحيح

بشهادة الأستاذ حاج إبراهيم عبد الرحمان

بصفته رئيساً: في لجنة المناقشة للمذكرة

الماستر

الطالب (ة): مينة بادية ربيع رقم التسجيل: 03043MDIM176

الطالب (ة): رقم التسجيل:

تخصص: ماستر قانون عقاري دفعة: 2015 النظام: د

أن المذكرة المعنونة بـ: حيازة الملكية العقارية بالإسراع

تم تصحيحها من طرف الطالب / الطالبين وهي صالحة للإيداع.

غرداية في: 18.02.2024

رئيس القسم

إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة المكلف بمتابعة التصحيح

د. حاج إبراهيم
HAB

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق



حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن

طريق الاستصلاح في إطار القانون 18/83

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبتين:

د. د. حاج امحمد قاسم

د. بن بادة زينب

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة	اسم و لقب الأستاذ
رئيسا	غرداية	د. حاج ابراهيم عبد الرحمان
مشرفا	غرداية	د. حاج امحمد قاسم
ممتحنا	غرداية	د. غازي خديجة

الموسم الجامعي: 1435-1436هـ / 2014-2015

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق



حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار القانون 18/83

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبتين:

د. حاج امحمد قاسم

بن بادة زينب

لجنة المرافعة

الصفة	الجامعة	اسم و لقب الأستاذ
رئيسا	غرداية	د. حاج ابراهيم عبد الرحمن
مشرفا	غرداية	د. حاج امحمد قاسم
ممنحنا	غرداية	د. غازي خديجة

الموسم الجامعي: 1435-1436هـ / 2014-2015



شكر وعرفان

لله الحمد والشكر على ان وفقني لإنجاز هذا العمل ولصلاة و
السلام على سيد الخلق اجمعين
سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

-أعبر عن امتناني وتقديري وشكري إلى الأستاذ الفاضل
"الحاج محمد قاسم" والذي أشرف على مذكرتي برحابة صدر
كبيرة وأفادني بنصائحه القيمة وتوجيهاته السديدة طوال
مدة التي استغرقتها لإعداد هذه المذكرة.
فنشكر لك يا أستاذنا وحفظك الله دوما دخرا للطلبة وجميع من
قصداك.

-كما نشكر كل أستاذي من الابتدائي إلى التعليم العالي.
وأقدم بشكري الخاص إلى كل طلبة الدفعة الأولى للسنة
الثانية ماستر قانون عقاري لعام 2013-2014.

إهداء:

-إلى من يطيب اللسان وعملي ويحتلوا القلب لذكراهما إلى
من كنا سببا في وجودي وبين أحضانها اشتد عودي وزاد
نفودي...إلى والديا الكريمين حفظهما الله.

إلى سندي ورفعتي إلى غوالي إخوتي: بشير -النذير عمر-عبد
العزيز.

إلى أختي الوحيدة والغالية: فاطمة وفقها الله في مشوارها
الدراسي.

-إلى أفراد عائلتي: أعمامي: عبد لقادر-محمد-وزوجاتهم
وأبنائهم.

إلى عماتي: جمعة-مليكة-الزهرة-فضية-سعيدة.

إلى جدتي أطال الله في عمرها.

إلى خالاتي وأخوالي: عمورة-سليمة-نعيمة-فضيلة-فتيحة-نور
الدين-خالد-علي-محمد-عبد الله.

إلى كل الصديقات: أحلام-نوال-سعدية-خديجة-فاطمة-شهيرة-
فايزة-حكيمه-سعاد-سالمة.

إلى كل من وسعه قلبي ولم تسعه ورقتي إلى كل من سادني
ودعمني ولو كلمة طيبة، إلى اناس في الوجود تعلمت الكثير
والى كل أعمال وعاملات بالمديرية أملاك الدولة

وإلى كل من يعرفني أهدي هذا العمل و أرجو من الله أن يوفقنا إلى

مقدمة :

ان موضوع الحيازة العقارية من بين أهم المواضيع وأعقده وأكثرها تداولاً بين المشرعين والفقهاء واختلافهم في وجهات النظر، فنجد أن مختلف لتشريعات والتنظيمات السائدة في البلاد قد أولتها اهتماماً بالغ وعناية خاصة كونها تهدف إلى الحفاظ على مصلحة الاقتصاد الوطني وقيامها بتشجيع الحائز على الاستغلال الأمثل للملكية العقارية خاصته ومعاقبة المهمل على إهماله.

فالحيازة هي عنوان الملكية الظاهر فيحتل فيه لحائز مركزاً واقعياً تحت حماية القانون وقد يترتب عليه القانون آثاراً قانونية، بالإمكان وصفها بالخطيرة، إذ تتم هذه الحماية وفق ما يقتضيه الصالح العام إذ أن الحائز لا يستند فيه لأي حق كما أن في القديم كانت الأشياء مشتركة بين الناس، ومع مرور الزمن أصبح لديهم فكرة حب التملك لعقارات منها والأراضي، وكل ذلك يتم بالحيازة كونها تعد سنداً لانتقال الملكية دون منازع.

تمتع الحيازة من بين الأنظمة القانونية بمكانة بالغة الأهمية نظراً لما يترتب عليها من آثار خطيرة ما يجعلها محل الصدارة بين أسباب الملكية، إذ أنها تعتبر عنوان الحيازة الظاهر وغالباً ما يكون حائز الشيء هو مالكة وأن من يدعي خلاف ذلك أن يقيم دليلاً على صحة إدعائه.

فالحيازة بصفاتها حالة واقعية فهي لا تستند إلى أي حق بالنسبة للحائز فقد كفّل لها المشرع الحماية القانونية اللازمة

أهمية الموضوع:

إن الجانب الفلاحي والزراعة بصفة خاصة أهمية كبرى بزيادة التنمية والنهوض بالفلاحة واقتصاد البلاد خاصة و أن الشعب قد أعرض عن الجانب الفلاحي وأهمل سر تعايش الأمة و رقيها من أجل القضاء على التبعية الغذائية وتحقيق الاكتفاء الذاتي وذلك باستصلاح العديد من الأراضي وخاصة الصحراوية منها لزيادة الانتاج الفلاحي، وكذا استفادة الفرد المستفيد من الملكية التي تحفره على ملكية الأرض واستفادته من القروض البنكية.

اسباب اختيار الموضوع:

اسباب ذاتية: نظر لكوني ابنة الصحراء والعائلة الكريمة لها نصيب في الفلاحة واهتمام به لم يكن بوسعي التخلي عن هذا الإرث الذي خلفه أجدادنا وآباؤنا فعقدت العزم أن أخوض ضمن هذا المجال وأطرح دراسة وتجربة بسيطو لمعرفة للتعرف على كيفية الاستصلاح في الأراضي

أما الأسباب الموضوعية: فهي قلة الاهتمام بهذا الجانب من قبل العديد من الباحثين والمهتمين بموضوع العقارات الفلاحية وكذا المتابعين لمستجدات القوانين الفلاحية وهل العديد من الراغبين في الاستثمار في الميدان الزراعي بقوانين الاستصلاح والتملك للعقارات الفلاحية

وفيما يتعلق بصعوبات البحث فقد تلقيت صعوبات جمة من أهمها قلة المراجع ان لم تنعدم فيما يخص لعقار الفلاحي إذ يفتقر الجانب العقار للمراجع المهمة ذلك لقلة الكفاءات لموكلة بالمهام رغم هذا

كله فقد عمدت إلى إيصال المعلومات ولو بالقليل للإحاطة المستصلح بما يدور حوله من مستجدات في مجال العقار الفلاحي.

المنهج المتبع:

لقد اتبعت في بحثي لمنهج الوصفي لمعالجة الموضوع والإلمام بجميع جوانبه ونقاطه الأساسية

تبرير اختيار الخطة:

بناء على المراجع الوارد فيها موضوع بحثي والمتوفرة لدي وقد قسمت بحثي إلى: فصل تمهيدي وهو مدخل عام للحيازة، أما الفصل الذي يليه فتناول انتقال الملكية وكيفية اكتسابه بالاستصلاح وفيه مبحثين وكل مبحث مقسم إلى ثلاثة مطالب أم الفصل الثاني فتناولت فيه شروط واجراءات ونتائج كتساب الملكية العقارية بالاستصلاح وهو مقسم إلى ثلاثة مباحث وكل مبحث مقسم إلى ثلاثة مطالب

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تشجيع الافراد على الاستثمار في القطاع الفلاحي كما يهدف هذا الموضوع إلى نشر الوعي وتثقيف المهتمين بمجال العقار الفلاحي والاستصلاح بقانون الاستصلاح رقم القانون 18/83

فاذا كانت ملكية الأرض الفلاحية هي ملكية من أجل الاستغلال فالسياسة العقارية هي الإطار العام الملم بجميع القرارات المنظمة للحياة الاقتصادية في المجتمع والاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية وهو دعامة رئيسة لبناء الإقتصاد فالطاقة الاقتصادية مصدرها الأساسي هو الأرض الفلاحية إذ لابد من استصلاحها لتعود بالخيرات على البلاد وعليه يمكن أن نطرح التساؤل التالي: ما هي الإشكاليات القانونية والإجراءات المطروحة على استصلاح الأراضي الفلاحية؟

الفصل التمهيدي

تمهيد:

تحتل الحيازة مكانة بالغة الأهمية في النظم القانونية. من حيث كونها إحدى أسباب كسب الملكية، أو أنها تعد قرينة على قيام هذه الملكية إلا الوضع الظاهر و المعمول به أقرا بأن الحيازة هي مظهر من مظاهر الملكية العقارية و ركز على العمل بما يقتضيه القانون و التشريع الجزائري المعمول به.

المبحث الأول: تعريف الحيازة وأركانها وطبيعتها القانونية

المطلب الأول: تعريف الحيازة

-لقد اختلف الفقهاء و المشرعون في تعريف الحيازة إذ أنهم لم يتعرضوا إليها بشكل مباشر بل نص عليها في المواد من 413-419 من ق إ ج م و إذا. و أجمع الفقهاء بأنها وضع مادي يسيطر به الشخص فعليا على العقار. و كما تطرق إلى تعريفها الفقيهان كورن و كابيتان اتفق لهما "أنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر من حب الحق".

و كما عرفها الدكتور علي سليمان بأنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء يستأثر به، و يقوم بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق الملكية، أو حق آخر على هذا الشيء¹.

- كما تعرف بأنها سيطرة شخص على شيء أو حق عيني متخذ الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه.

- كما عرفها عبد الرزاق السنهوري "بأنها وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على الحق".

- أما فيها يخص المشرع الجزائري فلم يقدم تعريفا واضحا لها. و في ذلك في نص المادة 827 ق م ج. فيمكن القول بأنها سيطرة الشخص على منقول أو عقار، أو حق عيني دون أن يكون مالكا له.

كما أنها تعرف بأنها وضع اليد على العقار.

¹ - علي علي سليمان، شرح القانون المدني الليبي "الحقوق العينية الأصلية و التبعية، 1969، ص 242.

المطلب الثاني: عناصر الحيازة (أركانها)

إن الحيازة و حسب دراستنا السابقة لها فهي السيطرة المادية للشخص على شيء و يكون بصفة المالك له أو صاحب حق عيني عليه.

كما أن أغلب الفقهاء و رجال القانون يرون أن للحيازة ركنين رئيسيين بحيث لا تقوم الحيازة بدونهما.

لتحقق السيطرة الفعلية و الحقيقية على الشيء المحاز من قبل المالك. و هذا ما يسمى بالركن أو العنصر المادي إذ يجب توفر القصد بامتلاك الشيء و الظهور بمظهر المالك، إذ لا يمكن للحيازة أن ترتب آثارا قانونية.

فوجود هذين الركنين من أهم المعايير للفرقة بين أنواع الحيازة.

الفرع الأول: الركن المادي.

-و يعني هنا السيطرة المادية على الشيء من قبل الحائز حسب المادتين 809-810 ق م ج.

-كما أنه مجموعة الأعمال التي يباشرها صاحب الحق على الشيء

-و عرفها البعض بأنه "رابطة فعلية تربط الحائز بالشيء الذي يحوزه و أن تكون هذه الرابطة قاطعة الدلالة في إذ لا يعني أن يكون الحائز واضعا يده مباشرة على الشيء المادي بل يكفي بالتصرف فيه تصرفا مقبولا"¹

-قد تكون الحيازة من قبل نائب قانوني في حال كان الشخص غير مميز.

أو أن تكون عن طريق وسيط شرط أن تباشر باسم الحائز و ممارسة للحيازة بناء على أوامر من الحائز. و عليه .

-فلا يمكن للوسيط لادعاء الحيازة لنفسه إذا كانت مواصلة للحيازة التي سبقتها حيث أنها تعتبر لحساب البادئ بها.

-لكن لا يشترط في كل الأحوال أن يكون محل الحيازة تحت سلطة الحائز. إذ أن الحق موضوع الحيازة تكون مباشرة السلطات التي يخولها الحق تقضي بوضع الشيء تحت سلطة صاحب الحق كما هو الحال بالنسبة لكل الحقوق العينية (حق الملكية، الانتفاع، الاستعمال، السكن)، فيكفي توفر الركن المادي قيام الحائز بمباشرة الأعمال المادية(حق الارتفاق)، مع بقاء العقار في يد مالكة.

كما أن التصرفات القانونية كالهبة و المبيع و الرهن و الإيجار لا تكفي وحدها لقيام العنصر المادي في الحيازة.

1- محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب و المسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص 165.

بل يجب أن تكون مفيدة للحائز للمحافظة على حيازة مكتسبة قبليا.

- كما يشترط في الأعمال المكونة للركن المادي مطابقتها للحق الذي يدعيه الحائز. و تتفاوت هذه

الأعمال بتفاوت الحقوق المراد كسبها و تختلف باختلاف مضمونها.

فمن يجوز العقار بصفة مالك تتحقق حيازته باستعمال جميع الأعمال الداخلة في مضمون حق

الملكية، و المتمثلة في البناء و الهدم و استغلال للعقار و الانتفاع به.

إذ يمكنه حيازة العقار بصفة صاحب حق الارتفاق فعلية القيام بجميع الأعمال المادية الشاملة

لمضمون و محتوى هذا الحق، و هي تحمل معنى التعدي على ملك الغير بتحميل العقار المرتفق به عبئا

إستثنائيا لصالح عقار الحائز و سائر الحقوق.

فقد أجازت المادة 811 ق م ج بانتقال الحيازة من الحائز إلى غيره بحيث يسيطر هذا

الأخير على الحق و لو لم يسلمه ماديا.

و قد يتحقق الركن المادي هذا الشيء منقولاً أو عقاراً مملوكاً للغير أو غير مملوك و هذا ما يعتبر عليه

بالسيطرة المادية.

الفرع الثاني: الركن المعنوي

- لا تتم الحيازة بمجرد توفر السيطرة المادية لمضمون الحق إذ يجب وجود عنصر النية اكتساب الحق من

خلال القيام بهذه السيطرة على الأشياء المحوزة.

- إذ يكفي توفر القصد لدى الحائز باتجاه إرادته إلى اكتساب لكنه الشيء محل الحياة و التصرف فيها تصرف المالك في ملكيته لقيام حياة قانونية صحيحة.

إذ يعرفه بعض الفقهاء بأنه "انصراف نية الحائز في الظهور بمظهر المالك على الشيء المحاز، أيا كان هذا الحق، سواء كان حق ملكية أو انتفاع أو ارتفاق أو هو عبارة عينية الحائز في استعمال حق من الحقوق".

و قال البعض الآخر "أنه حياة الشيء بنية تملكه".

- و هو حياة العقار قصد الاحتفاظ به و استعماله حسب ماهو معد له¹.

كما يعرفه الفقه الإسلامي على أنه "وجوب إدعاء الحائز ملكية الشيء المحاز و إضافته إلى ملكه" و من خلال كل هذه التعريفات نستنتج بأن:

أن من الضروري توفر نية الحائز، واتجاه إلى اكتساب ملكية الشيء و التصرف فيه تصرف المالك في ملكيته و ظهوره بمظهر صاحب الحق أو ماله.

إذ لا يكفي توفر السيطرة المادية فقط بل ينقصها عنصر القصد إذ يجب تحقق السيطرة الفعلية على هذا الشيء.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع، ص 96.

و حيازة حق الملكية تحدد نية الحائز بالحق المراد اكتسابه إذ تقتضي بالإنتثار بمزايا الشيء المحاز كلها و المخولة لهذا الحق بذاته. إذ لا مانع من تعدد نية الحائز الأشياء، فيكون له ملكية الرقبة مثلا و للآخر حق الانتفاع.

و للنية دور في تعيين الحق الذي تقوم عليه الحيازة، كان لابد من توفر العنصر المعنوي في الحيازة و لا يجوز تخلفه¹.

و النية هي قوام العنصر المعنوي ذلك أن من يجوز بوصفه مستأجرا أو وكيل لا يملك الحق في الظهور بمظهر المالك لأن عقد الإيجار يمنعه من هذه النية و ينكرها عليه كما هو الحال للحيازة الملكية لحق الغير.

و السبب امر شخصي لا يصور او افرها في غير الحائز ومن تمة يجوز مباشر الركن المادي اذ لا يكن ان تحوز شخص حقا والنية عنده غيره غير معقول

كما ان لا يشترط في عنصر القصد ان يكون ناقص اهلية او مميزا ذلك ان الحيازة هي واقعة مادية وليست تصرف قانوني ، فيجوز للبالغ الرشيد وناقص الاهلية كالصبي والمميز والسفيه ، اما غير المميز لصغر سنه او عاهة في العقل فلا يجوز له الحيازة بنفسه الانتقاء عنصرها المعنوي وهو نية التملك ، اذ يجوز له ان يجوز عن طريق نائبه كالوالي او الوصي².

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، ص 32.

² أنور طلبية : المطول في شرح القانون المدني ، ج 13 ، المكتب الجامعي الحديث ، الاسكندرية ، ط 1 / 2004

والاصل انه لا يجوز الانابة في العنصر المعنوي إذ كان الحائز غير مميز ، حسب المادة 809 من ق مح . " يجوز لغير المميز ان تكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه بالنيابة قانونية " .

وتكون حيازة الشخص المعنوي صحيحة بواسطة ممثله القانوني وله ان ينتفع من احكام التقادم المكسب ولا مانع يحرمه من ذلك.

- المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للحيازة .

لقد اختلف الفقهاء حول طبيعة الحيازة فمنهم من يرى بانها حتى ومن هم من يرى بانها واقعة مادية .

وتحديد هذه الطبيعة يتمثل في مدى استمراريته لدى الحائز (فإذا لم استمر مدة سنة فاكثر فهي حق اما إذا لم تستمر سنة كاملة فهي واقعة مادية) .

الفرع الاول : الحيازة حق

يرى المنادون بهذا الرأي ان الحيازة حق ، فحسب رأيهم حق حيازة مثلما هناك حق ارتفاق وحق انتفاع وهذا حق السيطرة الحصرية على الشيء وله صفات الحق المطلق ذاتها

أما من جانب اخر فيرى الفقيهان (بودري ووتسيه) بان الامر اكثر سهولة وواقعية اذ قالوا بان الحيازة واقعة مادية لا حق ، إذ هي واقعة تعطي الحائز حقوق كثيرة على الشيء الذي يجوز فقد اعتمدها القانون الفرنسي على هذا النحو .

الحيازة واقعة مادية :

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأن الحيازة ليست بحق عيني ولا شخص وانما هي واقعة مادية تتمثل في وضع اليد على الشيء محل الحيازة¹

كما كان ميول فقهاء وقضاة وقانونيون في الجزائر الى الأخذ بالقول بأن الحيازة واقعة مادية مما يرتب عليها القانون اثرا هو كسب الملكية حسب نص م (827) م ج ، اضافة الى انها وسيلة لإثبات حق عيني بإتقان مع معظم التشريعات الحديثة .

¹ محاضرات في الحقوق العينية و التبعية . قانون عقاري ، جامعة غرداية ، 2011-2012.

المبحث الثاني: محل وانواع كسب الحيازة وانتقالها وزوالها :

الحيازة ترد على الاشياء الصالحة لان تكون محلا للحقوق الطلبيية (الاموال) وان تكون مما يجوز التعامل فيه وما يجوز كسب ملكية بالتقادم .

المطلب الأول: محل الحيازة

ان الحيازة ترد على الاشياء المادية وحدها لأنها هي التي يمكن التسلط ماديًا ، وتقسم بصفة عامة الى اشياء مادية محسوسة واخرى غير مادية

والشيء المادي هو كل ما يصلح ان يكون محلا للحقوق المالية ويكون مالا كلما كان محلا لحق من الحقوق المالية كحق الملكية ، ويجب ان يكون محل الحيازة مما يحو التعامل فيه الكون ان هناك اشياء خارجية عن دائرة التعامل فيها .

كما يجب ان يكون مما يجوز ان ترد عليه ملكية خاصة وان يكون مما يجوز ان ترد عليه ملكية خاصة وان يكون مما يجوز كسب ملكيته بالتقادم .

المطلب الثاني : أنواع الحيازة :

الفرع الاول : الحيازة القانونية

ان الحيازة هي وضع مادي يقوم به الشخص بالسيطرة الفعلية على حق من الحقوق سواء كان صاحب حق او لم يكن وهذه الحيازة هي التي يرتب عليها القانون أثارا هامة ويعتد بها والمقصود بالحيازة القانونية هو وضع اليد على الاشياء والحقوق والسيطرة عليها سيطرة فعلية والانتفاع بها واستغلالها بكافة الوجوه المادية القابلة لها وإذا باشر الحائز هذه السلطة بنية الظهور بمظهر المالك او صاحب الحق العيني هنا تتحقق الحيازة القانونية بتوفر الركن المادي والمعنوي معا يطلق عليها الحيازة الحقيقية لقد قامت الحيازة الصحيحة وتكون سبب في كسب الحق او التملك بالتقادم وهي جديرة بحماية القانون لها¹

الفرع الثاني : الحيازة العرضية

يمكن وصف الحيازة بالعرضية في حالة تخلف ركن المعنوي للحيازة فيمكن أن تبني الحيازة على اتفاق أو إذن أو ان تتم بإجازة القانون أو القضاء و الحيازة العرضية هي سلطة فعلية تباشر من قبل الشخص على شيء معين بإذن من المالك أو صاحب الحق العيني وإما بترخيص من القانون أو القضاء وذلك على حساب الحائز .

¹ نفس المرجع السابق محاضرات الحقوق العينية في القانون العقاري

المطلب الثالث : اكتساب الحيابة

الحيابة واقعة مادية لا تكسب الا بسيطرة الحائز على الشيء موضوع الحيابة واستيلائه عليها سواءا كانت بنية مباشرة

كما تكسب ابتداء بعمل صادر من ارادة الحائز وحده دون ان تنتقل اليه من احد ، ويتحقق ذلك إذا لم يكن هناك حائز سابق إذ يكون الحائز الجديد هو من يجوز الشيء و تتحقق أكثر عندها لا توجد رابطة قانونية تربط الحائز الجديد بالحائز السابق كما يمكن ان تكسب الحيابة صفة الحائز يمكن ان تكون حسن النية او سوء النية مباشرة .

الفرع الاول : كسب الحيابة

مقترنا بحسن النية حسب المادة 824 من ق مج " فقد عرفت معي حسن النية في الحيابة بانه " يفرض لحسن النية لمن يجزوها وهو يجهل انه يتعدى على حق الغير الا اذا كان ناشئا عن خطأ جسم وان العبرة هي حيابة الشخص المعنوي بنية من يمثله وحددت المادة 825 منه انه يزول فيه صفة حسن النية مما يدل على ان الحيابة تصبح بسوء النية

حسن النية يفترض دائما وذلك انه الشيء تحوز الشيء بحسن النية ومن واجب الخصم الذي يدعي سوء النية للإثبات ذلك

وعبئ الاثبات ينتقل الى من يدعي عكس ذلك ويكون الاثبات بجميع الطرق والسبل لان المسألة تتعلق بوقائع وحسن النية مسألة واقعية مادية يستقل قاضي الموضوع بتقدير ادلتها دون رقابة عليها من المحكمة العليا

الفرع ثاني : كسب الحيازة مقترنا بسوء النية .

ان الحائز سيء النية هو من يحوز حقا وهو على علم بحيازتها ويتعدى على الغير عن طريق السرقة او الغصب ويكون سوء النية في حالتين هما :

1/ إذا تبين أن الحائز على علم أن الحق الذي يستعمله هو اعتداء على حق الغير

2/ في حالة تبث ان الحائز لم يكن على علم بان حيازته اعتداء على حق الغير كان له ان يعلم بذلك فهنا يكون جهله ناشئا من ارتكابه خطأ جسيم فهو مهمل .

- سوء النية لا يجوز افتراضه إذ أن الاصل في الانسان البراءة . وله الحق في اللجوء لكل طرق الاثبات وعلى صاحب الحق يقع عبئ الاثبات إذ أن الحائز يعلم أو كان بإمكانه العلم ولو تعلق الامر بوقائع مادية ويكون ذلك من اختصاص قاضي الموضوع الذي له صلاحية والسلطة المطلقة في استخلاص سوء نية الحائز من أدلة الدعوة وملابساتها .

- فلو تم اكتساب الحيازة من قبل اي شخص بسوء النية فتبقى حامله لهذه الصفة أما إذا كانت الحيازة بحسن نية يقوم الحائز بإثبات لغير صفة حيازته.

المطلب الثاني : انتقال الحيازة

كما تكسب الحيازة ابتداء ، فإنها تكتسب انتقالا من حائز لآخر ، ويقصد بانتقال الحيازة من حائز لآخر حيازة متصلة وغير متقطعة فلا تنفصل الحيازة السابقة عن اللاحقة لها ، إذ لا يؤدي الانتقال إلى انقضاء الحيازة السابقة وبدء أخرى جديدة ، وتنتقل الحيازة بركنيها معا من هذا الانتقال والاتصال النوعين من الحيازة ضم هذه الحيازة السابقة إلى مدة الحيازة الموالية لها ¹.

وتتم عن طريق واقعة قانونية هي الميراث ، وتنتقل من المورث إلى الوارث.

أو عن طريق التصرف القانوني (الإتفاق) كالعقد أو الوصية و بمقتضى نص المواد (811-814)

ق م ج على أحكام إنتقال الحيازة من الخلف العام والخلف الخاص .

المطلب الثالث : زوال الحيازة

فرع 1: زوال الحيازة بفقدان ركنها المادي

- تزول الحيازة بفقدان الحائز السيطرة المادية على الحق الذي يستعمله حتى ولو كان متحفظ بالعنصر المعنوي وهو نية إستعمال الحق إذ لا يجدي نفعا إذا فقد الحائز الإستعمال الفعلي للشيء أو فقد السيطرة عليه.

ويتم هذا الزوال بإختيار الحائز أو دون إختياره

- وتزول الحيازة إذا فقد العنصر المادي وحده

¹ أنور طلبه ، نفس المرجع السابق ، ص 540.

الفرع 2 : زوال الحيازة بالتصرف القانوني

كما قد تزول الحيازة بالتصرف القانوني من قبل الحائز للشيء المحاز ، إما بالبيع أو الهبة أو غيرها من أنواع التصرف ن حيث يحدث الزوال بالإرادتين المتطابقتين لكل من الحائز وخلفه الخاص ، حيث يفقد الحائز السيطرة على الشيء ونية استعمال الحق لحسابه ويقوم بتسليم الشيء محل الحيازة لخلفه الخاص مجرد تسلمه للشيء المحاز وبدأ سيطرته عليه.

المبحث الثالث : مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر

لقد ورد في الشريعة الإسلامية وخاصة في القرآن الكريم لفظه الملك المطلق لله عز وجل

بقوله حلّ جلاله : " ألم تعلم أن الله له ملك السموات والأرض " سورة البقرة .

ثم لفظ الملك بالإستخلاف الإلهي للإنسان بقوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم " وانفقوا

مما جعلكم مستخلفين فيه " الآية 57 من سورة الحديد .

أما في السنة النبوية الشريفة ، فقد تطرق إلى التكلم عن ملكية الأفراد والعقارات ، بقوله

صلى الله عليه وسلم أنه قال : " من أحيا أرضاً ميتة فهي له " ¹ .

أما من جانب القانون فقد عرّف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون

رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، بأن الملكية العقارية الفلاحية

هي حق التصرف والتمتع في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق

لطبيعتها أو غرضها .

و عرّفها القانون المدني في المادة 647 بأنها حق التمتع والتصرف في الأشياء ، شرط أن لا

تستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة . والمادة 675 ق م ج ، والذي يشمل الأرض وما فوقها

وما تحنها إلى حدّ التمتع بها علوا وعمقها .

1- حمدي باشا عمر ن نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ن دار هومة ، الجزائر ن 2009 ، ص 520.

المطلب الأول : فترة قبل وأثناء الاحتلال الفرنسي

الفرع 1: تنظم الملكية العقارية في العهد العثماني

إن في العهد العثماني صنف الأراضي الفلاحية إلى أنواع عدة ميزت بها طبيعة الملكية ونوعية الأراضي واستغلالها ومنها :

1) أراضي الموات : وهي أراضي غير مستغلة ولم تكن في حوزة مالك معين أو التي كانت غير صالحة للزراعة والتي تكون عادة بعيدة عن العمران أو الخالية من السكان ومع هذا فترجع ملكيتها لحيازة الدولة .

2) الملكية الخاصة : وهي أراضي كان يستغلها أصحابها بشكل مباشر وكان لهم الحق في التصرف فيها بحريتهم ، فيمكن بيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة ، أو المساقات و المزارعة .

وهي تنقسم إلى ملكيات قريبة من المدن وملكيات واقعة بالمناطق الجبلية وبعض السهول الداخلية . فالممتلكات الواقعة بالقرب من المدن كانت معروفة ببساتين الخضار والفواكه ومزارع المنتجة للحبوب ، يمتلكها موظفوا الدولة وأعيان المدينة بمختلف طوائف المقيمة داخل الجزائر في حوزة طبقة إجتماعية موسرة من الجنود والموظفين الأتراك و الكراغلة¹ و أما الملكيات الخاصة الواقعة في المناطق الريفية وفي

1- حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص 57.

الغالب تكون صغيرة المساحة وتتركز في الجهات الكثيفة للسكان وقد تحولت مع نهاية العهد العثماني إلى قطع صغيرة ، يسودها عدم الاستقرار.

(3) **الملكيات العرشية** : وهي الأراضي التي تستعمل جماعيا من قبل سكان عرش معين ، من جهة معينة من الوطن أو سكان قرية أو قبيلة معينة .

وترك جزء منها للاستغلال الجماعي للاستفادة منه في الرعي أو تركه بورا تنحذر خصوبتها وفي حال غياب أحد الأفراد أو إهماله للحصة من الأرض فإن أعيان الجماعة يقومون بأخذ الأرض من صاحبها إلى من يقوم بخدمتها ، ويتولى شيخ العشيرة ذلك الأمر.

(4) **أراضي البايليك** : وهي الأراضي المسماة حاليا بأملاك الدولة ، فقد كانت خاضعة لسلطة الباي ، وتعادل وضعها القانوني ونوعية إستغلالها الأراضي الخراجية المفتوحة عنوة ، والتي استحوذت عليها الحكام من القرن 16 وحتى القرن 19 عن طريق المصادرة والشرء ووضع اليد في حالة الشعوب وانعدام الورثة ، أو عند ترحيل السكان المقيمين عليها عند إمتناعهم عن تقديم المطالب وتسديد الضرائب المفروضة عليهم أو عصيانهم لأوامر القيادة ورجال الدولة وكانت هذه الأراضي معروفة في الجزائر وتونس بأراضي البايليك وهي منتشرة في السهوب الخصبة الملائمة لإنتاج الحبوب .

(5) **أراضي الحبوس** : هي الأراضي التي حبست على الإنفاق على الأعمال الخيرية وتصنف من حيث إستغلالها وكيفية الانتفاع بها إلى وقف خيري ووقف أهلي .

الوقف الخيري يعود مردوده إلى المصلحة العامة التي حبس لأجلها، أما بالنسبة للوقف الأهلي : هو أن يعود الربح فيه إلى الواقف ، ثم إلى أولاده ، ثم إلى جهة البر التي لا تنقطع ، كما يهدف إلى ضمان التكافل الاجتماعي لذرية الواقف وترابط ذوي القربى فيما بينهم .

وفي تلك الفترة فقد تعددت الأوقاف و ذلك قصد حماية أراضي الأهالي خوف من الإستلاء عليها من طرف الأتراك ، و ذلك لقداستها عند الأتراك. وذلك لتمييزها بالإستقرار والتنظيم ، وذلك تطبيقاً لأحكام الشريعة الإسلامية تبعا لقوله صلى الله عليه وسلم : "إنما البيع على التراضي".

الفرع الثاني : تنظيم الملكية العقارية في الفترة الإستعمارية

لقد شهدت هذه المرحلة إستلاء كبيرا على أراضي الجزائريين بمختلف الطرق و الوسائل المادية و القانونية . حسب النصوص الصادرة آنذاك في ذلك الشأن الأمر 10/01 / 1844 المتعلق برفع الإعتراض على أموال الحبوس ، و الأمر 1846/07/02 ، الذي يعتبر الأراضي غير المملوكة للأشخاص المعنيين بدون مالك ، وتؤول ملكيتها للدولة الفرنسية ، و الهدف من هذين الأمرين هو الإستلاء على أراضي الحبوس و أراضي المواطنين الذين لا يملكون عقود ملكية ، و أيضا هناك قانون 1856/06/16 ، و الذي **متر** بين أراضي المعمرين الأوروبيين و أراضي المسلمين الجزائريين¹ ، وتحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بتنازلات فردية ، وإلزام المالك ببيع عقاره باستعمال الضغط و التهديد و التفجير و التحاليل وهو الأمر الصعب على أصحاب الملكية الجماعية .

1- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية والحقوق العينية ، المرجع السابق ، ص 9 - 11

وجاء القانون 1873/07/29، وهو قانون **فارني**، وهو يقضي بفرنسية كل الأراضي الجزائرية و ألغى

القوانين الإسلامية التي تحكم العقارات في الجزائر، ومهد للإستيلاء على الملكية الفردية وفقا للقانون

1963 /04/21، الذي يقضي بقسمة أراضي العرش، ثم جاء المرسوم 52 /61 المؤرخ في

1961/01/18 المتعلق بإصلاح نظام الشهر العقاري الجديد و الذي طبق ابتداء من

1961/03/01 عبر كامل التراب الوطني باستثناء ولايتي الساورة و الواحة.

فمنذ الاحتلال الفرنسي عرفت بالأنظمة الأكثر تعارضا فمنذ البداية حاول المشرع الفرنسي بواسطة

سلسلة من القوانين العقارية تقرب نظام الملكية الجزائرية إلى نظام ملكية فرنسية قصد **الوصول** إلى

الحقيقة دون أسباب مقنعة على الجانب القانوني و الاجتماعي و الإقتصادي، فقد نجم عن تطبيق

هذه السياسة **العقارية** مظهرا عقاريا جديدا غير ذلك الذي كان موجودا قبل سنة 1830.

وبعد الإستقلال كانت الأراضي الفلاحية مقسمة كالتالي :

✓ أراضي مفرنسة بسندات (4969102 هكتار)

✓ أراضي من نوع ملك خاص بدون سندات (4406356 هكتار)

✓ أراضي العرش بدون سندات (2071582 هكتار)

✓ أملاك الدولة (4694214 هكتار).

✓ أملاك البلدية (4117905 هكتار).

المجموع = 20259.159 هكتار ¹.

المطلب الثاني : تنظيم الملكية العقارية أثناء الإستقلال .

الفرع الاول : فترة ما بين 1962-1981

تميزت هذه المرحلة بصدر الأمر 62/20 المؤرخ في 1962/08/24 . المتعلق بالأموال الشاغرة و قد أعطى مهلة 03 أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم بالعودة إليها في **الأجل** المحدد و إلا فتعتبر أموالهم شاغرة و تؤول ملكيتها للدولة ، وبعدها أصدر المشرع المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 .

-صدر الأمر 10/62 المؤرخ في 1962/06/03 ، المتعلق بحماية و تشييد الأملاك الشاغرة و المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 ، المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية ، الذي جعل من المزارع الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعية و المعنوية ملكا للدولة ، و تأميم الأراضي المعمرين وإدماجها في التسيير الذاتي .

وفي سنة 1971 تم الإعلان عن الثورة الزراعية لأجل النهوض بالفلاحة وتنظيمها وهي النظام الثاني الذي عرفه العقار الفلاحي ، وهو نظام صادر بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية و يهدف هذا النظام إلى تأميم و توزيع عادل و فعلي

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 70

لوسائل الإنتاج و عليه قامت الملكية الاشتراكية بوضع و سائل الإنتاج بيد الشعب و تثبيت حقوق صغار الفلاحين و منحهم الأراضي و تجهيزهم بوسائل الإنتاج¹

ووجود هذه الملكية الخاصة مرهون بوجود ضوابط سنّها المشرع لعدم السماح لها بالتوسع على حساب الملكية الجماعية بوضعها أسس جديدة غيرت نمط الاستغلال الفلاحي (حسب م 01 من الأمر 73/71 " بعبارة الأرض لمن يخدمها "

الفرع الثاني: فترة ما بين 1981-1993 .

تميزت هذه الفترة بصدر عدة نصوص قانونية تهدف إلى التنازل **عنه بعقد** العقارات التابعة للأُملاك الوطنية للمواطنين وفق شروط و إجراءات معينة قصد تمليكها لهم . مع الإحتفاظ بحق الملكية يهدف به تنظيم الملكية الخاصة و تدعيمها دون المساس بالأُملاك العامة التابعة للدولة .

و قد تبنت الجزائر سنة : 1983 قانون يسمح لصغار الفلاحين بتملك أراضي فلاحية ملكية خاصة ، و ذلك من خلال القانون 18/83 الذي يهدف إلى تحديد القواعد المتعلقة بالحيازة

العقارية الفلاحية باستصلاحها ، و نقل الملكية الخاصة الفلاحية و القابلة للفلاحة²

1 الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية الذي طرح فكرة سنة 1965، الجريدة الرسمية عدد 97 / 1971

2 . عبد الحفيظ بن عبدة ، المرجع السابق ، ص 33.

وصدر المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 /12/ 1997 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز لقطعة أرض من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه ويمكن تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية¹.

بهدف استقرار الاستغلال للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة بتأمين المستثمر للفلاح في اطار الامتياز ويشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة الخاضعة للقانون 19/87

بحيث يشكل الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية .

ولأجل حماية الأراضي الفلاحية صدر المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 ،
24 قانون ترقية الاستثمار ، وفي سنة 1995 جاء الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري .

والمرسوم رقم 63/96 المؤرخ في 27/01/1996 ، الذي يعرّف النشاط الفلاحي ويحدد شروط ومقاييس لتعريفه صفة الفلاح .

¹المرسوم التنفيذي رقم 97 / 483 المؤرخ في 15 /12/ 1997 المحدد لكيفية منح حق الامتياز لقطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وشروطه وأعباؤه.

المرسوم رقم 459/96 المؤرخ في 18/12/1996 المحدد للقواعد العامة التي تطبق على التعاونيات الفلاحية حيث لا يمكن لهذه التعاونيات تحقيق أرباح كهدف أسمى ، بل هو تدعيم أو مساعدة الفلاحين المنخرطين في وسائل الإنتاج وترقيتها ، وهذا أساس التضامن بين الفلاحين .¹

المطلب الثالث : فترة ما بعد ال 1993 إلى يومنا هذا

تميزت هذه المرحلة بصدور عدة قوانين منها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري ، وهو الذي يشمل على مجموع الأعمال المتساهمة في إنجاز وتحديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو مختلف حاجيات المواطنين الخاصة ن وهي المحلات ذات الإستعمال السكني أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري . وتمثل في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز من طرف الدولة لشخص طبيعي ذو جنسية جزائرية لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد ومبدأ تعويض²

1- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، نفس المرجع ، ص 102.

² القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت 2010م المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة في 10 أوت 2008

الفصل الأول:

انتقال الملكية العقارية وكيفية اكتسابها الفلاحية عن طريق الاستصلاح ق83.18

المبحث الأول: مفهوم الاستصلاح

لقد كرس القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 والمتضمن التوجيه الفلاحي فهو يشكل القاعدة المراعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية ويتجلى من خلال أحكام المادة من نفس القانون الامتياز والاستصلاح كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في نصّها على أنه : لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأمالك الخاصة للدولة¹

إلاّ في شكل امتياز بالنسبة للأراضي المستصلحة من قبل الدولة.

أو في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به.

بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية والشبه الصحراوية. وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأمالك الخاصة بالدولة.

كما أن القانون 83.18 المؤرخ في 1983/08/13 والذي يهدف إلى تشجيع المواطنين على الهجرة إلى الجنوب لتعمير الأراضي واستصلاحها لتصبح قابلة للزراعة. ولتحقيق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

¹ - القانون رقم 16/08 المؤرخ 2008/08/13 المتضمن التوجيه الفلاحي ص 8

كما أن هذا القانون قد رفع حضر التعامل في الأراضي الفلاحية التابعة للخواص والنص على شروط
اكتساب الملكية للأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح¹

فقانون الاستصلاح يطبق في حالة إنجاز المشروع استصلاح صغير يتكفل بمصاريفه المستصلح.

المطلب الأول: الإطار القانوني للاستصلاح:

القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتضمن الحيازة للملكية العقارية
الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي.

المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983، والذي يحدد شروط وكميات تطبيق
القانون رقم 83/18 المنشور رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984 المتضمن كيفية تطبيق القانون
رقم 18.1/83.²

وقد انطلقت عملية تحرير العقود الخاصة بالاستصلاح منذ سنة 1991 وتم فيها إيداع
929 ملف، أعيد منها 72 ملف وذلك لوجود أخطاء به في قرارات التنازل، والمخططات، كما بقي
منها 857 ملف مقبول.

¹ عبد الحفيظ بن عبدة . إثبات الملكية العقارية . دار هومة ص 115

² ليلي زروقي . حمدي باشا . المنازعات العقارية . دار هومة . ط 2013 . 2012.

تم تحرير 700 ملف في الانتظار، ولا يتم تحرير العقود الخاصة بها، كما تتم تسوية الأصول للملكية وإجراء عملية التقييد في سجلات الأملاك غير المحولة، وهذا كله راجع إلى رفض التوقيع والمصادقة على محاضر أخذ الحيازة للمحيطات الفلاحية، من طرف الولاية.

المطلب الثاني: تعريف الاستصلاح في الشريعة الإسلامية.

■ إن الاستصلاح ليس بالمصطلح الغريب عن شريعتنا الغراء وأن قانون 18/83 هو تطبيق لما جاء في الشريعة بمصطلح "إحياء الأرض الموات" كما جاء في حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم، "من أحيا أرضا ميتة فهي له".

■ ومفهوم الإحياء عند جمهور الفقهاء، هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج المياه وتهيئة التربة.¹

■ ومعنى الإحياء عند الفقهاء باتفاق المذاهب هي الأرض التي لا يملكها ولم يوجد فيها أثر للاستغلال، ولم تكن في حوزة أي مالك أو متصرف.

■ وتملك بالإحياء أو ينتفع بها أي شخص، وحسب قول ابن جزّي إن أرض الموات إلى ملكية خاصة قريبة من العمران افتقرنا إحيائها، وحسب قول ابن جزّي إن أرض الموات إلى ملكية خاصة

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية . دار هومة 2009، ط 6 الجزائر.

قريبة من العمران افتقرنا إحياءها إلى إذن الإمام، وهذا لا يتحول الأرض الموات إلى ملكية خاصة أو مشاعة ولا يحق للدولة أن تضع يدها إلا بإحيائها أو استغلالها.

■ وحسب ما جاء في القوانين الفقهية لأبي القاسم محمد بن جزي الغرناطي خطيب الجامع الأعظم بغرناطة (693 هـ . 741م) بأن إحياء الأرض يكون بالبناء والغراس والزراعة والحرث وإجراء المياه فيها، وغير ذلك.

■ أما الملكية فإنهم على عكس ذلك فقد قالوا أنه يملك بالإحياء من عمارة الأرض تماشياً مع قوله صلى الله عليه وسلم : "من أحيا أرضاً ميتة فهي له".

فبعدما كانت مواتا عادت إلى الإحياء من جديد.

وحسب نص المادة 7/76 من قانون التوجيه العقاري¹.

بأن الأرض تعود لمالكها الأصلي إذا تم استصلاحها فعليا في إطار القانون 18/83.

وبالرغم من سهولة وبساطة امتلاك الأراضي الموات فإن الأهالي بالأرياف لم يقبلوا على استثمارها خاصة أثناء فترات الاضطراب والفوضى التي عرفت بها بلاد المغرب في الفترة العثمانية، والذي نتج عنها تحويل مساحات شاسعة من الأملاك الخاصة والمشاعة إلى أراضي موات تنعدم فيها الزراعة بصفتها مراعي طبيعية.

¹ ليلي زروقي حمدي باشا عمر، دار هومة ، ط 10 ص 154. 155

وبذلك بقيت مهمة وبدون استغلال لأسباب عدّة لا ينتفع بها أحد ولا يترك آخر يحوزها، وهكذا بقيت الأراضي الموات بدون استغلال أي خارج اهتمام المجموعة السكانية.

إضافة إلى ذلك فقد اتفق الجمهور إلى أن الأرض الموات هي أرض مباحة للأفراد يجوز تملكها ملكية خاصة بواسطة الإحياء. سواء افتتحت عنوة أو بإرادة أصحابها، ودليلهم في ذلك قول ما روي عن عائشة رضي الله عنها: أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "من عمّر أرضاً ليست لأحد فهو أحق بها".

كما استدلووا بحديث عروة بن الزبير في قول الرسول صلى الله عليه وسلم: "من أحيا أرضاً ميتة فهي له، وليس لعرق ظالم حق".

كما أضاف أبو داود وقال عروة : أشهد أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قضى أن الأرض، أرض الله تعالى، ومن أحيا مواتاً فهو أحق به¹

والإحياء يكون بإذن الحاكم ويكون ذلك خلال ثلاث سنوات، و هذه المدة مستمدة من قول عمر بن الخطاب رضي الله عنه "أنه ليس لمحي بعد ثلاث سنين حق" أي أنه إن لم يعمرها خلال المدة المطلوبة أخذها الحاكم منه ومنحها إلى الغير والشروع في استصلاحها لحصول النفع للمسلمين ولإشباع الحاجات الضرورية وتحقيق قدر من التوازن الاقتصادي والاجتماعي بين أفراد المجتمع.

¹ لبلى زروقي . حمدي باشا عمر. نفس المرجع السابق ص 131،

والمغزى من هذا كله أنه إذا كانت هناك قطعة أرض مملوكة ملكية خاصة وأُمت طبقا لقانون الثورة الزراعية وكان المستفيد قد استصلحها وجعل منها أرضا صالحة وقابلة للزراعة فإنها لا تنتزع منه كونها قد ملكت بالإحياء.¹

المطلب الثالث: تعريف الاستصلاح في القانون 18/83.

إن القانون 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 والمتعلق "بمجازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح" وهذه المجازة تنصب على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الواقعة في المناطق الصحراوية أو المناطق المنطوية على مميزات مماثلة أو الأراضي الأخرى التابعة للدولة وغير المخصصة والقابلة لاستخدامها كأراضي فلاحية بعد استصلاحها.

فقد تطرق المشرع الجزائري إلى تعريفه في المادة "08" من القانون 18/83، بأنه من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة وصالحة للاستغلال²

وحسب نص المادة 773 من القانون المدني : على أنه تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذا أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث.³

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية والحقوق الغيبية العقارية دار هومة ص 116.

² حمدي باشا عمر - ليلي زروقي - المنازعات العقارية دار هومة، ط 10 سنة 2008 ص 132.

³ زيانة لعجال - مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري جامعة الاغواط، 2013، ص 25.

وكما جاء في نص المادة 48 من القانون : 30/90 (المتعلق بالأموال الوطنية) وموازة مع هذا النص، فإن الأراضي الصحراوية هي ملك للمجموعة الوطنية وأنه لا يجوز الاستيلاء عليها عن طريق الاستصلاح أو الإحياء بدون رخصة من طرف الهيئات الرسمية، لذلك جاء القانون 18/83 لتوضيح الإجراءات الممكن إتباعها للحصول على قطعة أرض قصد استصلاحها.

كما عرفه المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية في المادة، في المادة 02 منه: سبل الوصول إلى المساحات ، استصلاح الأرض وتجهيزها وسقيها وصرف مياهها،

وإنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة.

بينما عرفته المادة 02 من المرسوم رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه وأنه : كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تجميعها.

وبالرغم من هذا كله إلا من الفقهاء من خالف الجمهور في جواز ملكية الأرض الموات الإحياء ولا فرق بين أرض وأرض، ذلك أن الأرض الموات للدولة الإسلامية كونها من الانتقال ، والأنفال عبارة عن مجموعة من الثروات التي حكمت الشريعة بملكية الدولة لها، وتجلى ذلك في قوله

تعالى: "يسألونك عن الأنفال قل الأنفال لله والرسول" سورة الأنفال. فما كان لله وللرسول فهو للإمام والإمام هو الدولة، وكانت الأرض الموات غير عامرة فهي من الأنفال فمن البديهي والطبيعي أن تكون في نطاق أملاك الدولة.

وفي نظرهم لا يجوز تملك الأرض الموات لأن إحيائها لا يغير شيئاً من ملكية الأرض، والتي ستبقى دوماً رغم إحيائها ملكاً للدولة، ولا يكون لمحييها إلا حق الاستثمار فيها والانتفاع لها، وحرمان غيره من مزاحمة عليها¹.

وذهب الشافعية إلى القول بأن موات أرض العنوة تملك ملكية خاصة بالإحياء فهنا هم يوافقون الجمهور كما أنهم قالوا بمنع الكفار الأرض ودفاعهم عنها، وحق تملكها وأما إذا فتحت هذه الأرض انتقلت ملكيتها إلى القائمين ملكية خاصة.

فالإسلام يحرص على أن تستخدم الأرض في العملية الإنتاجية لزيادة الإنتاج فلا يجوز تركها بدون استغلال وإلا نزع من صاحبها وأعطيت لمن يقدر على استغلالها وإنتاجها.

وقد اشترط في الإحياء أن يكون بالبناء والغراس والزراعة وليس تحويط الأرض فقط أو جمع كلائها وألا تكون مستغلة إرتفاقاً لأجل مرعى

¹ زبانية لعجال . نفس المرجع السابق.

المبحث الثاني: الأساس القانوني لانتقال الملكية عن طريق الاستصلاح

يعتبر الاستصلاح سبب من أسباب كسب الملكية العقارية ، والذي ظهر من خلال تبرير خوصصة العقار المدولن، وكذا تجسيد فكرة الانتقال من دولة العقار الفلاحي الخاص إلى خوصصة العقار الفلاحي المدولن ، فقد قامت السلطة بالهجوم على اختيارات النظام الاشتراكي، ومس هذا الهجوم العقار الفلاحي المدولن بشكل ضمني، وذلك بسبب تدهور الإنتاج، وانخفاض في مردودية العقار، وكأن تبعية العقار للدولة هي العامل الرئيسي عن إعراض الفلاحين عن الاستغلال الرشيد للأراضي الفلاحية، ويوجد هناك أساسين لهذا الانتقال منهما أن الاستصلاح أشغل كغطاء لتمرير مشروع القانون المتعلق بالحيازة العقارية.

الفلاحية والذي يقر بحق الملكية لكل مواطن قام باستصلاح أرض بور عمومية بوسائله الخاصة.¹

وحسب نص المادة الثالثة من قانون 18/83 المؤرخ في 13 1983 المتعلق بالحيازة العقارية الفلاحية.

وكذلك في المادة الرابعة منه على نوعية الأراضي المراد استصلاحها ومن خلال هذين النصين أجاز المشرع للقطاع الخاص تملك العقار المدولن، أما الأساس الثاني فهو استغلال ضعف الإنتاج

¹ عجة الجليلي . أزمة العقار الفلاحي ومقترحات لتسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام . دار الخلدونية . ص

وفشل الثورة الزراعية في تحويلها إلى ثورة حضراء، مما أدّى إلى اعتقاد بعض أفراد السلطة إلى إرجاع سبب الفشل إلى الغلاف الجوي للعقار المدولن الذي لا يولي اهتماما للبعد الاقتصادي للعقار الفلاحي بقدر ما يهتم ببعده الإيديولوجي مما نجم عن تغليب هذا البعد إنحلال الرابطة بين الفلاح والأرض ذلك أنه لا يشعر بأية جاذبية مقدسة تجاهها ، ذلك أنه لا يتوانى عن تبرير الموارد المتصلة بين نتيجة رسوخ عقلية البايليك في ذهن الفلاح المستغل ملكية الدولة ومع قناعة السلطة بهذه الملاحظات المستلهمة عن علم الاجتماع الزراعي اتجهت صوب محاولة نزع الغطاء الإيديولوجي عن ملكية الدولة قصد تدريبها إلى نفسية أكثر.

ناهيك عن غياب الجرأة لديها دفعها إلى تارة الوضع القائم مما جعل منها تغدوا إلى إعداد مشروع القانون المتعلق بالأموال الوطنية سنة 1978، أين احتفظت بالغطاء الإشتراكي للقطاع الفلاحي¹.

وقد تكرر هذا الاحتفاظ مع اعادة تحضير مشروع هذا القانون في سنة 1980، المهيأ للمطابقة في سنة 1984، الذي أبقي على فكرة الأموال دوائر اتخاذ القرار داخل السلطة على حذف الأموال الاشتراكية و محايدة لهذه الأموال الاقتصادية، والذي يمثل فكرة محايدة لهذه الأموال تمكنت الدولة من نزع القطاع الإيديولوجي عن العقار المدولن حيث أصبح له محتوى تقني أكثر منه سياسي. ومن خلال هذا كله فقد اعتمدت سلطة إعادة الهيكلة لتنفيذ الانتقال على آيتين:

¹ عجة الجيلالي . أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص . إلى خوصصة الملك العام . دار الخلدونية ، الجزائر، 2005، ص 123.

المطلب الأول: الآليات العضوية لانتقال الملكية:

لقد اعتمدت سلطة إعادة الهيكلة في سبيل تأمين عملية الانتقال مختلف الأجهزة الإدارية للدولة ذلك أن هذه التسخيرة قد اتخذت طابعين هما:

اكتفاء الإدارة المركزية بوظيفة الضبط والإسناد.

تكليف الإدارة اللامركزية بوظيفة تأمين الانتقال.

أولاً: تعتبر أول بادرة على اكتفاء الإدارة المركزية بوظيفة الضبط والإسناد هي تحول وزارة الفلاحة والثورة الزراعية إلى وزارة الفلاحة والصيد البحري وبالتالي فإن وزير الفلاحة لم يعد وزيرا للثورة الزراعية، أو بالأحرى لم يعد مسئولاً عن هذه الثورة، وتم هذا التعديل في نفس السنة التي صدر فيها قانون الحيازة العقارية أي سنة 1983 حيث أصبحت الوزارة الجديدة مكلفة إلى جانب مهامها التقليدية بمتابعة تنفيذ المخطط الوطني لاستصلاح الأراضي والمرتبطة ارتباطاً مباشراً بعمليات الاستصلاح **المبرجة في ظل القانون 18/83¹** إلا أن صلاحيات هذه الوزارة كثيراً ما أستلبت من طرف كتابة الدولة للغابات واستصلاح الأراضي، والتي صارت بمقتضى المرسوم رقم 49/81 المؤرخ في 1981/03/21، الجهاز الإداري المؤهل لمتابعة المشاريع العمومية المتعلقة باستصلاح الأراضي، كما برزت هذه الصلاحيات جلياً مع صدور قانون الحيازة العقارية ذلك أنه لم يتعرض إليها ضمن

¹ نفس المرجع ، ، ص 132. عجة الجبلاي

المجهود الوطني بعملية الاستصلاح بل يظهر بوضوح إلى تحديد القائمة الوطنية للأراضي المعدّة للاستصلاح.

وبالرغم من الأهمية البالغة لهذه العملية والتي صنفّت في المخطط الخماسي الأول ضمن أولوياته فقد أنشأت السلطة محافظا جهوية مكلفة باستصلاح الأراضي، ومن بينها المحافظة السامية.

1981/12/12 والذي اعتبرها في المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه على أنها هيئة عامة ذات طابع اقتصادي خاضعة لوصاية وزارة الفلاحة والتي تتكفل بإنعاش المجهودات الوطنية في ميدان الاستصلاح. إلا أنها عجزت عن تحقيق الأهداف المخططة الموكلة لها، وذلك أنها لعدم وجود نص قانوني خاص بالمستصلح إلى حد صدور القانون 18/83 والذي فتح المجال للنواص وأعطاهم الحق في التمتع بصفة مستصلح أين اكتفت الإدارة المركزية بانتحال صفة الضابط لنشاط الاستصلاح بواسطة عدة ضوابط قد حددتها المادة 12 من قانون الاستصلاح والتي تقضي بأنه تخضع حجم مشاريع الاستصلاح المشروع فيها تبعا للشرط المنصوص عليها في هذا الفصل لضوابط منها على الخصوص منها:

1. توفير الأراضي والمياه والحاجة إليهما.

2. قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة.

3. تحديد موقع الأراضي المطلوب استصلاحها.

كما تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم¹

وهي في الحقيقة أعباء أكثر ما هي مظاهر تلقى على عاتق الإدارة المكلفة بمتابعة أعمال الاستصلاح، وتشكل تبعا لذلك الضوابط الرئيسية لإنجاز مشروع الاستصلاح، وتمت معالجة هذه الضوابط من قبل السلطة العمومية من عدة زوايا مستخلصة فيما يلي:

أولا : معالجة إشكالية توفير مياه السقي باعتبارها العنصر المهم لنجاح عملية الاستصلاح، إلا أن ذلك لم يكن كافيا للتخلص والتخفيف من حجم هذا المشكل خاصة في ظل الجفاف الذي أثر على مردودية الزراعة الوطنية والتي تشتهر بأنها زراعة مطرية ومع استمرار هذا المشكل قد يعصف بكل مجهود وطني للاستصلاح ولا بد لذلك من توفر ثروة مائية وتمثل في قانون المياه الصادر تحت رقم 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 والذي يعد وسيلة دعم وإسناد قوي لقانون الحياة العقارية.

غير أنه لا يكتفي بتحديد السياسة العامة للمياه من جهة كونها مردود نادر مملوك للدولة، حسب ما هو منصوص عليه في المادة الثانية من نص القانون المذكور أعلاه بل يتبنى تقنية الامتياز في استغلال الثروة المائية طبقا لنص المادة 143 من ذات القانون السابق والتي تعطي الحق للمستصلحين الخواص بالاستفادة من هذه الثروة.

¹ عجة الجيلالي نفس المرجع ، ، ص 133.

وتقوم هذه التقنية على معيارين هما :

أولاً: معيار نص عليه المرسوم رقم 260 /85 المؤرخ في 1985/10/29 والذي يقضي بإنشاء دفتر نموذجي فيه أعباء أطراف الامتياز من حيث كفاءات التسيير واستغلال وصيانة التجهيزات الخاصة بالري في المساحات المسقية كما تمنح لها عدة امتيازات للاستعانة بوظيفة لتأمين وظيفة الضبط حسب نص المادة 20 من ذات المرسوم

معيار نص عليه المرسوم رقم 266/85 المؤرخ في 1985/10/29 (المتعلق بمنح الامتياز للمرافق العمومية) المكلفة بالتموين بمياه الشرب والتطهير¹.

وضمن هذا الخصوص فقد أعطى المشرع أولوية هذا الامتياز لصالح الدواوين الوطنية المنشأة لهذا الغرض ومن بينها الديوان الوطني للمساحات المسقية المنشأ بموجب المرسوم 261/85 المؤرخ في 1985/10/29، المتعلق بالقانون الأساسي النموذجي للديوان والمعرف في المادة الأولى منه على أنه هيئة عامة ذات طابع اقتصادي علما بأن لهذا الديوان الأهلية لإبرام عقود تجارية مع المستصلحين بغرض التزويد بمياه السقي للمياه المستصلحة حديثا بالنسبة لعملية حفر الآبار وهي ذات أهمية بالغة لدى المستصلح فقد نظّمها قانون المالية حيث حدّد كيفية منح رخصة الحفر والتي تسلم من طرف البلدية المعنية بعد استشارة مصلحة الري التابعة للدائرة لها.

¹ عجة الجيلالي نفس المرجع ، ، ص 135/134.

قصد تجنب عمليات استنزاف الثروة المائية من قبل المستصلحين الجدد فيحصل المستصلح على رخصة الحفر بعد تسديده لإتاوة تحددها مصلحة الضرائب.¹

ثانيا : معالجة إشكالية توفير الحوافر : يرتبط نجاح عملية الاستصلاح بحجم ونوعية الحوافر المتوفرة بحيث أنه في حال غيابها قد يحدث تأثيرا على عملية التجنيد المعتبر للقدرات المالية أو التي يعجز المستصلح عن الوفاء بها إذ لم تقم السلطات العمومية بذلك لمساعدته.

ومنذ ذلك الحين وضعت الدولة مبدأ الدعم المالي للمستصلحين تبعا لنص المادة 13 من القانون 18/83، والتي تقضي بأنه يمكن للملاك بناء على طلب منهم بالاستفادة من اعتمادات مخصصة لتمويل برنامج الاستصلاح وهي قابلة للتسديد وبالأحرى هي قروض انتمائية توفرها الدولة لكل حائز على صفة مستصلح فيلزم بردها في الآجال المحددة للقرض.

ثالثا: معالجة إشكالية نقل الملكية:

لقد أعدت سلطة إعادة الهيكلة اهتمام خاص بقواعد نقل الملكية للأراضي المستصلحة حديثا حديث للقائمين بالعملية وذلك أنها ترمي بذلك إلى تحقيق هدفين هما: البساطة من جهة والشفافية من جهة ثانية.

¹ عجة الجيلالي نفس المرجع ، ، ص 135-137.

فمن ناحية البساطة فيتم نقل الملكية مقابل دينار رمزي يسدّد للخزينة وطبقا لهذه القواعد يصبح إجراء نقل الملكية إجراء آليا يحدث آثاره باستفاء فيه.

أما من حيث الشفافية فقد وضعت قيود صارمة على السلطة التقديرية للإدارة إضافة إلى بساطة الإجراءات المتخذة من طرف الدولة بخصوص نقل الملكية بموجب عقد إداري يحدّد نموذجة بموجب قرار صادر عن وزير المالية ويعمل به لدى المحافظات العقارية للدولة.

ثانيا: تكليف الإدارة اللامركزية بوظيفة تأمين الانتقال:

ويظهر ذلك بوضوح في نص المادة 05 للاستصلاح بعد استشارة مصالح الفلاحة والري بالجهة الواقعة ضمن دائرتها، ويعود أساس هذا التكليف إلى الفقرة الثانية من نص المادة 14 من القانون 09/81 المؤرخ في المجلس الشعبي بالبلدية المعدّل والمتمم إذ قضت المادة بتكليف المجلس الشعبي البلدي باتخاذ كافة الإجراءات المطلوبة لاستصلاح الأراضي الذي كان يخضع حينها فلمنطوق المادة 70 وما يليها من الثورة الزراعية وسرعان ما توسّع هذا الاختصاص بعد صدور قانون الحياة العقارية، وفي هذا الصدد تنص المادة الأولى من المرسوم 72/83 المؤرخ في 10/12/1983 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83.

التي تقضي بأن : نحدد في إطار المخطط البلدي للتهيئة العمرانية للأراضي المطلوب
استصلاحها.¹

المطلب الثاني: الآليات الوظيفية، لانتقال الملكية

وهنا قد وظّف المشرع آليتين قانونيتين لنقل ملكية الدولة للخواص ويتمثلان في ما يلي:

1. آلية الحيازة: تعد الحيازة في العقار من أهم طرق وأسباب نقل الملكية العقارية، كما أنها تعرّف بأنها
السيطرة الفعلية على شيء مادي مباشر من الحائز باعتباره مالك الرقبة، فيقوم باستعماله
واستغلاله والتصرف فيه.

وعليه فالحيازة هي سلطة مادية محضة وقد أجازها المشرع في الأملاك الوطنية الخاصة بموجب
القانون 18/83 والذي يعتبر سببا من أسباب كسب

الملكية العقارية الفلاحية إذ أن الأمر متعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح وليس مجرد حيازة
فقط بل يتعلق باكتساب الملكية بشرط فاسخ عن طريق الاستصلاح.

■ وفي كل الأحوال فالمشرع لم يعطي ولم يقدم تعريفا لآلية مما يدل على أنه أحال إلى القواعد
العامة للحيازة المقصوص عليها في المواد من 808 _ 843 من القانون المدني. فالحيازة في القانون

¹ عجة الجيلالي نفس المرجع ، ، ص 138-139

المدني يشترط فيها أن تكون حيازة الأرض الفلاحية هادئة ومستمرة وعلنية وغير متقطعة بين قانون الاستصلاح ففيها يكون المستصلح هو صاحب الأرض ومكتسب لها بشرط فاسخ، فإذا قام بإنجاز عملية الاستصلاح في المدة المحددة فسوف تنتقل إليه الملكية بالدينار الرمزي.

■ كما أن الخلط بين التعريفات لا يعني مطلقاً أن أي حائز هو مستصلح بل أن كلا منهما يخضع لشروط قانونية خاصة تميزه عن الحائز العادي.

2. آلية الشرط الفاسخ : من خلال هذه الآلية عمد المشرع إلى إلزام المستصلح بإتمام برنامج الاستصلاح حتى يكسبه صفة المالك، إذ لا يتم رفع الشرط الفاسخ الموقف لنقل الملكية إلا بعد إنجاز برنامج الاستصلاح حسب نص المادة السادسة من قانون 18/83 فإنه لا ينتج هذا الشرط آثاره إلا بعد صدور حكم قضائي بذلك سواء تعلق الأمر بتثبيت الشرط ويكون هنا فسخ عقد الاستصلاح، أو برفض دعوى الإدارة وبذلك يرفع الشرط الفاسخ ويكون من حق المستصلح المطالبة بإتمام إجراءات نقل الملكية، ذلك أن يدخل في الرقابة على آلية الشرط الفاسخ يهدف أساساً إلى حماية مصالح المستصلح ضد أي تعسف في استعمال السلطة من طرف الإدارة وله كل الحق في طلب إتمام الإجراءات لنقل الملكية.¹

¹ عجة الجليلي نفس المرجع ، ص 141

ونستنتج من هذا كله إلى أن الشرط الفاسخ في القانون المدني أن العقد يبقى مستحقا لآثاره بحق أطرافه باستمراره إلى حين تحقق الشرط الذي يوقف آثار العقد، بينما الشرط الفاسخ في قانون الاستصلاح العقد فيه لا ينتج أية آثار إلا بعد رفع الشرط الفاسخ وبالتالي نقل الملكية.

المطلب الثالث: مجال تطبيق الاستصلاح.

تنص المادة الرابعة من القانون 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية على أنه مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصب حماية الملكية بالاستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح.¹

والمقصود بالأموال الوطنية هي كل الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور سواء مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي.

أما الأملاك الوطنية الخاصة، فهي تلك الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية ذلك أنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص

¹ القانون 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 سنة 1983.

كما أن هذه الأملاك تسيّر وتستغل وتستصلح بحكم طبيعتها وغرضها واستعمالها قصد تحقيق أهدافها المنشودة.

01. إما بطريقة مباشرة تتم من طرف هيئات الدولة والجماعات العمومية الأخرى المالكة، أو بموجب رخصة أو عقد من قبل أشخاص معينين تابعين للقانون العام أو الخاص أو أشخاص طبيعية وعليه فعمليات الاستصلاح تكون في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة تكون في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ومن خلال المادة الرابعة قد حددت الأراضي القابلة للاستصلاح وهي الأراضي الصحراوية، والتي عرفها قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم، على أنها كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم،¹

وكذا الأراضي الشبه الصحراوية والأراضي القابلة للفلاحة و الأراضي التي لم يتم توزيعها واستغلالها، فإن كانت الأراضي ملكا لدولة في إذن هنا يجب إحصاؤها من طرف لجنة تشكل لهذا الغرض، ويتم تسوية وضعيتها القانونية لصالح حائزيها تبعا لأحكام القانون 18/83.

أما فيما يخص الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بتحديد حقوق المنتجين

¹ نفس المرجع السابق

وواجباتهم، والتي لم تعد مستغلة وذلك بسبب تنازل المستفيدين عن حقوقه أو بسبب عدم توزيع هذه الأراضي أصلاً وتبقى ملكاً للدولة ويعاد لفائدة مستفيدين جدد.

كما يتم اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح في المناطق الجبلية ويتجلى ذلك حسب نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 18/83 بنصها القائل "تخضع لأحكام هذا المرسوم من حيث إجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية في المناطق الجبلية خاصة عن طريق استصلاح قطعة أرض لا تناسب مساحتها ما تتميز به مستثمرة قابلة للحياة".

والمعنى من هذا كله بأن هناك تنظيم سيصدر قريباً لمنح حق الملكية في بعض المناطق الجبلية، لكن لم يصدر هذا المرسوم بعد، بل أكدت عليه المادة السالفة الذكر. على أن حق الملكية سوف يمنح عن طريق الاستصلاح لقطعة أرض لا تتناسب والخصائص المطلوبة لتشكيل مستثمرة مهيأة للحياة الاقتصادية.¹

ومع صدور الدستور 1976 وفي ظل تطبيق قانون الثورة الزراعية واللذين لا يجيزان التنازل عن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للدولة مع رفع القيود والشروط وإدماج الأراضي الفلاحية الرعوية والصحراوية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، إذ أنه يمكن التنازل عنها بموجب نص قانوني خاص، وبعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وحسب

¹ نفس المرجع السابق

مادته 15 فإن كل القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة والواقعة داخل الأراضي الجبلية للفلاحة وكذا المساحات الصالحة للفلاحة والواقعة داخل الغابات.

كما قد يتم الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي في الأراضي الحلقاوية والرعية وتعد هذه الوضعية الأكثر تعقيدا ومادام قانون الرعي قد أدمجها بدون قيد أو شرط في لصندوق الوطني للثورة الزراعية كما قد يمنع تحويلها إلى أراضي قابلة للحراث، وقد عرّفها قانون التوجيه العقاري في المادة 11 منه بأنها: كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات على دورات سنوية متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل مدة سنوات رعي الحيوانات وكذلك في المادة 12 من نفس القانون فقد عرفت الأرض ذات الوجهة الرعية بأنها كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت أو كان بالإمكان إحيائها وبعث الأنواع النباتية فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة فيها.

وبطبيعة الحال فإن الأفراد والفئات لم تمتنع عن حيازها واستغلالها فيما أن قانون التوجيه العقاري قد يحلل دون قيد أو شرط إلى قانون خاص وحسب نص المادتين 64 . 65 من قانون التوجيه العقاري حول إمكانية اكتساب الملكية العقارية الفلاحية في الأراضي الرعية و الحلقاوية ويطبق نص المادة 65 لفائدة الأشخاص الذين لهم الأسبقية وأن اكتسبوا حق التمتع الدائم في الأراضي الفلاحية القابلة للحراث والواقعة في هذه المناطق والمقصود بحق التمتع الدائم هو حق انتفاع بشيء مملوك للغير.

كما ينتفع به مالك بنفسه مع وجوب المحافظة على ذات الشيء¹. أو إرجاعه إلى أصحابه عند إتمام الانتفاع به والذي ينتهي بموت المنتفع به حتما.

وهذا ما ورد في المادتين 64 و 65 من قانون التوجيه العقاري حيث نصت المادة 64 على أنه "يحول للمعنيين جماعيا حسب الكيفيات المحددة في القانون الخاص لحقوق التمتع التقليدية التي تمارس في الأراضي الرعوية و الحلفائية وكذا حقوق ملكية الاستثمارات المحققة ويحدد القانون في إطار المذكور نفسه كيفيات منح حقوق التمتع الدائم فرديا أو جماعيا في الأراضي الرعوية والحلفائية".

أما في نص المادة 65 من نفس القانون فإنه "يحول حق التمتع دائم إلى حق الملكية طبق لأحكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 السالف الذكر أعلاه".²

وبالنظر إلى نص المادة 64 من ق ت ع فهي توضح لنا وتتكلم على منح حقوق التمتع الدائم سواء فرديا كان أو جماعيا في المناطق الرعوية والحلفائية في نص خاص بها، بينما نجد النص الفرنسي قد تكلم عن منح هذه الحقوق في الأراضي القابلة للحرث في المناطق الرعوية والحلفائية. في حين لم يذكر النص العربي هذا التخصيص بالتفصيل كما يظهر في نص المادة 65 ق 1 من المادة 64 للنص الفرنسي هو الصحيح.

¹ ليلي زروقي، لاهدي باشا عمر، نفس المرجع ص 166/164.

² قانون 25/91 التوجيه العقاري م 65/64.

وتبين لنا من خلال الفقرة 1 من نص المادة أنه يمنح للمعنيين جماعيا أو فرديا حقوق التمتع التقليدية التي كانت تمارس في الأراضي الرعوية والحلفائية والمعنى من ذلك أن المقصود هي الحقوق التي كانت تمارس قبل صدور قانون الرعي.

فحق التمتع الدائم يمكن أن يتحول إلى حق ملكية عن طريق الاستصلاح في الأراضي الرعوية والحلفائية إذ أنه عندما يتم استصلاح الأراضي القابلة للحرث علما أنه أن ذلك يتم في إطار قانون الرعي فإن الحرث في المناطق السهمية يعد ممنوعا ولا يمكن السماح به إلا بترخيص من الوالي حسب المادة 77 من نفس القانون.

إضافة إلى ذلك فإن ميثاق قانون الرعي نص على أن الحرث في المناطق السهمية وذلك لعدم ارتفاع نسبة المردودية في الإنتاج لهذه المناطق.

كما أن حق الملكية يكتسب بالإحياء أو الإصلاح لصالح الأشخاص المكتسبين لحق التمتع الدائم في الأراضي القابلة للحرث في المناطق الرعوية والحلفائية¹.

وعليه فوعليه فإننا نجد في نص المادة الرابعة من القانون 18/83 السالفة الذكر أنه قد تمنح أرض ليست مصنفة ضمن الراضي الصحراوية بصفة أنها غير مخصصة، فإن الإدارة هي المقررة للتخصيص أو أن ترفعه دون نزاع خاصة إذا تعلق الأمر بملكية عمومية مما جعل من الأراضي

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، نفس المرجع ص 173/164.

الفلاحية تحول دون مقومات كالأراضي الصحراوية لاسيما الأراضي المدبجة ضمن صندوق الثروة الزراعية.

إلا أنه يفترض أن الشروط المتعلقة بإعداد برنامج الاستصلاح وإنجازه في ظرف 5 سنوات تحت طائلة الفسخ.

ويتحول حق الانتفاع المؤبد إلى ملكية فإن المالك أصبحت سلطته على الأرض كاملة وبإمكانه استغلالها شخصيا أو بواسطة الغير.

فالتمليك عن طريق الاستصلاح في غير الأراضي الموات شيء جديد قد نوه به المشرع في أحكام مادته "64" من ق ت ع بالرغم من أن حق التمتع الدائم في حد ذاته هو شبه تملك فالهدف من الاستصلاح في الأراضي كلها:

هو تشجيع المواطنين على الاستصلاح واستغلال أقصى ما أمكن من الإمكانيات الزراعية في البلاد بالاعتماد على الثروة الإستراتيجية الدائمة والتي تتمثل في خدمة الأرض.

اعتراف الدولة بحق الملكية العقارية الفلاحية لكل مواطن يقوم باستصلاح الأرض بوسائله الخاصة، وهذا ما يتفق مع المبادئ الاقتصادية في الإسلام والتي تجعل من الاستصلاح الأرض واستغلالها

مباشرة سببا كافيا ومشروعا للملك، استنادا لحديث رسولنا محمد صلى الله عليه وسلم: "من أحيا أرضا مواتا فهي له"¹

والهدف من هذا كله ألا وهو توسع المساحات المزروعة لزيادة القدرة الإنتاجية الوطنية في الميدان الزراعي قصد تحقيق الأمن الغذائي والذي يعدّ عنصرا حاسما للتمتع بالاستقلال الاقتصادي.

كما أن له أهداف أخرى اقتصادية منها وأخرى اجتماعية.

كالتنوع والتوسع في زراعة المحاصيل الغير تقليدية والصالحة للتصدير للتخفيف من الضغط على الأراضي القديمة المحدودة إذ أن الاستصلاح إلى إضافة أراضي جديدة.

كما يعمل على توسيع قاعدة الحيازة الزراعية وذلك بإضافة مآك جدد، بإتباع أساليب علمية وتكنولوجية حديثة من نظم الري واستخدام الري بالتقطير أو الرش في الأراضي المستصلحة.

كما أنها تحرر الفلاح من القيود المفروضة في ظل التعاونية مما يدفعه لاستثمار الأموال وتوسيع الإنتاج.²

أما الاجتماعية فمنها:

¹ الميثاق الوطني لسنة 1986 الفصل الثاني من الباب الثالث في التنمية الريفية ص 66.

² القانون 25/90 المرجع السابق.

القضاء على ظاهرة النزوح الريفي في المدن الكبرى.

وخلق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية ومن حيث التنمية الاقتصادية والاجتماعية.¹

والتقليص من ظاهرة التصحر والاستفادة من السكن الريفي وذلك بإنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمزارع وعائلته تبعا لنص المادة 9 من قانون الاستصلاح، يمكن أن يرفق الاستصلاح بإنجاز محلات ذات الاستعمال السكني ونباتات للاستغلال وكل ملحق عادي في المزرعة.

وخلاصة الفصل تكون في أن : العقار يعتبر أساس كل تنمية يقوم عليها اقتصاد كل بلد سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو الحضري أو غيره.

فقد مرّ العقار الفلاحي بعدّة مراحل تشريعية متعددة تميزت بالمرونة أحيانا وبالتعقيد أحيانا أخرى.

ومن ضمن هذه القوانين القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح المعرف في الشريعة الإسلامية بالإحياء الذي يسمح للأفراد بتملك الأراضي الخاصة بالدولة والواقعة في الأراضي الصحراوية.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق ص 115

والهدف من وراء هذا القانون هو إنشاء محيطات فلاحية على مستوى الوطن تسام في تحقيق

الاكتفاء الذاتي في البلاد الذي أصبح رهانا لحماية وتعزيز سيادة الوطن

الفصل الثاني: شروط واجراءات اكتساب الملكية العقارية الفلاحية ونتائجها

تمهيد للفصل :

نجد أن للقانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح قد خلّف أثرا كبيرا في أذهان المواطنين و ذلك لأهمية ما جاء به فيما يتعلق بالملكية العقارية الفلاحية ، و لذلك فنجد بأن المشرع قد وضع لنا ذلك من خلال المرسوم التطبيقي رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 الموضح لكيفية تطبيق القانون 18/83 و يتضمن هذا المرسوم شرح القانون في 31 مادة المبينة لتطبيق قانون الاستصلاح من شروط و إجراءات و سنتطرق في المبحث الأول للشروط ، و في المبحث الثاني للإجراءات ثم النتائج و بعض الحلول.

المبحث الأول : شروط اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح:

لقد جاء المشرع الجزائري بشروط عدة لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية لذا ارتأيت تقسيم المبحث إلى ثلاث مطالب المطلب الأول شروط الاستصلاح الخاصة بالأرض . و المطلب الثاني يحتوي على الشروط المتعلقة بالمستفيد (المستصلح) ثم المطلب الثالث إلى شروط متعلقة بكيفية الاستصلاح.

المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح:

إن الأراضي المعينة و الخاضعة للاستصلاح هي تلك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية و الواقعة في المناطق الصحراوية.

و المقصود بالأراضي الصحراوية هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم في السنة. و كذلك الأراضي الأخرى الغير مخصصة و التابعة للملكية العامة و التي من الممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح. و طبقا لنص المادة "04" من قانون الاستصلاح⁽¹⁾ فإنه يستثنى من هذه الأرض ما يلي :

1. الأراضي التابعة للقطاع الغابي أو الغابية و هي كل قطعة أرض تغطيها غابة عبارة عن نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد و تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها و كثافتها .

⁽¹⁾ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق.

لكنها غير قابلة للتملك الخاص ، فلا يجوز تعريضها دون رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات و ذلك بعد أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية و معاينة وضعية الأماكن و ذلك تماشيا مع نص المادة

18 من النظام العام للغابات الصادر بتاريخ 23 يونيو 1984.

2. و كذلك الأراضي الموجودة ضمن المحيط المعماري ، و هي عبارة عن قطعة يشغلها تجمع بنايات أو مساحات خضراء أو حدائق و كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال محددة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير ، و كل قطع أرضية يشغلها تجمع بنايات أو مساحات خضراء أو حدائق بحسب المادتين 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري.

3. و كذا قد تستثنى الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق و مواقع الآثار (م 22 من ق ت ع) و كذلك الأراضي التابعة للقطاع العسكري طبقا للمنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984 المبين لشروط تنفيذ القانون 18/83.⁽¹⁾

4. إضافة إلى الأراضي التابعة للقطاع الخاص و المعترف بها ، و قد أثر في ذلك أنه في حال ما أتمت هذه الأراضي في إطار قانون الثورة الزراعية و كان المستفيد قد قام باستصلاحها طبقا للقانون رقم 18/83 فإنها لا تعود لمالكها الأصلي (المادة 76 من ق ت ع).

⁽¹⁾ حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، طبعة مزيّدة بأحدث النصوص إلى 2008 ، دار هومة ، الجزائر 2001، ص 294.

5. ثم الأراضي الرعوية و هي الواقعة في المناطق السهبية (م12/11 من نفس القانون) . غير أنه استثنى من هذه الأراضي ، الأرض التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الاستصلاح كتوفير المياه.

المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بالاستصلاح:

من خلال المادة الثالثة من قانون 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية و التي تنص على أنه " يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ، جزائري الجنسية أن يملك أراضي فلاحية أو قابلة للزراعة. و ذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون.⁽¹⁾

كما أنه من المهم أن :

يجب أن يتمتع المستصلح سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا بالكامل حقوقه المدنية.

- أن يتعهد باستصلاح الأرض.

- أن يكون جزائري الجنسية.

⁽¹⁾ قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بالاستصلاح، المرجع السابق، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون ، سنة 2012 .

المطلب الثالث : الشروط المتعلقة بكيفية الاستصلاح:

إن المقصود بعملية استصلاح الأرض هو القيام بتعبئة المياه و تنقية الأرض و القيام بعملية السقي و الغراس ، و كذا المحافظة على التربة قصد خضارها و زرعها ، و انجاز السكن المخصص للمزارع و عائلته و بنايات للاستغلال الزراعي.

كما تنص المادة السادسة "ق1" من قانون الاستصلاح به و لها على أنه : " يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في انجاز برنامج الاستصلاح يعدّه الحائز و تصادق عليه الإدارة ، و يتم نقل الملكية بالدينار الرمزي".

و عليه فإن المترشح لاستصلاح الأرض عليه تقديم مشروع الاستصلاح ، و في حال : ما وافقت عليه الإدارة فإنه يتحصل على ملكية الأرض بموجب شرط فاسخ مرتبط بانجاز برنامج الاستصلاح.

أما المادة العاشرة من قانون الاستصلاح فإنها تنص على أنه على المالك أن يطلب رفع الشرط الفاسخ و يتم هذا الرفع بعد إثبات انجاز برنامج الاستصلاح حسب كفاءات تحدّد بموجب مرسوم . و أن التنازل على هذه الأرض يتم بشرط فاسخ و لا يتم رفعه إلا بعد معاينة انجاز المشروع الاستصلاح من طرف اللجنة المختصة بذلك.

و قد حددت مدة الانجاز بخمس سنوات ، إلا في حال كانت هناك قوة القاهرة تحول دون انجاز مشروع الاستصلاح ، و لا بد من انجاز هذا المشروع في المدة القانونية المحددة و إلا فُسّخ العقد.

إذ لا يمكن للإدارة إلغاء قرار الاستفادة إلا بعد مرور الفترة القانونية و هي 5 سنوات.

و في حال عجز المالك أو ورثته عن مواصلة عملية الاستصلاح يجوز له تحويل حقوقه على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ و ذلك تبعا لنص المادة 17 ق2 من قانون الاستصلاح رقم 18/83.⁽¹⁾

يمكن أن ترخص حيازة الملكية عن طريق النقل التي تنصب على الأرض الفلاحية و القابلة للفلاحة في حدود المساحات المحددة بموجب المادة "12" من قانون الاستصلاح. أما بالنسبة لأراضي الملكية الخاصة فترخص حيازة الملكية فيها عن طريق النقل طبقا للأحكام المعمول بها في الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/8.

و حسب نص المادة 6 من قانون الاستصلاح 18/83. المقصود منها اظهار شروط التنازل عن الأراضي الفلاحية في حين كان قانون الثورة الزراعية يقيدھا و يضع لها ضوابط لا تجيز له اكتساب ملكية عقارية زراعية إلا في حدود قدرة الرجل العادي على استغلالها شخصيا بتطبيق المبدأ القائل " الأرض لمن يخدمها".

لكن بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية فقد ألغيت هذه القيود و الضوابط عن الملكية الخاصة و صار بالإمكان الحصول على مساحات شاسعة بواسطة الغير. و ذلك للاستغلال الأمثل و العقلاني للأرض و المحافظة على الوجهة الفلاحية لها و ذلك لتحرير المعاملات العقارية في الأرض الفلاحية و

(1) قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بالاستصلاح، المرجع السابق.

ذلك حسب ما أكدته المادة "29" من المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983. المحدد لكيفيات تطبيق ق 18/83.⁽¹⁾

و تمنح ملكية الأرض

المراد استصلاحها بالدينار الرمزي حسب نص المادة السادسة السالفة الذكر.

إضافة إلى ذلك فقد نصت المادة 18 من قانون الاستصلاح بقولها ، لا يجوز أن تحيد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مآلها الزراعي إلاّ في الشروط المحددة في التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل.

كما أنه من البديهي أن يمنع تحويل الوجهة الفلاحية للأرض بعد استصلاحها . إلا إذا تم ذلك بموجب أدوات التعمير. تماشيا مع ما نصّ عليه قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة و التعمير. و من جهة أخرى فإنها تلغي من كل المخاطر التي قد يتعرض لها هذا النقل و من ضمها على على الاطلاق حق الشفعة المعتمدة من طرف الأمر 73/71 في المواد 158-165 منه. و الذي تتم إلغاؤه بموجب نص المادة 19 من القانون 18/83 المتعلق بالحيازة للملكية العقارية الفلاحية. غير أن هذا الخطر يبقى قائما مع وجود نص المادة 795 من القانون المدني.

و لأهمية انجاز المباني لتنفيذ الاستثمار الزراعي و تشجيعه في الأراضي الصحراوية فإن المرسوم نصّ على امكانية منح القروض للمستثمرين و اعفائهم من الرسوم الضريبية.⁽²⁾

⁽¹⁾ ليلي زروقي ، التقنيات العقارية ، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2000، ص138.

⁽²⁾ عجة الجيلالي، نفس المرجع السابق ، ص138.

أما فيما يخص شروط متعلقة بكيفية حصر الأرض. فإنه يعني تحديد الأرض. و ذلك طبقا للمرسوم رقم 724/83 السابق ذكره يكون ذلك بطريقتين هما:

1- حصر الأرض بمبادرة من المجموعات المحلية و تنصب على الأرض الواقعة داخل أو حول التمرکزات الفلاحية أو التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا.

- و المقصود بالتمرکزات الفلاحية هي تلك النطاقات المتناظرة من حيث موارد الأرض و الماء معروفة أو في طريق التعرف عليها تمارس فيها نشاطات فلاحية. أين توجد بها موارد الأرض خاصة الماء (بصفة خاصة المناطق الصحراوية و المناطق المماثلة لها).

- أما التمرکزات الفلاحية المحتملة فهي النطاقات المتناظرة و التي تنعدم فيها النشاطات الفلاحية. و تكون قابلة لتجميع عدد معتبر من المستغلين من الفلاحين.⁽¹⁾

- ثم يتم تحديد الأرض بعد استشارة المصالح التقنية المؤهلة، و يكون هذا مثبت بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم لأن هذا التحديد قد يقع على أراضي الملكية الخاصة المعترف بها.

2- حصر الأراضي بمبادرة من المترشحين:

- تتم هذه العملية على الأراضي الموجودة خارج المحيط العمراني و هي الأراضي الغير ممسوحة. و لم يتم حصرها في السجل و يتم تحديدها بمبادرة شخصية من المترشح.

⁽¹⁾ منشور وزاري رقم 435 مؤرخ في 1984/04/18 المتضمن كيفيات تطبيق القانون 18/83 و المرسوم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10.

المبحث الثاني : اجراءات اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح:

- إن المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 المتضمن كيفية تطبيق قانون الاستصلاح، و ينصب هذا الاستصلاح على الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة. و الواقعة في المناطق الصحراوية و الأراضي المنطوية على مميزات مماثلة. و ذلك بعد استشارة و أخذ رأي المصالح الفلاحية.

- فقد حدد مجال انجاز برنامج الاستصلاح في مدة لا تتجاوز 5 سنوات إلا في حال القوة القاهرة. و قد ذكرت هذه الاجراءات في المادة "8 من نفس المرسوم"⁽¹⁾

- كما أنه يكن تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية. و يتم بشكلين

- الأول : بمبادرة ن الجماعات المحلية ، و الثاني : يقدم بطلب من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح.⁽²⁾

المطلب الأول : تكوين الملف و دراسته:

يتم لأجل الاستفادة من قطعة أرض بقصد استصلاحها في اطار القانون 18/83 لابد من اتباع الاجراءات المقررة و المفروضة لذلك . بحيث يتقدم المعني بالأمر بطلب الحصول على قطعة أرض تابعة للدولة لغرض اكتسابها. و يتكون ملف الترشيح من:

⁽¹⁾ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص120.

⁽²⁾ حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية ، مرجع سابق، ص345.

- طلب الترشيح.
- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية و مساحتها التقريبية.
- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.
- مبلغ الاستثمار المخصص لها.
- مخطط مختصر في حال كانت قطع الأرض واقعة خارج المساحة المعنية إذا كان ممكناً¹.
- يقدم هذا الطلب إلى رئيس الدائرة الموجودة فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها، ثم يقوم بتسجيل هذا الطلب في دفترين مخصصين لهذا الغرض ويمنح للمعني وصل إيداع ويخصص أحد هذين الدفترين للترشيحات الخاصة بالقطعة الأرضية الواقعة في المساحة المعنية، والآخر يخص للترشيحات التي يتم على أساسها تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأرض².

- المطلب الثاني: دراسة الملف و قبوله

- تقدم الملفات قصد الدراسة والتأكد من صحتها إلى الهيئة التابعة للدائرة والتي يرأسها رئيس الدائرة أو نائبه³

وتتكون اللجنة من الأعضاء التالية:

-رئيس الدائرة

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع السابق، ص 120

² حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية ، مرجع سابق، ص345.

³ المواد 10-11-12 من المرسوم التنفيذي 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 نفس المرجع

-ممثل أملاك الدولة

-ممثل عن مصالح الري

-ممثل عن البلدية

-ممثل عن إتحاد الفلاحين الجزائريين

-رئيس المقاطعة الفلاحية بصفته كاتب اللجنة الولائية¹

-ثم يحضر محضر بهذا الاجتماع ،ويتم دراسة الملفات من طرف اللجنة التقنية بمواكبة كل الحالات ،وذلك بإعطاء رأيها التقني حول إمكانية مشاريع الإستصلاح،وقد يكون هذا الرأي قد يكون بالموافقة دون تحفظات أو أن يقابل بالرفض ،ولابد من تدعيم ذلك الرفض بأسباب.

وأن لهذه اللجنة التقنية أجل أقصاه شهر لإعطاء رأيها ويرسل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي للتداول والموجود بدائرة قطعة الأرض محل الطلب².

-كما أن الطعن قد يكون في حال عندما يرفض ملف المترشح ،يصبح لديه الحق في أن يطعن في قرار اللجنة ، و المقصود بالطعن هو أن تقدم الطعون في أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ البيع بقرار الرفض ،في حين يجب أن تلتزم اللجنة بالفصل في تلك الطعون مدة شهر واحد لا أكثر من تاريخ إستلامها

¹النشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 18 / 04 / 1948

²عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع ، ص121

-المطلب الثالث :إعداد العقد وترسيمه

-في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار ،ويرسل هذا القرار إلى الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية لأملاك الدولة لإعداد عقد ملكية مشفوع شرط بطلانه طبقا لنموذج العقد المحدد من طرف وزير المالية بموجب قرار وتسجيله وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المترشح لشروعه في الإستصلاح في إنتظار تسليم عقد الملكية¹

-وبناء على كل المعطيات يكون قرار اللجنة يكون قرار اللجنة التقنية بشأن العرض كالآتي
مقبول دن تحفظ او قبول المترشح بتحفظ ونتمثل فيعدم إستيفاء الملف المقدم لجميع البيانات والأوراق القانونية .

وتخطر اللجنة المترشح بقرارها تمهله شهرين لرفع التحفظ وإلا سقط حقه أو يكون من رأي اللجنة رفضا صريحا للمترشح.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع، ص 122

وبعد ذلك ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي الموجود في دائرة إختصاصه قطعة الأرض المطلوبة حينها يقوم المجلس الشعبي البلدي بالإجتماع و التداول بشأن طلب الإستصلاح للأرض¹ .

و أن ما تتوصل إليه اللجنة التقنية في الدورة العادية أو الغير عادية في المجلس في حال ما اضطرت لذلك ، كان بإمكان المجلس الموافقة أو الرفض للملف أن يكون مسببا بحيث ترسل المداولات إلى الوالي المختص للموافقة عليها وفقا للأشكال و للمدة القانونية.

-وفي حال رفض الوالي لملف المترشح ،يرد بيان سبب الرفض وتبليغ المترشح المعني بإستصلاح الأرض بهذا الرفض قصد تمكينه من ممارسة حقه في الطعن لقرار الوالي تبعا للقانون ،وعندما يكون قرار القبول مرفوذا بتحفظات(حسب المادة 13-14من المرسوم رقم 724/83حسب نص المواد10/11/12من المرسوم 830724)

وتمر عملية الترشح بمراحل أهمها :

-فيما يخص الأشخاص الطبيعيين فيتم استقباهم وتقسيم العروض قي لشفافية كاملة قصد إجراء تحديد محيط الإستصلاح و إشهاره ، وكذا نشره على مستوى مقر الولاية والدائرة و البلدية وتقسيم

العروض في الشفافية الكاملة قصد اجراء تحديد محيط الاستصلاح واشهاره ،وكذا نشره على مستوى مقر الولاية والدائرة والبلدية .

أما بخصوص الاشخاص الاعتبارية التابعة للنظام التعاوني في هذه الحالة يجب أن يتم الفصل في العروض المودعة لدى محافظة تنمية المناطق الصحراوية عن طريق لجنة فتح الأظرفة التي تقوم بفتح العروض في مدة ثمانية أيام بع الانتهاء من موعد تقديمها، وكذا لجنة تقييم المترشحين وهي المكلفة بتحليل مختلف العروض المقدمة، وتقديم اقتراح بشأنها للمحافظة وهذا يتم على أساس معايير منها:

- محتوى البرنامج المقدم للاستصلاح وآجال انجازه

- الطاقات التقنية والمالية لكل مترشح

- عدد مناصب الشغل المطلوب أنشاؤها من قبل المترشح¹

وعند الانتهاء من تحرير عقد الملكية وشروع المستفيد في أشغال الاستصلاح ، يتحفظ المجلس الشعبي البلدي بملف الحائز في مقر البلدية طوال مدة الاستصلاح. وتحدد بـ 05 سنوات ومن خلالها تقوم مديرية الفلاحة والغابات على مستوى الولاية بمتابعة أشغال الاستصلاح وفقا للشروط الملائمة له والعقد وخدمة الارض²

¹مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير قانون عقاري 2012، ص 59

²عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع ، ص122

- فإذا كان تقرير لجنة القائمة بالمعينة إيجابية، في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال خمس عشر يوما الموالية لتاريخ تسليم التقرير ثم يودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد الغاء الشرط الفاسخ، وذلك حسب نفس المادة 24 من المرسوم 724/83، ويصبح العقار ملكا للمالك، بمقتضى عقد الملكية خالي من الشرط الفاسخ، ويتمتع بحقوق الملكية كاملة، 29 مرسوم 724/83
- وعليه فإن جميع عمليات نقل الحقوق الفعلية العقارية تكون حرة ولا تحتاج إلى قيود الاشهار المسبق.
- كما يتم هذا النقل بالدينار الرمزي (حسب نص المادة السادسة "ق2" من قانون 18/83)¹.
- أما إذا لم يتم الاستفادة بالوفاء بالتزاماته وكان تقرير المعينة سلبيا فيحصل هنا أن:
- إذا كانت مدة الخمس سنوات ام تنتهي، فهنا بإمكان الاستفادة اكمال المدة الباقية من بالخمس سنوات لإتمام استصلاح الأرض، وتنفيذ التزاماته وعند انتهاء المدة تقوم اللجنة بمعينة -جديدة تخضع لنفس التدابير والاجراءات المذكورة سابقا.
- أو في حال ما استنفذ المترشح المدة المحددة وما كان باستطاعته الانتهاء من اشغال الاستصلاح بسبب قوة القاهرة، كان له الحق في الاستفادة من تمديد إلى حين زوال القوة القاهرة أو تحسن الظروف، ويخضع تقدير الظروف الحاصلة للسلطة التقديرية..

¹ نفس المرجع ، ص124

- أما في حالة إنتهاء المدة المطلوبة ولم يتذرع المالك بأي عذر مشروع كان حائلا دون انجاز عملية الاستصلاح¹.

¹ عجة الجيلالي ، نفس المرجع السابق ص، 145

المبحث الثالث: نتائج عملية الاستصلاح

المطلب الأول: نتائج احصائية

منذ بدء الشروع في تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 فقد بدأت حيويته وظهرت نتائجها بعد سنة من تطبيقه في سنة 1985، حيث قدرت نسبة انجاز عملية الاستصلاح في هذه السنة بـ: 30 % أي 3000 هكتار من الأراضي المستصلحة مقارنة مع الأراضي الموزعة للاستصلاح والمقدرة بـ: 76700 هكتار وبقاء أكثر من 43700 هكتار من الأراضي الموزعة دون استصلاح حيث اكتفى المترشحون بحيازتها دون الشروع في استصلاحها ، كما وبلغ حجم الأهداف المسطرة بنسبة 42% وقد قلت في الأقاليم الجنوبية حيث قدرت نسبة المساحات المستصلحة بنسبة 6% وذلك هو الهدف الأساسي لقانون الحيازة العقارية.

وتوسيع عملية الاستصلاح في الشمال حيث بلغت نسبة 13% ومن خلال هذه النسب ظهر أن انحراف في تطبيق القانون. ويتوضح من خلال عدم مطابقة عملية الاستصلاح الجارية في الشمال.

وفقا لنفس المادة "04" من قانون الاستصلاح ثم في سنة 1986 تمّ توزيع أكثر من 36992 هكتار على 11239 مستصلح ولكن نسبة الاستصلاح الفعلي بقيت ضئيلة ولم تتعدى 30% من معظم الأراضي الموزعة

- وفي سنة 1993 قد قدرت الأراضي المكتسبة في ظل القانون المتعلق بالحيازة للملكية العقارية عن طريق الاستصلاح ب 0.3 مليون هكتار.

المطلب الثاني: النتائج الاقتصادية

بالرغم من ضآلة النتائج الاحصائية، إلا أنه ظهر لنا أن إرادة الدولة في تنمية هذا المنهج لإنعاش السوق العقاري الفلاحي والذي بدأ يستعيد مكانته ضمن السياسة الاقتصادية حيث أولت السلطة اهتماما كبيرا بتحقيق المردودية وبالتالي نجد أن عمليات الاستصلاح قد حققت نتائج إيجابية في الجنوب في وقت كانت فيه بمستوى أدنى كما أن هذا القانون قد ندد بظهور فكرة المؤسسة الخاصة بالفلاحة ذات المحتوى الليبرالي والمتحرر من قيود التعاونية، وصار للمستصلح الحرية المطلقة في الخيار بين العمل المنفرد أو الجماعي. مع اعضاء مختارين من طرفه على أساس عقد شركة المنصوص عليه في المادة 416 من القانون المدني.

مما نولد عنها نزاعات عقارية بين المستصلحين الجدد أو الملاك أو المستفيدين الأصليين من هذه الأراضي

ويرجع سبب تأخر عملية الاستصلاح، أو عدّة عوائق منها المتصلة بالجانب المناخي والجغرافي المحدد للمناطق الفلاحية وتوزيعها حسب الانتاج الزراعي الذي توفره مناطق التل وواحات الجنوب والسهوب.

المطلب الثالث: الحلول المقترحة

حسب المنشور الوزاري المشترك رقم 402 والتدابير الخاصة والتدابير الخاصة التي جاء بها يخص الاراضي المستصلحة بمعاينة ايجابية وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 724/83 والمنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984 يقوم الوالي برفع الشرط الفاسخ، وبعد قرار يرسله إلى مدير أملاك الدولة لإعداد العقد، واتمام شكليات التسجيل و الشهر العقاري، يكلف مدير أملاك الدولة للولاية بإعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

إلا أن تلك الاستفادة من الأرض لم تطبق تبعا لروح القانون رقم 18/83 فيصبح للوالي سلطة كيفية التكفل بالحالات المعروضة عليه.

حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة سلبية وهي حالتين:

- الحالة التي تمت فيها المعاينة قبل انتهاء المدة القانونية للاستصلاح (بإمكان المستفيد اتمام المدة القانونية للاستصلاح وبغياب القوة القاهرة)
- يكون هنا صدور قرار من الوالي في حال عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية . من قبل القاضي بطلب من الوالي عند امتلاك المستفيد عقد ملكية.

- وإذا ثبتت للقاضي من خلال الملف المقدم له من المستفيد بأنه لم يقيم بإنجاز عملية الاستصلاح، وقد سبق وأن تخلّى عن التزاماته التعاقدية فإن عقد الملكية سيظل تطبيقاً للشرط الفاسخ، وتعود الأرض للملك العام. ويحتفظ المستفيد من الأرض بملكية التجهيزات والمعدات التي أنجز بها أشغال الاستصلاح ونقلها من الأرض التي انتزعت منه لأمالك الدولة¹.
- وتمنح الأراضي المسترجعة إلى مستفيدين جدد في إطار تدابير مقررّة بالمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23.
- وفي حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاناة إيجابية دون ترتب عقد هنا لا بد أن يقوم الوالي برفع الشرط الفاسخ بقرار يرسله إلى مدير أملاك الدولة لإنشاء العقد وإتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري وبقية الاجراءات السابقة الذكر.
- أما الأراضي التي لم تعين لا سلباً ولا إيجابياً :
- ففي هذه الحالة يجب إعادة بعث نشاط اللجان المحلية قصد القيام بمعاينة الاستصلاح ومتابعة الاجراءات الخاصة به في ضوء احترام الآجال المحددة (حسب المرسوم الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18).

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 161 - 162

المبحث الثالث: نتائج عملية الاستصلاح

المطلب الأول: نتائج احصائية

منذ بدء الشروع في تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 فقد بدأت حيويته وظهرت نتائجها بعد سنة من تطبيقه في سنة 1985، حيث قدرت نسبة انجاز عملية الاستصلاح في هذه السنة بـ: 30 % أي 3000 هكتار من الأراضي المستصلحة مقارنة مع الأراضي الموزعة للاستصلاح والمقدرة بـ: 76700 هكتار وبقاء أكثر من 43700 هكتار مئة الأراضي الموزعة دون استصلاح حيث اكتفى المترشحون بخيازتها دون الشروع في استصلاحها ، كما وبلغ حجم الأهداف المسطرة بنسبة 42% وقد قلت في الأقاليم الجنوبية حيث قدرت نسبة المساحات المستصلحة بنسبة 6% وذلك هو الهدف الأساسي لقانون الحيازة العقارية.

وتوسيع عملية الاستصلاح في الشمال حيث بلغت نسبة 13% ومن خلال هذه النسب ظهر أن انحراف في تطبيق القانون. ويتوضح من خلال عدم مطابقة عملية الاستصلاح الجارية في الشمال.

وفقا لنفس المادة "04" من قانون الاستصلاح ثم في سنة 1986 تم توزيع أكثر من 36992 هكتار على 11239 مستصلح ولكن نسبة الاستصلاح الفعلي بقيت ضئيلة ولم تتعدى 30% من معظم الأراضي الموزعة

- وفي سنة 1993 قد قدرت الأراضي المكتسبة في ظل القانون المتعلق بالحيازة للملكية العقارية عن طريق الاستصلاح ب 0.3 مليون هكتار.

المطلب الثاني: النتائج الاقتصادية

بالرغم من ضآلة النتائج الاحصائية، إلا أنه ظهر لنا أن إرادة الدولة في تنمية هذا المنهج لإنعاش السوق العقاري الفلاحي والذي بدأ يستعيد مكانته ضمن السياسة الاقتصادية حيث أولت السلطة اهتماما كبيرا بتحقيق المردودية وبالتالي نجد أن عمليات الاستصلاح قد حققت نتائج إيجابية في الجنوب في وقت كانت فيه بمستوى أدنى كما أن هذا القانون قد ندد بظهور فكرة المؤسسة الخاصة بالفلاحة ذات المحتوى الليبرالي والمتحرر من قيود التعاونية، وصار للمستصلح الحرية المطلقة في الخيار بين العمل المنفرد أو الجماعي. مع اعضاء مختارين من طرفه على أساس عقد شركة المنصوص عليه في المادة 416 من القانون المدني.

مما نولد عنها نزاعات عقارية بين المستصلحين الجدد أو الملاك أو المستفيدين الأصليين من هذه الأراضي

ويرجع سبب تأخر عملية الاستصلاح، أو عدّة عوائق منها المتصلة بالجانب المناخي والجغرافي المحدد للمناطق الفلاحية وتوزيعها حسب الانتاج الزراعي الذي توفره مناطق التل وواحات الجنوب والسهوب.

المطلب الثالث: الحلول المقترحة

حسب المنشور الوزاري المشترك رقم 402 والتدابير الخاصة والتدابير الخاصة التي جاء بها يخص الاراضي المستصلحة بمعاينة ايجابية وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 724/83 والمنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18 يقوم الوالي برفع الشرط الفاسخ، وبعد قرار يرسله إلى مدير أملاك الدولة لإعداد العقد، وإتمام شكيلات التسجيل و الشهر العقاري، يكلف مدير أملاك الدولة للولاية بإعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. إلا أن تلك الاستفادة من الأرض لم تطبق تبعا لروح القانون رقم 18/83 فيصبح للوالي سلطة كيفية التكفل بالحالات المعروضة عليه.

حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة سلبية وهي حالتين:

- الحالة التي تمت فيها المعاينة قبل انتهاء المدة القانونية للاستصلاح (بإمكان المستفيد اتمام المدة القانونية للاستصلاح وبغياب القوة القاهرة)

- يكون هنا صدور قرار من الوالي في حال عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية . من قبل القاضي بطلب من الوالي عند امتلاك المستفيد عقد ملكية.

- وإذا ثبتت للقاضي من خلال الملف المقدم له من المستفيد بأنه لم يتم بإنجاز عملية الاستصلاح، وقد سبق وأن تخلى عن التزاماته التعاقدية فإن عقد الملكية سيبطل تطبيقا للشرط الفاسخ، وتعود

الارض للملك العام. ويحتفظ المستفيد من الأرض بملكية التجهيزات والمعدات التي أنجز بها أشغال الاستصلاح ونقلها من الارض التي انتزعت منه لأملاك الدولة⁶⁷.

- وتمنح الأراضي المسترجعة إلى مستفيدين جدد في إطار تدابير مقررّة بالمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23.

وفي حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة إيجابية دون ترتب عقد هنا لابد أن يقوم الوالي برفع الشرط الفاسخ بقرار يرسله إلى مدير أملاك الدولة لإنشاء العقد وإتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري وبقية الاجراءات السابقة الذكر.

أما الأراضي التي لم تعين لا سلبيا ولا إيجابيا :

- ففي هذه الحالة يجب إعادة بعث نشاط اللجان المحلية قصد القيام بمعاينة الاستصلاح ومتابعة الاجراءات الخاصة به في ضوء احترام الآجال المحددة (حسب المرسوم الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18).

- ولأجل حل المشاكل والمعوقات التي تقف حائلا لدى الفلاحين دون تشجيعهم على مواصلة الاستثمار في القطاع الزراعي وبأوامر من رئيس الحكومة السيد عبد المالك سلال، فقد تم عقد اجتماع وزاري مشترك بمدينة غرداية، والاستماع إلى انشغالات الفلاحين بالجنوب واقتراحاتهم، فقد

⁶⁷ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 161-162

نتج عن هذا كله وضع تعليمة وزارية تحت رقم 162 موقعة من قبل وزير الداخلية والتنمية الريفية السيد رشيد بن عيسى ووزراء آخرين تفعيل الجهاز الخاص بالعقار الفلاحي ولايات الصحراء.

- والهدف المرجو من م هذه التدابير كلها هو تعزيز الاسس الإقتصادية لهذه المناطق بالتأمين القانوني والمستدام للعلاقة بين المستثمر والأرض

- كما يمكن تحويل حق الحياة علا الملكية العقارية الفلاحية إلى حق امتياز بالنسبة للذين لم يقوموا باستصلاح أراضيهم التي منحت لهم تقديم طلبات لتحويل هذا الحق للحياة إلى حق امتياز لتمكينهم من الاستفادة بالمزايا الممنوحة بمقتضى المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 (المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربين الحيوانات والحصول على القروض⁶⁸ .

ولأجل انشاء علاقة قانونية بين المالك العام أو الخاص والملكية وبين المستغل والأرض التي يستصلحها وتعزيز الرابطة بين المستفيد والدولة.

من عقد منتظم يسمح له بالاطلاع على مختلف خاصيات الوعاء العقاري والأرض التي يستصلحها.

⁶⁸ التعليمة الوزارية المشتركة رقم 162، ص 03

- فهنا للوالي أن يلجأ إلى القضاء المختص لغرض رفع دعوى قضائية بناءً على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد اثارة الشرط الفاسخ وقيامه بطلب إلغاء عقد ملكية المشهر بالمحافظة العقارية⁶⁹

ثم في الأخير ينظر فيما إذا كان الاستصلاح جزئياً كان بالإمكان حصر أو اقتصار البطلان على جزء الذي تم استصلاحه وهنا تقوم مصالح أملاك الدولة بناءً على حكم قضائي أو قرار ولائي بتعديل عقد الملكية بحذف المساحة التي لم يتم الاستفادة باستصلاحها⁷⁰.

⁶⁹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 145

⁷⁰ عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع، ص 124

خاتمة

لقد مر القطاع الفلاحي خلال العقدین الأخيرین بتناقضات عدة وسط ظروف إعادة تأطير القطاع رغم كثرة السياسات الفلاحية إلا أنها لن تؤتي ثمارها كما ينبغي في ظل الانفتاح الاقتصادي والتعديلات الهيكلية، إذ لا يزال القطاع الفلاحي يخضع لتبعية متزايدة من الخارج لتحقيق اكتفاء ذاتي له اقتصاديا.

ومن بين أهم أسباب تأخر الفلاحة هو كثرة القوانين المنظمة لها وتباينها، فقانون الاستصلاح جاء في ظل دستور مكرس للملكية الجماعية وهذا على عكس السياسة الترقية بعد فشل قانون الثورة الزراعية ولا تزال التحديات قائمة لطلب المزيد من الدراسة للتمكن من الاستثمار بطريقة مثلى وعقلانية للنهوض بالفلاحة لتحقيق الأمن الغذائي وكذا التحرر من التبعية الغذائية.

فبالرغم من أن القانون 18/83 المتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية لم يبلغ ذروة الأهداف المتوخاة من خلاله مما أدى إلى الكثير من المنازعات والتي لم يزل القضاء في إيجاد حل لها .

إلا أنه وبالرغم من ذلك فقد حققت نتائج لا بأس بها من خلال إضافة مساحات معتبرة من الأراضي المستصلحة وجلب العديد من الشباب البطال لاستصلاح الأراضي بمقتضى التسهيلات الممنوحة لهم

من طرف الإدارة

ذلك أن الأراضي المستصلحة غير مكتملة لإجراءات منح حق الملكية مما أدى إلى تعطيل المستصلح وحرمانه من الإعانات الممنوحة له من طرف الدولة مما يؤثر سلبا على النهوض بالفلاحة.

إذ يجب على الدول إنشاء هيئات انجاز برامج الاستصلاح والسهر عليها وتقديم العون للمستصلح والمراقبة الدورية والصارمة للمستثمرات الفلاحية والنص عليها في دفتر الشروط.

وكذا توسيع مجال الشراكة الأجنبية بمساهمة الشركات الوطنية العهمومية والخاصة بالاستثمار والإستفادة من الخبرة الأجنبية في المجال الفلاحي وذلك عن طريق منح الإمتياز للأجانب ودعم حق الملكية للشركات الوطنية تقنيا وماليا.

المصادر والمراجع

الأسانيد القانونية والمناشير:

- 1- الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية الذي طرح فكرة سنة 1965، الجريدة الرسمية عدد 97 / 1971
- 2- القانون 03/10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت 2010م المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة في 10 أوت 2008
- 3- . القانون رقم 16/08 المؤرخ 2008/08/13 المتضمن التوجيه الفلاحي
- 4- القانون 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 سنة 1983.
- 5- الميثاق الوطني لسنة 1986 الفصل الثاني من الباب الثالث في التنمية الريفية..
- 6- المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18 المحدد لشروط تنفيذ القانون 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 سنة 1983
- 7- التعليمات الوزارية رقم 162 المؤرخ في 2013/02/13 والمتعلق باعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية.

- 8- المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها.
- 9- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 28/11/1990 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية العدد 52.
- 10- القانون رقم 12/05 المؤرخ في 28 جمادى الثانية 1426 هـ الموافق لـ 04/08/2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية العدد 600
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 97/ 483 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفية منح حق الامتياز لقطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والمساحات الاستصلاحية وشروطه وأعباؤه
- 12- مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة، والحفظ العقاري) سنة 2011.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المتضمن كليات تطبيق القانون 18/83 الجريدة الرسمية العدد 05.
- 14- التعليمات الرئاسية رقم 05 من قرار رئيس الدولة اليامين زروال.

الكتب:

- 1- علي علي سليمان، شرح القانون المدني الليبي "الحقوق العينية الأصلية و التبعية، 1969

- 2- أنور طلبة ، المطول في شرح القانون المدني ، ج 13 ، المكتب الجامعي الحديث ، الاسكندرية ، ط 1 / 2004
- 3- محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب و المسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002
- 4- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة: عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة ، 2012
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة ، الجزائر ، 2009
- 6- حمدي باشا عمر- ليلي زروقي . المنازعات العقارية. دار هومة، ط 10 سنة 2008
- 7- عبد الحفيظ بن عبيدة. إثبات الملكية العقارية . دار هومة. 2009، ط 6، الجزائر.
- 8- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات لتسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام . دار الخلدونية .

المذكرات

- 1- زيانة لعجال . مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري جامعة الاغواط ، 2013
- 2- فقير فايزة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري، 25/90، جامعة بن عكنون، 2005/2004

الصفحة	الموضوع
	الإهداء
	شكر وعرفان
	الملخص
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
	الفصل التمهيدي مدخل عام للحيازة
5	تمهيد
6	المبحث الأول: تعريف الحيازة وأركانها وطبيعتها القانونية
6	المطلب الأول: تعريف الحيازة
7	المطلب الثاني: عناصر الحيازة (أركانها)
7	الفرع الأول: الركن المادي.
10	الفرع الثاني: الركن المعنوي
12	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للحيازة .
13	الفرع الاول : الحيازة حق
14	المبحث الثاني :محل وانواع كسب الحيازة وانتقالها وزوالها
14	المطلب الأول: محل الحيازة
15	المطلب الثاني : أنواع الحيازة :
15	الفرع الاول : الحيازة القانونية
15	الفرع الثاني : الحيازة العرضية
16	المطلب الثالث : اكتساب الحيازة
16	الفرع الاول : كسب الحيازة
17	الفرع ثاني : كسب الحيازة مقترنا بسوء النية .
18	المطلب الثاني : انتقال الحيازة
18	المطلب الثالث : زوال الحيازة
18	فرع الأول: زوال الحيازة بفقدان ركنها المادي

19	الفرع الثاني: زوال الحيابة بالتصرف القانوني
20	المبحث الثالث : مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر
21	المطلب الأول : فترة قبل وأثناء الاحتلال الفرنسي
21	الفرع 1: تنظيم الملكية العقارية في العهد العثماني
23	الفرع الثاني : تنظيم الملكية العقارية في الفترة الإستعمارية
25	المطلب الثاني : تنظيم الملكية العقارية أثناء الإستقلال
25	الفرع الاول : فترة ما بين 1962-1981
26	الفرع الثاني: فترة ما بين 1981-1993
28	المطلب الثالث : فترة ما بعد ال 1993 إلى يومنا هذا
الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية وكيفية اكتسابها الفلاحية	
30	تمهيد
30	المبحث الأول: مفهوم الاستصلاح
31	المطلب الأول: الإطار القانوني للاستصلاح:
32	المطلب الثاني: تعريف الاستصلاح في الشريعة الإسلامية.
35	المطلب الثالث: تعريف الاستصلاح في القانون 18/83.
39	المبحث الثاني: الأساس القانوني لانتقال الملكية عن طريق الاستصلاح
41	المطلب الأول: الآليات العضوية لانتقال الملكية:
47	المطلب الثاني: الآليات الوظيفية، لانتقال الملكية
49	المطلب الثالث: مجال تطبيق الاستصلاح.
58	خلاصة الفصل:
الفصل الثاني: شروط واجراءات اكتساب الملكية العقارية ونتائجها	
61	تمهيد
61	المبحث الأول : شروط اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح:
63	المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح:
63	المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بالاستصلاح:
67	المطلب الثالث : الشروط المتعلقة بكيفية الاستصلاح:
67	المبحث الثاني : اجراءات اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح:
68	المطلب الأول : تكوين الملف و دراسته:

فهرس الموضوعات

	المطلب الثالث: إعداد العقد وترسيمه
70	المبحث الثالث: نتائج عملية الاستصلاح
76	المطلب الأول: نتائج احصائية
76	المطلب الثاني: النتائج الاقتصادية
77	المطلب الثالث: الحلول المقترحة
78	الخاتمة
83	المصادر والمراجع
86	فهرس الموضوعات

