

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة غرداية - جامعة عمار ثليجي - الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

# القيود الواردة على العقار الفلاحي في الجزائر

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي  
مسار: الحقوق، تخصص: قانون إداري

إعداد الطالب: إشراف الدكتور: شول بن شهرة  
- محاسن أولاد العيد - المشرف المساعد: أ/ خديجة نمازي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	المؤسسة	الصفة
الأستاذ: أولاد سيد عمر	أستاذ محاضر " أ "	جامعة غرداية	رئيسا
الدكتور: شول بن شهرة	دكتور	جامعة غرداية	مشرفا و مقرا
الأستاذ: طيب طيبي	أستاذ مساعد " أ "	جامعة غرداية	مناقشا
الاستاذة: خديجة غازي	أستاذة محاضرة " أ "	جامعة غرداية	مساعدة المشرف

الموسم الجامعي: 2015/2014

## قل العمد الأصفهاني

إني رأيتُ أنه ما كتبَ أحدُهُم في يومِهِ كتاباً  
إلا قالَ في غَدِهِ، لو غُيِّرَ هذا لكانَ أحسنَ ولو  
زُيِّدَ ذاكَ لكانَ يُستَحسنُ، ولو قُدِّمَ هذا لكانَ  
وهذا مِن أفضلِ، ولو تُرِكَ ذاكَ لكانَ أجهلَ،  
أعظمُ العِبرِ، وهو دَليلٌ على استيلاءِ النَّقصِ  
على جُملةِ البَشَرِ

# الإهداء

إلى مبلغ الرسالة و معلم البشرية المبعوث رحمة للعالمين  
سيدنا " محمد " عليه أفضل الصلاة و أزكى التسليم  
إلى أعز الناس إلى قلبي في الوجود والداي العزيزين أطال الله عمرهما  
فلقد كانا و مازالا أعطف الأبوين و أروع الصديقين و أخلص الحبيين  
إلى أخواني و إخوتي الأعزاء و كل أفراد عائلتي دون استثناء  
و على الخصوص إلى روح أخوي جلول و سليمان رحمهما الله  
إلى كل زملائي و زميلاتي في جميع أطوار دراستي و ما أكثرهم  
إلى جميع أصدقائي في هذا الوجود و ما أروعهم  
إلى كل من تقاسم معي حلاوة القيام بهذا العمل  
إلى كل إنسان آمن بربه و اعتز بوطنه  
و ترسمت في داخله مبادئ الحق و الحرية  
إلى كل هؤلاء

أهدي هذا العمل

# شكر و امتنان

الحمد لله وحده على توفيقى في إتمام هذا العمل..... أما بعد  
ها أنا اليوم في مرحلة أخرى من دراستي، و كغيرها يبقى الفضل فيها بعد الله  
إلى جميع معلمي و أساتذتي أينما كانوا و حيثما وجدوا  
فهم رسل الفكر و العلم و قمة البذل و العطاء في كل زمان و مكان  
فلهم جزيل الشكر و التقدير على دوام النصح و سعة البال  
كما أخص بالشكر الجزيل الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة  
خاصة الأستاذة الكريمة التي نالني منها شرف التدريس  
و حالفني منها حظ الإشراف على هذه المذكرة  
الأستاذة القديرة "غازي خديجة"

والأستاذ الدكتور "بن شهرة شول"

الذي ما إن قصده كان مجيباً

فلقد كان نعم الناصح و أرقى مرشد و موجه

كما أتقدم بالشكر و العرفان إلى عمال مديرية املاك الدولة بالولاية ومدير الشؤون والتنظيم

بالولاية وعمال محكمة متليلي ومجلس قضاء غرداية وكل من ساعدني في هذا العمل

وكل موظفي الجامعة دون استثناء

عباس بن بوحفص أولاد العيد

## قائمة المختصرات

➤ الجريدة الرسمية الجزائرية: جر

➤ الصفحة: ص

➤ العدد: ع

➤ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: (P.D.A.U)

➤ مخطط شغل الأراضي: (P.O.S).

➤ page : p

يعتبر العقار الفلاحي من بين المكاسب الاقتصادية، فهو الطاقة البديلة التي يعتمد عليها، و من خلال دراستنا للنظام القانوني للعقار الفلاحي، لا يمكننا إنكار الإصلاحات القانونية التي عرفها هذا النوع من الأراضي ، خاصة بعد صدور القانون 25/90 والقانون 03/10 المحدد لشروط و طرق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة، وتكمن روح هذه المبادرة التي اتخذتها وزارة الفلاحة و التنمية الريفية لتأمين القطاع و إعطائه الوسائل القانونية لتطوره و الاندماج في إطار الصيغ الجديدة للسوق العالمية للمنتوجات الفلاحية ، كما يهدف إلى تجميع المستثمرات الفلاحية، بمتابعة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فهو يتابع و يغير الظروف الملائمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، كل هذا دون أن ننسى الملكية الخاصة والوقفية الفلاحية ، حيث نظمها و بين طرق إستغلالها وفق قيود تحد من تصرف و سلطة المالك مراعاة منه للمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.

### Résumé :

La propriété agricole des gains économiques, l'énergie alternative est fiable, et à travers notre étude du système juridique de biens immobiliers agricoles, on ne peut nier les réformes juridiques qui ont défini ce type de terrain, en particulier après la publication de la loi 90/25 et 03/10 loi précise les termes et façons d'exploiter les terres agricoles de la propriété de l'Etat, et est l'esprit de cette initiative prise par le ministère de l'Agriculture et du développement rural pour sécuriser le secteur et de lui donner les moyens légaux pour son développement et son intégration dans le cadre des nouvelles formules pour le marché mondial des produits agricoles, qui vise aussi à réunir des investisseurs paysanne, suivi de l'Office national des terres agricoles Il en résulte Aaufer et les conditions pour l'exploitation des terres agricoles de l'Etat, tout cela sans oublier la propriété privée et la dotation agricole, où entre leurs systèmes et moyens de les utiliser en conformité avec les limites de la loi et l'autorité du propriétaire de celui-ci en tenant compte de l'intérêt public ou d'intérêt privé.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

### الفصل الاول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي:

تمثل الأراضي الفلاحية أهمية بالغة بالنسبة للمجتمع والدولة ، فالنشاطات الفلاحية لها وظيفة اجتماعية واقتصادية هامة جدا ، تعتمد الحكومات في برامجها من أجل التنمية المستدامة المعمول بها في النهوض الإقتصادي ، وبما أن المشرع الجزائري إختار الإفتتاح على جل الملكيات العقارية الفلاحية بعدما كانت حكرًا فقط على الدولة ، فإنه أعاد سن قواعد وضوابط قانونية لحماية الملكية العقارية الفلاحية وتنظيم وتحديد أصنافها باعتبارها ثروة وطنية ، حيث أصبحت الملكية العقارية الفلاحية تضم كلا من الملكية الوطنية الخاصة وأملاك الخواص بالإضافة إلى الملكية العقارية الفلاحية الوقفية ، كل هذا تم بمجموعة من الترسنة القانونية التي تمثل التطور الملحوظ والإيجابي في تنظيم السياسة العقارية في الجزائر كل هذا برز جليا من إصدار القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95<sup>(1)</sup>، الذي يعد منعرجا هاما في إعطاء الصورة المثلى للعقار ثم صدور القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>(2)</sup>. وغيرها كثير كل هذه القوانين جاءت لتوضح أن المشرع الجزائري يسعى لضبط الوعاء العقاري في الجزائر تماشيا مع النظرة اللبرالية والإقتصاد الحر التي تبنته الجزائر.

ومما سبق ذكره يثور في أذهاننا التساؤل التالي : ما مفهوم أصناف العقار الفلاحي وكذا طرق إستغلاله؟

### المبحث الأول مفهوم العقار الفلاحي:

من الواضح أن وضعية العقار الفلاحي بالجزائر وثيقة الصلة بالتغيرات التي طبعت تاريخ بلدنا ، لذا نجد ان المشرع الجزائري على غرار التشريعات الاخرى حاول تنظيم الملكية العقارية سواءا تعلق الامر بأملاك وطنية أو وقفية أو املاك خاصة ، ولمعرفة مفهوم الملكية العقارية الفلاحية نبحث علينا أولا التطرق إلى تعريف العقار الفلاحي ، ثم أنواعه وهذا اعتمادا على مواد قانونية من القانون المدني وكذا القوانين ذات الصلة مثل: القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري لإعطاء تعريف مناسب للعقار الفلاحي.

ولهذا سنحاول في هذا المبحث بالدراسة حسب التقسيم التالي:

إحتوي هذا المبحث مطالبين، المطلب الأول وفيه نتطرق لتعريف العقار الفلاحي ، أما المطلب الثاني تناولنا فيه أنواع العقارات الفلاحية.

1 القانون 25 /90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، قانون سابق.

2 القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، قانون سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

### المطلب الأول تعريف العقار الفلاحي:

من الواضح أن وضعية الأراضي الفلاحية بالجزائر وثيقة الصلة بالتغيرات التي طبعت تاريخ بلادنا وبالتالي لا يمكن التحدث عن العقار الفلاحي دون التطرق إلى تعريفه بوضوح يزيل كافة اللبس عنه ، ولذا سنعتمد على مجموعة من القواعد القانونية العامة المتمثلة في القانون المدني الجزائري، الذي حدد مفهوم العقار بصفة عامة، وربط هذا المفهوم مع التعاريف و الأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة، وسنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى التعريف اللغوي في الفرع الأول ثم التعريف القانوني في الفرع الثاني.

### الفرع الأول : تعريف العقار الفلاحي لغة:

العقار هو أحسن الشيء وأثمنه والعقار هو المنزل والأرض والضياع ، وعقار كل شيء خياره ونقول عقار المتاع خياره وعقر القصيدة أحسن أبياتها<sup>(1)</sup>.

العقار: بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات هو الشيء الثابت بطبعته وأصله<sup>(2)</sup>.

قال أبو عمر الإراض العرائض يقال : أرض أريضة أي عريضة وقال أبو البيداء: أرض و أرض وإرض وما أكثر أروض بني فلان ، ويقال أرضون وأرضات وأرضون وأرض أريضة للنبات خليفة ، وإنما لذات أراضي ، وما أرض هذا المكان أي

ما أكثره عشبه ، أرضت الأرض ، تأرضت أرضا إذا خصبت وزكا نباتها<sup>(3)</sup>.

الفلاحة لغة: "فلح" : فلحا للأراضي أي شقها والفلاحة هي الحراثة<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني : تعريف العقار الفلاحي إصطلاحا:

حتى يتضح أكثر مفهوم العقار الفلاحي، لجأنا إلى التعريف الاصطلاحيفعرفناه حسب الفقه الإسلامي ، ثم القانون الجزائري .

### أولا: تعريف العقار حسب الفقه الإسلامي:

1 إبن منظور ، لساناللسان، المجلد الثامن ، دار الكتاب العلمية ،لبنان، 1993، بدون طبعة ،ص203.

2 علي بن الحسن الهنائي الأزوي ،المنجد في اللغة و الإعلام، الطبعة الثامن والعشرون ، دار الشروق ،بيروت ، ص 519.

3 إبن منظور ، لسان العرب ، دار صادر ،بيروت ، 2000 الطبعة الاولى ،ص88.

4 المنجد في اللغة و الإعلام، دار المشرق ،بيروت ، الطبعة الاربعون ،2003، ص593.



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

يقسم الفقه الإسلامي الأموال إلى عقار ومنقول، ويرى المالكية أن العقار هو ماله أصل ثابت بحيث لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله، فيشمل الأرض والمباني، أما المنقول فهو عندهم ما يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله كالنقود والملابس، وتتفق نظرة المالكية إلى العقار والمنقول مع نظرة القانون المدني الجزائري والمشرع المصري، كل ما في الأمر أن تقسيم المالكية يرد على الأموال بينما تقسيم القانون يرد على الأشياء. أما جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية من غير المالكية فيرون أن العقار مالا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى مكان آخر، فيقتصر على الأرض فحسب، أما عداها فهو منقول لأن المنقول عندهم هو ما يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر كالمباني والنقود والملابس، وتختلف هذه النظرة الأخيرة في الفقه الإسلامي عن نظرة القانون إلى العقار والمنقول<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : التعريف القانوني للعقار الفلاحي:

يعرف المشرع الجزائري العقار بمقتضى المادة 683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن التقيين المدني، التي تشير إلى أن العقار "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول"<sup>(2)</sup>. وينصرف هذا التعريف إلى الأراضي والمباني والأشجار والطرق والمناجم... كما ينصرف إلى المنقولات بطبيعتها والتي رصدت خدمة للعقار كالجزار بالنسبة للأرض والنوافذ بالنسبة للمنزل<sup>(3)</sup>. كما عرفه المشرع المصري في المادة 82 من القانون المدني على ما يأتي: "كل شيء مستقر بحيزه، لا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء، فهو منقول"<sup>(4)</sup>. يؤخذ من التعريف السابق ألقنتون قسم الأشياء إلى عقار ومنقول، فالعقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع أي دون تلف، ثم بين أن المنقول هو كل شيء ما عدا العقار، والأرض خير مثال عن العقار فهي ثابتة مستقرة بحيزها، والأشجار والغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها<sup>(5)</sup>.

1http://www.staralgeria.net/t248-topic، الساعة 17:50، 10 فيفري 2015.

2الأمر 58/75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، قانون سابق.

3حمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، 2006، الطبعة الثانية، ص18.

4عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بدون سنة النشر، الطبعة الثالثة الجديدة، ص11.

5عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، المرجع نفسه، ص14.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

فرق المشرع الجزائري بين العقار و المنقول في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08 المؤرخ في

25 فيفري 2008<sup>(1)</sup>، حيثميز بين العقار و المنقول في باب الاختصاص القضائي، فكل في القضايا المتعلقة

بالعقار و الحقوق العينية العقارية يختص بها محكمة موطن العقار، لأن هذا الأخير يتميز بموقع مستقر و ثابت، ولأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعى عليه<sup>(2)</sup>.

و زبدة كل هذا الكلام و قياسا على التعريف اللغوي السابق للعقار حيث أن مصطلح العقار هو نفسه الأرض فقد

أورد المشرع الجزائري مفهوما للعقار الفلاحي في المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18

نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم<sup>(3)</sup>، على النحو التالي: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة

الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله".

بناء على كل ما سبق التطرق إليه و ربط المصطلحات اللغوية بالقانونية يمكننا إعطاء تعريف للعقار الفلاحي بالاعتماد

على نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري و المادة 04 من القانون 25/90 على أنه: "هو كل شيء مستقر في

حيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، و لذلك فالعقار الفلاحي هو مجموعة من الأراضي الفلاحية أو

ذات الوجهة الفلاحية التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان،

أو يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله".

### المطلب الثاني: أنواع العقارات الفلاحية:

لم ترد قوانين خاصة تبين أنواع العقارات الفلاحية، مما ألزم علينا الرجوع للأحكام العام التي قسمت العقارات إلى

ثلاثة أنواع هي كالاتي: عقارات بطبيعتها، عقارات بالتخصيص، عقارات تبعا لموضوعها، سنتناولها على التوالي في

الفروع التالية:

### الفرع الأول : العقارات الفلاحية بطبيعتها:

1 القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر 2008، ع 11 الصادرة ب 23 فيريل 2008.

2 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و الاحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009، بدون طبعة، ص 57.

3 القانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، قانون سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

يدخل في أصل هذا النوع الأرض التي هي أصل العقار وما يتصل بها ويرتبط بها على وعلى وجه الإستقرار من مباني وبنيات وأشجار ، وهذا ما حددته الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدني الجزائري ، حيث إشتطت في العقار الثبات والإستقرار وعدم إمكانية النقل دون تلف فالعقار بطبيعته ثلاثة انواع الارض ،النبات ، المنشأة<sup>(1)</sup>.

### أولاً: الأرض:

هي عقار أصيل ، ويشمل سطحها وطبقتها سواء كانت أرضا خصبة أو جرداء واقعة في التلال أو في الصحاري فكل ما يشمل مسمى الارض فهو عقار بطبيعته<sup>(2)</sup>.  
وقد حددت المادة 04 من القانون رقم 25/90 مفهومه للأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، حيث نصت على النحو التالي: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

### ثانياً: المنشآت:

هي جميع المباني والمنشآت المقامة على سطح الأرض او تحتها ،فالمنازل و الأبار والاعمدة المنشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد (الاصطبلات والمستودعات)<sup>(3)</sup>، بالإضافة إلى السكن الذي ينجزه الفلاح والمنشآت المعدة للاستغلال حيث تساهم هذه البنايات والمرتبطة بعضها ببعض في الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة<sup>(4)</sup>.

### ثالثاً: النباتات :

هي كل متنبته الارض من ثمار ومحصول زراعي وكل ما يغرس فيها من أشجار ونخيل مادامت جدورها ممتدة في باطل الأرض ، وتشمل كذلك العقار المتصلة بالأرض إتصلاً مباشراً ، حيث يخرج عن مسمى العقار النباتات الموضوعه في الإصيص ، أو الأواني إذ يشترط إتصالها بالارض على وجه ثابت<sup>(1)</sup>.

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، مرجع سابق ،ص206.

2 محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1985 ، بدون طبعة ، ص207 وص208.

3 عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، ص208.

4 شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر ، 2003، بدون طبعة ، ص247.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

ومما سبق ذكر يمكن القول ان العقارات الفلاحية بطبيعتها هي كل شيء متصل بالأرض إتصلا مباشرا.

### الفرع الثاني: العقارات الفلاحية بالتخصيص

لا توجد قوانين خاصة تنظم العقار الفلاحي بالتخصيص مما يحتم علينا الرجوع لأحكام القانون المدني ، حيث عرف العقار بالتخصيص في المادة 683 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري واعتبرت المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله ، فالعقار بالتخصيص هو شيء رسده مالكه لخدمة أو استغلال العقار بطبيعته<sup>(2)</sup> ، وإرادة المشرع هي التي جعلت هذا المنقول عقارا تابعا للعقار الذي رسد عليه وخصص لخدمته مثل: الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات... إلخ ، وهي المنقولات التي يضعها صاحبها في عقار يملكه رسد لخدمة هذا العقار<sup>(3)</sup>.

تتجلى الحكمة من منح المنقول صفة العقار بالتخصيص عند الرجوع لأحكام المادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، والتي منعت الحجز على الأشياء التي يعتبرها القانون عقارا بالتخصيص<sup>(4)</sup>.

ومما سبق ذكره يتبين لنا ان هناك شروط لإعتبار العقار عقارا بالتخصيص وهي كالآتي<sup>(5)</sup>:

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

1 محمد حسنين ، مرجع سابق، ص 208.

2 المادة 683 من الأمر رقم 58/75 ، مرجع سابق.

3 علوي عمار ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة ، الجزائر، 2007، الطبعة الأولى، ص 08.

4 بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ في المسائل المدنية ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، 2002 ، بدون طبعة ، ص 84.

5 طالبة ليلى ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لاحكام التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2011، الطبعة الثانية ، ص 24.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

ومما سبق ذكر نستخلص أن العقارات الفلاحية بالتخصيص هي منقولات بطبيعتها يملكها المالك نفسه و تكون لخدمة العقار الفلاحي.

### الفرع الثالث : العقارات الفلاحية بحسب موضوعها:

لا توجد أحكام خاصة تنظم هذا النوع نوع من العقارات، وبالتالي علينا الرجوع لأحكام القانون المدني، حيث عرفت العقار بحسب موضوعه في المادة 684 من القانون المدني الجزائري بنصها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"، قياسا على هذه المادة يمكن القول ان العقارات الفلاحية بحسب موضوعها هي كل الحقوق التي ترد على العقار الفلاحي وكذلك الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار بحيث إذا كان موضوعها عقارا فلاحيا اعتبرت حقوق عينية عقارية، أما إذا كان موضوعها منقولا اعتبرت حقوق عينية منقولة. و أيضا بالقياس على هذا التعريف يمكن وضع قالب لتحديد انواع العقارات الفلاحية بحسب موضوعها وهي نوعين حسب الأحكام العامة متمثلة في:

### أولا: الحقوق العينية الأصلية الخاصة بالعقار الفلاحي:

تقع هذه الحقوق على عقار قد يكون عقارا فلاحيا بطبيعته كما هو في الغالب ، وقد يكون عقار فلاحيا بالتخصيص. فجميع الحقوق العينية الأصلية التي تقع على عقارات بالتخصيص تعتبر حقوق عقارية<sup>(1)</sup>. وهي الحقوق التي تستند في وجودها إلى حقوق أخرى فمالك العقار يملك جميع الحقوق المتفرعة عن الملكية العقارية كحق الملكية، وحق الارتفاق، وحق الاستعمال والسكن<sup>(2)</sup>.

حيث أن المشرع الجزائري لم يغفل عن تعريف هذه الحقوق، وهي مفصلة في المواد التالية من القانون المدني الجزائري:

**1) حق الملكية:** حق الملكية من بين الحقوق المقدسة، فالمشرع الجزائري عرفها في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء ، بشرط ان لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة".

**2) حق الارتفاق:** حق الارتفاق من بين الحقوق الواردة علي الجار لجاره ، وحق الارتفاق هو حسب نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري: "حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص اخر ، ويجوز ان يترتب الارتفاق علي مال ، إذا كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي حصص له هذا المال".

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص 195.

2 طلبة ليلى ، مرجع سابق ، ص 28 و ص 29.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

3) حق الإستعمال: حسب نص المادة 855 من القانون المدني الجزائري حق الاستعمال هو : " نطاق حق الإستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة انفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق "

نستخلص مما سبق أن الحقوق العينية الاصلية الخاصة بالعقار الفلاحي هي جميع الحقوق المتفرعة عن الملكية العقارية.

ثانيا: الحقوق العينية التبعية الخاصة بالعقار الفلاحي:

وتطبق عليها نفس الأحكام العامة الواردة في الأمر 58/75 المتضمن التقنين المدني ، وهي حقوق تستند إلى حق شخصي تكون تابعة له، والغاية منها هو ضمان الوفاء بهذا الحق<sup>(1)</sup>، ويعتبر حقا عينيا عقاريا كل حق عيني تبعي يقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص ، كما تسمى بالتأمينات العينية تكون لضمان ذين معين ، كالرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص، وحقوق الامتياز<sup>(2)</sup>.

1) الرهن الرسمي :عرف في القانون المدني الجزائري حسب المادة 682 : " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على لوفاء دينه ، يكون بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان "

2) الرهن الحيازي:عرف ايضا في القانون المدني الجزائري حسب نص المادة 948 : " الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ، ضمانا ليدين عليه أو علي غيره ، أن يسلم إلي الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان ، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يحوله حبس الشيء على أن يستوفي الدين ، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في اي يد يكون "

3) حق التخصيص:عرفه أيضا هو القانون المدني الجزائري حسب نص المادة 937 : " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوي يلزم المدين بشيء معين ان يحصل على حق التخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والمصاريف "

1 بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، الطبعة الاولى، ص 90.

2 عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق ، ص 195 و ص 196.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

4) حق الإمتياز: بدوره هو أيضا عرفة المشرع الجزائري في القانون المدني من خلال نص المادة 982: "الإمتياز أولوية يقرها القانون لدين معين ، مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

تعتبر الدعاوى الناشئة عن المنازعات المتعلقة بهذه الحقوق عقارات، لأن المعيار العام لتقسيم الأموال هو عقارات ومنقولات<sup>(1)</sup>، لذا نجد أن المشرع الجزائري أدخل هذه الحقوق والدعاوى ضمن الأموال العقارية، وهذا كما تم ذكره آنفا إذا تعلق موضوعها بعقار.

وخلاصة القول أن العقارات الفلاحية تعتبر حقا عينيا تبعا عقاريا ، تكون لضمان دين معين ، كالرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص، وحق الإمتياز.

### المبحث الثاني : تصنيفات العقار الفلاحي:

صنف المشرع الجزائري العقارات الفلاحية إلى صنفين إثنين جاء ذلك في القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، حيث جاء في الفصل الأول من الباب الأول لهذا القانون تنصيفا يعد طبوغرافيا بحثا ، ثم جاء في الفصل الثاني ، القسم الأول من نفس الباب التصنيف الثاني وهو قانوني ، حيث قسمنا هذا المبحث إلى قسمين المطلب الأول : التصنيف الطبوغرافي للعقار الفلاحي ثم سندرس في المطلب الثاني: التصنيف القانوني للعقار الفلاحي.

### المطلب الأول : التصنيف الطبوغرافي للعقار الفلاحي:

صنف المشرع الجزائري طبوغرافيا العقار الفلاحي على حسب نوعين حيث سنبينهما في الفرعين التاليين .

### الفرع الاول :التصنيف حسب القانون 25/90 :

أوره المشرع الجزائري في القانون رقم 25/90 في الفصل الأول من الباب الأول عنوان القوام التقني في الأملاك العقارية مما يستوجب علينا شرح مفهوم كلمة القوام التقني أولا، فمن خلال ملاحظتي لنصوص المواد التالية التي صنف بها المشرع الجزائري العقار الفلاحي ،أسس تصنيفه لهذه العقارات على أساس نوع التربة ،فالقوا التقني للعقار الفلاحي يعني به التصنيف الطبوغرافي أو الجيولوجي للأرض وهو :

قوام التربة: بالإنجليزية (Soil Texture ) :هو التوزع الحجمي النسبي لناعم التربة اي حبيبات التربة المعدنية، التي يقل قطرها المكافئ عن مليمترين ويحدد قطرها حسب حجم حبيبات التربة .(يعد قوام التربة من أهم خواصها المورفولوجية، إذ يسهل ملاحظته وتحديدته في الحقل. ويتكون ناعم التربة

1عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)،المرجع نفسه ، ص196.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

مخلوط الرمل بالإنجليزية (Sand) الطمي بالإنجليزية (Silt) ، الطين بالإنجليزية (Clay) : ويُحدد قوام التربة، إلى مدى بعيد، العديد من خواصها الفيزيائية الأخرى، كمعدل رشح الماء في التربة، ومدى احتفاظها به، ومقدار تهوية التربة وتماسكها. ويعد النظام الأمريكي لتحديد

من خلال نص المادة 05 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 صنف المشرع الجزائري العقار الفلاحي إلى ثلاث أنواع<sup>(1)</sup>

أراضي خصبة جدا، أراضي فلاحية خصبة ومتوسطة الخصوبة، أراضي ضعيفة الخصوبة. ويستند هذا التصنيف حسب المشرع الجزائري إلى ضوابط علم التربة والمناخ والسقي، بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة<sup>(2)</sup>.

حيث سنتطرق في هذا الفرع ذكر هذه الأنواع وهي في النقاط التالية مرتبة كالاتي : أولا الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة ، ثانيا الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة.

### أولا: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة:

سنحاول رفع الغموض و توضيح معنى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة مع إبراز للمميزات التي تمتاز بها.

#### 1) الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:

هذا النوع من الأراضي يعتمد على الخصوبة الفيزيائية ، وبنيتها وعمقها ونوعية المادة المعدنية<sup>(3)</sup>.

ما يعتبر هذا النوع من الارضي يعد من اجود الارضي التي تحتوي كل شيء ، ولا تتطلب لإضافة اسمدة أو مواد عضوية ، ولا لتدخل الإنسان فيها، وهي ليست نفودة للماء بسرعة أي رشح الماء في التربة بطيء، وتحتفظ بالماء.

#### 2) الأراضي الفلاحية الخصبة:

هذا النوع من الأراضي جيد للإنتاج النباتي الذي يمكن أن توفره التربة تحت ظروف إنتاجية معينة، ويجب أن تكون الأرض مستوية جيولوجيا<sup>(4)</sup>.

---

1 المادة 05 من القانون رقم 25/90 تنص على " تصنف الاراضي الفلاحية إلي خصبة جدا وارض خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب ، تبعا لضوابط علم التربة والانحدار ، والمناخ والسقي."، قانون سابق.

2 الجليلي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2005 ، بدون طبعة، ص 239.

3 المادة 06 من القانون 25/90 تنص: "الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، أي طاقاتها الإنتاجية عالية، هي الأراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي" ، قانون سابق.

4 المادة 07 من القانون 25/90 تنص: "الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق طبوغرافي"، قانون نفسه.



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

يعتبر كذلك هذالنوع من الاراضي جيدا لتوفر الماء ولا يقع في مناطق صعبة مثل الاراضي غير مستوية طبوغرافيا.

### ثانيا: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة:

برجوع إلى نصوص المواد 08 و09 من القانون 25/90 على نوعين من الأراضيهما كالآتي:

#### 1) الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة:

يختص هذا النوع من الأراضي على مايلي<sup>(1)</sup>:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
  - الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوفرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
  - الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق، ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
  - الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.
- من مفهوم هذه المادة يمكن القول ان الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة هي الاراضي التي توجب الإنسان بسقيها او هي مسقية لكن تكون في مناطق صعبة مثل الجبال مع تدبب في سقوط الأمطار، والتربة فيها متماسكة مما يصعب مرور المياه فيها (غير نفودة للماء).

#### 2) الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة:

يحتوي هذا النوع من الأراضي على عوائق جيولوجية كبيرة وتدبب في الأمطار، والعمق الملوحة<sup>(2)</sup>. نستخلص من هذه المادة ان الاراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة هي اراضي فلاحية صعبة تجبر تدخل الإنسان في تطويعها وجعلها صالحة للزراعة وذلك بإضافة مواد عضوية تكون مثل الأراضي القريبة من الوديان والمجاري .

### الفرع الثاني : التصنيف حسب قانون المالية 1989.

1 المادة 08 من القانون رقم 25/90، قانون سابق.

2 المادة 09 من القانون 25/90 تنص: " الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب، هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، و عوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف"، قانون نفسه.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

صنف المشرع الجزائري حسب قانون المالية لسنة 1989<sup>(1)</sup>، فهو مطابق تماما مع التصنيف المذكور اعلاه وه ذا يجعل كل نوع من أنواع الأراضي السابقة منطقة قائمة بحد ذاتها ، على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري ومن عدمه<sup>(2)</sup>، وذلك حسب الجدول التالي:

الجدول رقم: 01<sup>(3)</sup>:

أصناف الأراضي		رمز المنطقة	نوع التربة
الجافة	المسقية		
2	1	أ	الأراضي الفلاحية الخصبة جدا
2	1	ب	الأراضي الفلاحية الخصبة
2	1	ج	الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصبة
2	1	د	الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصبة

### المصدر: قانون المالية لسنة 1989

من خلال كل ما سبق ذكره يتضح لنا جليا ان المشرع الجزائري إعتد في تصنيفه الطبوغرافي للعقار الفلاحي على ثلاثة عوامل معايير وهم عامل التربة و عامل المناخ و عامل الماء .

### المطلب الثاني : التصنيف القانوني للعقار الفلاحي:

تعد العقارات بصفة عامة والعقار الفلاحي من اهم ركائز الإقتصاد في أي مجتمع وأيا كان نضامه السياسي او الإقتصادي، لذلك اولى المشرع الجزائري له اهمية بالغة وخاصة بعد صدور القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، حيثصنف المشرع الجزائري من خلال نصالمادة 23 من قانون رقم 25/90، الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، إلى ثلاثة أصناف قانونية وهي كالاتي:

- الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة ، الأملاك الوقفية.

1 القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر 1988، ع 54 الصادرة ب 31 ديسمبر 1988.

2 شامة سماعين ، مرجع سابق ، ص 102.

3 قانون المالية سنة 1989، قانون سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

وحسب هذا التصنيف قسما بحثنا في هذا المطلب حيث سندرس العقار الفلاحي في كل نوع من هذه الأنواعم توضيح طبيعته القانونية وكذا طرق إستغلاله كل نوع على حدا كل هذا في إطار التقسيم المتبع ، حيث خصصت له ثلاث فروع.

فالفرع الأول خصص للحديث عن العقار الفلاحي المملوك ملكية وطنية ، و الفرع الثاني جاء ضمنه العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة وأما الفرع الثالث فقد أدرجه للعقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية .

### الفرع الأول: العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية:

ظهرت فكرة الاملاك الوطنية في فرنسا مع نهاية القرن الثامن عشر ، وصدور المرسوم 22 نوفمبر 1790 المتضمن قانون الدومين الذي أقر بملكية الدولة لهذه الاموال غير القابلة للتصرف و التقادم. إلا أنه ومنذ ذلك التاريخ لم تتوقف هذه الفكرة عن التطور، بفضل الإجتهد القضائي لمجلس الدولة الذي كان وراء وضع المبادئ التي تحكمها اليوم وقد عرفت الجزائر منذ الإستقلال نصين إهتماما بتنظيم هذا المجال<sup>(1)</sup>، حيث جاء في القانون رقم 30/90<sup>(2)</sup>، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 ، والمرسوم التنفيذي رقم 427/12<sup>(3)</sup>، المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية<sup>(4)</sup>، وتنقسم الأملاك الوطنية إلى صنفين<sup>(5)</sup>:  
والأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة.

### أولاً: الأملاك الوطنية العامة:

تعتبر الاملاك الوطنية العامة من بين أهم المكاسب للدولة ، فالمشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 02 من القانون رقم 30/90 المعدلة بالقانون 14/08 عرف الأملاك الوطنية العمومية على أنها: "مجموع الأملاك والحقوق المنقولة

1 معمر قوادري محمد ، تطور مفهوم الاملاك الوطنية في القانون الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، مقال منشور في ماي 2011 ، ص23.

2 القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر 1990، ع 49 الصادرة ب 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، ج ر 2008، ع 44 الصادرة ب 03 أوت 2008.

3 المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 ، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، ج ر 2012 ، ع 69 الصادرة ب 20 ديسمبر 2012.

4 المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر 1991 ، ع 60 الصادرة ب 24 نوفمبر 1991.

5 حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و الاحكام، مرجع سابق ، ص 09

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية..... الخ"، ولكن حسب هذا القانون، فإن الشخص العام يمتلك هذه الأموال وليس مجرد حارس أو حائزا لها، وهذه الملكية تخضع لمبدأ الإقليمية وهي غير قابلة للتملك، الخاص ولا التقادم ولا الحجز وهي مخصصة للاستعمال العام والذي يكون إما جماعيا ومشاركا أو فرديا بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة<sup>(1)</sup>، كما نجد المادة 18 من دستور 23 فيفري 1996<sup>(2)</sup> قد نصت على أن الأملاك الوطنية العمومية هي كما يلي: "المناجم والمقالع، باطن الأرض، موارد الطاقة، الثروات الطبيعية والحية والمعدنية والمياه والغابات، كذلك النقل بالسكك الحديدية، النقل البحري والجوي بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية".

### ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة:

أقر المشرع الجزائري بملكية الدولة وجماعاتها المحلية للأملاك على سبيل الملكية الخاصة، فإنه إبتعد كل البعد عن تطبيق أحكام الملكية الخاصة على هذه الأملاك، بحيث إبتعد عن تطبيق أحكام النظرية التقليدية للأملاك الوطنية من حيث النظام القانوني من جهة، ومن جهة أخرى فإن حضور الدولة بمفهومها الواسع بصفتها صاحبة السلطة العامة في حل التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة وطغيان جانب خدمة المنفعة العامة التي نعني بها الدولة، يجعل من فكرة تملك الدولة وجماعاتها المحلية للأملاك على سبيل الملكية الخاصة.

من بين العقارات المهمة في الأملاك الوطنية الخاصة هو العقار الفلاحي الذي يعد من أهم مكونات الأملاك الوطنية الخاصة، فلذلك ولأهميته البالغة والكبيرة وجب علينا التطرق إلى مضمون الأملاك الوطنية الخاصة وهي: تعبر الأملاك الوطنية الخاصة كل الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، وبما أن هذا النوع من الأملاك يؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص<sup>(3)</sup>، وقد بينت أحكام المواد 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص، ومن خلال ذلك يمكن حصر تكوين الأملاك الوطنية الخاصة في ثلاث طرق وهي<sup>(4)</sup>:

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كترع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة الوطنية كالتأميم و الأملاك التي تؤول للدولة باعتبارها شاغرة أو الأملاك التي ليس لها وارث.

1 حمدي باشا عمر، زروقي لياي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2008، الطبعة العاشرة، ص 90.

2 دستور 1996، مرجع سابق.

3 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و الاحكام، مرجع سابق، ص 11.

4 المواد 29 و38 و58 من القانون 30/90، قانون سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

- وسائل القانون الخاص، مثل : الشراء و الهبة و الوصية.

و بعد كل ما سبق ذكره ومن خلال الأحكام المطبقة في العشرية الأخيرة التي جاءت في إطار قانون التوجيه الفلاحي 16/08 الذي جاء ليحدد السياسة العامة للعقار الفلاحي والذي من خلال إستقراء نصوصه نجده قد مكن من إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق نمطينهما الإمتياز والتخصيص ، وذلك بناء على نص المادة 17 منه فنجده قد سمح بهذا الإستغلال لأشخاص القانون الخاص في شكل مستثمرات فلاحية ، وفي هذا الإطار صدر القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ولأشخاص القانون العام في شكل إمتياز أو تخصيص في ايطار المرسوم التنفيذي 06/11 المحدد لكيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك المخصصة او الملحققة بالهيئات والمؤسسات العمومية هو أحسن مثال عن الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، ولذا سنتناول بالشرح نظام المستثمرات الفلاحية في ظل هذا القانون.

### 1) تعريف المستمرة الفلاحية:

إذا كانت المستمرة الفلاحية هي الآلية التي إستحدثها المشرع بموجب القانون 19/87 من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة <sup>(1)</sup> ويهدف هذا القانون إلى تنازل الدولة لفائدة الفلاحين ، الذين كانوا مستفيدين من الأرض في إطار التسيير الذاتي <sup>(2)</sup>، مستحدثا بذلك مصطلح " المستمرة " الذي يقابله في اللغة الفرنسية اصطلاح "Exploitation" <sup>(3)</sup> بعد أن كانت تدعي في ظل الامر 73/71 <sup>(4)</sup> المتضمن قانون الثورة الزراعية بالاستغلاليات أو التعاونيات <sup>(5)</sup> . فالأمر يقتضي منا تعريف هذه المستمرة. والمستمرة إصطلاح اقتصادي تعني وحدة ترايبية مسيرة ومشغولة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص <sup>(6)</sup>،

1 القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر 1987، ع 50، الصادرة ب 09 ديسمبر 1987، الملغي بقانون 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر 2010، ع 46، المؤرخة في 18 اوت 2010.

2 بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، الطبعة السادسة، ص 35.

3 بوضييعات سوسن ، الطبعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2006/2007، ص 56.

4 الأمر 73/71، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر 1971، ع 97، ص 1642.

5، مرجع سابق، ص 180. الجليلي عجة

6 لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، بدون سنة النشر، الطبعة الأولى، ص 23.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

ويعرف الاستثمار الفلاحي بأنه "كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من اجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي"<sup>(1)</sup>. وقد نجد هنالك استثمار لا يهدف لربح مالي مباشرة بل يحقق المنفعة العامة وهو ما يعرف بالاستثمار المستقل<sup>(2)</sup>.

والجدير بالذكر أن مصطلحي "Exploitant و Exploitation" باللغة الفرنسية قد عرفا خلطا كبيرا في ترجمتهما في النصوص القانونية المختلفة الخاصة بهذا المجال، سواء تعلق الأمر بقانون رقم 19/87 أو القوانين السابقة واللاحقة له، حيث يقابل هذين المصطلحين في نفس النصوص في طبعتها باللغة الوطنية مصطلح استغلال ومستغل أو منتج فلاحي تارة واستثمار ومستثمرة تارة اخرى<sup>(3)</sup>.

وإذا حاولنا إسقاط التعاريف السابقة للاستثمار على الإستغلال بمفهوم القانون رقم 19/87 نستنتج أن :

إن استغلال هذه الأراضي يتم بالحصول على حق انتفاع دائم عليها، بالإضافة إلى العتاد والتجهيزات والبنائات المتعلقة بها (وسائل الانتاج)، بغية تحقيق إنتاج مستقبلي (المنتجات الفلاحية بشتى أنواعها).

إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لمدة غير محدودة من أجل تطوير نشاط إقتصادي

(الفلاحة) يتخذ شكل أموال مادية (البنائات والتجهيزات ورؤوس الاموال الشخصية...) وغير المادية (حق

الإنتفاع الدائم، المهارة الفنية، الجهد الشخصي....) في شكل قروض الاستثمار وقروض الإستغلال (دعم الصندوق الوطني للضبط و التنمية الريفية) يعد استثمار لهذه الاراضي<sup>(4)</sup>.

أما من الناحية القانونية لتعريف المستثمرة الفلاحية جاء في المادة 46 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي نصت على أن "المستثمرة الفلاحية وحدة انتاجية تتشكل من الاملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان مواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية"<sup>(5)</sup>.

ومما يمكن إستخلاصه من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف المستثمرة الفلاحية وإنما تطرق لها من حيث تشكيلها.

1 بوضيحات سوسن ، مرجع سابق ،ص56.

2 بوضيحات سوسن، المرجع نفسه ، نفس الصفحة.

3 بوضيحات سوسن، المرجع نفسه ،ص56.

4 بوضيحات سوسن، مرجع سابق ،ص57.

5 القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، قانون سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

### 2) طرق استغلال المستثمرة الفلاحية :

نصت المادة 03 من القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، إن نظام الامتياز يمثل نمط إستغلال الاراضي الفلاحية ، كما يتشكل نظام التخصيص نمط آخر لإستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة وهذا حسب ما نصت عليه المواد 03، 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 مؤرخ في 10 يناير 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية<sup>(1)</sup> حيث تمحور حول تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز<sup>(2)</sup>.

#### أ) عقد الإمتياز:

يعتبر الإمتياز كنظام لتسيير المرافق العمومية وكنظام أيضا لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تمنحه الدولة بموجب قرار من السلطة المركزية المخصصة وتعد السلطة الوصية عقدا يسمى عقد الامتياز . ولقد تناولت الفقرة الاولى من المادة الرابعة من القانون 03/10 ، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الواردة تحت عنوان شروط وكيفيات منح الامتياز ، كما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح الدولة بموجبه شخصا طبعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" ، حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كذا الاموال السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها (40) سنة ، قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية"<sup>(3)</sup>.

ويقصد في مفهوم ه ذا القانون بالأملاك السطحية ، مجموع الأملاك الملحقه بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري<sup>(4)</sup>.

يلاحظ من خلال هذا التعريف أن عقد الامتياز هو عقد يتضمن حق عيني، ويرد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فحدد اطراف العقد ، محله ، مدته والمقابل المالي الذي يتقاضاه الملتزم في شكل إتاوات.

1 المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية، ر 2011، ع 02، الصادرة في 12 جانفي 2011.

2 للملحق رقم 01 استمارة تتعلق بتحويل تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

3 المادة 04 من القانون 03/10، مرجع سابق.

4 محمد خلفوني ، العقاري الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، بدون طبعة، ص 204.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

والجديد في ه ذا التعريف الذي جاء به القانون، أنه حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط بالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية لأن تكون طرفا في عقد الإمتياز الإداري، إلا أنه صدر مرسوم يمنح إستثناءا بعض الهيئات و المؤسسات العمومية حق الامتياز<sup>(1)</sup>، فضلا عن هذا الحصر حدد الملتزم في الشخص الجزائري الجنسية فقط ما لم تقم القوانين التي تعرضت للموضوع بذلك، بالتالي استبعاد إمكانية أن يكون الملتزم في مفهوم ه ذا القانون طرفا أجنبيا<sup>(2)</sup>. ويعتبر الإمتياز في ظل ه ذا القانون كنمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية الفلاحية، الذي أتي كبديل لحق الإنتفاع الدائم، بعد تحويل هذا الاخير إلى حق إمتياز مؤقت قابل للتنازل والتوريث والحجز، ويكون تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز منحصر فقط على الأشخاص الحائزين على عقود رسمية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية، او الحائزين على قرارات من الوالي، علي أن يودع الملف خلال 18 شهر من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية<sup>(3)</sup>.

### ب)التخصيص:

برجوع لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06/11 نجد أن المشرع الجزائري قد نص على الطريقة الثانية لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ويعتبر التخصيص نمط من أنماط إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وه ذا النمط يخضع لقانون الاملاك الوطنية، لأن المقصود منه هو وضع مال خاص للدولة أو لاحد الأشخاص العامة المحلية الولاية والبلدية، تحت تصرف أحد الإدارات لأداء المهام المنوطة بها و التخصيص المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 427/12 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، يختلف عن التخصيص المنصوص عليه في المادة 688 من القانون المدني " تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل او بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة او لإدارة او لمؤسسة عمومية او هيئة لها طابع إداري". وهذا التخصيص هو عام غايته دمج المال ضمن عناصر الاموال العامة إما بوضعه لإستعمالالجماهري العام أو لإستعمال الخاص.

ويقصد بالتخصيص وضع أحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية او مصلحة عمومية او مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها مثل تخصيص عقار تابع

1 المرسوم التنفيذي 06/11، مرجع سابق.

2 أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص فرع عقود، جامعة مولود معمري، 2013، ص21.

3 كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013، بدون طبعة، ص235.



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

للدولة بموجب قرار وزاري صادر عن الوزارة المكلفة بالمالية حتى يكون مقر(مكان) لوزارة العدل او تخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار ولائي يستعمل لإيواء مديرية الري<sup>(1)</sup>.

إذن التخصيص هو قرار إداري يرد على الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية بوضعه تحت تصرف هيئة تابعة لها ، حيث جاء في المادة 86 من المرسوم 427/12 المذكور اعلاه التي تنص على : " بين العقد الذي يتضمن التخصيص ، في حالة ما إذا كان هذا التخصيص بعوض " ، كما يمكن ان يكون التخصيص مجاني عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل إحتياجات مصالحها الخاصة<sup>(2)</sup>. أما الطبيعة القانونية للتخصيص هي انه يمر بمرحلتين هي انه يصدر عن جهة مركزية بقرار إداري تتمثل في الوزير المكلف بالمالية ليفرغ بعد ذلك في عقد غداري حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06/11 وتتمثل اركان عقد التخصيص في أطرافه وهم مديرية أملاك الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، وذات الطابع العلمي والتكنولوجي ، ويكون محل العقد على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، الولاية ، البلدية ، وبما انه متعلق يجب شهره والتسجيل ، كما ينقضي عقد التخصيص بانتهاء المدة في حالة التخصيص المؤقت أو عندما يبقى غير مستعمل لمدة 03 سنوات مما يؤدي إلى إلغائه.

أما فيما يمثل الدولة في المنازعات أما القضاء في عقد التخصيص هم الوزير المكلف بالمالية والوالي<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني : الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص :

إن تحديد أصل وتطور الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص في الجزائر مرت بعدة تغيرات فقبل الاستقلال كانت الملكية العقارية الفلاحية الخاصة مقدسة وبعد الإستقلال عرفت السياسة العقارية في الجزائر تقيدا وليس إلغاء الملكية الفلاحية الخاصة ، حيث أحيطت بقيود محكمة تكريسا للتوجهات الإشتراكية فكانت لها وظيفة إجتماعية إقتصرت على تلبية الحاجيات الشخصية ، وترتب على هذا التقيد المفرط نتائج سلبية ساهمت في تدهور الإقتصاد الوطني وخلفت نزعات كبيرة ، وكل هذا ومع إهيار الأنظمة الشيوعية دفعت بالمشرع الجزائري ليعيد حسابه عن طريق مراجعة ومطابقة النصوص القانونية وفقا للإصلاحات الإقتصادية والسياسة والإجتماعية بهدف مساندة التيارات اللبرالية التي تقدر وتصور الملكية الفلاحية الخاصة ، فبرزت عدة تعديلات في النصوص القانونية مثل القانون المدني

1دهلوك زبيدة ، استغلال الاراضيفلاحية منالمؤسساتالعمومية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون ، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية 2012/2013، ص 31.

2دهلوك زبيدة، المرجع نفسه ، ص 32ص33.

3دهلوك زبيدة، المرجع نفسه ، ص 58.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الأشكال، وقد ورد في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 26/95، مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27، 28، 29، 30 من قانون التوجيه العقاري .

وبلوجوع على أحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها، والتي نصت على أن الملكية إما تكون تامة، مجزئة<sup>(1)</sup> شائعة<sup>(1)</sup>.

### أولا :تعريف الأراضي الفلاحية المملوكة لخواص:

لم يرغب المشرع الجزائري في ترك مهمة تعريف الملكية العقارية الخاصة للفقهاء ، نظرا لأهمية هذا النوع من الأملاك وخوفا من المجادلات الفقهية فبالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 و ما يليها، فعرفت الملكية الخاصة أو حق الملكية من خلال نصالمادة 674 من القانون المدني الجزائري على أنها: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا يجرمه القوانين والأنظمة". ويتير هذا التعريف ملاحظتين هما :

إكتفي المشرع الجزائري بنقل هذا النص من التقنين المدني الفرنسي القديم دون إجتهداد ويبرز ذلك من خلال مقارنة النص الجزائري بالمادة 544 من القانون المدني الفرنسي بنصها: " الملكية هي حق الحق في الإنتفاع بالشيء والتصرف فيه علي نحو أشد ما يكون إطلاقا بشرط ألا يستعمل الشيء على وجه يجرمه القانون أو اللوائح". من زاوية اخرى كون أن المشرع الجزائري لم يأخذ بعين الإعتبار المنهج الإشتراكي الذي إتبعته الدولة أنداك وقت صدور القانون المدني الجزائري 1975<sup>(2)</sup>.

فمن جهة عدم دستورية هذا النص بالنظر إلى احكام الدستور 1976 المعمول به في ذلك الوقت والقائم على مبدأ أولية الملكية الجماعية وإستمر هذا التناقض إلى غاية إستبداله بالنظام الراس المالي والذي إكتسب شرعية بصدور دستور 1989<sup>(3)</sup>.

1حمدي باشاعمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص12.

2الجيلالي عجة ، مدخل العلوم القانونية، الجزء الثاني، برقي للنشر ، الجزائر ، 2009 ، بدون طبعة ، ص365.

3الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية،الجزائر،2005. بدون طبعة

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

فجاء مفهوم الملكية العقارية الحاصرة و قواعد إثباتها و طرق حيازتها، في المواد 27 إلى 30 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري حيث تنص المادة 27 على أن الملكية العقارية الخاصة هي: "هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها". فالمرشع الجزائري من خلال نص المادة 674 من القانون المدني أو نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري لم يعرف حق الملكية بل عرف الملكية وبادر في سبيل ذلك إلى ذكر عناصر الملكية متجاهلا طبيعة الصلة التي تجمع الشخص بالشيء المملوك<sup>(1)</sup>.

وملم سبق ذكره يمكن تحديد المقصود بالملكية العقارية الفلاحية الخاصة على أنها مجموعة الأموال والحقوق العقارية التي هي ملك للأفراد، وتكون الملكية إما تامة أو مجزأة أو مشاعه، بحيث تستعمل حسب طبيعتها وغرضها.

### ثانيا : أنواع الملكية العقارية الفلاحية الخاصة:

لا توجد أنواع محددة للملكية العقارية الفلاحية. تعتبر العلاقة التي يمنحها القانون للشخص على شيء ما ، هي علاقة المالك الملك بأرضه ، وهي تلك السلطة المخولة له شرعا أو قانونا لإستعمال أرضه أو إستغلالها أو التصرف فيها وفق مايسمح به القانون او الشرع .إذن تتنوع الملكية العقارية إلى: من ملكية تامة و ملكية ناقصة والنوع الاخير هو الملكية الشائعة.

### 1) الملكية التامة:

هذا النوع من الملكية هو الاكثر شيوعا ، ويكون فيه المالك متمتعا بالسلطات الثلاث المتمثلة في الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ، وهي حق الاستعمال والإستغلال والضر فومن خصائص هذا النوع انه مطلق ودائم لايتقيد بزمان محدود مادام الشيء محل الملك قائما<sup>(2)</sup> .

وقد حدد نطاق حق الملكية التامة من المواد 674 إلى 677 من القانون المدني والمادتان 27 و 28 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

أ) حق الإستعمال: يقصد به سلطة المالك في إستخدام ملكه فيما يصلح له من أنواع الإستخداما لإستعمال لا يكون بالحصول على ثمار الشيء والحصول على تلك الثمار يدخلنا في سلطة الإستغلال<sup>(3)</sup>.

1 الجليلي عجة ، مدخل العلوم القانونية، ص366.

2 وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي و أدلته ، الجزء الرابع ، دار الفكر، دمشق ، 1985 ، الطبعة الثانية ، ص58.

3 رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، بدون طبعة، ص33.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

وقد يختلط الإستعمال بالإستغلال كما هو الحال بالنسبة إلى الأرض الزراعية ، إذ يصعب أن نتصور إستعمالها بغير زراعتها والحصول على ثمارها ، لذلك إذا تقرر لشخص حق إستعمال الأرض دون إستغلالها إنحصر حقه في الحصول على ثمار الأرض بمقدار ما يحتاج إليه هو وأسرته فحسب<sup>(1)</sup>.

**ب) حق الاستغلال:** إن عنصر الإستغلال هو القيام بالاعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء وثماره فإستغلال الدار يكون بتأجيرها ، وقد يكون الإستغلال مباشرا كقيام المالك بزراعة الارض وجني ثمارها ، أو غير مباشر كقيام الغير بزراعتها والحصول على الثمار لقاء أجر يدفع للمالك ، والثمار هي ماينتج عن الشيء دوريا من فوائد أو منافعتكون بمثابة الدخل أو الربح المنتظم الناتج عن توظيف الشيء وإستثماره دون المساس بجوهر الشيء نفسه أو الإنتقاص من مادته<sup>(2)</sup>.

**ج) حق التصرف:** يعطي حق الملكية للمالك سلطة التصرف ، إذا كان الأصل في معنى التصرف هو إستنفاد صاحب الحق مايعطيه حقه من سلطات معينة سواء كان هذا الإستنفاد كلياً أو جزئياً ذلك أن حق الملكية يمتاز على بقية الحقوق العينية الأصلية بأن يجعل الشيء المملوك محلاً للتسلط الكامل من جانب المالك لما يحوله من سلطات تستوعب هذا الشيء وتستغرقه<sup>(3)</sup>.

### 2) الملكية الناقصة :

ويكون الملك الناقص هنا منحصر على العين وحده أو المنفعة بعكس الملك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عينا ومنفعة ، فقد يقوم المالك بالتنازل عن المنفعة لشخص آخر بحيث ينفصل الحق في ملكية الذات عن ملكية المنفعة ويسمي من له هذا الحق الأخير بالمنتفع وينقسم حق الإنتفاع إلى نوعين حق إنتفاع شخصي وحق إنتفاع عيني ويسمي هذا الأخير بحق الإرتفاق، بحيث يتعلق بعين العقار المقرر عليها هذا الحق ، أما الإنتفاع الشخصي والذي من خلال تسميته يتعلق بالشخص المنتفع لبالعين المملوكة فيكون الشخص الذي له هذا الحق فقط<sup>(4)</sup> ، وبالتالي نجد أن الملك الناقص قد ينبنى على الإرتفاق عندما يكون ذلك في الإنتفاع الشخصي ، أما عندما يتعلق الأمر بالإنتفاع العيني فقد يكون مصدره العقد أو القانون ويسمي ذلك بحق الإرتفاق<sup>(5)</sup>.

1 نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006، بدون طبعة ،ص23.

2 حسين كيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1998، الطبعة الرابعة، ص89.

3 حسين كيرة ، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

4 بلحاج العربي ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 ، بدون طبعة ، ص 122 و123.

5 المادة 868 من الأمر 58/75 ، مرجع سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

والملاحظ ان ملكية العين فقط تكون دائمة ، بينما تكون ملكية المنافع خاصة الشخصية مؤقتة لأنها لاتورث<sup>(1)</sup>.

### 3) الملكية الشائعة:

هي حق ملك تام و تشمل على جميع عناصر الملكية<sup>(2)</sup>، حيث تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تتحدد حصة كل واحد منهم ، فيقال للملك أنه مشاع<sup>(3)</sup>. ولقد عرف القانون المدني الجزائري الملكية المشاعة من خلال نص المادة 713 حيث نصت على : " إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية، إذا لم يقيم دليل على غير ذلك".

وكما ذكرنا سابقا وبعد مرحلة إعادة الاعتبار للملكية الخاصة والحماية القانونية التي كرست في الدستور، و صدور القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 ووفقا لهذا القانون تم إرجاع الأراضي لملاكها الاصليين وفي هذا الإطار فضلنا أن نعرض عملية الإرجاع وفق الترتيب الزمني للنصوص القانونية. وما سبق ذكره يمكن القول ان أنواع الملكية العقارية الفلاحية الخاصة هي تلك السلطة المخولة لمالك العقار الفلاحي قانونا في إستعمالاً وإستغلالاً والتصرف في عقاره الفلاحي، وتتنوع الملكية العقارية الفلاحية إلى: من ملكية تامة و ملكية ناقصة و ملكية شائعة.

### ثانياً: إلغاء أهم قيود العقارية الفلاحية الخاصة :

ألغى المشرع الجزائري بموجب المادة 75 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري اهم قيد على العقار الفلاحي والممثل في الامر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية ، فإسترجع الملاك الاراضي المؤتممة والمتبرع بها وكذا الموضوعة تحت حماية الدولة طبقا لشروط قانونية ، واخرجت الأراضي من ذمة الدولة إلى اصحابها الاصليين مع بقاء الاراضي في ذمة الدولة<sup>(4)</sup>.

### 1) إسترجاع الأراضي المؤتممة والمتبرع بها في ظل القانون 25/90 وفي ظل الأمر 26/95:

1 اوهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي و أدلته، مرجع سابق ، ص59.

2 طللة ليلي، مرجع سابق ، ص32.

3 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، مرجع سابق، ص12.

4 حوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، الدفعة 2008/2007 ، ص37.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

لقد أقر المشرع من خلال القانون 25/90 بوجوب إرجاع الأراضي التي كانت قد أمميت في إطار قانون الثورة الزراعية لملاكها الأصليين هذا في حالة توفر الشروط المطلوبة.

### أ) شروط إجراءات وإعادة الأراضي في إطار القانون 25/90 والأمر رقم 26/95:

إن الأراضي التي شملتها الإسترجاع بموجب قانون التوجيه العقاري هي الأراضي المؤممة ومحل الإرجاع هو الأرض الفضاء أما ما أنجزه فوق الأرض من بنايات ومنشآت فهي ملك لمن أقامها<sup>(1)</sup>، وهناك شروط لإسترجاع الأراضي من أصحابها الأصليين وضعها القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري نقسمها كالآتي:

وهي شروط موضوعية متعلقة بكل من العقار ومالك العقار<sup>(2)</sup>:

#### ✨ شروط متعلقة بالعقار<sup>(3)</sup>:

- أن لا تكون الأرض المعنية فقدت طابعها الفلاحي.
- أن لا تكون الأراضي المعنية قد منحت في شكل إستفادة في إطار قانون رقم 18/83 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.
- أن لا تؤدي عملية إرجاع المساحات المقتطعة إلى غعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة .
- أن لا تمثل الأرض المعنية بعملية الإسترجاع وسيلة عيش المالك وخلفه العام من الدرجة الأولى .
- والملاحظ ان الشرط المتعلق بعدم فقدان الأرض طابعها الفلاحي غير مطابق للدستور ومخالفا لأحكام القانون ويمس بحقوق الملكية الخاصة لأن شرط عدم فقدان الأرض طابعها الفلاحي لم يكن من فعل المالك الأصلي بل هو من فعل السلطات العمومية أو الشاغل المستفيد من الأرض .
- كما ان شرط أن لا تكون الأرض المعنية قد منحت في إطار تطبيق 18/83 هو إنتزاع غير شرعي للملكية إذ يفضل المستفيد على المالك الحقيقي والشرعي ، ورغم أن المستفيد (الحائز حسن النية) لا يعلم أنه يمس بحق الغير فالمالك الحقيقي أحق بالأرض من الحائز سواءا كانت نيته حسنة أو سيئة .
- كذلك الشرط المتعلق بأن تكون الأرض وسيلة عيش هو شرط مستقبلي لا يتحقق إلا في المستقبل حتي تصبح وسيلة عيش المالك وخلفه العام ، لأنه يجب إستغلال الأرض في الفلاحة لتصبح وسيلة عيش وسيلزم وقت لذلك.

1 المادة 77 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق

2 شامة سماعين ، مرجع سابق ، ص 29.

3 خوادجية سميحة حنان ، مرجع سابق ، ص 38 .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

### ب) الشروط المتعلقة بالمالك (1):

- جزائري الجنسية .
- شخصا طبيعيا.
- لم يسلك سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني.
- لم يحصل على الارض عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير أو بعدها .
- عدم حصول المالك على أرض اخرى تعويضا عن المؤممة أو على مساعدات مالية عمومية من اجل الغنتقال إلى أعمال أخرى.
- لم يستفد من أراضي التي حددتها احكام قانون 19/87 المتعلق بكيفيات إستغلال الاراضي التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوقهم ووجباتهم .
- ورغم أن القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري كان قفزة نحو تكريس حق الملكية العقارية الخاصة إلا انه كان محل إنتقاد كثير من الملاك الاصليين بسبب الشروط المقيدة لحق إسترجاع ، ولتسوية التزاعات والتخفيف من الشروط المفروضة على العقار والمالك صدر الامر 26/95 المؤرخ في سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الذي وسع من نطاق عملية الإسترجاع إلى :
- الاراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية.
- الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتعلق بحماية الأملاك العامة للدولة المنقولة وغير المنقولة.
- وستتطرق لبعض صور مظاهر تخفيف شروط إسترجاع حق الارضي في ضل الامر 26/95 بشكل مختصر:
- المشرع منح للمالك الأصلي الحق في إسترجاع الأرض المعينة التي منحت بموجب قانون 18/83 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية إذا لم يشرع المستفيد في عملية الإستصلاح ان أهما لم تنته بعد من عملية الإستصلاح وحقوق الملكية تحول وترجه لصاحبها الاصلي .
- المالك الأصلي المستفيد من إستغلال الاراضي بموجب قانون 18/97 المشار له سابقا<sup>2</sup> له الحق في إسترجاع أرضه إذا تنازل عن حق إستغلال الأرض المستفيد منها.

1خوارجية سميحة حنان ، المرجع نفسه ، ص39 .

2 القانون 19/87 المتعلق بكيفيات إستغلال الاراضي التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوقهم ووجباتهم ، قانون سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

- المشرع مدد طلب الغسترجاع المقدم من طرف المالك الاصيلي من مدة 06 اشهر إلى 12 شهر من تاريخ نشر الامر 26/95 بالجريدة الرسمية .

- إشتطت المادة 76 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري أن لا يكون الملاك قد تحصلو على الارض عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير او بعدها ، إلا ان هذه المادة عدلت بموجب المادة 03 من الأمر 26/95 و إشتطت أن لا يكون قد تحصل عليها عن طريق معاملات أثناء الثورة التحريرية لإمكانية الملاك إسترجاعها.

ورغم كل هذا التخفيف إلا أننا يجب الإشارة إلى نقطة مهمة تضمنتها المادة 03 والمادة 05 من الامر 26/95 التي جاء فيها انه " لا يحق للملاك الاصيلين طلب إسترجاع الأراضي المعنية إذا كانت الأرض تحت التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من الامر 58/75 المتضمن التقنين المدني ، ويحتفظ المستفيدين شرعيا بالارض مادامت توافرت فيهم شروط الحيابة القانونية ، إلا ان هذا الشرط غير قانوني ومخالف لأحكام القانون المدني المتعلق بشروط الحيابة القانونية التي تشترط مرور 15 سنة من دون غنقطاع ودون إعتراض، مع العلم أن الاراضي المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة عادة ما اخدت عنوة ودون رضا ملاكها<sup>(1)</sup>.

### 2) إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الاصيلين.

لا يمكن وضع أراضي فلاحية تحت حماية الدولة إلا بتوافر شرطين هما :  
أن يكون إستعمال الأرض او إستغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي او السلم الإجتماعي او يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مخالفة للمرسوم 03/62 المتضمن المعاملات للأموال المنقولة و العقارية الشاغرة<sup>(2)</sup>.

### أ) شروط إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة:

بالرجوع إلى نص المادة 85 مكرر 01 من الأمر رقم 26/95، نجد المشرع قد فرض شروطا لإعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة وهي:

-أن لا يكون ملاكها الاصيلين قدسلوكوا سلوكا غير مشرف إبان ثورة التحرير الوطني.

-أن لا تكون الأراضي المعنية موضوع معاملات عقارية مخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

1خوارجية سميحة حنان ، مرجع سابق ، ص40 .

2بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، الطبعة الأولى ، ص59.



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

- أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي بالمفهوم المنصوص عليه في المادة 03 فقرة 01 من هذا الأمر 26/95.

- أن لا تكون الأراضي المعنية قد منحت في إطار القانون رقم 18/83 بالمفهوم المنصوص عليه في المادة 03 فقرة 02 من هذا الأمر 26/95 .

- أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب لصالح المستفيدين شرعيا والذين نصت عليهم المادة 827 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

### ب) الإجراءات المتبعة لإعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة:

يقدم المالك الأصلي طلب إسترجاع الأرض مرفق بملف يتكون من (1):

- قرار وضع الأرض تحت حماية الدولة أو أية وسيلة أخرى تثبت ذلك.

- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.

- إستمارة تسحب من مديرية المصالح الفلاحية للولاية ويقوم الشخص المعني بملئها.

- يرسل الملف إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز إثنا عشر 12 شهرا تبدأ من يوم التبليغ طبقا للمادة 11

فقرة 04 و 05 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

- تعاد الأرض لملكها الأصلي بمقتضى قرار من طرف الوالي المختص ، هذا إذا كانت الأرض مملوكة ملكية خاصة،

أما إذا كانت الأرض الفلاحية موقوفة وقفا عاما أو خاصا فإنها تصبح وقفا عاما طبقا للمادة 08 فقرة 05 و الفقرة

06 من قانون الأوقاف، وتوضع تحت سلطة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف (2).

### 3) نمط إستغلال العقار الفلاحي الخاص:

بعد التعرض إلى الشروط المتعلقة بإسترجاع الاراضي المؤممة في إطار قانون 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية فظهرت

انماط جديدة لإستغلال العقار الفلاحي الخاص وتقليص القيود عليه بعدما كان حكرا على الدولة ، فيكولإستغلا العقار

الفلاحي إما بطريقة مباشرة أي من المالك نفسه ، أو بطريقة غير مباشرة وهذا بالإيجار أو الشراكة، لأن المالك العقار

الفلاحي لديه كافة السلطات المتمثلة في التصرف أو الاستغلال والاستعمال، وستتطرق لهذه الطرق في النقاط التالية:

#### أ) الاستغلال المباشر للعقار الفلاحي:

1 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 119/96 ،مرجع سابق.

2 بن رقية بن يوسف ،مرجع سابق،ص105.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية الذي إحتكر طريقة إستغلال الاراض الفلاحية الخاصة فقط على الدولة فقط، ولكن وبعد صدور القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وصدور الدستور 1996 كرس وقدس الملكية الخاصة فأصبح للمالك الارض الفلاحية الحق في استعمالها ويحق له كذلك إستغلالها، بالإضافة إلى أنه يمكن له التصرف فيه، أي يجمع في يده كافة السلطات التي يخولها القانون للشخص على الشيء<sup>(1)</sup>.  
يكون الإستغلال المباشر حسب انواع الملكية العقارية الفلاحية الخاصة كما تم التطرق إليها سابقا ( الملكية الشائعة أو تامة أو مجزأة).

فالملكية التامة تحدتنا عنها سابقا هي السلطة المباشرة للشخص في ممارسة أي عمل في ارضه دون الضرر بالآخرين ، مثل إستعمال الأشخاص العاديين لهذه العقارات. وبالتالي سنفصل في كيفية استغلال الارض الفلاحية الشائعة أو المجزأة.

### ✨ نط إستغلال الملكية العقارية الفلاحية الخاصة على الشروع:

حسب نص المادة 714 فقرة 01 التي نصت علي ما يلي: " كل شريك في الشروع يملك حصته ملك تام وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء".  
كما له حق التصرف في حصته الشائعة دون مساسه بنصيب أو حصة الشركاء الآخرين وطبقا لنص المادة 715 من القانون المدني تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين.  
من خلال ماسبق يمكن أن يستغل العقار الفلاحي على الشروع ب: طريقة القسمة، سواء كانت قسمة قضائية أو قسمة مهياة زمانية أو مكانية ، وذلك وفقا لما نص عليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 733 من القانون المدني وهي :

#### - قسمة المهياة المكانية:

هي أن يختص كل واحد من الشريكين ببعض المال المشترك بنسبة حصته ، فيتم إنتفاع بين الشركاء معا في وقت واحد<sup>(2)</sup> وتكون بأن يختص كل شريك بجزء مفرز يعادل حصته في العقار الفلاحي الشائع، يتنازل لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء، ولا يصح أن تزيد مدة هذه القسمة عن خمس 05 سنوات، فإذا لم تشتترط لها مدة أو

1عبدالرزاق محمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسيا بكسبا الملكية المجلد الاول، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، الطبعة الثالثة. ص479.

2مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإسلامية)، المجلد التاسع عشر، العدد الاول،، جانفي 2011، ص08.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

إنتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل إتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة، تتجدد قبل إنتهاء السنة إذا لم يرغب في تجديدها.

وفي حالة ما إذا دامت قسمة المهايأة المكانية خمسة عشر 15 سنة صارت قسمة نهائية، ما لم يتم الاتفاق بين الشركاء على خلاف ذلك طبقا لنص المادة 733 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري.

مما سبق يمكن القول ان القسمة الفلاحية المهيأة المكانية تكون في المكان أي العقار وذلك بأن يخصص لكل شريك بجزء مفرز من عقاره الفلاحي يعادل حصته في العقار الفلاحي الشائع، ويتنازل لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء الأخرى.

### - قسمة المهايأة الزمانية:

هي أن ينتفع كل واحد من الشريكين على التعاقب بجميع العين المشتركة مدة متساوية لمدة إنتفاع صاحبه أو بنسبة حصته<sup>(1)</sup>، بحيث يمكن أن يتفق الشركاء على أن يتوالوا الانتفاع بجميع المال الشائع أو المشترك كل منهم لمدة تتناسب مع حصته<sup>(2)</sup>.

ومعنى هذا أن يكون الانتفاع بالعقار الفلاحي دوري، وهذا النوع غير نافع، لأن الفلاح الذي يكون مصدر عيشه مرتبط بهذا الاستغلال لهذا العقار المشاع، أما الشريك الذي لا ينتمي نشاطه إلى النشاط الفلاحي قد يضر بالعقار المشاع وذلك لعدم معرفته أو نقصه للخبرة في مجال الفلاحة<sup>(3)</sup>.

يمكن القول كذلك أن القسمة الفلاحية المهايأة الزمانية ، تكون محدة بالزمن والزمن هو الشيء الجوهرى فيها بالانتفاع بالعقار الفلاحي لمدة زمنية دورية معينة.

### ب) الإيجار:

كما رأينا سابقا أن للمالك كافة السيطرة على ملكية العقارية الفلاحية وحرية التصرف فيها فالإيجار يعتبر من بين التصرفات التي تجير للمالك إستغلال عقاره الفلاحي عن طريق الغير وهذا بموجب القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، و الغاية منها تنويع طرق الاستغلال لوصول إلى الاستفادة المثلى للعقار الفلاحي ، فالإيجار عقد من العقود نضمها المشرع الجزائري وقف احكام وضوابط سنتطرق لها بشكل مختصر من خلال ه ذا التبويب.

1 مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإسلامية) ،مرجع سابق ، ص09.

2 المادة 734 من الامر 58/75 المعدل والمتمم المتضمن التقنين المدني، قانون سابق.

3شامة سماعين ، مرجع سابق ، ص205.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

### ☀ تعريف عقد الإيجار :

نصت المادة 467 من القانون المدني على أنه: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدلا إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"، وعقد الإيجار كغيره من العقود لا بد من توفر شروط لقيامه وهي<sup>(1)</sup>:

- توافق الإرادتين.

- محل عقد الإيجار.

- تحديد مدة الإيجار

- بدل الإيجار.

- الكتابة: وهي ركن طبقا لنص المادة 467 مكرر: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

والمشرع الجزائري ضبط الإيجار الفلاحي بموجب نص المادة 53 فقرة 01 من القانون 25/90، بحيث تنص على ما

يلي: "تكيف الأحكام التشريعية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل

الأشكال القانونية التي تحث على استثمار الأراضي، لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل

المستثمر العقاري،

ويجب أن تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف السالفة الذكر ويمكن أن تحور عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود

عرفية"، وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 53 من القانون رقم 25/90 نجد أن المشرع قد سمح بإبرام عقود

الإيجار الفلاحية في شكل عقود عرفية، بينما في قانون المدني إشتراط الرسمية في عقد الإيجار الفلاحيمن خلال نص

مادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، والتي تنص "على أن الإيجارات الزراعية الفلاحية يجب أن تحور في شكل

رسمي تحت طائلة البطلان"، ولكن مدام المشرع الجزائري نص على عقد الإيجار الفلاحي في قواعد خاصة يعني أنها

مقيدة و هذا طبقا للقاعدة العامة التي تنص على أن "الخاص يقيد العام" فإن أحكام القانون رقم 25/90 هي الأولى

بالتطبيق، وبذلك تصبح بالإمكان إبرام عقود إيجار فلاحية في شكل عرفي، وبالموازاة فإن نص المادة 55 من القانون

رقم 25/90 جاء في محتواها أن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية تنجز في شكل عقود رسمية،

وهذا ما أكدته المادة 56 من نفس القانون إذ أنها يقيد بأن كل معاملة تتم بخرق أحكام المادة 55 تعد باطلة بطلانا

مطلقا.

1. سالم رضوان الموسي، التوازن في عقد الإيجار، المنشاوي للدراسات والبحوث، الصارة ب26 أكتوبر 2002.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

لكن بالرجوع إلى المادة 55 نجد أنها تتناقض مع أحكام المادة 53، لأنها تشترط الرسمية في المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

### ج) العارية كنمط لإستغلال العقار الفلاحي:

بما ان للمالك كافة السلطات في إستعمال وإستغلال عقاره ، فيعتبر عقد العارية من بين العقود التي يمكن تصورها كنمط لإستغلال العقار الفلاحي ، وعقد العارية هو من مصادر الإلتزام ، تناوله المشرع الجزائري في القانون المدني وإعتبره من بين العقود التي ترد على الانتفاع بالشيء .

نصت المادة 583 من القانون المدني الجزائري علي: "عقد العارية عقد هو عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للإستهلاك ، ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الإستعمال ". من خلال هذه المادة يمكن القول أن عقد العارية هو عقد رضائي كونه يتم بمجرد توافق الإيجاب والقبول دون إشتراط شكلية معينة رغم انه من عقود التبرع كما أن العارية هي عقد ملزم لجانبين حيث ترتب إلتزامات لكل منهما حيث يلتزم المعير بتسليم الشيء المعير وفي المقابل يلتزم المستعير بإستعمال الشيء المعار في الغرض المعد له والحفاظ عليه ورده عند إنتهاء مدة العارية. أما الشروط العامة للعارية تتمثل في كون المحل موجودا او ممكنا ومعينا أو قابل للتعيين وأن يكون غير مخالف للنظام العام والأداب العامة أي قابلا للتعامل فيه والقابلية للتعامل هنا متعلقة بإنتفاع بالشيء لا بملكه فمال العام لا يجوز بيعه ولكن يجوز إعارته<sup>(2)</sup>.

و قياسا على كل ما سبق ذكره ، وبما ان عقد العارية يكون محله العقار أو المنقول ، فالعارية الواردة على العقار الفلاحي هي عقد يلتزم بمقتضاه مالك العقار الفلاحي أن يسلم عقاره ليستعمله في الزراعة بلا عوض لمدة معينة على أن يرده بعد إستعماله.

### د) تقديم حصة المالك لشركة:

تقوم الشركة بإعتبارها شخص معنوي بأعمال مدنية إلى جانب قيامها بأعمال تجارية ومرجع ذلك هو العقد التأسيسي لها ، الذي يحدد موضوع نشاطها ، فإن نشاطها الرئيسي هو الذي يحدد طبيعتها ، عرف المشرع الجزائري

1 أرحيش محمد وساكر إسماعيل ، العقار الفلاحي والقيود الواردة عليه ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون عقاري ، جامعة المدية ، الجزائر ، دفعة 2012/2013 ، ص 36.

2 كروبوس وسيلة ، التصرفات الواردة على ملك الغير في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون ، تخصص قانون عقاري ، جامعة المدية ، 2012/2013 ، ص 95 ص 96.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

عقد تأسيس الشركة على أنه عقد شكلي وملزم لجانين بعوض وهو من العقود المحددة وليست بعد احتمالي لان المتعاقد وقت التعاقد يعرف قدر ما يعطي وقد ما يأخذ<sup>(1)</sup> ولقد نظم المشرع الجزائري عقد الشركة ضمن الفصل الثالث من القانون المدني كعقد من العقود المتعلقة بالملكية إلى جانب العقود الأخرى التي أدرجها في هذا الصدد من خلال الباب السابع منه ، وذلك في المواد 416 إلى 449 ، فمن خلال هذا كله يمكن تصور عقد الشركة على العقار الفلاحي وذلك في حالة تقديم أحد الشركاء لحصته ، فمن خلال نص المادة 416 من القانون المدني : " الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد ، بهدف اقتسام الربح الذي ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة ، كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك ". وبإستقراء المواد 421 إلى 424 من القانون المدني الجزائري فإن حصة الشريك تكون إما مالا أو منقولا أو عقارا . وبالتالي يمكن أن يكون العقار الفلاحي من ضمن هذه الحصة فيمكن لمالك الأرض أن يقدم أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير يكون موضوعها إستغلال العقار الفلاحي وإقتسام الارباح الناتجة عن تأسيس هذه الشركة<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية:

جاء في نص المادة 23 من القانون 90 / 25 المتضمن قانون التوجيه العقاري ما يلي: " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية"<sup>(3)</sup>، ذلك أن القرآن يدعو إلى فعل الخير والإنفاق في سبيل الله لقوله تعالى : " لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون "<sup>(4)</sup> فهو نظام اجتماعي أصيل يستمد أسسه من الشريعة الإسلامية ويهدف إلى تعزيز الروابط بين الأفراد، لأنه يعبر عن إرادة الفرد في فعل الخير ومشاركته في التضامن الاجتماعي.

### أولا :تعريف الوقف:

سنتناول تعريف الوقف في اللغة و الاصطلاح.

#### 1) تعريف الوقف لغة:

1عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود التي تقع على الملكية ، الجزء الخامس ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت 2000 ، الطبعة الثالثة ، ص 225 و ص 226.

2شامة سماعين ، مرجع سابق ، ص 213.

3المادة 23 ، قانون 90 / 25 ، مرجع سابق.

4سورة آل عمران الآية 91.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

الوقف في اللغة معناه الحبس و المنع والإمساك.

ويقال: وقفت الدار إذا منعتها عن التملك ولا يقال: أوقفها لأنها لغة رديئة، فالوقف بهذا الشكل هو الحبس عن التصرف<sup>(1)</sup>.

وجاء لفظ الوقف في غير هذا المعنى لقوله عز وجل "وقفوهم إنهم مسئولون"<sup>(2)</sup> بمعنى: امنعوهم عن الانصراف حتى يسألوا.

وجاء في هذا المعنى في حديث رسول الله صلى عليه وسلم "إن شئت حبست أصلها..." وفي حديث الزكاة، أن خالد جعل أذراعه و أعتاده حبسا في سبيل الله<sup>(3)</sup>.

### 2) تعريف الوقف اصطلاحا:

لتعريف الوقف في الاصطلاح الفقهي، يجدر بنا أولا تعريفه عند المذاهب الفقهية الأربعة ثم نعرفه قانونا.

#### أ) تعريف الوقف عند المذاهب الفقهية الشرعية:

لقد دأبت مختلف المذاهب الشرعية على تعريف الوقف والتفصيل فيه كالآتي:

فالوقف عند المذهب الحنفي هو "حبس العين على ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال أو المال".

وعرفه أبو يوسف بأنه: "حبس العين على ألا تكون مملوكة لأحد من الناس و جعلها على حكم الله تعالى والتصدق بريعتها على جهة من جهات الخير في الحال أو المال"<sup>(4)</sup>.

أما المالكية فقد عرفوا الوقف بأنه "إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازما بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديرا"<sup>(5)</sup>. وعند الحنابلة الوقف "هو حبس المال على ملك الموقوف عليه بحيث يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه وذلك بقطع التصرف في رقبته"<sup>(6)</sup>.

1 يكن زهدي، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بدون بلد، 1999، ص 07.

2 سورة الصافات، الآية 24.

3 محمد بن إسماعيل الأمير الصنعاني، شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام، دار الكتاب العربي، بيروت، 2004، الطبعة الأولى، ص 638.

4 وهبة محمد الزحيلي، الوصايا والاقواق في الفقه الإسلامي، دار الفكر، دمشق، بدون سنة النشر، بدون طبعة، ص 153.

5 وهبة محمد الزحيلي، الوصايا والاقواق في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 155.

6 Gutiboumelha, le Code de la famille algérien du patrimoine, l'Office des publications universitaires, 1988, la première édition, p215.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

أما المذهب الشافعي فقد عرف الوقف بأنه "حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه وذلك بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح و موجود"<sup>(1)</sup>.

يتضح من خلال تعاريف المذاهب الأربعة للوقف، أنها كلها جاءت متفقة ومجموعة على أن الوقف هو حبس العين التي يمكن الإنتفاع بها مع بقاء أصلها ومنع التصرف فيها<sup>(2)</sup>.

### 3) التعريف القانوني للوقف:

الوقف هو أحد مظاهر الحضارة العربية، وعرفه المشرع الجزائري في أكثر من قانون وفي مراحل زمنية مختلفة<sup>(3)</sup>. فقد عرف المشرع الوقف من خلال المادة 213 من قانون الأسرة<sup>(4)</sup> و التي نصت على "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

كما عرف القانون 25/90 المؤرخ 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الوقف في المادة 31 منه التي نصت على: "الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصرين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

و عرف المشرع الوقف في القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف و المؤرخ في 27 أفريل 1991<sup>(5)</sup> في المادة 03 منه التي نصت على "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير".

من خلال التعاريف السابقة و من خلال استنباط أحكام المواد المذكور أعلاه، عبر قانون الأسرة عن الوقف بكلمة المال الذي تشمل العقار و المنقول، أما قانون التوجيه العقاري يعتبر الوقف حكرا على العقار وحده، ليأتي قانون الأوقاف شاملا للعقار و المنقول و المنفعة و فيما عدا ذلك، فان هذه القوانين تتفق جميعها على فكرة التأييد في الوقف

1.وهبة محمد الزحيلي، الوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 154.

2.شيخ نسيم، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، بدون سنة النشر، بدون طبعة، ص 252.

3.د.لندن يوسف، قانون الأسرة منقح بالتعديلات التي أدخلت عليه بموجب الأمر رقم 05/02، دار هومة، الجزائر، 2005، بدون طبعة، ص 192.

4. قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 والمضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ 27 فيفري سنة 2005، ج 2005، ع 15، صادرة في 27 فيفري 2005 والمعدل بقانون رقم 09/05 المؤرخ 04 ماي 2005، ج 2005، ع 43، الصادرة في 22 جوان 2005.

5.لقانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج 1991، ع 21، الصادرة ب 28 ماي 1991.



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

و تابعه الخيري ، فالوازع الديني هو الدافع الاساسي لإنشاء الوقف،ه ذا ما عبر عنه المشرع في المادة 04 من القانون 10/91 التي نصت علي : "الوقف عقد التزام تبرع...."<sup>(1)</sup>.

وكخلاصة لما سبق أن العقار الفلاحي الوقفي هو حبس العقار الفلاحي عن التملك لأي شخصن على وجه التأييد والتصديق .

### ثانيا :إسترجاع الأراضي الوقفية المؤممة في إطار الأمر رقم 26/95:

لقد تم إقرار مبدأ ارجاع الاراضي الفلاحية التي تم تأميمها في اطار الأمر 73/71. بموجب قانون التوجيه العقاري ،غير أن هذا الإجراء اقر مبدأ الإرجاع بموجب المادة 76 منه وما يليها بالنسبة للأراضي التابعة للملكية الخاصة فقط، لكن بعد التعديل بموجب الامر 26/95 تم التأكيد على مبدأ الإسترجاع بالنسبة لكل أصناف الأراضي الفلاحية التي أمت (الموضوعة تحت حماية الدولة ، الأراضي المتبرع بيها ...).

أما بالنسبة للأراضي الوقفية فإن القانون 10/91 قد أقر استرجاعها بموجب المادة 38 منه فماهي شروط واجراءات استرجاع الاراضي الفلاحية الوقفية؟.

### 1)شروط استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة.

أبدى المشرع صراحة نيته في إسترجاع الأراضي الوقفية من خلال صدور الامر 26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90

وفق شروط و هي كما يلي :

أ)أن لا تفقد الأرض طابعها الفلاحي<sup>(2)</sup>:لقد نص الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و المادة 03 المعدلة للمادة 76 نصت على الحالات التي تفقد فيها الأرض طابعها الفلاحي وتمثل فيما يلي:

-عندما يستعمل وعائها للبناء.

-عندما تتغير وجهتها الفلاحية بأدوات التهية والتعمير المصادق عليها قانونا.

ب) ثبوت الوقف بإحدى الطرق القانونية والشرعية<sup>(1)</sup>: ولإثبات ذلك اما أن تكون على عاتق الموقوف

عليه إذا تعلق الأمر بالوقف الخاص، وهنا ما عليه إلا تقديم عقد الوقف ذاته أو أية وثيقة تثبت له أنه هو المنتفع

1راموخلال،الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر،دار هومة،الجزائر،2006،الطبعة الثانية،ص51.

2بن رقية بن يوسف ،مرجع سابق ،ص 107.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

بالوقف وقت عملية التأميم أو يقع عبئ ذلك على الجهة المكلفة أصلا بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية في حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي.

### 2) الاجراءات المتبعة لاسترجاع الأراضي الوقفية.

يقدم طلب استرجاع الأرض الموقوفة الوالي المختص إقليميا ، مرفوق بملف يتكون من قرار التأميم مع السند القانوني الذي يثبت بأن الأرض موقوفة وفقا عاما أو خاصا<sup>(2)</sup>. من قبل الجهة الموقوف عليها أو السلطة المكلفة بالأوقاف

حيث يدرس الملف من طرف اللجنة الولائية المتساوية الأعضاء والمنصوص عليها في المادة 82 من قانون التوجيه العقاري، بحيث يضاف إليها ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف، ويكون قرار هذه اللجنة قابلا للطعن أمام الغرفة الإدارية وفي حالة الرفض ، ولا يعتد بالميعاد المحدد في الأمر 26/95 والذي حددته المادة 11 المعدلة للمادة 81 والمحدد باثني عشر شهرا 12.

### أ) حالات رفض قرار اللجنة الولائية:

✨ **تعود أراضي الوقف العام إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها:** يعتبر المستفيدون الحاليون مستأجرين وذلك قبل تطبيق نظام الثورة الزراعي، وفي حالة رفضهم فإنهم يعوضون إما بقطع أرضية جديدة من الأراضي غير الموزعة أو يدجون ضمن مستثمرات فلاحية جماعية<sup>(3)</sup>.

✨ **طبقا للمادة 22 من قانون الأوقاف رقم 10/91، تعود الأراضي الفلاحية الموقوفة وفقا خاصا والمؤمنة إلى الموقوف عليهم:** تبقى تحت تصرف الموقوف عليهم أما المستفيدون المعنيون فإنهم يعوضون طبقا للمادة 78 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، وفي حالة تعذر ذلك يتم تعويضهم عينا، فإن هؤلاء يمكنهم الاتفاق مع الموقوف عليهم على الاستمرار في استغلال الملك الوقفي ريثما يتم تحويلهم أو تعويضهم نقدا<sup>(4)</sup>.

1 رحيش محمد وساكر إسماعيل، مرجع سابق، ص 38.

2 المرسوم التنفيذي رقم 119/96، المؤرخ في 6 أفريل 1996 الذي يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر 26/95، ج ر 1996 ع 12، الصادرة في 06 أفريل 1996.

3 صادفوماحنوس ، مرجع سابق، ص 140.

4 صادفوماحنوس، المرجع نفسه، ص 141.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

☀ حالات مشتركة بين أراضي الوقف العام وأراضي الوقف للخاص<sup>(1)</sup>:

- إذا فقدت الأرض طابعها الفلاحي أو نزعتم للمنفعة العامة وجب تعويضها عينا.
- يجوز للمستفيدون الشاغلون لمساكن أو محلات مشيدة على أراضي وقفية إلى مستأجرين.
- تعتبر المنشآت الأساسية والأغراس والتجهيزات، الثابتة الواقعة في الأراضي موضوع الاسترجاع، والتي أنجزت بعد مرحلة التأميم هي جزء من العين الموقوفة طبقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف، وتسوى حالات التراع التي تحدث بين المستفيدين والموقوف عليهم عن طريق التراضي أو القضاء.

ثالث نمط استغلال العقار الفلاحي الوقفي:

جاء في القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001<sup>(2)</sup>، المعدل لقانون الأوقاف العامة 10/91 بأنه: " يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا... " وطبقا لنص المادة 26 مكرر من القانون 07/01 السالف الذكر فقد حدد المشرع نوعين لاستغلال الأراضي الصالحة للزراعة سنتحدث عنهما في النقطتين الموالتين.

### 1 عقد المزارعة<sup>(3)</sup>:

المزارعة لغة من الزرع وهي لبذر، كما يطلق على الإنبات والنماء ، والمزارعة مأخوذة من الزرع، وهي المعاملة على الأرض ببعض ما ينبت ويخرج منها<sup>(4)</sup>، ويعتبر هذا العقد من العقود التي تستغل بها العقارات الوقفية الفلاحية، جاء في المادة 26 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري بالمزارعة " إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد "، تعتبر المزارعة عقد يشبه عقد الإيجار فهو يقع على أرض زراعية، سواء كانت أرضا عراء أو كانت مغروسة بالأشجار كأرض الحدائق، وتتميز عن الإيجار العادي للأرض الزراعية بأن الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض كالنصف أو الثلث<sup>(5)</sup>.

1 رحيش محمد وساكر إسماعيل، مرجع سابق، ص39.

2 لقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، يعدل ويتمم القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج ر 2001، ع 29، الصادرة ب23 ماي 2001.

3 الملحق رقم 02 عقد المزارعة.

4 نصر سلمان، سطحي سعاد، فقه المعاملات المالية وأدلته عند المالكية، المطبعة العربية نوح طالي أحمد، غرداية، سنة 2002، بدون طبعة، ص208.

5 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، المجلد الثاني، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000 بدون طبعة، ص1365.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

و طبقا لنص المادة 02 من قانون الأوقاف، فهي تحيلنا إلى الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه قانونا ، ومن خلال كل ماسبق ، المشرع الجزائري لم ينظم عقد المزارعة في نصوص قانونية لذا يتوجب علينا الرجوع لأحكام الشريعة الإسلامية أركانها ، ومدتها، وكيفية انتهاءها.

### أ) أركان عقد المزارعة:

عقد المزارعة عقد كغيره من العقود فلا بد من أركان لقيامه، وتتضمن المادة 26 مكرر من قانون الأوقاف أركان وشروط وهي:

- بالنسبة لأطراف العقد فإن صاحب الأرض في عقد المزارعة يكون قد وقفها وقفا عام، و يجب أن يكون ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ، ويتمتع بالشخصية المعنوية<sup>(1)</sup> و ناظر الوقف يعتبر صاحب الصفة في إبرام هذا العقد ، و طبقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01 أعطى المشرع الجزائري لناظر الأوقاف كل صلاحيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية ، وهذا ما تؤكده المادة 26 مكرر 11 من نفس القانون أن السلطة المكلفة بالأوقاف لها الحق بإبرام عقود في إطار المادة 08 أعلاه ويقصد بهذه السلطة مديرية الشؤون الدينية وهذا ما هو معمول به في عقد إيجار الملك الوقفي العام ، مع مراعاة المادة 14 من القانون رقم 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف.
- أهلية التعاقد وتشترط في الشخص المزارع ، هذا طبقا للقواعد العامة مع شرط احترام مهنة الزراعة باعتبار شخصية المزارع محل اعتبار في العقد، ومحل عقد المزارعة هو أرض موقوفة صالحة للزراعة ومعيّنة تعيينا نافيا للجهالة. وتطبيقا للقواعد العامة يجب مشروعية السبب وعدم مخالفته للنظام العام والآداب العامة ، كأن يكون مثلا عقد المزارعة من أجل زراعة الأرض بالكوكابين، و من المتفق عليه قانونا أنه يسري على عقد المزارعة ما يسري على إيجار الأراضي الزراعية ، حيث تقوم المزارعة بين المؤجر والمزارع، ولا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا بل يكفي أن يكون له حق انتفاع أو حائزا، لكن يشترط في المزارع أن يتولى زراعة الأرض بنفسه، و لا يجوز له أن يتنازل إلى غيره عن حقه في زراعتها. وتنعقد المزارعة كسائر العقود، بإيجاب وقبول من المتعاقدين باعتباره عقد رضائي بين ناظر الوقف و المزارع ولا يشترط إفراغه في عقد رسمي مثلما تشترطه المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، تطبيقا لنص المادة 53 من قانون التوجيه العقاري التي تجيز أن يكون عقد إيجار الأراضي الفلاحية عرفيا و يفرغ في العقد النموذجي لإيجار الأراضي الفلاحية، و يسجل بمصلحة الضرائب<sup>(2)</sup>.

1 المادة 5 من قانون 10/91، قانون سابق.

2 رمول خالد، مرجع سابق، ص 135.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

- شروط خاصة بمشتملات الارض: يجب أن تكون الأرض الموقوفة صالحة للزراعة ، معلومة المعالم و الحدود و بيضاء غير مزروعة ، بحيث يمكن للمزارع العمل فيها. كما يجب أن يبين في العقد من عليه البدر . و الغالب المتعارف عليه في تلك المنطقة، لأنه يختلف باختلاف الزرع فهناك نباتات تزيد في خصوبة الأرض و انواع أخرى تنقص من خصوبة الأرض إلا إذا قال ناظر الأوقاف للمزارع ازرع ما شئت فانه يجوز له أن يزرعها ما يشاء باستثناء غرس الأشجار ، لان عقد المزارعة خاص بالنبات ، و إذا لم يبين جنس البدر و كانت على المزارع فإنهي بطل العقد. أما إذا كانت على صاحب

العقد فان العقد يكون صحيحا لأنه صاحب الحق في بيان النوع الذي يختار زرعه في أرضه و يكتفي بإعلام المزارع بلقاء البدر المراد زرعه .

ولا يشترط في نوعية آلة الزرع سواء كانت حيوانا أو حرارا فتكون على عاتق المزارع لأنه لا يمكن جعل آله تابعة للأرض، و ذلك بسبب اختلاف المنفعة فمنفعة آله ليست من جنس منفعة الأرض فالأرض للنماء و الإنبات و آلاته للعمل و شق الأرض، و لذا لا يجعل لها مقابلا معيناً من عمل أو بذر<sup>(1)</sup>، و يترتب على عقد المزارعة التزامات و حقوق لكل من طرفي العقد، فكل ما يحتاج إليه الزرع قبل نضجه من حراسة و قلع الأعشاب الضارة و إضافة للأسمدة فهي على المزارع ، أما ما يحتاج إليه الزرع بعد جفافه و إدراكه فهو على قسمين، الأول ما يحتاج إليه الزرع قبل الغلة من تخليص الحب من التبن فنفقات ذلك تكون على الشريكين بنسبة ما لهما من الخارج ، وان كان في الواقع العملي أن المزارع يتحمل كل هذه الأعباء دون صاحب الأرض والثاني ما يحتاج إليه الزرع بعد القسمة فيكون على عاتق ناظر الوقف و المزارع<sup>(2)</sup>.

### ب) مدة عقد المزارعة:

المدة أمر مهم في عقد المزارعة، و ذلك لاعتباره عقد المزارعة من العقود الزمنية الموسمية و مبني على منافع، و تختلف عملية بداية الزرع حسب المنطقة، فيباد بتوقيت المزارعة تحديد مدة متعارفة عليها عرفا تكون الزراعة صالحة فيها، و يلاحظ أن المشرع الجزائري في عقد المزارعة لم يتعرض في قانون الأوقاف للمدة التي تنفذ فيها المزارعة، و بالتالي يستوجب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية. و باعتبار أن العين المؤجرة هي أرض موقوفة زراعية ، فهي تنتج محصولا دوريا، كان من اللازم الأخذ بمدة العرف الزراعي و يرجع تحديد مدة المزارعة إلى عقد الوقف المبرم بين الناظر

1 و هبة محمد الزحيلي ، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الثامن ، دار الفكر ، دمشق ، بدون سنة النشر ، الطبعة الثالثة، ص 621.

2 بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 87 .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

والمزارع ، فعلى الناظر الأوقاف أن يتقيد بالمدة التي يشترطها الواقف في عقده إلا إذا كانت هذه المدة غير نافعة بالوقف<sup>(1)</sup>.

وقد تختلف المدة حسب نوع الزرع المنطقة المزروع فيها ، هذا ما جعل المشرع الباب مفتوحا فيما يخص المدة في عقد المزارعة طبقا لنص المادة 26 مكرر 01 من قانون الأوقاف العامة، ويجب أن تكون المدة معلومة وصالحة لمباشرة الزرع فيها، وإذا انتهت المدة ولم يتم جني المحصول، فإن العقد يستمر إلى حين جني المحصول .

### ج) إنهاء عقد المزارعة:

من المسلم به أن انتهاء العقود الزمنية يكون بإنهاء المدة المشروطة في العقد ، لذا ينتهي عقد المزارعة بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد كقاعدة عامة وقد لا ينتهي في بعض الأحيان بانتهاء المدة المقررة في العقد، كما لو كان المحصول لم ينضج بعد فالمزارع له حق البقاء في الأرض حتى نضج المحصول<sup>(2)</sup>.

أما السبب الخاص الذي ينقضي به عقد المزارعة، ولا يوجد في غيره من العقود لاسيما عقد الإيجار الذي يشبهه كثيرا، فهو موت أحد الأطراف، وإن كان موت هيئة الأوقاف لا يمكن تصوره فإن وفاة المزارع تؤدي إلى انقضاء عقد المزارعة، وذلك للاعتبار الشخصي الذي يلتزم باستزراع الأرض والعمل على تحصيل منتوجها<sup>(3)</sup>.

### 2) عقد المساقاة<sup>(4)</sup>:

المساقاة هو عقد وهو إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه، كأشجار النخيل لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر، وبمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه<sup>(5)</sup>. كما يمكن القول ان المساقاة هي إعطاء الشجر الموقوف لمن يصلحه مقابل جزء من الغلة الناتجة منه، ويستعمل فلاحا يمارس نشاط الفلاحة ليقوم بسقيها وإصلاحها، على أن يكون له مقدار معلوم مما تغله هذه الأشجار<sup>(6)</sup>.

1 كنانة محمد ، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، بدون سنة نشر، بدون طبعة ، ص170.

2 وازة ياسين ، هوجي أحمد ، طرق استغلال وتنمية الاملاك الوقفية العقارية العامة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة السادسة عشر، 2006/2005، ص 29 ص 34 .

3 حطبي خيرة ، عقود واستثمار وتنمية الفلاحة الموقوفة المستحدثة بموجب القانون 07/01 ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي ، جامعة البلدة 2005 ، ص 108.

4 الملحق رقم 03 عقد المساقاة.

5 بنونة عبدالقادر ، دور الوقف في التنمية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي ، جامعة البلدة، 2012، ص 56

6 قار عبد الكريم ، محاضرة بعنوان تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، محاضرة أقيمت على طلبة السنة ثانية قانون عام، مادة قانون الإجراءات المدنية، جامعة بومرداس، 2008.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

و اعتمد على هذا التعريف المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 01 من الفقرة الثانية من قانون الأوقاف العامة ، وعلى هذا الأساس يقوم الناظر أو السلطة المكلفة بالأوقاف بتقديم أرض فلاحية تكون مغروسة بأشجار مثمرة إلى جهة أخرى، حيث تقوم باستثمارها عن طريق سقيها والاعتناء بها مع اقتسام الناتج من الربيع بنسبة معينة يتم الاتفاق عليها، وتنعقد المساقاة بالإيجاب والقبول من الطرف الأخر في هذا العقد ، بأهلية ورضا يكون خالي من العيوب، ومحل العقد هو أرض زراعية فيها أشجار مثمرة موقوفة ، ويكون العقد ملزما بمجرد التعاقد، وليس بالشروع في العمل، وهي من العقود الموروثة التي لا تنتهي بموت أحد المتعاقدين<sup>(1)</sup>.

وكقاعدة تم التطرق إليها سابقا عند عدم وجود نص قانوني ينظم الوقف فيجب علينا الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، وذلك لمعرفة أركان ومدة العقد ، مع معرفة أسباب إنقضاء هذا العقد :

### أ) أركان عقد المساقاة:

هو كغيره من العقود لهو أركان نوجزها كما يلي<sup>(2)</sup> :

- المتعاقدان : الناظر وهو من يمثل الصفة في عقود الوقف والعامل هو الطرف الثاني ويشترط فيه الأهلية والكفاءة.
- المنفعة أو العمل (المحل) : ويشترط فيه بيان محل العمل، بالإضافة إلى تحديد صفة العمل ، أو يحدد أثناء التعاقد.
- الأجرة : وهي تحديد جهد العامل، و يجب ان يكون معلوما، وهو جزء من الحصاد .
- الصيغة : وهي اللفظ الذال على المساقاة مثل (عملت) أو (ساقيت)، أو بما يدل عليه العرف ، ومن الشروط الأساسية زيادة على الشروط العامة لإبرام العقود، فإنه يشترط في العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه، فيقوم بكل ما يلزم لإصلاح النخل أو الشجر تقيدا بما جرى عليه العرف في المساقاة، كما أنه إذا كان على الأرض التي هي محل مساقاة خراج أو ضريبة فهي تكون على الوقف دون العامل، باعتبار أن الضريبة مرتبطة بالأصل، وهي الأرض الموقوفة سواء كانت مغروسة أو غير مغروسة.

أما فيما يتعلق بمدة المساقاة، فهي تأخذ نفس الحكم المنصوص عليه في عقد المزارعة مادام العقدين منصبين على أراضي زراعية<sup>(1)</sup>.

1 مسدور فارس، الأوقاف الجزائرية بين الإندثار والإستثمار، محاضرة ألقيت على طلبة السنة الثانية L M D، مادة الأحوال شخصية، جامعة البلدية، 2010.

2 ميمون جمال الدين، ناظر الوقف في الشريعة والقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، تخصص القانون العقاري والزراعي ، جامعة البلدية، 2004، ص 209

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

### ب) الأجرة في عقد المساقاة:

تعتبر الأجرة اهم ركن في العقد وهي النتيجة المتحصل عليها، فهي مقابل لما قام به العامل من عمل وما قدم الوقف العام من شجر ويجب أن تكون هذه الثمار من الشجر المعقود على خدمته، ويأخذ الساقى أو العامل مصلح العين الموقوفة المقابل من جزء معين من ثمر العين الموقوفة طبقا لنص المادة 26 مكرر 01 من قانون الأوقاف العامة التي تنص على أن " عقد المساقاة هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره ". ويكون هذا قبل جني الثمار أو بعده وقبل بلوغها ، اما إذا كان بلوغها يحتاج إلى عمل إضافي مثل الحفظ في الثلاجات أو مصاريف النقل أو نحو ذلك، فلا يمكن تسمية هذه الأعمال الإضافية مساقاة وإنما هي معاملة تتوجب الحفاظ على الثمار، كمن يجعل حصة من الحاصل لمن يحصد بآلة، ويملك العامل في عقد المساقاة الحصة من الثمر حين ظهوره وإذا وقع العقد بعد ظهور الثمر ملك الحصة منه بالعقد<sup>(2)</sup>.

### ج) إنتهاء عقد المساقاة:

ينتهي عقد المساقاة لعدة اسباب ، فهي تعود لنفس الأسباب التي ينتهي بها عقد المزارعة، غير أنه إذا تحققت أسباب طارئة تكون دافعا إلى نهاية هذا العقد ، أو فسخه ما بين مؤجر الأرض والعامل<sup>(3)</sup> وإذا حصل للعامل عجز أدى به إلى الوفاة قبل بدء عملية البذر، أو إعتزل العامل قبل بدئه بذر الثمارر فلصاحب الأرض حق الفسخ، غير أنه إذا إعتزل بعد بذر الثمرة، تتم المساقاة من طرف عامل آخر مقابل أجرة تخصم من نصيب العامل المتخلي عن عقد المساقاة ، أما إذا توفي العامل بعد البذر فلورثته أن ينيبوا عنه في المساقاة وإن اتفق الطرفان على الفسخ، فسخت المساقاة<sup>(4)</sup>. واستنتاجا لما سبق ذكره ،نرى أن المشرع الجزائري لم يبين لا في عقد المزارعة، ولا في عقد المساقاة الشروط التي يمكن لناظر الاوقاف أن يشترطها في المزارع أو الفلاح ، حتى يضمن حقوق الجهة الموقوفة عليها، لذلك يتعين الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية عملا بنص المادة 02 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم التي أحالت إليها. وطبقا

1أوازة ياسين ، هوجي أحمد، مرجع السابق، ص39.

2نصر سلمان و سعاد سطحي ، فقه المعاملات المالية وأدلته عند المالكية المرجع السابق. ص217

3بن مشرنتخير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون، تخصص الإدارة المحلية ، جامعة البليلة، 2012 ، ص209.

4رامول خالد، مرجع سابق ، ص137



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

لما هو متفق عليه بين فقهاء المذاهب الإسلامية الأربعة، فإنه يجوز لناظر الوقف استغلال الأرض الموقوفة عن طريق زراعتها بأنواع مختلفة من المزروعات، شريطة تسيير الملك الوقفي مع ما أراده الواقف<sup>(1)</sup>.

### خلاصة الفصل الأول:

تتوفر الجزائر على ثروة عقارية ممتازة وخاصة الاراضي الفلاحية الصالحة للزراعة لإحتوائها على نسبة عالية من المواد المعدنية والعضوية، ما يتثبت ذلك هو تملك المستعمر الفرنسي لهذه الأراضي أنا ذاك، وبعد خروج المستعمر حاول المشرع الجزائري إعادة ضبط السياسة العقارية في مجال الفلاحة، حيث تبنت الجزائر نظام النهج الإشتراكي، الذي يتمثل في الإستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية ، وبعد صدور دستور 1989 المعدل والتمم بدستور 1996 المعدل والتمم هذا الأخير، تبنت الجزائر نظام إقتصادي رأس مالي ، كرس فيه المشرع الملكية الخاصة وذلك بصدور القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والتمم بالأمر 26/95 حيث وصنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية طبوغرافيا في الفصل الأول تحت عنوان القوام التقني في الأملاك العقارية في المادة 03 ، وأعطى مفهوما للأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في المادة 04 من هذا القانون، أما الفصل الثاني في القسم الأول أورد تصنيفا قانونيا للأراضي ، وصادر مجموعة من القوانين الخاصة التي تساهم في تنظيم الملكية الوطنية الخاصة للأراضي الفلاحية ، حيث جاء القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي بتعريف للمستثمرة الفلاحية كنموذج لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، ليصدر بعدها القانون 03/10 الذي ألغى القانون 19/87 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، حيث بين طرق إستغلال بعقد الأمتياز أو التخصيص هذا فيما يخص الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أما فيما يخص الاراضي الفلاحية المملوكة للخواص ، فقد أورد لها المشرع الجزائري تعريفها وأزال الغموض عنها في المواد هي كالتالي

1 بونوة عبد القادر ، مرجع سابق ، ص 57 و ص 58.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر

27،28،29،30 من القانون 25/90. كما حدد المشرع في القانون المدني أنواع الملكية العقارية الخاصة وطرق استغلالها. وفي هذا الفصل تطرق لنوع ثالث من الأراضي الفلاحية وهي الأملاك الوقفية ، حيث افر لها المشرع حيزا خاصا وقانونا خاصا من خلال القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 07/01 ، علما أن الأراضي الوقفية التي أدرجت في صندوق الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 أعيد تصنيفها بعد صدور قانون الأوقاف ، كما حدد المشرع نوعين لاستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية الصالحة للزراعة، هما المزارعة والمساقاة.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

### الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي:

إن الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والسياسة التي يحققها العقار الفلاحي أصبحت واضحة في كون أن الأرض الفلاحية هي المصدر الذي لا ينفد للثروة الغذائية ، والحرك الأساسي للتنمية الاقتصادية ، الأمر الذي انعكس إيجابا على الواقع الإجتماعي والسياسي. ورغم الأهمية القصوي للعقار الفلاحي ، إلا أنه مازال أحد أهم التحديات التي تتطلب المزيد من الجهود من اجل تنميته وحمايته من مختلف الإنتهاكات التي يتعرض لها ، فحق تملك العقار الفلاحي هو حق مقيد وليس مطلق ، بحيث يجب على صاحبه ممارسة حقه في إيطار مايسمح به القانون ، وهو مقيد بعدم الإضرار بالغير ، وهذا ما أقره المشرع الجزائري خلاص نص المادة 690 من القانون المدني الجزائري التي تنص على " يجب على مالك أن يراعي في إستعمال حقه ماتقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة...." ، وكل هذا ولأهمية العقار الفلاحي والدور الكبير الذي يحققه ، أولى له بذلك المشرع الجزائري إهتماما كبيرا وذلك من حيث إصدار النصوص القانونية المعالجة له ، إذ نص على إمكانية أن يكون هذا العقار حسب القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري تابعا للدولة ، كما أجاز تملكه ملكية خاصة بالإضافة إلى إدراجه ضمن الأملاك الوقفية ، وكل هذا ولما يحققه العقار الفلاحي من وظائف إجتماعية و إقتصادية ، لم يترك المشرع هذا الحق مطلقا وهذا بغية الوصول إلى تحقيق مصلحة سواء كانت عامة أو خاصة ، بحيث بالإمكان أن يؤدي مصلحة عامة إذا فرضت عليه قيود قانونية من شأنها تحقيق الفائدة والنفع للجميع ، ولا يمكن حصر هذه القيود والإرتفاقات لتنوع المواضيع القانونية التي التي تحقق النفع العام فمنها مايقع على أصل الملكية فيؤدي إلى إنتقال الملكية بشكل مؤقت أو نهائي من المالك الخاص إلى الدولة ، ومنها مايقع على جزء من حق الملكية وهي الإرتفاقات الإدارية بالإضافة إلى القيود المتعلقة بمراقبة أو توجيه إستعمال العقار ، كما يمكن للعقار الفلاحي أن يؤدي مصلحة خاصة والتي تكون متعلقة بمصلحة الفرد في حد ذاته ، وتتمثل في القيود التي نص عليها القانون المدني الجزائري تحت عنوان القيود التي تلحق بحق الملكية ، إلا أن هذا لا يعني عدم وجود قوانين خاصة تحقق المصلحة الخاصة. ومن هنا يتبادر في أذهاننا التساؤل التالي : ماهي القيود المفروضة على العقار الفلاحي لتحقيق الوظيفة الإجتماعية؟

ولإزالة الغموض عن هذا الإشكال كان عنوان هذا الفصل أشكال التقييد على العقار الفلاحي. وتم البحث فيه من خلال مبحثين ، و كل مبحث يحتوي على ثلاثة مطالب:

المبحث الأول : القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي المقررة للمصلحة العامة:

المبحث الثاني: القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي المقررة للمصلحة الخاصة:

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

### المبحث الأول: القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي المقررة للمصلحة العامة:

هي قيود تفرضها المصلحة العمومية وعند تقررها لا يمكن للشخص منع الأعمال التي تكون للمصلحة العمومية بهدف دفع عجلة التنمية والرفع من الطاقة الإنتاجية وتحسين الوضعية الاجتماعية ، ولب هذا التقييد يكون إما لصالح المالك أو العكس يكون للمصلحة العمومية ، وعليه هو يكبل حق الملكية ويح من سلطات المالك على الشيء كالقيام بعمل ما كوجوبية ممارسة الشفعة أو الإمتناع عنه كمنعه من إستعمال المبيدات أو الأسمدة بدون رخصة على العقار الفلاحي، أو البناء بدون رخصة.

وللتفصيل في ذلك خصصنا هذا المبحث بعنوان: القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي المقررة للمصلحة العامة: والذي بدوره إحتوي على ثلاثة مطالب وهي كالآتي:

المطلب الأول: قيود منصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية.

المطلب الثاني: قيود منصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.

المطلب الثالث: قيود منصوص عليها في قانون التوجيه العقاري.

### المطلب الأول: القيود المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية:

راعى المشرع عند وضع النصوص المتعلقة بالملكية، بحيث أن للملكية العقارية وظيفية إجتماعية يتعين على المالك القيام بمهامها تحقيقا للمصلحة العامة التي تتطلب إستغلال الثروة القومية<sup>(1)</sup>، ومن المتفق عليه قانونا وفقها أنه من بين خصائص حق الملكية أنه حق جامع، مانع ودائم، بحيث يخول لصاحبه كل السلطات الممكنة على الشيء من وراء إقرار هذا الحق وهو تحقيق المصلحة الخاصة للمالك، إلا انه إذا تعارضت هذه الحقوق المؤيدة لتحقيق المصلحة الخاصة للمالك مع ما تقتضيه المصلحة العامة فإنه يتقرر التنازل لعلها.

وهذا التنازل يقيود تحد من حق الملكية كترع ملكية العقار الفلاحي إلى الأملاك الوطنية جبرا. بموجب قرار إداري فهي تقييد خاصية دوام الحق<sup>(2)</sup>، فتحرم المالك من ممارسة سلطاته المقررة له قانونا وذلك بتزع ملكيته للعقار أو بالاستيلاء أو تأميمها إذا اقتضى الأمر كل هذه الاملاك تضاف الأملاك الوطنية ، وسيتم التطرق إلى هذه القيود والتفصيل فيها

1 أنور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2006، بدون طبعة ، ص05.

2خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فيالقانون ، تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، 2008/2007 ، ص98.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

في هذا المطلب. حيث قسمنا ه ذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول تكلمنا عن نزع ملكية العقار الفلاحي للمنفعة العامة، والفرع الثاني تكلمنا عن التأميم والإستلاء.

### الفرع الأول: نزع ملكية العقار الفلاحي للمنفعة العامة:

لا توجد نصوص خاصة بتزع الملكية العقارية الفلاحية ، مما يقتضي علينا الرجوع إلى الأحكام العامة الخاصة بهذه العملية ، فتعود ايلولة الاملاك الخاصة المتروعة للمنفعة العامة للأملاك الوطنية ، فنوع الملكية العقارية الفلاحية للمنفعة العامة ، من بين الإجراءات التي تمارس الهيئات الإدارية، ويعتبر نزع الملكية العقار للمنفعة العامة تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد ،فهو عملية معقدة ،تتسم بطابعها العملي الذي يهدف لتحقيق المصلحة العامة . إلا أنه قيد الإدارة الممارسة لهذا القيد بجملة من الشروط و الإجراءات،فيما يتمثل إجراء نزع الملكية و ما هي شروطه و إجراءاته.

### أولاً: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة:

تقتضي المصلحة العامة بقوي التضحية بعقارات تكون لمصلحة المجتمع ومصلحة هذا الأخير تكون بمصلحة الفرد فيعرف الفقه نزع الملكية للمنفعة العامة بانه : " يقصد بنوع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة ، نظير تعويضه عما يناله من ضرر "<sup>(1)</sup>. كما عرف أنه " إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبراً عنه بسبب المنفعة العامة بشرط تعويضه عنه "<sup>(2)</sup>. من خلال التعريفين السابقين يعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة هو الوسيلة القانونية التي تتبعها الإدارة وفق إجراءات إدارية محددة قانوناً ، مقابل دفع تعويض ومنصف للمتروعة ملكيته . كما نجد أن المشرع الجزائري قد نص نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم <sup>(3)</sup> ،فجاء في المادة 20 منه على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل قلبي ومنصف".

ونظم المشرع الجزائري نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة بموجب القانون خاص تحت رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(4)</sup>،حيث عرفه من خلال نص المادة 02 من هذا القانون على أنها:

1محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي ، القاهرة ،1975، بدون طبعة،ص649.

2 محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية،1975، بدون طبعة،ص837 .

3دستور 1996، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات نظامية جماعية ومنشأة وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

كمانصت المادة 72 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على: "يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل و مصف تطبيقا لنص المادة 20 من الدستور، إما في شكل تعويض، نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المتروعة إذا أمكن ذلك، تحدد كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 186/93<sup>(2)</sup> والمؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكفيات تطبيق القانون رقم 11/91، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 248/05، المؤرخ في 10 جويلية 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المشار إليه، بإجراءات استثنائية مخالفة من التي كانت مرسومة في قانون نزع الملكية،. إن الأسباب الشرعية لنزع الملكية للمنفعة العامة هي تلك الحالات المادية والقانونية التي توجب على الإدارة التدخل من أجل إنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية، أو أى عمل أخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص، حتى يتم تنفيذ العمل المراد إنجازَه لتحقيق المنفعة العامة<sup>(3)</sup>.

ومن خلال التعريفات السابقة نستنتج أن نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء جزري استثنائي يرد على العقارات مقابل تعويض منصف وعادل.

ثانيا: شروط وإجراءات نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة.

### 1) شروط نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة<sup>(4)</sup>:

حدد المشرع الجزائري عدة شروط من أجل نزع الملكية يجتوبها وهي كما يلي :

1 القانون 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المتمم بالقانون 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

2 المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كفيات تطبيق القانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1993 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل للمنفعة العامة، معدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 248/05، ج ر 2005، ع 48، الصادرة ب 10 جويلية 2005.

3 وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون إداري، جامعة باتنة، 2006/2005، ص 07

4 رحيش محمد وساكر إسماعيل، مرجع سابق، ص 68.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

- لقد سمح المشرع الجزائري للإدارة بترع الملكية واقتناء كل ما تحتاجه من عقارات وذلك من أجل تجسيد مشاريعها للمصلحة العامة ولكن شريطة إتباع جميع الطرق الأخرى المنصوص عليها في القانون المدني، وبالتالي بالإمكان أن يكون هذا الإجراء استثنائي.
- إن يكون الهدف من ممارسة هذا الإجراء هو المنفعة العمومية، حيث أن مبررات هذه المنفعة تتمثل في تطبيق الإجراءات النظامية مثل التهيئة والتعمير والعمليات المتعلقة بإنشاء تجهيزاتجماعية وجميع الأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية، كالمدارس، المستشفيات، مصالح البريد، مع الإشارة إلا أنه لا يجوز الاستحواذ على العقار ونزع الملكية المادية للمنفعة الخاصة.
- على الإدارة المعنية ممارسة هذا الإجراء وفق الإطار القانوني المحدد له ومقابل تعويض يكون عادل وقبلي، وهذا ما يمكن اعتباره كقيد للإدارة لحماية للمالك من تعسفها في ممارسة هذا القيد.

### 2) إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة :

- طبقا لنص المادة 03 من القانون 11/91 المتعلق بترع الملكية ، يخضع نزع الملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية من اجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي<sup>(1)</sup>:
- قرار التصريح بالمنفعة العمومية .
  - تحديد كامل الاملاك والحقوق المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين الاصلين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية .
  - تقرير عن تقييم الاملاك والحقوق المطلوب نزعها .
  - قرار إداري بقبالية التنازل عن الاملاك والحقوق المطلوب نزعها .
- وبعد الفراغ من جميع هذه الإجراءات ، يصدر القرار الإداري بترع الملكية من أجل المنفعة العامة وكنموذج لقرار نزع الملكية العقار الفلاحي للمنفعة العامة لبلدية بريان ولاية غرداية والقرار يتضمن نزع ملكية عقار فلاحي لإنجاز مشروع جسر "بالوح"<sup>(2)</sup>، إذ يجرر لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:
- إذا حصل إتفاق بالتراضي بين الإدارة والمالك .
  - إذا لم يقدم المالك أي طعن خلال المدة المحددة وهي شهر من تاريخ التبليغ.

1 طلبة ليلي ، مرجع سابق ،ص106.

2أنظر الملحق رقم04 .

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية ، في حال تقديم طعن وبعدها يبلغ القرار الخاص بنزع الملكية وإلى المستفيد.

وما يمكن ملاحظته أن إجراء نزع الملكية يقع على العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة، أما العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة فإنه يستثنى من هذا الإجراء لأن ملكية الرقبة هي أصلاً ملك للدولة، و بالتالي و طبقاً لنص المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط و كفاءات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في القطاع العمراني<sup>(1)</sup>، حيث نصت المادة 03 منه على أنه " يهدف هذا المرسوم على تحديد شروط و كفاءات إسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و الخاضعة لأحكام القانون رقم 19/87".

حيث أن هذه الأراضي حالياً خاضعة للقانون 03/10 ، و قد حدد هذا المرسوم شروط و إجراءات الاسترجاع و كذا طرق التعويض لأصحاب الحقوق العينية المسترجعة.

أما الملك الوقفي كذلك لا يمكن تصور تطبيق إجراء نزع الملكية لأن قانون نزع الملكية لم يتطرق إلى هذه النقطة، حيث تنص المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم بالقانون 07/01 نصت على " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقف المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف، سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها" لأن التصرف يقع مخالفاً لأحكام المادة 03 من نفس القانون و التي نصت على أن " الوقف هو حبس العين على وجه التأييد....." كما إعتبر القانون بأن للوقف شخصية معنوية و تسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف و تنفيذها وهذا حسب نص المادة 05 من نفس القانون<sup>(2)</sup>.

كما لا يمكن الخروج عن إرادة الواقف و تحقيقاً للمصلحة العامة فلذلك أقر المشرع الجزائري من خلال نص المادة 24 الفقرة 03 إمكانية إستبدال العين الموقوفة بعين أخرى حيث تنص على أنه: " لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية :

- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية... "

1 المرسوم التنفيذي 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط و كفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في القطاع العمراني، ج ر 2003، ع 57 الصادرة ب 21 سبتمبر 2003.

2 رحيش محمد وساكر إسماعيل ، مرجع سابق، ص 70.



## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

### الفرع الثاني: التأميم والاستيلاء المؤقت.

من المسلم به أن أيلولة العقارات المؤتممة في إطار القانون تعود ملكيتها للدولة اي الاملاك الوطنية و التأميم والاستيلاء المؤقت هما إجراءان إداريان وكثيرا مايقترن لفظ التأميم بلفظ الإستراتيجية حيث يتم فيهما نقل الملكية العقارية جبرا إلى الدولة ،وفي هذه النقطة سنحاول بشكل مبسط توضيح هذين الإجراءين .

#### أولا : التأميم:

التأميم هو " تحويل مشروع خاص على قدر من الأهمية إلى مشروع عام يدار بطريقة المؤسسة العامة أو في شكل شركة تملك الدولة كل اسهمها ، فهو يقوم على نزع ملكية المشروعات الخاصة ذات النفع الحيوي للأمة ، وتحويلها إلى ملكية الدولة "<sup>(1)</sup>، فالتأميم ورد في القانون المدني، ومن خلال المادة 678 بنصها على: " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط والإجراءات لنقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون" ولهذا يمكن القول أن التأميم يشبه نزع الملكية من أجل المنفعة العامة <sup>(2)</sup> فالتأميم لا يصدر إلا بنص قانوني ، وهو عمل إنفرادي يصدر عن الإرادة المنفردة للدولة يترتب عليه تعويض المالك <sup>(3)</sup>. ولهذا فالتأميم يتميز بمميزات وهي كالآتي <sup>(4)</sup>:

- قرار إداري يتم بموجبه نقل ملكية قطاع معين إلى ملكية الدولة أي تحويله إلى القطاع العام.
- إجراء سيادي يتسم بالسرعة في تطبيقه.
- ويكون التعويض بمقابل .
- يصدر بموجب قانون ولا يمكن التفاوض فيه .
- يهدف لتحقيق مصلحة الجماعة.

وقد كرس المشرع الجزائري التأميم من خلال الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية الذي ألغى بموجب نص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90. وبمجرد صدوره تم إلغاء هذا القيد على

1الظماوي محمد سليمان ، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1975، بدون طبعة، ص510.

2 طلبه ليلي، مرجع سابق ، ص110.

3Elhadichalabi, les nationalisation des terres dans la révolution agraire, office des publication universitaires, alger, 1984, p263.

4 سلمان رابح ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، تخصص القانون العقاري والزراعي ، جامعة البليدة ، 2010/2009، ص77.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

العقارات الفلاحية المؤممة بموجب الأمر 73/71 ، وذلك بإرجاع كافة العقارات بمختلف أصنافها القانونية إلى ملاكها الأصليين<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : الاستيلاء المؤقت :

نظم المشرع الجزائري الإستلاء من خلال القانون المدني حيث جاء في الفصل الثاني من هذا القانون بعنوان "الاستيلاء والتركة"، حيث نصت المادة 679 من القانون المدني الجزائري على "يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون. إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن".

نص المشرع الجزائري على طرق وحالات الأخذ بالتأميم، كما نص على أن تكون الغاية من هذا الإجراء هو تحقيق المنفعة العمومية كضمان سير مرفق عمومي. فلم يعرفه تاركا المجال للفقهاء، فعرفه الأستاذ مسعود شيهوب الإستلاء كمايلي " الإستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة ، وهو أكثر الاجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد"<sup>(2)</sup>.

كما عرفته بن طيبة صونية " الإستلاء هو منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة العمومية الجبرية بصفة مؤقتة في الحالات المحددة قانونا ومقابل تعويض عن مدة الإستلاء"<sup>(3)</sup>

ومن خلال نص المادة 679 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع نص على طرق الاستيلاء وهي وفق حالتين<sup>(4)</sup>:

**الحالة الأولى:** وهي بالتراضي بين الإدارة والمالك، حسب الحالات والشروط المحددة قانونا كقاعدة عامة.

1.طلبة ليلى، مرجع سابق ، ص111.

2.مسعود شيهوب ،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الإختصاص،الجزء الثالث ،الديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،1998 ، بدون طبعة ، ص392 و ص393.

3.بن طيبة صونية ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، دار الهدى ، عين ميلة ، الجزائر ، 2010 ، ص09.

4.رحيش محمد وساكر إسماعيل ، مرجع سابق، ص71.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

الحالة الثانية: إستثناء هو أنه يرخص للإدارة بالإستيلاء للحصول على العقارات في الحالات الإستثنائية الموصوفة بالاستعجالي لسير المرفق العمومي، ومن خلال المادة 680 من القانون المدني الجزائري، نجد أنها قد حددت الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة، والتي تعتبر ضمانا للملكية، حيث جاء فيها أنه: "يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية، ويكون كتابيا، ويوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا ويوضح فيه إذا كان الإستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض أو الأجر"، ما يتضح من خلال نص هذه المادة أن التأميم هو استيلاء الدولة على العقارات الفلاحية الخاصة بحيث تصبح مملوكة للدولة ملكية عامة، مع دفع تعويضات لأصحاب هذه العقارات، ويكون وفق قرار يصدر من الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا.

كما تنص المادة 22 من القانون رقم 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية العقار من أجل المنفعة العمومية على إجراء الإستيلاء المؤقت، وهذا في حالة ما إذا مس إجراء نزع الملكية العقار في جزء منه بحيث يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستغل<sup>(1)</sup>، ومن ثم نجد أن هذا الإجراء يتميز بخصائص جوهرية تميزه عن باقي التصرفات الأخرى وهي<sup>(2)</sup> :

- الإستيلاء المؤقت يكون وفق إجراء إداري وقرار إداري من قبل سلطة عامة معهودة لإدارة تتمتع بالإميازات ويكون جبري وفي نفس الوقت قانوني.

- الإستيلاء المؤقت مقرر للأشخاص المعنوية، حيث أن هذا الإجراء يحق للأشخاص العامة، التي أصبغ القانون عليها هذه الصفة وتقوم بإدارة المرافق العامة.

- الاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي.

- الإستيلاء المؤقت غرضه المنفعة العامة ومقابل دفع تعويض .

**ثالثا : التمييز بين التأميم والإستيلاء .**

إذا كان الإستيلاء والتأميم يشتركان في تحقيق المصلحة العامة وينطويان من الناحية المادية على الممتلكات الخاصة، فإن التأميم يعتبر من أخطر القيود الواردة على الملكية الخاصة ومن بين الفروقات سنبينها في ما يلي<sup>(3)</sup>:

1 المادة 22 من القانون 11/91، مرجع سابق.

2 رحيش محمد وساكر إسماعيل، مرجع سابق، ص72.

3 بدون دار نشر، الجزائر، 2010، الطبعة الأولى، ص38. الإستيلاء المؤقت على العقار الجزائري، بن طيبة صونية،

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

- باعث الإستيلاء المؤقت هو تجريد ملكية معينة في مدة محددة لأجل تحقيق حاجات العامة ،أما باعث التأميم هو إعادة التنظيم الاقتصادي و الاجتماعي للدولة .
- التأميم يعد أخطر الإجراءات فيصدر دائما بقانون،ولا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني وهذا ما يؤكد خطورته،لا يخضع إجراء التأميم لرقابة القضاء باعتباره عمل من أعمال السيادة أما الاستيلاء فيصدر بقرار إداري من السلطة المؤهلة قانونا .
- لا تلجأ السلطة التنفيذية عند قيام بإجراء التأميم إلى اتفاق ودي مع الخواص كما هو الحال بالنسبة للإستيلاء الذي لايمكن اللجوء إليه إلا باتفاق رضائي بين إدارة المستفيدة وبين الأفراد المعنيين .
- التأميم يتضمن الأموال العقارية والحقوق العينية والعقارية حتى ولو كانت مخصصة لسكن بعكس الاستيلاء الذي لا ينصب على المحلات المخصصة فعلا للسكن .
- الإستيلاء هو إجراء مؤقت محدد ينتهي بمجرد انتهاء الطرف الذي وجد له بقصد الاستعمال فقط وليس إكتساب، أما التأميم فهو إجراء دائم ونهائي ولا يتم فيه استرجاع الأملاك المتروعة إلا بنص قانوني .

### المطلب الثاني: القيود المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير :

تمثل الأرض الفلاحية أهمية بالغة بالنسبة للمجتمع والدولة ،فالنشاطات الفلاحية لها وظيفة إجتماعية وإقتصادية هامة جدا ، تعتمد عليها الحكومات في برامجها من أجل التنمية المستدامة المعمول عليها في النهوض الإقتصادي، ل ذلك تسهر الدولة من اجل حماية الاراضي الفلاحية خاصة مع زيادة المخاطر الكبرى كالزلازل والفيضانات ، ومن جانب آخر فإن العمران هو وجه الدولة والحضارة ، وعليه فإن البناء على الاراضي الفلاحية يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع ، والتي ضبطتها قواعد تنظيمية خاصة وعلى هذا الأساس قسمنا المطلب إلى فرعين الفرع الأول تناولنا فيه تدخل الإدارة في إستعمال وتنظيم العقار الفلاحي ، كقيد من الإدارة تقيد المالك بضوابط إدارية يجب إتباعها. ثم أشرنا في الفرع الثاني إلىقيد حق البناء في العقار الفلاحي .

### الفرع الأول:تدخل الإدارة في إستعمال وتنظيم العقار الفلاحي:

منح المشرع الجزائري الإدارة بعض الأدوات التي تسمح لها بالتدخل في كيفية إستعمال ورسم السياسة المستقبلية بما يتناسب وشغل الاراضي شغلا راشدا في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية ، التي تعرف تقلصا كبيرا في الجزائر بسبب البناء عليها، سواء من طرف الخواص أو الإدارة<sup>(1)</sup>، مما شكل ضرورة وضع حد لهذه الظاهرة ، فعند دراستنا

1.طلبة ليلي ،مرجع سابق ،ص116.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

لذا القيد لم نجد نصوص خاصة تنظم البناء فوق الأراضي الفلاحية لذلك أجبنا بالرجوع للقواعد العامة، فالبناء فوق الأراضي بصفة

عامة منظم بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004<sup>(1)</sup>، إضافة إلى قوانين أخرى وتنظيمات تهدف لحماية الأراضي الفلاحية إذ يعرف هذا النوع من الأراضي انتهاكات كبيرة من خطر البناء، فيجب على الدولة تحقيق الحماية والأمن لهذا النوع من الأراضي، التي تعتبر المصدر الأول لتحقيق الأمن الغذائي للفرد، حيث جاء في المادة 10 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي، وتكون أدوات التهيئة وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بما أمام الغير".

وحسب نص هذه المادة تتمثل مخططات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) و مخطط شغل الأرض (P.O.S).

وعلى هذا الأساس نتناول في هذا الفرع محاولة إزله الغموض عن مخططي التهيئة والتعمير في نقطتين وهما كآتي

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)

ثانياً: مخطط شغل الأراضي (P.O.S).

**أولاً : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U):**

تطرق المشرع الجزائري إلى "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" بصفة عامة في قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بلتحديد في القسم الثاني من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" وذلك من المادة 16 إلى المادة 30 منه .

أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 20 أكتوبر 2005<sup>(2)</sup>.

1 القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

2 المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر 1991، ع 44 الصادرة ب 29 ماي 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 20 أكتوبر 2005، ج ر 2005، ع 62 الصادرة ب 20 أكتوبر 2005.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

لذلك سنحاول تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ثم التطرق إلى دوره كقيود لبناء فوق الأراضي الفلاحية.

### 1) تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U)<sup>(1)</sup>:

يعرف التخطيط أنه أسلوب للعمل يدعو المجتمع لإتباع منهج علمي لرسم المستقبل وحل مشاكله سواء في المجالات السياسية، الإقتصادية، الإجتماعية، أو العمرانية<sup>(2)</sup>... الخ

وقد عرف المشرع الجزائري "المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير" بموجب المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بأنه أداة لتخطيط والتسيير المحلي والحضري تحدد فيه التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية، ويضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد إستعمال الأراضي أو الوعاءات العقارية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

فمن خلال هذا التعريف يتضح لنا أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هو عبارة عن أداة للتخطيط الحضري على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير في إقليم بلدية واحدة، أو عدة بلديات متجاورة<sup>(3)</sup>. ووفقا لهذا التعريف فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد ما يلي:

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

### 2) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كقيود للبناء على الأراضي الفلاحية:

حيث انه يهدف إلى تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني كما نجده في المقابل يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها، ومن بين هذه المناطق هي :

حماية الأراضي الفلاحية، بحيث نجد التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 التي تنص على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى التعليمات الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي، التي تلزم بضرورة التطبيق الصارم للمواد 76، 77، 78 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بما يتضمنه من إجراءات عقابية على

1 الملحق رقم 05 يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية متليلي الشعبانية.

2 محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، مصر، 1995، بدون طبعة، ص 09.

3 مجاحي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2009/2008، ص 101.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

كل المسؤولين الذين تثبت تهمتهم في أي عمل من أعمال البناء على أراضي فلاحية حدد لها حماية خاصة مذكورة في المادتين 35 و36 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، فالمادة 35 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري نصت على ما يلي : "البنائات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الفلاحية الخصبية جدا او الخصبية تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية "

وحسب نص المادة 36 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري نصت على ما يلي : "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أراض فلاحية خصبية جدا أو خصبية إلى أراضي قابلة للتعمير" التي تحيل القيود الى المادة 21 من نفس القانون وهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير. من خلال هاتين المادتين يتضح لنا أنه لا يجوز تغيير الوجهة للأرض الفلاحية الخصبية أو الخصبية جدا إلا بناء على نص قانوني ، كما أنه لا يجوز البناء فوق هذه الأرض إلا برخصة صادرة عن هيئة مختصة وهذا بالنظر إلى الأهمية الإقتصادية لهذين الصنفين من الاراضي الفلاحية .

### ثانيا:مخطط شغل الأراضي (P.O.S)<sup>(1)</sup>:

تناول المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في القسم الثالث من الفصل الثالث من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، في شكل 08 مواد من المادة 31 حتى 38 ، لينظم بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد اجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها وقد عدل هذا المرسوم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ 10 نوفمبر 2005<sup>(2)</sup> ، وعليه سنتطرق في هذه النقطة إلى التعريف بمخطط شغل الأراضي ، ثم التطرق إليه كقيود للبناء على الأراضي الفلاحية.

### 1) تعريف مخطط شغل الأراضي (P.O.S) :

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية فإن مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة تفصيلية يحدد بموجبه على مستوى كل بلدية أو جزء منها حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها، وفي إطار

1 الملحق رقم 06 يمثل مخطط شغل الأراضي لبلدية متليلي الشعانية.

2 المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 10 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر 1991، ع 26 الصادرة ب 11 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ 10 نوفمبر 2005 ، ج ر 2005، ع 62 الصادرة ب 10 نوفمبر 2005.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير<sup>(1)</sup>، نجد أن مخطط شغل الأراضي ينظم استخدام الأرض والمجال على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو بالتالي إلزامي لكل بلدية عبر التراب الجزائري. كما يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة وهذا من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي الفلاحية و كذا استبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها، حجمها وقيمتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والإرتفقات المقررة عليه، وكذا النشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجيهات الأساسية، طبقا لنص المادة 31 من القانون رقم 29/90 يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات التهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء عليها، ولهذا فان مخطط شغل الأراضي يحدد ماييلي<sup>(2)</sup>:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة والشكل الحضري، و كذا تنظيم حقوق البناء و استعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، المعبر عليها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها .
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد المساحات العمومية، والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور .
- يحدد الارتفاعات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجهيزها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

### ب) مخطط شغل الأراضي كقيود للبناء فوق الأراضي الفلاحية :

من المسلم به ان مخطط شغل الأراضي يرمى ويهدف إلى تحقيق الموازنة بين التعمير وحماية البيئة، فمخطط شغل الأراضي يعتبر الأداة القانونية التي تعتمد عليها الدولة لتحقيق السياسة العامة في مجال التهيئة العمرانية، وبالرغم من ه ذه الأداة إلا أن الدولة تضحي بعدد كبير من المساحات الخضراء بدافع الكثافة السكانية، فالأراضي الزراعية بلغت نسبة

1بركاني سليمان، النظام القانوني لرخصة البناء في المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، 2011/2012، ص 37.

2المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.



## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

0.13 هكتار للفرد الواحد في أفق 2005<sup>(1)</sup>، حيث تعرف الأراضي الفلاحية انتهاكات كبيرة لصالح البناء والتعمير، وأبرز مثال على ذلك سهول متيجة التي استبدلت بالإسمنت، بالإضافة إلى الأخطار التي تهدد الأرض الخصيب من الإنجراف والتصحر، فيجب على الدولة إعادة النظر في هذا النوع من الأراضي لأنها المصدر والأساس لغذاء الإنسان<sup>(2)</sup>. وبموجب المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن مخطط شغل الأراضي يعين موقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ومن هذه المادة نستنتج أن الأراضي الفلاحية محمية قانونا، بموجب مخطط شغل الأراضي، فهو يحدد و يعين موقعها وتمركزها إضافة إلى أنه يفر لها الحماية والوقاية. وحسب نص المادة 48 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أنه تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية، الإستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية و يجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي .

كما تنص المادة 49 من نفس القانون على ما يلي: " يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البناءات الموجودة.

ويحدد التنظيم شروط و كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة.

من خلال المادة 49 من القانون 29/90 يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد اعطي أهمية قصوي من أجل المحافظة على الأرض الفلاحية في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، حيث انه لا يمكن إنشاء منشآت لتسهيل العمل الفلاحي إلا بموجب ترخيص من المصالح المعنية برغم من أن هذه المنشأة غايتها خدمة العقار الفلاحي ، كما انه لا يجوز قيام منشأة سواء كانت فلاحية أو غير فلاحية تقتضيها المصلحة العمومية إلا بترخيص ، ونفس الأمر بالنسبة لإدخال تعديلات على المستثمرات الفلاحية ، وقد ألزم المشرع وجوب الحصول على ترخيص من السلطات المركزية (وزارة الفلاحية) ولم يعطي الإختصاص إلى السلطات المحلية (مديرية الفلاحة) وهذا إن دل على شيء إنما يدل على حرص المشرع الجزائري على الحفاظ على الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي وعلى أهميتها الإقتصادية للبلاد.

1 فرج مسعود ، أليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية ،2011/2012، ص9 و ص10

2 فرج مسعود ، المرجع نفسه ، ص10.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

ثالثا: دراسة مدى التأثير على البيئة :

سنتطرق في هذه النقطة الى التعريف بدراسة مدى التأثير على البيئة، واعتبارها كقيود للبناء فوق الأراضي الفلاحية.

### 1) تعريف دراسة مدى التأثير على البيئة:

إن الحديث عن دراسة التأثير على البيئة يفرض بالضرورة التكلم عن مبدأ الحيطة والذي يدخل ضمن المبادئ العامة لحماية البيئة مع ضرورة إتخاذ التدابير الفعلية و المناسبة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة والمضرة بالبيئة وذلك قبل القيام بأي مشروع أو نشاط<sup>(1)</sup>. ولإزالة الغموض أكثر قسمنا هذه النقطة من البحث إلى نقطتين بحيث نتطرق إلى التعريف الفقهي لدراسة مدى التأثير على البيئة، ثم إلى التعريف القانوني لهذه الدراسة .

#### أ) التعريف الفقهي لدراسة مدى التأثير على البيئة:

تعددت التعاريف الفقهية لدراسة مدى التأثير تبعا لتوجهات أصحاب هذه التعاريف و نظرتهم للبيئة ، و من بينها نذكر ما يلي : تعريف الأستاذ "ويليام كيندي" الذي جاء فيه: "إن تقييم الأثار البيئية ليست فقط علما أو مجرد إجراءات فحسب من أجل معرفة التنبؤات وتقييم التأثيرات البيئية و مشاركتها في عمليات التنمية ،فهي عبارة عن تدابير لاتخاذ القرار للتأكد من أن التحليل البيئي للأحداث له تأثير على عملية اتخاذ القرار"<sup>(2)</sup>.

#### ب) التعريف القانوني لدراسة مدى التأثير على البيئة:

تم النص على دراسة مدى التأثير على البيئة في القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة<sup>(3)</sup> ضمن الباب الخامس المعنون بدراسات التأثير على البيئة و الذي تضمن المواد 130،131 من هذا القانون و لم يعطي تعريفا لدراسة مدي التأثير على البيئة وإنما اقتصر على وصفها بأنها وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة ،ونظرا للأخطار الكبيرة التي أصبحت تواجه البيئة أصبح من الضروري إصدار قانون جديد يواكب التطورات الجديدة، بمفهوم البيئة و تطورها حيث تم إلغاء القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة و صدر القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>(4)</sup>.

1. MichlePrieur , droit de l'environnement, dalloz-édition , Delta 2001 , la quatrième d'edition,p 67.

2 بحاجي منصور ، دراسة مدى التأثير على البيئة كآلية لحماية مآخض النوسالعمرا نيفيا لتشريع الجزائر في مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة المدينة، كلية الحقوق، سنة 2009، ص 65.

3 القانون 03/83 المؤرخ في 02 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة ، ج 1983، ع 06 الصادرة ب 04 فيفري 1983.

4 القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج 2003، ع 43 الصادرة ب 20 جويلية 2003.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

وبدوره لم يعرف المشرع في هذا القانون دراسة مدى التأثير على البيئة ، حيث جاء ه ذا القانون بجملة من القيود من خلال الفصل الرابع منه نص على قيود على استغلال وحماية الأراضي الخاصة الفلاحية تحت عنوان مقتضيات حماية الأرض وباطن الأرض.

ومن خلاله نجد أن نص المادة 60 احتوي على انه : "يجب أن تخصص الأرض للإستعمال المطابق لطابعها"، كما نصت على أنه يتم تخصيص وهيئة الأراضي الزراعية لأغراض زراعية طبقا لمستندات العمران والتهيئة ومقتضيات حماية البيئة.

كما حددت المادة 62 من نفس القانون ما يلي:

- شروط وتدابير خاصة للحماية البيئة المتخذة لمكافحة الانجراف وضياح الأراضي القابلة للحرث والملوحة وتلوث الأرض و مواردها بالمواد الكيماوية، أو كل مادة أخرى يمكن أن تحدث ضررا بالأرض في الأمدن القصير أو الطويل.
- الشروط التي يمكن أن تعمل وفقها الأسمدة والمواد الكيماوية الأخرى في الأشغال الفلاحية لا سيما:
- قائمة المواد المرخص بها.
- الكميات المرخص بها وكيفيات استعمالها دون الإضرار بنوعية التربة أو الأوساط المستقبلية الأخرى.

### 2) دراسة مدى التأثير على البيئة كقيد للبناء فوق الأراضي الفلاحية:

- جاء في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة<sup>(1)</sup>، ومحتوى دراسة التأثير على البيئة يكون مرتبطا بأهمية الأشغال و أعمال التهيئة و المنشآت المزمع إنجازها مع الآثار المتوقعة على المحيط بصفة إجمالية، وبذلك يتم تقديم طلب استصدار دراسة التأثير على البيئة كتابيا في عشرة (10) نسخ، إلى الوالي المختص إقليميا والذي يحوله بدوره إلى الوزير المكلف بالبيئة من أجل اتخاذ قرار بشأن الدراسة<sup>(2)</sup> ويتمحور محتوى هذه الدراسة حول النقاط التالية<sup>(3)</sup>:
- تحليل حالة المكان الأصلية والمحيطة مع التركيز خصوصا على الثروات الطبيعية والمساحات الفلاحية.
  - تحليل الآثار في البيئة لاسيما الأوساط الطبيعية والتوازنات البيولوجية وحسن الجوار والنباتات والحيوانات.... الخ.
  - الأسباب التي تم من أجلها اعتماد المشروع.

1 المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ، ج ر 2007، ع 92 الصادرة ب 22 ماي 2007.

2 المرسوم التنفيذي رقم 145/07، مرجع سابق.

3 المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 145/07، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

- التدابير التي ينوي صاحب المشروع القيام بها لإزالة عوائق المشروع المضرة بالبيئة أو تخفيضها وتعويضها. وبمجرد صدور رأي الوزير بأخذ الدراسة وتبليغه إلى الوالي، يقوم هذا الأخير بكافة الإجراءات لتحقيق الاستشارة العمومية، ومدة هذه الاستشارة تكون شهرين ويجزر في نهاية المدة تقرير يلخص فيه نتائج الاستشارة، وهنا يقوم الوالي بدوره بإعلام الوزير المكلف بالبيئة حول الاستشارة العمومية موضحاً رأيه حول المشروع، وتعود سلطة إصدار القرار النهائي حول دراسة التأثير على البيئة إلى الوزير المكلف بالبيئة ويأخذ إحدى الحالات التالية<sup>(1)</sup>:

**حالة القبول:** يوافق الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير ، كما يوافق الوالي المختص إقليمياً على موجز التأثير ، ويجب ان يرسل قرار الموافقة على دراسة مدى التأثير على البيئة ويقوم الوالي بإبلاغ صاحب المشروع بقرار الموافقة على موجز التأثير على البيئة<sup>(2)</sup>.

**حالة الرفض:** في حالة ما إذا تم إقرار رفض دراسة التأثير على البيئة أو موجز الدراسة ودون المساس بالطعون القضائية المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، يمكن لصاحب المشروع أن يقدم للوزير المكلف بالبيئة طعناً إدارياً مرفقاً بمجموعة من التبريرات او المعلومات التكميلية التي تسمح بتوضيح أو تأسيس الإختيارات التكنولوجية والبيئية لطلب دراسة أو موجز التأثير من أجل دراسة جديدة ، وتكون الدراسة موضوع قرار جديد حسب الكيفيات المحددة في المادة 18 اعلاه<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: قيد حق البناء في العقار الفلاحي:

لم يضع المشرع الجزائري احكاما خاصة للبناء فوق الأراضي الفلاحية ، مما يحتم علينا الرجوع إلى الأحكام العامة ، فطبقاً لأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004<sup>(4)</sup>، نتوصل إلى أن المشرع قام بإلزام كل الواغب في القيام بأي عمل من أعمال البناء بضرورة الحصول على ترخيص وشهادات مسبقة من الجهات الإدارية المختصة، كتجزئة العقار الفلاحي أو البناء عليه، ويعتبر هذا الترخيص أو الشهادة بمثابة قيد حفاظاً على الثروة العقارية ويفرض هذا الترخيص على جميع العقارات، وبما اننا في مجال التخصص العقار الفلاحي سنتطرق في ه ذا الفرع إلى معرفة ه ذه الشهادة والرخص في النقاط التالية:

1المادة 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 145/07، مرجع سابق.

2المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 145/07، المرجع نفسه.

3المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 145/07، المرجع نفسه.

4القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

أولاً: شهادة التعمير

ثانياً: رخصة التجزئة

ثالثاً: رخصة البناء

### أولاً : شهادة التعمير:

قيد المشرع المالك للعقار الفلاحي لمن أراد البناء على العقار الفلاحي استصدار شهادة التعمير و التي بموجبها تعرف حقوق البناء على الأرض، و من ثم استصدار رخصة البناء التي تعتبر كموافقة على المشروع. لم يترك المشرع الجزائري للفقهاء تعريف شهادة التعمير فمن خلال المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 8 ماي 1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم<sup>(1)</sup>، الذي الغي بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(2)</sup>، و بالرجوع إلى أحكام هذا المرسوم وفي إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن شهادة التعمير هي:

"وثيقة قانونية تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"<sup>(3)</sup>.

ويعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات التالية<sup>(4)</sup>:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
  - تصميم يحدد القطعة الأرضية .
  - يتضمن الطلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك.
- ويودع طلب الحصول على شهادة التعمير به نسختين لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.
- ويتم تبليغ الشهادة خلال 15 يوم الموالية لإيداع الطلب وتتضمن ما يلي:

1 المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 08 ماي 1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ج 1991، ع 26 الصادرة ب 09 ماي 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06، المؤرخ في 07 جانفي 2006، ج 2006، ع 01، الصادرة ب 10 جانفي 2006.

2 المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

3 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع نفسه.

4 المادة 03 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
  - الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والموصفات التقنية.
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة<sup>(1)</sup>.
- وتحدد صلاحية الشهادة بمدة 3 اشهر ابتداء من تاريخ التبليغ وهذا طبقا لما تضمنته المادة 05 من المرسوم رقم 19/15.

### ثانيا: رخصة تجزئة العقار الفلاحي ومراعاة المساحات المرجعية:

تعتبر رخصة تجزئة العقار الفلاحي من بين القيود التي تقيد المالك من خلال تحديد المساحة التي يمكنها ان تجزأ فلا يمكن مثلا تجزئة عقار صغير بحيث تجعل هذه التجزئة النشاط في ه ذا العقار شبه منعدم ، فالمشرع الجزائري نظم تجزئة العقار الفلاحي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup> ، تخضع تجزئة أي أرض فلاحية إلى رخصة تقسيم الأراضي، حيث أن المادة الأولى من هذا المرسوم نصت على أن: "هذا المرسوم يحدد شروط إنجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني"، وللاستغلال الامثل ، أخضع المشرع الجزائري عملية تقسيم الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية وه ذا طبقا لنص المادة 03 من المرسوم السابق ويتم تجزئة العقار الفلاحي على ثلاثة عوامل<sup>(3)</sup>:

- على أساس المنطقة .
- على أساس إمكانية الري من عدمه.
- على أساس طبيعة الزراعة الممارسة.

### 1) الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة التجزئة:

لم يعدل المشرع الجزائري الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة التجزئة ، فعلى طالب رخصة تجزئة العقار الفلاحي تقديم الملف من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني:

1 المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع نفسه.

2 المرسوم التنفيذي رقم 490/97 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج ر 1997، ع 84 الصادرة ب 22 ديسمبر 1997.

3 شامة سماعين، مرجع سابق، ص 189.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

كلف المشرع الجزائري لطلوثق المختص إقليميا المكلف من قبل اطراف العقد ( أصحاب المصلحة)، حيث يلتزم هذا الأخير أو المحافظ العقاري بإفراغ هذا العقد في سند رسمي<sup>(1)</sup> بالإضافة إلى مسؤوليته في تقديم ملف إلى المصالح الفلاحية المختصة إقليميا متضمنا ما يلي<sup>(2)</sup>:

- حالة طالب الرخصة.
- تحديد العقار من حيث: المساحة و الموقع و حدود العقار.
- عدد القطع المزمع إنشائها.
- طبيعة و نوع النشاط الممارس ( خضر، حبوب، أشجار مثمرة... الخ).
- تعريف هوية المالك.
- سند الملكية.
- يجب ذكر سبب التقديم.

### 2) التحقيق في طلب التجزئة و الرد عليه<sup>(3)</sup>:

أ) التحقيق: يتم التحقيق من خلال التأكد من مدى إحترام المساحات المرجعية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال نص المادة 03 منه، بالإضافة إلى ذلك المواد 05 و 06، على التوالي من نفس المرسوم التي حددت حالات أخرى لا تتم فيها أي عملية تحويل عقار فلاحي إذا:

- انضبت التجزئة على عقار فلاحي خاضع للقانون الخاص، أو مستثمرة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 490 / 97.
- إذا أفرضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرة فلاحية تابعة للأملاك الخاصة تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 02 من نفس المرسوم<sup>(4)</sup>.
- أما تجزئة الأراضي الفلاحية التي أنشأت عليها المستثمرات الفلاحية الجماعية التابعة للأملاك الوطنية، يجب مراعات احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة<sup>(5)</sup>.

1 المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97، مرجع سابق.

2 رحيش ومحمد شاكر، مرجع سابق، ص 85.

3 رحيش ومحمد شاكر، نفس الصفحة.

4 المادة 05 من المرسوم التنفيذي 490/97، مرجع سابق.

5 المادة 06 من المرسوم 490/97، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

و هذا ماكدته المادة 23 من القانون رقم 08 / 16 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، الذي يتضمن التوجيه الفلاحي<sup>(1)</sup>، والتي نصت على: " يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات فلاحية ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم، اعتمادا على محططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون" .

### ب) الرد على الطلب:

تصدر الهيئة الإدارية المختصة ردها في غضون أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب .  
ويأخذ هذا الرد إحدى الحالات التالية<sup>(2)</sup>:

- **حالة الموافقة:** أي بعد مطابقة التجزئة لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، يحرر مدير المصالح الفلاحية ترخيصا بالتجزئة، أما سكوت الإدارة في الرد على الطلب لمدة تفوق المدة المحددة يفسر على انه قبول. وفي هذه الحالة ما على الموثق المكلف إلا بتحرير العقد الرسمي و مواصلة تحرير العقد بصفة نهائية مع الإشارة إلى سكوت الإدارة لمدة تفوق الأجل المحدد قانونا للرد.

- **حالة الرفض :** إن رفض الإدارة يكون بسبب عدم احترام الأحكام المشار إليها سابقا، حيث يجب أن يكون الرفض في شكل قرار إداري ، ويكون هذا القرار قابلا للطعن أمام القضاء المختص.

### ثالثا : رخصة البناء:

بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، و كذا القوانين التي سبقت منها القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المعدل والمتمم، والأمر 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 المحدد لقواعد شغل الأراضي المعدل و المتمم. ولقد تم التطرق إلى هذه الرخصة من المادة 52 إلى غاية المادة 53 مع تعديل في المادة 55 التي جاء بها القانون رقم 05/04 ، كما تم الفصل في أحكام هذه الرخصة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من خلال نص المادة 41 منه.

<sup>1</sup>قانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

<sup>2</sup>رحيش ومحمد شاكر، مرجع سابق، ص86.



## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

ورخصة البناء هي قرار إداري، هذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها وهي محددة قانوناً<sup>(1)</sup> في شخص رئيس المجلس البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>(2)</sup>، بعد تقديم عقد الملكية أو شهادة الحيازة شريطة أن تكون الوثيقتان مشهرتين في المحافظة العقارية **La conservation foncière publiés a**<sup>(3)</sup> فيحق للمالك العقار الفلاحي كقاعدة عامة وهو ما جسده المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أو حتى الحائز<sup>(4)</sup> كاستثناء أنجاز بنايات فوق عقاره، سواء أكانت موجهة للسكن أو الإستغلال الفلاحي أو التجهيزات، ولكن ولأهمية العقار الفلاحي لذى المشرع والذي يمثل المنفذ المهم نحو التنمية الإقتصادية، هذا ما أدى به إلى الحد من حرية المالك أو الحائز في أنجاز هذه البنايات وهذا من خلال إلزامية استصدار رخصة مسبقة من الإدارات المعنية بذلك، كما يشترط قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 أن يكون الهدف من كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية، أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية<sup>(5)</sup>.

ولقد حددت المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي نصت على: "تشرط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتمديد البنايات الموجودة والتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب لتدعيم اول التسييج". الأعمال المعنية برخصه البناء متمثلة في إنشاء وتشييد بالمباني لأول مرة او اعمال تتعلق بالمباني القائمة .

### 1) رخصة البناء في الأراضي الزراعية الخصبة والخصبة جدا التي تم تحويلها إلى أرض قابلة للتعمير:

مشكل الكثافة السكانية أصبح عائقا كبيرا وشبح على الأراضي الصالحة للزراعة فأصبح مشكل الاكتظاظ هاجسا يهدد هذه الأراضي الخصبة، فلم يغفل المشرع عن هذا، فلقد قيد المشرع الجزائري المالك للعقار الفلاحي الخصب والخصب جدا بوجود استصدارها رخصة بناء في حالة تحويل هذه الأرض الخصبة إلى أرض قابلة للتعمير، ولقد نصت المادة 36 من القانون رقم 29/90 على: "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو

1المواد 65 و66 و67 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

2محاجي منصور، النظام القانوني للتخصيص باعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البليدة، 2000/2001، ص63.

3أعمر بجاوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2009، الطبعة الخامسة، ص31.

4المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

5العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة القضاء، الدفعة الرابعة عشر 2005/2006، ص23.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما تحدد المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن توافق إنجاز عملية التحويل حتما وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به"

وعند قبول الجهات المختصة تحويل الارض الخصبة إلى أرض قابلة للتعمير اوجبت صاحب التحويل تعويض الدولة وجماعيتها المحلية مقابل نقص القيمة وهذا طبقا لنص المادة 37 من نفس القانون على حق الدولة في الحصول على عن هذا التحويل المنصوص عليه في المادة 36 أعلاه.

### 2) المقاييس المطبقة على البناء:

تختلف المطبقة على البناء باختلاف موضوع البناء ومواد تشييده والهدف منه ولهذا نميز بين حالتين:

أ)البنائات المعدة للتجهيز<sup>(1)</sup>: عند إقامة منشآت التجهيز المرتبطة بالإستغلالات الزراعية، يجب أن لا تتجاوز القطعة الأرضية المعدة لتشييد البناء فوقها  $1/50$  من المساحات الإجمالية من الملكية التي تقل عن خمسة 5 هكتارات، ولكل هكتار إضافي ترتفع  $50\text{م}^2$  مترا مربعا.

هذا وفقا لما تقتضيه أحكام المادة 03 من القرار الوزاري في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات<sup>(2)</sup>.

ب)البنائات المعدة للسكن: ونميز في هذه الصدد بين ثلاثة حالات وهي:

الحالة الأولى: إذا كانت المساحة الجانبية للمستثمرة أقل من 05 هكتارات تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستغلال البناء المعد للسكن ب  $1/250$  من المساحة الإجمالية، أي يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة لتشييد البناء فوقها  $1/250$  من مساحة الملكية ككل، أما إذا كانت المساحة الإجمالية للعقار الفلاحي يتراوح ما بين 5 و10 هكتارات يضاف إليها  $20\text{م}^2$  لكل هكتار إضافي.

الحالة الثانية: إذا كانت المساحة الإجمالية للعقار الفلاحي تفوق 10 هكتارات تحسب مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء ب  $1/250$  من المساحة الإجمالية على أن يضاف إليها  $10\text{م}^2$  لكل هكتار إضافي<sup>(3)</sup>.

1 رحيش ومحمد شاكر، مرجع سابق، ص92.

2 القرار الوزاري، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر1992، ع86 الصادرة ب06 ديسمبر 1992.

3 المادة 05 من القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

الحالة الثالثة: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر هكتارات تحسب المساحة المخصصة للبناء كما ذكر أعلاه (الحالة الأولى ) على أن يضاف إليها 10م<sup>2</sup> لكل هكتار إضافي .

وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك لسنة 1991 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج الأراضي العمرانية للبلديات نجده قد استثني الأراضي الضعيفة الخصب بأحكام خاصة وذلك على النحو التالي:

✽ **البنيات المعدة للتجهيز:** لقد نصت المادة 04 في فقرتها الثانية من القرار الوزاري المشترك على:

"لا تتجاوز مساحة البنيات 1/25 من مساحة الملكية، المحددة بنفس الشروط والزيادة إذا كانت الأرض الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة".

✽ **البنيات المعدة للسكن<sup>(1)</sup>:** بالنظر إلى ما تضمنته المادة 06 في فقرتها الثانية والثالثة من نفس القرار نجد:

- إذا كانت مساحتها أقل من 1000 م<sup>2</sup> فإن البناء يكون على مساحة 100/1 من المساحة الإجمالية، أما إذا كانت مساحتها أكبر من 1000 م<sup>2</sup> نضيف 20 م<sup>2</sup> لكل 1000 م<sup>2</sup> إضافي. بحيث يجب أن تنجز هذه البناية وذلك تحت

طائلة البطلان في عقد رسمي وأن لا تؤدي إلى الإضرار بالأرض الزراعية وذلك يجعلها غير قابلة للإستثمار أو بتحويلها عن وجهتها الفلاحية<sup>(2)</sup>، بالإضافة إلى ذلك نجد أن القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية<sup>(3)</sup>، قد فرض حماية على

العقارات الفلاحية، ولا سيما عند إقامة المشاريع، وذلك من خلال مواده من 109 إلى 112، بحيث يخضع أي

مشروع استثماري يقع على الأراضي الفلاحية إلى رأي مسبق للمجلس الشعبي البلدي كما كرس القانون رقم

07/12 المتعلق بالولاية<sup>(4)</sup> ، نفس الحماية من خلال المواد من 84 إلى 87 منه.

### المطلب الثالث: القيود المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري :

فرض المشرع الجزائري عدة قيود على جاءت في القانون 25/90 الذي يعتبر الركيزة الأساسية ومنعرج السياسة

العقارية في الجزائر ، كل هذه القيود جاءت لتحقيق المهدف المسطر لها بحيث نجد ان المشرع الجزائري خلال هذا

القانون فرض قيد وجوبية أستغلال كل مالك للأراضي الفلاحية ، كما قيد سلطة تصرفه في هذه الاراضي بحق

ممارسة الشفعة ، وهذا من الأجل الحفاظ على هذه الثروة وسنحاول توضيح هذه القيود بشكل مختصر في الفرعين

التالين.

1 رحيش ومحمد شاكر ،مرجع سابق ،ص93.

2 قرار المحكمة العليا رقم 130980 المؤرخ في 23 فيفري 1998 المتعلق بتغيير الوجهة الفلاحية لأرض فلاحية، قرار غير منشور.

3 القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية ، ج ر 2011 ، ع 37 الصادرة ب 22 جوان 2011.

4 القانون 07/12 ، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية ، ج ر 2012، ع 12 الصادرة ب 22 فيفري 2012.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

### الفرع الأول: قيد وجوب إستغلال الارض الفلاحية:

فرض المشرع هذا القيد بالنسبة للأراضي المخصصة للزراعة والتي لم يقيم ملاكها بإستغلالها ، وذلك من أجل الوظيفة الإجتماعية المنوطة وللأهمية البالغة للأراضي في التنمية الاقتصادية . حيث سنحيط في هذا الفرع بمضمون وجوب إستغلال العقار الفلاحي في النقاط التالية.

### أولاً: تعريف الأرض غير المستغلة:

تعتبر الأرض غير مستغلة في مضمون القانون 25/90 من خلال المادة 49 وهي "تعد أرضاً غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل إستغلالاً فلاحياً مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل."

من مفهوم نص المادة 49 الأرض غير المستغلة هي تلك الأرض الفلاحية المخصصة للزراعة وتهاون عنها مالكيها بإستغلالها وعدم زراعتها ، ومدة عدم الإستغلال هي مدة موسمين فلاحيين متعاقبين وكذا تثبت بشهرة علنية أي بشهود<sup>(1)</sup>، ومن ثم يقع عبئ إستغلال العقار الفلاحي حسب نمط الإستغلال على المالك ، ويقوم بذلك منفرداً وه و ما يعرف بالإستغلال المباشر مثل تأجير المالك للأراضي الفلاحية لشخص لأخر لإستغلالها<sup>(2)</sup>. وكذلك الحال بالنسبة للمالك الجديد الذي إنتقلت إليه ملكية الأرض الفلاحية فهو مقيد بإستغلالها وملزم بعدم الإضرار بقابلية الأرض للإستثمار<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: الوصف القانوني لعدم إستغلال العقار الفلاحي:

إن الوصف القانوني لعدم الإستغلال العقار الفلاحي يحتم علينا الرجوع إلى الأحكام العامة من أجل إعطاء تنسيب قانوني لعدم الإستغلال وذلك لعدم وجود أحكام خاصة للمنظمة للعقار الفلاحي ، فنص المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري على ما يلي "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.

- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.

- إذا كان الغرض من الحصول على فائدة غير مشروعة."

1-خوارجية سميحة حنان ، مرجع سابق ، ص 129.

2-شامة إسماعيل ، مرجع سابق ، 213.

3-المواد 55 و 56 من القانون 25/90 ، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

وتنص المادة 48 من القانون رقم 25/90، على أنه يشكل عدم إستغلال الأرض الفلاحية تعسفا في إستعمال الحق، وهذا للأهمية البالغة للعقار الفلاحي من الناحية الإقتصادية، وكذا ما يؤول إليه من وظيفة اجتماعية، وما يمكن ملاحظته هو أن مضمون عدم إستغلال العقار الفلاحي المعتبر تعسفا في إستعمال الحق، المنصوص عليه بموجب القانون رقم 25/90 تختلف عن الحالات التي ينص عليها القانون المدني في المادة 124 مكرر للتعسف في استعمال الحق، أي أن عدم الإستغلال يكون قصد الإضرار بالغير<sup>(1)</sup>، وهذا الغير يتمثل في المجتمع ما دام هذا الأخير يتبنى نظرية الوظيفة الاجتماعية، وكذلك جعل المشرع الجزائري إستغلال الأرض الفلاحية التزاما قانونيا، وهذا ما يقنص من سلطات المالك ويقيّد حرّيته في الانتفاع بملكه ويكمن الاختلاف بين هاتين الحالتين في الجزء المقرر أو الذي يترتب في حالة التعسف في إستعمال الحق<sup>(2)</sup>.

- حيث أن التعسف في استعمال الحق المنصوص عليه بموجب القانون المدني يكون جزاؤه تعويضا للمتضرر من التعسف<sup>(3)</sup>.

- أما في الحالة المنصوص عليها بموجب القانون رقم 25/90 فقد حددت الجزاءات المترتبة عنها من خلال نص المادة 51 التي نصت على "إذا ثبت عدم استثمار ارض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها و إذا بقية الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي :

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقه المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف .

- أو عرض الأرض للتأجير .

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة".

ثالثا: إثبات عدم إستغلال العقار الفلاحي:

أوجد المشرع الجزائري لجنة خاصة مهمتها إثبات عدم الإستغلال جاءت في نص المادة 50 من قانون رقم 25/90 ، و بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 . الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك

1 رحيش ومحمد شاكر، مرجع سابق، ص76.

2 الجليلي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، مرجع سابق، ص244.

3 حمدي باشا عمر، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص255.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

ولكيفية إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup> .

تقوم هذه اللجنة المذكورة أعلاه بإتباتا لإستغلال من عدمه الإستغلال ، وتكون هذه اللجنة على مستوى كل ولاية، وتشكل هذه من<sup>(2)</sup>:

-مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا .

-عضو من الغرف الفلاحية للولاية يعينه رئيسه .

-عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه .

تقوم الوالي لمدة ثلاثة سنوات تعين أعضاء هذه اللجنة ، ومن مميزات هذه اللجنة أنها تستعين بلأي شخص ترى فيه فائدة من الاستعانة برأيه .

تؤسس اللجنة في تكييفها لالعدم إستغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة طبقا لنص المادة 05 من المرسوم رقم 848/97 والمعدلة بالمادة 04 من المرسوم رقم 83/12<sup>(3)</sup> .:

- بمبادرة أعضائها .

- من المصالح الفلاحية .

- من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- بناء على تبليغ من أي شخص .

تقوم اللجنة بإجراء التحقيقات اللازمة و إعداد محضر إثبات حالة توجهه إلى الوالي المختص، وإلى الوزير المكلف بالفلاحة<sup>(4)</sup> .

---

1 المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ، الذي يضبط تشكيل الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم الإستغلال الأراضي الفلاحية، ج 1997، ع 83 الصادرة ب 17 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 83/12 ، المؤرخ في 20 فيفري 2012، ج 2012، ع 11، الصادرة ب 26 فيفري 2012.

2 المادة 03 من المرسوم التنفيذي 484/97، المرجع نفسه.

3 المرسوم التنفيذي رقم 83/12 مؤرخ في 20 فيفري 2012 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية ، ج ر 2012 ، ع 11 الصادرة ب 26 فيفري 2012.

4 المادة 05 من المرسوم التنفيذي 848/97، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

طبقا للمادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 848/97 يتم ثبوت عدم إستغلال الأرض الفلاحية ، ويعذر المالك أو الحائز بمباشرة الإستغلال في مهلة تتجاوب مع قدرات الأرض والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها الأرض، ويجب أن لا تتجاوز 06 اشهر مهما كان موقع الأرض وطبيعتها. ففي حالة ما إذا إنتضى الأجل الذي حددته اللجنة المذكورة ولم يستأنف المالك أو الحائز إستغلال الأرض يعذر مرة ثانية لوضعها قيد الإستغلال خلال سنة واحدة، كما يحق للجنة طلب الأسباب التي أدت إلى عدم إستغلال الأرض وهذا ضمن مدة الإنذار الثاني<sup>(1)</sup> .

وحسب رأي الأستاذ سماعيل شامة ، فإن هناك غموض في نص المرسوم بخصوص التوضيحات التي يقدمها المالك أو الحائز في عدم الإستغلال، من حيث مصير تلك التوضيحات، ويرى أن اللجنة ملزمة بالتحقيق والتحقق من صحتها وتنتهي عملها بإتخاذ قرار مسبب بشأها هذامن جهة، ومن جهة أخرى إضافة إلى الغموض المذكور أعلاه، فإن المرسوم لم يتطرق إلى مشكلة القرار الواجب إتخاذه، تطبيقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وعليه يمكننا تصور الفرضيات التالية<sup>(2)</sup>:

**1) الفرضية الأولى:** يحق للجنة اتخاذ القرار المناسب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون ذلك على سبيل الإستشارة.

**2) الفرضية الثانية:** يترك الأمر في إتخاذ القرار المناسب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما يستتشف من نص المرسوم رقم 848/97، إلا أن إتخاذ هذا القرار يشكل خطر على الملكية الخاصة، إذ لا يعقل أن يكون الديوان حكما وطرفا في نفس الوقت وعليه يرى من الأفضل إستبعاد هذه الفرضية.

**3) الفرضية الثالثة:** يجب تكليف اللجنة باتخاذ القرار، وهو الرأي السليم حسب نظرة الأستاذ سماعيل شامة، وهذا بتوسيع مجال تدخلها وعدم إقتصارها على المعاينة كما جاء ذكره في المادة 05 من المرسوم رقم 484/97 ، وذلك حتى تكون حقوق الملاك والمستثمرين في مأمن من كل إنحياز أو تحكم.

**رابعا: آثار عدم استغلال العقار الفلاحي:**

1 المادة 07 من المرسوم التنفيذي 848/97، المرجع نفسه.

2 رحيش محمد وساكر إسماعيل ، مرجع سابق ، ص78.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

بعد قيام اللجنة بتوجيه الإنذار الأول والثاني حيث تنص المادة 51 من القانون رقم 25/90 أنه في حالة ثبوت عدم إستغلال الأرض الفلاحية وبعد إنذار المستثمر وانتهاء اجل السنة وبقيت الأرض دون إستثمار، تقوم الهيئة المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف .
- عرض الأرض للتأجير،
- بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

### 1) وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب المالك وعلى نفقته أو الحائز الظاهر<sup>(1)</sup>:

حيث نصت على هذه الحالة المادة 52 الفقرة الأولى من القانون رقم 25/90 بحيث تكون مخصصة للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة ، عاجزا عجزا موقتا على استعمال الأراضي المقصودة . كما يدخل ضمن هذه الحالة وضع الأرض للتأجير، غير أنه ما يمكن ملاحظته هو أن النص لا يبين الحالات الواجب اللجوء فيها إلى الإجراء الأول ومتى يتم اللجوء للحالة الثانية أي عرض الأرض للتأجير .

### 2) إذا كانت الأرض المعنية بإجراء معاينة عدم الإستثمار ومصنفة ضمن الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة فيتم عرضها مباشرة للبيع، وتتصور الحالتين التاليتين<sup>(2)</sup> :

أ) يقف المالك موقفا سلبيا من الإنذار فيتكفل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالبيع الجبري للأرض ، وذلك بالبيع بالمزاد العلني، وفي هذه الحالة لا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يستعمل حقه في الشفعة .

ب) يقرر المالك بيع الأرض وفي هذه الحالة يقوم المالك بما يلي:

- يعرض الأرض على الديوان، وإذا تم الاتفاق يتم البيع لصالح الديوان .
- إيجاد مشتري لشراء الأرض ففي هذه الحالة يكون على المالك (البائع) والمشتري المترشح أن يقوموا بتحرير تصريحين نية البيع والذي يتم تبليغه للديوان الذي يكون له الحق في ممارسة حق الشفعة من عدمها.

### الفرع الثاني : قيد ممارسة حق الشفعة:

إن الشفعة تعتبر أحد الأسباب المكثرة للملكية العقارية، المهية منها وغير المبنية، وهي طريق خاص لتملك العقارات تخلف عن الأسباب والطرق القانونية الأخرى، وتعتبر

1 رحيش محمد وساكر إسماعيل ، مرجع سابق ، ص 79.

2 رحيش محمد وساكر إسماعيل ، المرجع نفسه، نفس الصفحة.



## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

من أهمها أدوات التقنية المنصوص عليها قانونا والتي تساهم في شفافية السوق العقارية ومخاربة سوق المضاربة والفوضى، هو الحال الذي يسبب محلاً لشخصاً والدولة والجماعات المحلية محقلاً ولوية أو التقدم على المعاملات المنصبة على العقارات.

### أولاً : تعريف الشفعة:

الشفعة أثر من آثار عقد البيع، ويعدّها بعض الفقهاء سبباً من أسباب الملك وهي على إية حال ليست سبباً اختيارياً بل تعد شكلاً من أشكال نزع الملكية جبراً عن صاحبه<sup>(1)</sup> ولمعرفة مفهومها جيداً سنعرفها لغة وإصلاحاً.

### 1) تعريف الشفعة لغة:

جاء في القرآن الكريم بقوله تعالى "ومنيشع شفعة حسنة يكتلها نصيب منها، ومنيشع شفعة سيئة يكتلها كفلمنها"<sup>(2)</sup>.  
أيمنيز دعم له وينمو وهو أيضم عملاً إلى عمل<sup>(3)</sup>.

لفظ الشفعة

لغويًا مأخوذ من الشفع، وهو الضملاً نصاحباً لحق فيها يشفع ما لها، فيضم ما لغيره، والشفع خلاف الفوتر، وهو الزوج، نقول كأنوتر افشع تحشفاً، وشفع الوتر من العدد شفعا صير هز وجا<sup>(4)</sup>.

### 2) تعريف الشفعة اصطلاحاً:

أ) تعريف الشفعة عند الفقهاء: لقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريف الشفعة، فتعددت آراؤهم حول ذلك. فعرفها الفقهاء الأحناف بأنها "تملك البقعة جبراً على المشتري ما قام عليه". والمقصود بالبقعة هنا هي العقار المشفوع فيه<sup>(5)</sup>. وعند بعض المالكية: "الشفعة استحقاق شريكاً خذماً عا وضبه شريكهم منعقار بثمنها وقيمتها"<sup>(6)</sup>. وعرّفها الشافعية: "حق تملك قهري، يثبت للشريك القديم على الحادث فيما ملك بعوض"<sup>(7)</sup>. الشفعة عند الحنابلة هي: "استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه من يد من انتقلت إليه"<sup>(8)</sup>.

1 جهاد محمود الأشقر، مسقطات الشفعة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، 2009، الطبعة الأولى، ص 6.

2 الآية 85 من سورة النساء.

3 على الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالشرائع الوضعية، الجزء الثاني، دار الفكر العربي، بدون بلد نشر، 1996، ص 265.

4 الجوهري، الصحاح في اللغة والعلوم، الطبعة الأولى، 1974، بيروت، المجلد الأول، ص 674 و 675.

5 محمد أمين ابن عابدين، حاشية رد مختار على الدر المختار، الجزء الخامس، مطبعة مصطفى البابلي الحلبي، القاهرة 1963، الطبعة الثانية، ص 142.

6 عبد الحميد الشواربي، أحكام الشفعة والقسم في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، القاهرة، 2000، ص 09.

7 جهاد محمود الأشقر، مرجع سابق ص 8.

8 جهاد محمود الأشقر، المرجع نفسه، ص 9.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

يلاحظ أن الشفعة عند الحنفية تثبت للشريك والجار ، وعند الجمهور (المالكية ، والشافعية، والحنابلة) تثبت الشفعة للشريك دون الجار<sup>(1)</sup>.

### ب) تعريف الشفعة قانوناً:

لتعريف الشفعة قانوناً هناك عدة تعريفات نذكر منها ما يلي:

#### ✦ تعريف الشفعة وفق القانون المدني:

لقد نظم المشرع المدني الجزائري بالشفعة في القسم الخامس من الفصل الثاني، وجاءت أحكام الشفعة في المواد من 794 إلى 807، فتناولت المادة 794 منتهت تعريف الشفعة بقولها:

"الشفعة رخصة تجيز الحلو للمشتري فيبيع العقار ضمناً لحو الو الشرو وطالمنصو صعلها في المواد التالية"<sup>(2)</sup>.

يفهم من هذا التعريف بأن الشفعة تتحقق في حالة ما إذا بيع العقار وقام سببقانو نبيخو للشخصاً آخر الحلو لمحل المشتري فيشراء هذا العقار بحيثك ونلهأ ولو لوية عليهو على غير هم منير يدتملك هذا العقار، ومنهنا يقالإنها أخذ العقار المبيع بالشفعة، ويسمياً لأخذ بالشفعة الشفيع، والمشتريا لمشفو عمه.

#### ✦ تعريف الشفعة وفق قانون 19/87 :

نصت المادة 105 من القانون 30/90 المتضمن قانوناً للأملاك الوطنية على أن استغلال

الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية يتم وفقاً لحكام القانون 19/87

المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية<sup>(3)</sup>، وقد حدد هذا القانون كيفية استغلالها للأراضي عن

طريق منحها من طرف الدولة مالكة الرقبة للمنتجين في شكل حق لا تتفاد أثماناً إلى جانب تنازلاً لكليهما مجعماً بالأملاك العقارية المبنية والمنقو

للمخصصة للأراضي، وتنص المادة 24 من القانون المذكور أعلاه على أنه "لا يمكن التنازل عن الحصص إلا لصالح

عمال القطاع الفلاحي وتعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحية وللعمالين ضمن

المستثمرة الفلاحية الجماعية، ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة" فرغم أن المادة 43 من القانون

19/87 منعت على الموظفين التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية لتفادي الأخطاء التي وقعت تطبيقاً لقانون

الثورة الزراعية، فإن الإستقلال بالإدارة والتسيير لا يمنع الدولة بصفقتها مالكة لحق الرقبة ومسؤولة على المحافظة على

1 جهاد محمود الاشقر ، المرجع نفسه ، نفس الصفحة.

2 لأمر رقم 58/75 ، مرجع سابق،

3 قانون رقم 19/87 ، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالاً آمثلاً نظراً لوظيفتها الاجتماعية الهامة من ممارسة الرقابة واستعمال الصلاحيات المخولة لها قانوناً

و.حقاً لا تتفاد لأراضيها من أساساً بصفة جماعية وعلى الشيو عبالتساو يبيناً أعضاء المستثمرة الفلاحية ويكون الشيو عأبدي

ولكن يمكن استثناء منح هفر ديا. وانطلاقاً من هذا القانون نفاً نحققاً لا تتفاد هوهو حقيني

عقار يينتقل إلى الورثة يمكن التنازل عنه الحجز عليه ورنه هو يتم الاستغلال لجماعياً في شكل مستثمرة فلاحية

وهي عبارة عن عشرة كمدينة تنشأ بتحرير العقد الإداري والواجب شهر هفياً لمحافظة العقارية، لتنتقل لوسائلو حقلاً لا تتفاد المأمو بدو تصبح الحاص

صمكلها وليس لشر كاء وتكون حصة الشريك هيقشخص في ذمة المستثمرة التي لها استغلال مالي، بينما تبقى الدولة مالكة الرقبة فقط وتول

ي مسؤولة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالاً آمثلاً، نظراً لوضعيتها الاجتماعية وعلى هذا الأساس حو لها

حقوق مراقبة في استعمال الصلاحيات المخولة لها قانوناً، ومن أهمها التدخل عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل على حقه، أو في حالة

إسقاط هذا الحق أو في حال وفاته وتوارثه في حق غيره وطالبه في المستقبل، وهذا الممارستها لحق الشفعة<sup>(1)</sup>.

### ✦ تعريف الشفعة وفق قانون التوجيه العقاري 25/90:

لم يعرف قانون التوجيه العقاري 25/90 حق الشفعة ولكن ورد تعريف الشفعة في المادة 03 من مشروع القانون المتعلق بـ كيفية ممارسة الدولة

لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية بالشكل التالي: "الشفعة هي رخصة تجيز الحلو للمشتري بالمحتمل في بيع

ملية البيع".

وعليه يمكن أن نعرف الشفعة بأنها رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلو للمشتري بالمحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحياً

كاناً وعمراً، بواسطة هيئة خاصة حددها القانون".

ونستخلص مما سبق أن قانون التوجيه العقاري يجاء بـ قيود وشروط بالنسبة للأراضي الفلاحية لم يتضمنها القانون المدني في حق الملكية، وأهمها المح

افظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالاً آمثلاً، وعدم تمر كها بوراً تحت طائلة الجزاءات التي تذهب إلى حد البيع الجبري.

وممارسة الدولة لحق الشفعة ما هو إلا تطبيقاً للامتيازات العامة

والقانون 25/90 جاء في مادته 62 أن الشفعة تمارسها هيئة عمومية لم يتضح من هذه الهيئة.

### ✦ تعريف الشفعة وفق قانون 03/10:

1 زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، بدون طبعة ص 14.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

يتمحور هذا القانون الذي يعد امتدادا لقانون الفلاحة التوجيهي لسنة 2008 حول 15 مبدء منها "تحول حق الاستغلال إلى امتياز كنظام حصري لاستغلال الأراضي"<sup>(1)</sup> لمدة أربعين عاما و يقصى من أهلية الاستفادة من هذا الامتياز<sup>(1)</sup>.

- كل شخص سبق له أن أبرم صفقات بشأن أراضي فلاحية عمومية .
- كل شخص حاز هذه الأراضي خرقا للقانون الجاري به العمل .
- كل شخص كان له سلوك مشين خلال حرب التحرير الوطني.

من خلال هذا القانون تسعى الدولة لتشجيع تجميع المستثمرات الفلاحية في حالة امتلاك عقود تنازل عديدة لاستغلال العديد من الأراضي الفلاحية. ومع ذلك لا يشمل هذا القانون إلا الأراضي التابعة لأملاك الدولة التي يحددها قانون 19/87 والتي تبلغ مساحتها 2,5 مليون هكتار<sup>(2)</sup>.

كانت الدولة الوحيدة فقط تمارس حق الشفعة على الاراضي الفلاحية في اطار قانون 19/87 وعدم وجود شفعاء آخرين لكن بعد صدور قانون 03/10 الذي الغي القانون السالف الذكر و مع مراعاة أحكام المواد 05، 18 ، 19 من القانون رقم 03/10 ، وتمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة ، وذلك عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي و الأملاك السطحية المقرر منحه ا.

والمادة 17 من القانون 03/10 ، نصت على أنه : " تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكدا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي ،عن طريق إعلان الترشيح مع إحترام المادة 15 أعلاه، وتعطي الأولوية إلى:

المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب الإمتياز المتعددين.

المستثمرين أصحاب الإمتياز المحادين من أجل توسيع مستثمراتهم.

الأشخاص الذين لهم مؤهلات عملية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

1. http://www.mouwazaf-dz.com/t32314-topic ، 12 فيفري 2015 ، 21:30 .

2 متنديات الجلفة لكل الجزائرين والعرب، 1837451، http://www.djelfa.info/vb/showthread.php?t=837451، 13 جانفي 2012.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

ومنخلال لنص المادة 07 من

الملحق لدفتر الشروط<sup>(1)</sup> الذي حدد كيفية منح حقا لامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 06/11 التي نصت على " عند زوال وجود الشخص المعنوي بصاحب امتياز لا يسبب كان، تؤولا لأملاك موصو عال امتياز إلى الدولة، وفي حالة البيع الإبادي للأملاك المذكورة، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حقا لشفعة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ". كما نصت نفس المادة "على أنه يمكن التنازل عن حقا لامتياز منشأة متغير قواما لأملاك الممنوحة ". ما يلاحظ من ه ذا القانون أن الدولة أصبحت هي اخر مرتبة بين الشفعاء.

### ثانيا: الجهات الممارسة لحق الشفعة على العقارات الفلاحية :

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة الشفعة بإسم الدولة ولحسابها الخاص ، أما بالنسبة للعقارات الفلاحية التابعة للخواص لم يمنحها التنظيم أداة الممارسة ه ذا الحق<sup>(2)</sup>. مما يجرننا إلى إزالة الغموض عن هذه الهيئة الممارسة لهذا الحقمن خلال تعريفه والمهام الموكلة له:

#### 1) تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

وفقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 87/96<sup>(3)</sup> المعدل المتمم بالمرسوم رقم 339/09 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، ويعتد تاجر افيعلا قائم مع الغير، ويوضع تحت صرف وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره في مدينة الجزائر العاصمة، لكن و بعد تعديل المرسوم فإن الديوان اصبح يتوفر على هياكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني لتحقيق أهدافه وإعطاء نوع من اللامركزية .

وأصبح الديوانو فقالتعديدا لجديد يتلقى مساهمات من الدولة في كل سنة مقابل تبعا لخدمة العمومية على عاتق هيمو جيد دفتر الشروط، تكونه ذهالمساهمات موضوع عمحاسبة مستقلة. كما أنقانون المالية التكميلي لسنة 2010

1 المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 06/11، مرجع سابق.

2 طلبة ليلي، مرجع سابق، ص 108.

3 المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر 1996، ع 15 الصادرة في 03 مارس 1996، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر 2009، ع 61، الصادرة ب 25 أكتوبر 2009.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

قدمت الديون الخمسة بالمائة من المبالغ الأتواى المحصلة فعلا مقابل حقا لامتياز بمفهوم القانون 03/10 إضافة إلى إيراداتها العادية بهدف تحقيق الأهداف المرجوة في الضبط العقاري.

فما هي مهام الديون الوطنية للأراضي الفلاحية؟

### 2) مهام الديون الوطني للأراضي الفلاحية:

تعددت مهام الديون الوطني للأراضي الفلاحية بتعدد النصوص القانونية المتضمنة له، فمنها ما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 الذي أضاف له مهام أخرى ومنها ما هو منصوص عليه في القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10<sup>(1)</sup>.

#### أ) مهامه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم :

يمارس الديون الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم مهام الخدمة العمومية طبقا لدقتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم رقم 87/96 المعدل والمتمم بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 .

- يعتبر الديون الوطني الأداة الرئيسة لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي.

- يعمل على وضع الأراضي المصرح بها قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع ، ويمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع .

- يجوز بموجب المادة 56 من القانون على الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا لأحكام المادة 55 من القانون 25/90 .

- يكون الديون ملزما بالتنازل في إطار ممارسة مهامه كوكيل على الدولة عن الأراضي التي قام باستعادتها أو تقييدها أو تميمها لفائدة استقرار الفلاحين الشباب أو الفلاحين الذين انتزعت منهم ملكياتهم من أجل المنفعة العامة .

- تطوير الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث الاستثمارات الفلاحية بواسطة المبادلات وعمليات إعادة ضم القطع الأرضية إلى بعضها البعض مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها ، ويقوم بتطويره ، وله أن يعد كل سنة ميزانية للسنة المالية الموالية.

- إنشاء البطاقات العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية<sup>(1)</sup>.

1 كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 68.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

### ب) مهامه وفقا لمرسوم التنفيذي رقم 339/09.

بتبني المشرع سياسة تجديد الاقتصاد الفلاحي والريفي ضمن رؤية جديدة تهدف إلى عصرنه الاراضي الفلاحية وتحقيق الامن الغذائي، بانتهاج نمط جديد في استغلالها وفقا لما جاء به قانون التوجيه الفلاحي ، الأمر الذي استدعى منه توسيع مهامه حيث تضمنت المادة 05 منه على أن الديوان الوطني للأراض الفلاحية يكلف زيادة على المهام المسندة إليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96،

- دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراء المحدد لهذا الغرض ، بالإتصال مع مصالح أملاك الدولة .
- يضمن متابعة شروط إستغلال هذه الأراضي الممنوحة في شكل امتياز ، ووضع أدوات تقييم إستعمالها المستدام والامثل من طرف أصحاب الإمتياز.
- عدم تغيير الوجهة الفلاحية .
- متابعة أصول المستثمرة قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها<sup>(2)</sup>.

### ج) مهامه وفقا للقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10:

- وسع القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له 326/10 من صلاحياته فتمحور أساسا في المهام التالية<sup>(3)</sup>:
- تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بعد تلقي ملفات المستفيدين ودراستها.
- التنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية أو وثائق أو وقائع المصرح بها.
- التوقيع علي دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز.
- ارسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقود باسم كل مستثمر.
- تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية بعد إعداد وشهر عقد الإمتياز في المحافظة العقارية.
- تسليم عقود الامتياز للمستثمرين بعد استكمال تسجيلها.
- ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية.
- ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز ومرتبة الديوان بعد المستثمرين.
- الفصل في الطلبات المتعلقة بالخروج من حالة الشيوخ مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية.

1 كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص69.

2 كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، ص69 و ص70.

3 كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، ص70 و ص71.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

- الترخيص باكتساب أكثر من حق امتياز للشخص الواحد مع مراعاة احكام المرسوم التنفيذي 490/97 .
- تلقي طلبات تجديد عقود الامتياز .
- استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لأعضاء المستثمرة في حالة فسخ عقد الامتياز او الوفاة أو عدم ايداع ملفات التحويل خلال الآجال القانونية أو عدم اختيار ورثة المستثمر، لاحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 منه، أو حالة وجود قضايا عالقة أمام القضاء.
- التكفل وحساب الدولة بكل نزاع يمكن أن ينشأ جراء عدم تنفيذ أحكام المادة 25 من القانون 03/10.

### المبحث الثاني: القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي المقررة للمصلحة الخاصة:

يرتبط مفهوم المصلحة الخاصة بالأفراد ، أي توفيق بعض مصالحهم على حساب أفراد آخرين، أي تغليب الصالح الخاص للأفراد ، ومراعاة لهذه المصلحة فإنه يتم تقييد أو التضيق على الفرد في إطار الجماعة لمصلحة فرد آخر ، فالمصلحة الخاصة للغير حماها ايضا المشرع بتقييد استعمال حق الملكية وذلك متى كانت ه ذه المصلحة اولى بالرعاية من مصلحة المالك<sup>(1)</sup>، تتمثل في القيود التي نص عليها القانون المدني.

وعلى هذا ارتأينا أن نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب مفصلة كالآتي:

المطلب الأول: قيود ناتجة عن التجاور.

المطلب الثاني: قيود ناتجة عن المياه.

المطلب الثالث: القيود الناتجة على حجز العقارات الفلاحية.

### المطلب الثاني: القيود الناتجة عن التجاور:

إنالتجاور يثير مشاكل عديدة، ولعلاجها المشاكل فضر المشرع عاجز اثر قيود تختلف باختلاف ظروف التجاور، غير أنه ما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع قيود جوار خاصة بالعقار الفلاحي مما يستوجب علينا تطبيق القواعد العامة وبالرجوع إلى أحكام الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري يمكن القول بأن قيود الجوار نوعان

1أفاضلي إدريس ،نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة النشر، بدون طبعة، ص268.



## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

، فمنها قيود تتعلق بوضع الحدود والفاصلة بين ارضين متجاورتين ومنها ما تخول لصاحب الارض المحصورة المرور في ملكية الغير و سنتطرق اليهما بالشرح المفصل في الفرعين التاليين.

### الفرع الأول : قيد وضع الحدود بين ارضين متلاصقتين :

لقد قيد المشرع الجزائري استعمال حق الملكية لمصلحة الجار الملاصق ، بوضع الحدود للملكه والتحديد هو "عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين ارضين متلاصقتين وتحديدها بعلا ماقمادية أخرى". و يشترط أن تكون بين ملكيتين متجاورتين<sup>(1)</sup> ، بوضععلامات

مادية فالمشرع علميفر ضتحديد امعين ، و تتم عملية التحديد بالاشتر اكيبنا الطرفين<sup>(2)</sup> . أما الاستثناء ، يجوز للمالك أن يجبر جار هعلى وضع الحدود لأرضه ، حيث نصت المادة 703 من أمر 58/75 المتضمن القانون المندوب الجزائري "لكل مالك أن يجبر جار هعلى وضع حدوده ولا ملاكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة فيما بينهما". وتحديد الحدود يقتضه الحال تجنبا للخلاف الذي قد يثور بين الملاك المجاورين بسبب صعوبة تعرف كل مالك على حدوده ، وعملية تحديد تكون إما رضائيا أو قضائيا وسنشرحهما في النقطتين التاليتين.

### أولا: تحديد الحدود رضائيا :

التحديد هو قيد

يفر ضبقوة القانون على حالة واقعية وهي التلاصق بين ارضين متجاورتين يظل هذا القيد مادام التلاصق قائما ، فلا يسقط بالتقادم في حالة الاتفاق بين الطرفين على تعيين الحدود يحرر محضر تعيين حدود الملكيات من طرف تقنيين من مصالح مساح الأراضي بحضور الملاك الجيران<sup>(3)</sup> ، وبعد تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في المحضر ، يتم التأشير عليه شهرها محافظة العقارية<sup>(4)</sup> .

### ثانيا: تحديد الحدود قضائيا :

1 حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والحكمة العليا ، دار هومة ، الجزائر ، بدون سنة نشر ، الطبعة السادسة ، ص 295.

2 حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 492.

3 المادة 09 فقرة 01 من الأمر 74/75 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج 1975 ، ع 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 .

4 ، المرجع نفسه ، المادة 14 فقرة 3 من الامر 74/75

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

في حالة عدم الاتفاق يجوز للجار المالك أن يخاصم جاره على وضع حدود لملكيتها أمام القضاء، فترفع دعوى تحديد العقار بين المتناصقين إذا كانت خالية من الترافع في الملكية كعدم الاتفاق على مساحة كل منهما، ووظيفة القاضي في هذه الدعوى تنحصر في تطبيق سند الملكية ووضع علامات مادية للحدود، وعند صدور الحكم المعين للحدود والأراضي سجلو يشهر بالحفاظة العقارية<sup>(1)</sup>. ويتضح لنا من كل ما سبق ان وضع الحدود يتوجب على تطبيقه حالة وجود حالة واقعية وهي التلاصق بين أرضين متبنتين أو تكون القطعتين لأرضيتين مملوكتين لشخصين مختلفين. و يثبتا لحق في المطالبة وضع تعيين الحدود بالنسبة إلى جميع الأراضي الخاصة سواء كانت زراعية أو عمرانية.

### الفرع الثاني: قيد حق المرور بالنسبة للأراضي الفلاحية المحصورة عن الطريق العام:

كغيرها من القيود التي سبقت لا توجد نصوص قانونية خاصة بحق المرور في الأراضي الفلاحية ما يحتم علينا الرجوع إلى الأحكام العامة، التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني، فمن المسلم به أو كقاعدة عامة يجوز للمالك الحق في أن يمنع الغير من المرور في أرضه لكن المشرع قدر أن انحصار الأرض يحول دون استعمال واستغلال هذه الأرض، فوضع القانون قيداً على حق المالك الكبير أن يمنع الغير في المرور بأرضه، وفي نفس الوقت أعطى للغير رخصة المرور بالنسبة للأراضي المحصورة عن الطريق العام مجبراً عن مالكها، فنصت المادة 693 من القانون المدني الجزائري على أنه "يجوز للمالك لأرضاً محصورة التي

لست لها مرمى يصلها بالطريق العام أو كان لها مرمى ولكن غير كاف للمروور أن يطلب حق المرور على الأملأ كالجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك"، ونصت المادة 695 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري "لا يجوز للمالك لأرضاً محصورة أو التيلها مرمى كاف على الطريق العام، أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كانا الحصر ناتجاً عن إرادته". يتبين من نص المادة أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً محدداً لهذا القيد بل أكتفى فقط بتوضيح شروط وكيفية إستعماله ولتثبت قيد حق المرور القانوني وجده شروطاً تستعرض إليها كالآتي:

### أولاً: شروط تثبت حق المرور :

لي تثبت حق المرور يجب توفر جملة من الشروط سنعرضها في النقاط التالية:

#### 1) الانحباس عن الطريق العام:

1 المادة 38 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج 1976، ع 30 الصادرة ب 13 أفريل 1976.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

من المقرر قانوناً أن إنشاء حق ارتفاع على ملك الغير يشترط فيه أن تكون الأرض محصورة<sup>(1)</sup>، لا يثبت للمرور القانوني الصالحاً للأرض المحصورة عن الطريق العام، ومعنى كون الأرض محبوسة عن الطريق العام أنه لا يكون لها منفذ إلى هذا الطريق، فتكون محاطة من جميع الجوانب بأرضي الجيران<sup>(2)</sup>، وتعتبر الأرض محبوسة عن الطريق العام، حتى لو كان لها ممر ولكنه غير كافي، أي أن الأرض لها ممر يصلها الطريق العام لكن بنفقة باهضة أو مشقة كبيرة<sup>(3)</sup>.

وكفاية الممر أو عدم كفايته مسألة موضوعية تخضع للجهة القضائية المختصة، وعادة ما

يعين القاضيه خبراً<sup>(4)</sup>، وعلى ضوء تقرير الخبرة والوقائع المعروضة، يعين الموضع الذي يتم فيه مباشرة الحفر اعيا في ذلك المسافة بين العقار وال طريق العام الذي يلحقاً فضرراً على الملا كما جاورين<sup>(5)</sup>.

ويثبت للمرور القانوني للمالك العقار الفلاحي، الذي

يجوز لها استعمال الأرض واستغلالها، المهم أن تكون للأرض ممر يصلها بالطريق العام وأن الممر غير كاف، وإن كانت الأرض مجاورة للطريق العام محددة بسيماجاً وحائطية على صاحبها فتحتمر في السور كبا لصاحب الأرض المحصورة ويسلمهم مفتاحاً لأبواب<sup>(6)</sup>.

وقد توسعت نطاق الممر القانوني لئلا يملك الأرض المحصورة بحيث لا يتوقف حقل الممر على سطح الأرض المجاورة فقط

وإنما يمتد الممر وتحت الأرض المجاورة من أجل إقامة قنوتات بطنية لتمرير الكهرباء والغاز وصر فالميها القذرة<sup>(7)</sup>.

وبالرغم من ذلك نص المادة 693 من القانون المدني نجد أن المشرع أجاز لئلا يصعد على شبة حقل الممر وعلى الأرض المجاورة لصالح مالك الأرض المحصورة وليس في الأرض المجاورة ويمثل قيداً جديداً على ملكية عمق الأرض.

### 2) ألا يكون الانحباس فعلاً كالأرض:

يشترط لقيامه وثبوته للمرور أن لا يكون الانحباس فعلاً كالأرض المحصورة<sup>(8)</sup>، ويعتبر الحصر ناتجاً عن فعل المالك إذا نشأ عن عمل من جانبه، سواء كان هذا العمل مادياً أو تصرف قانونياً، وسواء كان إيجابياً أم سلبياً<sup>(1)</sup>.

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، مرجع سابق، ص 289.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، مرجع سابق، ص 754.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، المرجع نفسه، ص 756.

4- تميمي جميلة، حقل الممر وللأرض المحصورة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا، تخصص القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص 67.

5- المادة 676 من الأمر 58/75، مرجع سابق.

6- يكن زهدي، الملكية والحقوق العينية الأصلية علماً وعملاً، الجزء الأول، دار الثقافة، لبنان، 1974، الطبعة الثالثة، ص 12.

7- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، مرجع سابق، ص 763.

8- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، مرجع سابق، ص 290.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

وقد يتصرّف صاحب الأرض فيها تصرّف قانونياً كالبيع، القسمة، المقايضة فيصبح الجزء الذي استبقاه محصوراً، ففيهذه الحالة مالكا للأرض المحصورة لا يجرّ ممنوح المرور وإنما يجرّ مباحذ المرور من الوضعا الذي حدده المادة 697 من أمر 85/75 ، وقد أوجبته المادة أن يكون المرور في العقار الجزأ أولو ليكن المرور فيها أخفضرراً ويمكن تبرير هذا الحكم على أساس أن المحصر ناتج بفعلا لصاحب العقار الفلاحي.

### 3) أنلايو جدمر كافيو صلها إى الطريق العام:

يجوز المطالبة بمرور إذا كان المرور غير كافى مقابل دفع تعويض

(2)، ولا يشترط للمرور القانوني إذا كان للمالك الأرض المحصورة اتفاقاً مع المورور على

أرض الجار، حتى لو كان سند الاتفاق محل المنازعة، وإذا قضى انتهاء حق الاتفاق لصالح

الأرض المحصورة لها حق المطالبة حق المرور القانوني (3).

وأجمع أغلب الفقهاء

أنه ينتفح حق المرور القانوني مادام صاحب الأرض المحصورة يمر في أرض جارعه على سبيل التمساح على سند قانوني يقرر هذا الحق (4)، أما موقفاً

لمشرع الجزائر يبينه في المادة 695 فقرة 02 من القانون المدني

"ليس للمالك الأرض المحصورة أن يطالب أيضاً بحق المرور على وجه الاتفاق، وإنما بحق المرور على وجه الإباحة مادام المرور بالاتفاق لم يبق

ضبعو حق الإباحة ينزل".

### ثانياً: آثار تقييد حق المرور القانوني:

حق المرور من الحقوق الثابتة قانوناً، كونه يقوم ويظل قائماً مادام العقار الذي يمارس عليه محصوراً حتى قبل تعيين

المرور فتبوت حق المرور يخلف آثار تشمل فيما يأتي:

### 1) التعويض:

بعد توفر الشروط المذكورة يشترط للمرور القانوني نية القانوئاً مادام الإحصار قائماً، ويكون للجار مالك الأرض المحصورة حق

المرور من أرض جاره بالقدر الأزم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف وهذا في مقابل تعويض مناسب

1 عبد المنعم فرج صدة، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة نشر، بدون طبعة، ص 97.

2 حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والحكمة العليا، مرجع سابق، ص 291.

3 وزارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009، بدون طبعة، ص 126.

4 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، مرجع سابق، ص 771.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

للأضرار التي يمكن حدوثها جراء ذلك<sup>(1)</sup>، وهذا حسب المادة 693 من القانون المدني يتناسب التعويض مع الأضرار التي يمكن أن تحدث ثم إجراء ذلك. وإهم خدمة لمصلحة الجار المحصور على الذي يتحمل المرور، كما أن القانون لا يشترط أن يكون التعويض عن مادي أو مادي وخاصة أنه في حالة عدم التفاهم على قيمة التعويض وطريقة دفعه، كان للمحكمة أن تحدد هذه الطريقة وأن تجعل مبلغ التعويض يفيده على أفساط محددة فيمواعيد معينة أو فيمواعيد دورية متجددة<sup>(2)</sup>. وهو كذلك في الصورة الثانية التي تظهر عدم التوازن بين المصالح المحتجى في المادة 700 من أمر 58/75 المتضمن القانون المدني، ففي حالة سكو تصاحبها لخدمة 15 سنة عن التعويض يتبر تبليغها سكو طحقه في التعويض بالتقادم الذي يبدأ سر يانها من الوقت الذي يبدأ فيه مالكا الأرض المحصورة يباشر حقها في المرور ونلاحظ أن

هناك كثير جيلح مصلحة الغير الذي لا يسقط حقها في المطالبة بالمرور القانوني مادام لا انحصر قائما، أما مالكا الأرض فيسقط حقها في المطالبة بالتعويض إذا سكت عن مهدة 15 سنة<sup>(3)</sup>.

### 2) الواجب السلبى بتر كصاحب حق المرور القانوني نيمار سحقه:

إن مالكا الأرض المجاورة ملزم بتر كمالكا الأرض المحصورة

بمار سحقه وير على هذا الطريق يلقى يستعملو يستغل أرضه ليمنشأ هذا القيد أن يجعل صاحب الأرض المحصورة مالكا لجزء من الأرض الذي يشغلها الممر، إلا أن صاحب الأرض المثلثة بمحقر الممر وليس لها أن تنصرف في الممر بحيث يلقى حقر الممر، كأن يضيقها أو يغرس فيه مزروعات وأشجار أو إقامة جدران، مما يجعل الممر أكثر مشقة على المستفيد من القيد<sup>(4)</sup>.

### ثالثا: انقضاء حق المرور القانوني<sup>(5)</sup>:

1 زرارة عواطف، مرجع سابق، ص128.

2 حوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 145 و ص 146.

3 زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 130.

4 حوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص146.

5 يكن زهدى، الملكية والحقوق العينية الاصلية علما وعملا، مرجع سابق، ص109 و ص110.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

منطقيا إذا زال الحصر عن الأرض فهذا الحصر الحقيقي يقضي بقوة القانون، إلا أن المشرع جاء بحكم مخالف في المادة 699 من القانون المدني التي تشترط حالة الحصر للإستفادة بالتقادم المكسب لحق المرور الذي هو ارتفاع ظاهر وغير مستمر على بقاء حق المرور ولو بعد زوال الحصر.

### 1) أسباب زوال الحصر:

- يزول انحصر الأرض عن الطر يقا لعمالاً أسبابا بالتبنيته يهيها حقا لارتفاق عموا وقد يزول بسبب:
- نزول الملكية الأرض محاوره للمنفعة العامة وتحويلها إلى طر يقعام.
- اتحاد الذمة باجتماع العقار المحصور والعقار الذي يباشر فيه حق المرور فيفيد مالكو واحد.
- تجزئة الأرض محصورة كأن تصبح بعضا لأجزاء غير محصورة نتيجة قسمتها بين الشركاء.
- إعدام الفائدة منالحو، كأن تقو مالبلدية بإنشاء طر يقعام محاذيا للأرض محصورة.

### 2) بقاء حق المرور غمزوا الحصر:

أبقى المشرع الجزائر في المادة 699 من القانون المدني حق المرور للمالك الأرض الذي كان مستفيدا من القيد غمزوا الحصر إذ امرت 15 سنة على استعمال المر، فيكتسب المستفيد من

الحق المرور بالتقادم وينقلب حق المرور القانوني إلى حق ارتفاق، ويترتب على ذلك تحملا لكالأرض محاوره هذا الحق الذي يحدد من منفعة العقار بدو نعمارضة، لأن حق حفظها لباها حق المرور القانوني بسبب الحصر، مقيد بمدة معينة وهي عدم مرور مدة 15 سنة<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثالث: القيود الناتجة عن المياه:

الجوار حتمية للتجمع الإنساني والذي يفرض على الملاك المتجاورين واحترام بعضهم بعض وعليه وجب على الجار مراعاة هذه العلاقة ودوام استمراريتها، ولقد جاء تنظيم المشرع الجزائري لهذه الثروة الوطنية في صدارة القيود على حق الملكية للمصلحة الخاصة، حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 692 من القانون المدني "وتعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية"، ويحتل مورد المياه أهمية خاصة بالنسبة لحياة الإنسان لقوله سبحانه وتعالى: "وجعلنا من الماء كل شيء حي"<sup>(2)</sup>. فقيد المياه ما هو إلا قيد كغيره من القيود ولكنه مهم جدا بالنسبة للأراضي الفلاحية، لذلك أولى له المشرع الجزائري عناية خاصة، فالعقارات الفلاحية وحاجتها إلى مياه الري والسقي، وكذا التخلص من

1- وزارة عواطف، مرجع سابق، ص 132.

2- الآية 30 من سورة الأنبياء.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

المياه الزائدة عن الحاجة ،ومن أجل ذلك تقرر للعقار المحصور عن موارد المياه قيودا على العقار المجاور له وهذا لتحقيق استغلال واستعمال العقار الفلاحي .

ونظم المشرع الجزائري هذه القيود في القانون 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 ، المتعلق بالمياه<sup>(1)</sup>، بهدف تنفيذ سياسة وطنية شاملة لإستغلال المياه بالعرض الذي يسمح بإستفادة جميع المواطنين من هذه الثروة . حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الأول قيد المجرى والفرع الثاني حق الصرف .

### الفرع الأول: حقا للمجرى:

قد تكون أرض الجار بعيدة عن مورد المياه فلا تمر بها أو بجوارها مسقاة ،فلا مفر من أن يتقرر لصاحبها حق المجرى. ويعتبر حق المجرى من الحقوق التي نص عليها القانون و إعتبرها من القيود التي تحد من سلطة المالك في إستعمال حقه حتى لا يضر بجاره وللغوص أكثر تناولنا في ه ذا الفرع تعريف حق المجرى(أولا) ثم تطرقنا إلى الشروط المتعلقة به (ثانيا).

#### أولا: تعريفه:

يقصد بحق المجرى هو حقا مالك الأرض البعيدة عن مورد المياه فيأتمر بأرض غيره المياه الكافية لري أرضها المنفصلة عن هذا المورد<sup>(2)</sup>. ويجب على مالك الأرض ان يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري الاراضي البعيدة عن مورد المياه بشرط ان يعرض عن ذلك تعويضا عادلا<sup>(3)</sup>، وجاء في المادة 809 من القانون المدني المصري "يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري الاراضي البعيدة عن مورد المياه"<sup>(4)</sup>.

وقد نصت المادة 94 من القانون 12/05 المتعلق بقانون المياه على أنه : " يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حائز رخصة أو امتياز استعمال الموارد المائية من حق مرور المياه بما في ذلك صرف مياه الأراضي عبر قنوات باطنية في الأراضي الوسيطة باستثناء المساحات والحدائق والأحواش المجاورة للسكنات. ويجب أن يتم هذا المرور في ظروف أكثر عقلانية وأقل ضررا لاستغلال العقارات التي تم المرور بها، شريطة تعويض مسبق وعادل.

1 القانون 12/05 ، المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه ، ج ر 2005، ع 60 الصادرة ب 04 سبتمبر 2005.

2زرارة عواطف ، مرجع سابق ، ص 111.

3بلحورابيسعاد، نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقهما في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، تخصص قانون المسؤولية المهنية ، جامعة مولود معمري، 27 فيفري 2014.

4عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق ، ص 728.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

تعد الاحتياجات الناجمة عن إقامة الارتفاق والتعويض، من اختصاص المحاكم".

بمقتضى هذه المادة، يستفيد الجار مال الكال أرض من حق مرور المياه عبر أرض المالك

، عن طريق تقنية تباطئية توضع تحت أرض المالك. فقد تكون الأرض بعيدة عن مورد المياه

فلا مفر من أن يتقرر حق الجارى بالحقوق المتمر المياه عبر أرض الجار إلى أرضه<sup>(1)</sup>.

كما يحق لمالك الأرض الرراعية المجاورة لجرى الماء أن يسند الإنشاءات الفنية اللازمة لإقامة مأخذ الماء إلى الأرض الواقعة مقابل أرضه على ضفة الجرى

وذلك مقابل تعويض. هذا التعويض المقرر لمالك الأرض لا يتيمر منها المياه عبر أرضه

ويشمل مقابل بحر ما همنا لا ننتفاعنا لجزء من الأرض الذى يشملها الجرى،

كما يشمل الأضرار الأخرى التى تلحقه بسبب شق الجرى فى أرضه، وهذا ما جاء تبها المادة 96 من قانون 12/05 المتعلق بالمياه

، التى نصت على أنه: "يجوز لكل شخص طبيعى أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حائز رخصة أو

امتياز استعمال الموارد المائية أن يقيم المنشآت اللازمة لأخذ المياه فى ملكية الجار المقابل شريطة تعويض مسبق

وعادل. يستثنى من هذا الارتفاق البنايات والساحات والأحواش المجاورة للسكنات".

ويلاحظ هنا مدى احترام المشرع للحياة الخاصة للأشخاص، باستثناء تقرير ارتفاقات المياه على المنازل المخصصة للسكن.

### ثانيا: شروط تقرير حق الجارى:

يتقرر حق الجارى حينئذ تكون للجار وسيلة أخرى لوصول المياه إلى أرضه، فإذا كانت له وسيلة أخرى للرى، كأن يستطيرى

أرضه ريا كافيا عن طريق بئر أو مروى آخر،

حصل عليها بالاتفاق مع جيرانها الآخرين، فليس ثمة حاجة إلى حق مرور المياه عبر أرض الجار، إذ هو فى غنى عنها لوسائل أخرى

معنى ذلك أنه لا يلزم ملتبو حق الجارى أن تكون الأرض البعيدة عن مورد المياه محرومة حرمانا تاما من وسائل الررى

، بشرط أن تكون هذه الوسائل كافية لرى أرضه ريا كافيا، بلى كفى أن تكون موارد غير كافية ليشبث لصاحبها حق إجراء ما يكفى لسقيها<sup>(2)</sup>.

كما يجب أيضا أن لا يكون مالك الأرض قد تحصل على وسيلة أخرى لوصول المياه لأرضه كالإتفاق مع جيرانه

الآخرين، فليس ثمة حاجة إلى حق الجارى فى أرض جاره إذ هو فى غنى عنها بالوسائل الأخرى<sup>(3)</sup>.

1. وزارة عواطف، مرجع سابق، ص 111.

2. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط فى شرح القانون المدنى الجديد، مرجع سابق، ص 733.

3. المادة 95 من القانون 12/05، مرجع سابق.



## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

ينبغي على مالكا العقار المستفيد أن يحفظ ما جرى بحالة جيدة بحيث لا ينشأ عن ضرر للأراضي التي يمر فيها، وعلى مالكا العقار الذي فيها ما جرى أن يسهل لها الوصول لإجراء أعمال التعمير والإصلاح<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني : حق الصرف:

#### أولا : تعريفه:

الصرف هو حق مرور المياه غير الصالحة أو الزائدة عن الحاجة من مملوكا الغير سواء كان ذلك الماء مسيلا من البيوت أو ماء أمطار، أو ماء غير صالح لري الأراضي الزراعية، فحق المسيل أو الصرف

هو حق مالكا الأرض الزراعية البعيدة عن المصرف العام لتصرف المياه الزائدة عن حاجة أرضه بعد ربيها إما من مصرف لغير هو إما من خلال الأرض لغير هل تصب في مصرف عمومي<sup>(2)</sup>.

وهو حق يتقرر لصالح مالك العقار المحروم من مصرف عام لتصريف المياه الزائدة عن عقاره على العقار المجاور له، وهذا ما نصت عليه المادة 96 من القانون رقم 12/05 المتعلق بالمياه حيث نصت على: "يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حائز رخصة أو امتياز استعمال الموارد المائية أن يقيم المنشآت اللازمة لأخذ المياه في ملكية الجار المقابل شريطة تعويض مسبق وعادل.

يستثنى من هذا الارتفاع البنيات والساحات والأحواش المجاورة للسكنات."

إذا منحت للملكي الأراضي المحصورة أو البعيدة عن المصارف العمومية حق إرتفاق المرور المياه لغرض تصريف هذه المياه الداخلة أو الزائدة عن الحاجة أو الخارجة من أراضيهم. ويتحملون ما يلي من الأعباء: حصة نسبية من قيمة الأشغال التي يستفيدون منها.

النفقات المترتبة عن التغييرات التي قد تجعل ممارسة هذه الإستفادة ضرورية.

حصة للمساهمة في صيانة المنشآت التي أصبحت مشتركة<sup>(3)</sup>.

#### ثانيا: صور حق الصرف:

أوجب المشرع من خلال المادة 98 الفقرة الثانية من القانون رقم 12/05 والتي تنص على ما يلي: "يحق لكل مالك استعمال مياه الأمطار التي تسقط على أرضه والتصرف فيها. ويتعين على مالك العقار السفلي أن يتلقى على

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص739.

2 زرارة عواطف ، مرجع سابق ، ص115.

3 المادة 96 من القانون 12/05 المتعلق بالمياه، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

أرضه المياه المتدفقة طبيعياً من العقار العلوي، ولا سيما مياه الأمطار أو الثلوج أو المنابع غير المجمعة " فيمكن أن يتخذ حقاً مسيلاً والصر ففيملك الغير صورتين، صورة الصر ففني

مصر فمحاور مملو كللغير وهو صر فمباشر، وصورة مرور مياه الصر ففياً ر ضالغير إلى المصرف فالعام وهو صر فغير مباشر<sup>(1)</sup>.

### 1) الصر فالمباشر :

يتم فيها الصر فمباشرة باستعمال المصرف فالأرض المحاورة، فمن ينشئ مصرفاً خاصاً يعتبر مال كاله، ويصر فمياهه بالزائدة عن قبليغير همنالملا كالمجاورين<sup>(2)</sup>.

### 2) الصر فالغير مباشر :

يعني إسالة مياه الصر فمناً ر ضبعيدة عبر أرض الجار لتصب في المصرف فالعمومي، وفي هذا الحالة يكون المقصود فيها إسالة المياه إلى مصرف فعمومي على المالك أنيسمح بمرو ر هذها المياه. وقد حمل المشر عمالكيو مستعملي العقارات الوسيطة نف قاتالغير اتالضرورية لممارسة الحق، كما حملهم المساهمة في صيانة المنشآت، فإذا أصاب بالأرض ضرر من مسقاة أو مصرف فمراً فإن المالك الأرضاً نيطلبتو يضا كافياعماً أصابهم ضرر.

فالعبارة إذن بالقيام بأعمال الصيانة هو أن يكون الشخص مستمفعلاً بالمصرف، فتكون نفقاتها لإصلاحات مشتركة بينهم<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثالث : القيود الناتجة على حجز العقارات الفلاحية:

نصت المادة 13 من القانون 03/10 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة<sup>(4)</sup> على " يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز ، طبقاً لأحكام هذا القانون " وتتلوه المشر عم من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية عدداً من القواعد القانونية المتعلقة بالحجز العقاري والبيع بالمزايدة العلنية ، ولأجل تبسيط هذه القواعد القانونية وإثرائها بهدف تفعيل الإجراءات لتكون كفيلة بضمان حقوق المتقاضين أضاف نصوصاً لم تكن واردة في ظل القانون القديم ، من بين هذه النصوص أجاز للدائن المرهن أي الذي رتب رهناً على عقارات مدينه سواء كان رهناً رسمياً أو حيازياً أو قانونياً توقيع حجز على عقارات مدينه رغم ما يتقرر لهذا الدائن من حق الأولوية والتقدم على باقي الدائنين. بمعنى أن الدائن تكون له صفة المرهن والحجز في آن واحد ، وإذا كان القانون القديم قد حصر الحجز في العقار المشتمل على حق الرقبة والانتفاع معا فان القانون الجديد فصل أكثر إذ

1عواطف زرارة، مرجع سابق، ص116.

2عواطف زرارة، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

3عواطف زرارة، المرجع نفسه، ص117.

4القانون 03/10 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة ، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

نص على إمكانية توقيع الحجز على الحقوق العينية العقارية مستقلة عن حق الرقبة ، كالحجز على حق الانتفاع ، في ظل القانون 19/87 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية ، الذي ألغي بموجب القانون 03/10 ، كما أصبح الدائن المتحصل على أمر واحد بالحجز على العقارات والحقوق العقارية العينية من محكمة معينة توقيع حجوز على عقارات مدينه واقعة في دوائر اختصاص محاكم أخرى كما أستحدث الحجز التحفظي على العقارات بعد أن كان منحصرا في المنقولات فقط ، ومن بين العقارات كنموذج هو العقار الفلاحي سنتناول بالتفصيل حول قضية حجز العقارات الفلاحية في حالة وجود دين مترتب على مالك هذا العقار ، ولذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى كل من الحجز التحفظي والحجز الجبري في النقطتين التاليتين.

### أولا : الحجز التحفظي علي العقارات الفلاحية :

لم ينظم المشرع الجزائري الحجز التحفظي على العقارات الفلاحية مما يستوجب علينا علينا الرجوع إلى الاحكام العامة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية <sup>(1)</sup> ، ولقد تناول المشرع الجزائري الحجز التحفظي في المواد 646 إلى 666 من القانون السالف الذكر فالحجز التحفظي هو إجراء وقائي ومؤقت ، لا يتم اللجوء إليه إلا في حالة الضرورة حيث يستهدف الحفاظ على حق الدائن بدين محقق الوجود حال الاداء في ضمان العام عن طريق وضع مال مدينه تحت يد القضاء ، فهو قيد قانوني يفرضه المشرع بدون رضا مالك العقار فتقيد خاصية دوام حق الملكية لمصلحة فئة معينة ، وذلك عن طرق نزع عقار المدين بإعتباره ذمة المالية هي الضمان العام للدائنين فلا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إل في حالة عدم كفاية المنقولات أعدم وجودها ، وهذا عملا بص المادتين 335 و 337 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير ان أصحاب التامينات العينية مستثنون من هذه القاعدة بحيث يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار المثقل بالرهن لإستفاء ديونهم <sup>(2)</sup>.

### 1) إجراءات الحجز التحفظي :

ويكون ذلك عن طريق وضع مال مدينه للعقار تحت يد القضاء بموجب امر على ديل عريضة ، يصدره رئيس المحكمة الواقع بدائرة إختصاصها موطن المدين أو مقر العقار المطلوب حجزه تحفظيا ، و يجب على رئيس المحكمة الفصل في طلب الحجز في أجل خمسة أيام إبتداءا من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط طبقا لنص المادة 649 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ثم يبلغ رسميا أمر الحجز التحفظي إلى المدين وفقا لأحكام المادة 688 من نفس القانون

1 طلبه ليلى ، مرجع سابق ، ص 121.

2 سليمان بارش ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائرية ، الجزء الثاني ، دار الهدى ، الجزائر ، 2006 ، بدون طبعة ، ص 103.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

، و يرجع لرئيس المحكمة فيما يثار من إشكالات و لم ينص القانون على مدى قابلية أمر الحجز للاعتراض أو المعارضة أو الاستئناف خلافا للقانون القديم الذي كانت تنص المادة 346 على قابلية الأمر للمعارضة و الاستئناف وبعدها يتم قيد الحجز على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار<sup>(1)</sup>. فأجاز المشرع الجزائري لما ورد في المادة 652 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية" للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينه على أن يقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار خلال أجل خمسة عشر يوم من تاريخ صدوره و إلا كان الحجز باطلا". و يلاحظ هنا أن القانون الجديد أجاز الحجز التحفظي على العقارات خلافا للقانون القديم الذي كان يحصره في المنقولات.

### (2) آثار الحجز التحفظي:

الغاية من إيقاع الحجز التحفظي وهو وضع المال المحجوز تحت يد القضاء و منع المدين المحجوز عليه من التصرف في العقار إضرارا بالدائن و كل تصرف من المدين في العقارات المحجوزة لا يكون نافذا و يترتب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات. و كأثر لهذا الحجز يظل المدين المحجوز عليه حائز للعقار المحجوز لغاية تثبيت الحجز بحكم أو صدور الأمر برفعه. وله حق الانتفاع و تملك الثمار و المحافظة عليها , كما يجوز للمدين أن يؤجر العقارات المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الأمر بالحجز و ذلك بموجب أمر على عريضة. منع المدين من اي تصرف قانوني في العقارات المحجوزة ،إضرار بدائنه<sup>(2)</sup>.

### ثانيا : الحجز التنفيذي على العقارات الفلاحية :

لم ينظم المشرع الجزائري الحجز التحفظي على العقارات الفلاحية مما يستوجب علينا علينا الرجوع إلى الاحكام العامة من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،و الأصل أن الحجز التنفيذي على عقار يشمل الملكية كاملة أي الرقبة و الانتفاع غير أن المشرع الجزائري في ظل التعديلات أجاز الحجز على حق الاستعمال أو حق السكنى أو حق الارتفاق أو الحقوق العينية التبعية كالرهن و الامتياز وحدها دون حق الرقبة كما أجاز الحجز على العقار بالتخصيص رغم أنه

1.طالبة ليلي ، مرجع سابق ،ص121.

2.طالبة ليلي ،مرجع سابق ، ص121.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

منقول لكن حجزه مع العقار المخصص لخدمته , ومن أبرز الأمثلة التي يجوز فيها للدائن الحجز على حق الانتفاع دون حق الرقبة ما نص عليه القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكميات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة في المادة 13 منهوقد أورد المشرع الجزائري في نص المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حق الدائن في استيفاء دينه إذ أعطى للدائن المرتهن " أي الذي وقع عقد رهن رسمي أو حيازي على عقار مدينه من حق تتبع العقار المرهون في يد أي شخص حتى ولو انتقلت ملكيته إليه و توقيع حجز عليه أي انه في وقت واحد يكون عقار المدين مرهونا لفائدة الدائن و محجوزا بموجب أمر بالحجز التنفيذي .

ويعتبر الحجز التنفيذي على العقارات من أصعب الإجراءات كونه يخضع لأجراءات شكلية دقيقة ومعقدة مما يجعله مكلفا وطويلا نسبيا مقارنة مع إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول ، وذلك يعود من جهة إلى الأهمية الإقتصادية والاجتماعية التي كان وما زال يحتلها العقار في حياة الشعوب فهو من ضمن الاموال التي يحرص الغنسان على تملكها والحفاظه عليها باعتبارها العنصر الأهم في ربطه بقبيلته ووطنه .ومن جهة اخرى يرجع إلى محاولة التوفيق بين العديد من المصالح المتضاربة ، فمصلحة الدائن تفرض السرعة في إجراءالتنفيذ ، ومصلحة المدين تقتضي المحافظة على عقاره ، مع حماية الغير من الدائنين الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز ، ومن هنا حرص المشرع الجزائري في القانون الجديد على وضع قواعد سهلة توفيق إلى حد ما بين المصالح المتضاربة وكما سيأتي شرحه لاحقا<sup>(1)</sup>.

### 1) إجراءات الحجز التنفيذي :

إذا لم يستجب المدين بعد إعلان السند ، جاز للدائن ان يطالب بحجز أمواله العينية وفي هذه الحالة يتوجه الدائن غلي المحضر القضائي مبديا رغبته في توقيع الحجز وعلى القائم بالتنفيذ احتراماً لإجراءات التالية<sup>(2)</sup> :

إعداد امر على ديل عريضة يوجهلرئيس الجهة القضائية المختصة يلتمس من خلاله الإذن بضرب الحجز على الاموال العينية .

بعد إستصدار الامر، يقوم المحضر القضائي بالإنتقال إلى مكان التنفيذ لمعاينة العقارات .  
يعين حارس على العقارات المحجوزة ، وتستند مهمة الحراسة للمنفذ عليه ما لم يعترض الدائن.

1حمه مرامية، الحجز التنفيذي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، كالية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة عنابة، 2009/2008. ص 158.

2مانع عبد الله ، محاضرة بعنوان الحجوز التنفيذية، محاضرة ألقيت في إطار التكوين الخلي المستمر لموظفي امانة الضبط ، محكمة برج زمورة ، برج بوعريج، 03 جوان 2006.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

تسجيل قرار الحجز في مكتب الشهر العقاري الذي يتبعه العقار يستطيع كل من يريد التعامل بشأن العقار ان يعرف بمجرد الاطلاع على سجل المكتب المذكور أن العقار محجوزا فيتعامل عليه بناء على هذا الاساس<sup>(1)</sup>.

### 2) آثار الحجز التنفيذي :

بعد ثبوت الحجز يصبح العقار محجوزا عليه ، وتقييد سلطات المدين في هذه المرحلة ويتم على قيد امر الحجز اثار تطرق لها المشرع الجزائري في المواد من 730 على غاية 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، بحيث تؤدي في مجملها على الحد من سلطات المالك على العقار مرتبا ما يلي :

#### أ) عدم التصرف في العقار:

نصت المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "لا يجوز للمالك من يوم قيد امر الحجز في المحافظة العقارية ان ينقل ملكية العقار ولا أن يترتب تأمينات عينيه عليها وكل تصرفاته باطلة " اي ان الحجز لا يترع العقار المحجوز من دمة المدين بل يبقى مالكا له طوال المدة ، إلا ان سلطة التصرف القانوني مقيدة بطلانها.

#### ب) تقييد حق المدين في استغلال العقار<sup>(2)</sup>:

حبس العقار المحجوز عن صاحبه ، إذ تقييد سلطته في الإستغلال للإيجار عملا بنص المادة 703 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تنص "إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد امر الحجز ، إستمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى ان يتم البيع ، مالم يؤمر بخلاف ذلك المدين وكان عقارا مبنيا يضل فيه ساكنا حتى يتم بيعه ، ولا يلزم بهذا الاساس دفع أى أجرة مقابل سكنه في العقار ".

وإذا تعلق الامر بأرض زراعية فله الحق في زراعتها و ان يستخرج منها ما يقتات به هو واسرته ، وما يلزم لمعيشتهم.

ويضل المين المحجور عليه حارسا بقوة القانون ، وليس له أن يستحق أي اجر على ذلك وعليه ان يبدل في إدارته وعنايته وأن يمتنع عن إتلاف المال أو الثمار وإلا جاز لدوي الشأن ان يطلبو من قاضي الامور المستعجلة تقييد سلطته او عزله من الحراسة.

1طلعت محمد دويرار، طرق التنفيذ القضائي ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1994 ، بدون طبعة ، 454.

2حمه مرامرية ، مرجع سابق ، ص168.

## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

أما إذا كان العقار مؤجرا فهملنا بنص المادة 730 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد امر الحجز إعتبرت الاجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر. بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء بما لمالك العقار ، وبالتالي فهو بمثابة حجز ما للدين لدي الغير. وغذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة للمدين قبل هذا التبليغ صح وفاؤه ، ويسال المدين عن الاجرة في هذه الحالة بصفته حائزا لها ، وتأخذ حكم الثمار الملحقة بالعقار المحجوز ، وإذا اراد الذائنون الحجز على الاجرة السابقة على التبليغ ، وجب عليه إتباع طريق حجز ما للمدين لدي الغير<sup>(1)</sup>.

### ج) إلحاق الثمار بالعقار:

نصت المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على : " تلحق بالعقار او الحق العيني العقاري ، ثماره وإرادته من تاريخ قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية وللمدين المحجوز عليه ان يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من اعمال الإدارة الحسنة ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة . يجوز للدائن الحائز ان يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة ، بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط بأية طريقة أخرى ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة".

يفهم من خلال هذا النص ان إلحاق الثمار تكون محجوزة بقوة القانون مثلها مثل العقار بحد ذاته.

### 3) البيع الجبر للعقار الفلاحي:

إن مرحلة إعداد العقار للبيع تضمنتها المواد 737 إلى 785 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، يبحث يتم القيام بإعداد قائمة شروط البيع وتبليغ الاطراف ونسخ مستخرج البيع وتحديد جلسة المزايمة. حيث نصت المادة 503 من قانون الإجراءات المدنية والادارية(2) على ان مرحلة البيع تقيد من خاصية الدوام الحق فيخرج بموجبها العقار من ذمة المدين إلى الرسو عليه بالمزاد العلني ، ففي هذه المرحلة يتم مباشرة الحجز على العقار خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز إذا لم يتم المدين بالوفاء بالدين ليحرر بذلك القائم على التنفيذ شروط البيع.

1حمه مرامية ، مرجع سابق ، نفس الصفحة.

2المادة 503 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق.

### الفصل الثاني: أشكال التقييد على العقار الفلاحي:

تنص الفقرة الأولى من المادة 690 من القانون المدني الجزائري على: " يجب على المالك أن يراعي في إستعمال حقه ماتقتضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة"، يفهم من هذه الفقرة أن حق الملكية ليس حقا مطلقا، فالمالك في إستعماله لهذا الحق ملزم بمراعاة الحدود التي وضعها القانون، وهذه الاخيرة تنقسم لقسمين: القسم الأول يتعلق بالمصلحة العامة والقسم الثاني يتعلق بالمصلحة الخاصة.

القيود المقررة للمصلحة العامة: هذا النوع من القيود متعدد ومختلف، منها ماورد في قانون الأملاك الوطنية، فيؤدي إلى إنتقال الملكية بشكل مؤقت أو نهائي من المالك الخاص إلى الدولة (نزع الملكية للمنفعة العامة، التأميم، الإستلاء المؤقت)، ومنها ماورد في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهي القيود المتعلقة بمراقبة وتوجيه إستعمال العقار الفلاحي، ومنها ما ورد في القانون 25/90 (قيد وجوب إستغلال العقار الفلاحي، قيد ممارسة الشفعة).

والقسم الثاني: هو قيد قانوني يراعي المصلحة الخاصة، فرضه المشرع بغرض تحقيق المصلحة الخاصة سواء كان ذلك في الشيوخ أو الجوار، وقد نظم المشرع الجزائري هذه القيود والإرتفاقات من خلال القانون المدني تحت عنوان القيود التي تلحق بحق الملكية من المادة 691 ومابعدها، ومنها ماورد في قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية



## الفصل الثاني : أشكال التقييد على العقار الفلاحي

والإدارية ، والملاحظ أن اغلب هذه القيود تكون سلبية ذلك أنها تمنع المالك من القيام بعمل ما أو اداء شيء ما قصد مراعاة حقوق المالك في الجوار ، و فرض هذه القيود جاء بها المشرع لعلاج المشاكل التي تثيرها حالات التلاصق كقيود المرور للأراضي المحصورة ، أو قيد وضع الحدود بين أرضين متلاصقتين بالإضافة إلى القيود المنصوص عليها في القانون المدني ، فهناك بعض القوانين الخاصة كقانون المياه رقم 12/05 ، والذي رتب قيودا على الملاك المجاورين للعقار الفلاحي بغية تسهيل إستغلاله وإستعماله بأحسن الطرق التي تساعد في التنمية الإقتصادية ، بالإضافة قيد آخر وارد في قانون الإجراءات المدنية والادارية ، المتمثل في الحجر على العقار الفلاحي .

## خاتمة:

من خلال دراستي لموضوع العقار الفلاحي والقيود التي وردت عليه ، خلصت إلى عدة نتائج كانت ثمرة جهدينا وزبدة هذه الدراسة، وهي مقسمة بحسب تقسيم هذه الدراسة ، أما فيما يخص نتائج بحثنا سنوردها حسب النقاط التالية:

—أول نتيجة هو أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا محدد للعقار الفلاحي بجميع أصناف الثلاث، وذلك بسبب السياسة الفاشلة التي تنظم العقار الفلاحي في الجزائر .

—تأميم الأراضي الفلاحية، مما زاد الطين بلة فتدهور الملكية العقارية الفلاحية في الجزائر، حيث صودرت العقارات الفلاحية من ملاكها الاصليين بجل أصنافها القانونية ، وإدراجها ضمن أملاك الدولة بهدف توسيع نطاق أملاكها ، وذلك على حساب الاملاك الوقفية والاملاك الخاصة . ولكن لم تفلح هذه السياسة وفشلت ، بسبب النهج الاشتراكي التي إنتهجت الجزائر انا ذاك ، الذي يقدر الملكية الجماعية .

—إعادة إسترجاع الأراضي التي أمتت، حيث عمد المشرع الجزائري في نهاية التسعينات وبعد صدور دستور 1989 المعدل والمتمم بالدستور 1996 المعدل والمتمم بدوره ، وصدور قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي فتح المجال أمام باقي أصناف الملكية على غرار ملكية الدولة ، وهذا تشجيعا للإستثمار من أجل الرقي والازدهار ، حيث الغي قانون الثورة الزراعية ، وهذا مأكد عليه الأمر 26/95 المعدل والمتمم بالقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

—تنظيم العقار الفلاحي التابع للدولة ، حيث نظم بموجب عدة قوانين منها القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي بموجبه أقر أن الإمتياز طريقة من طرق إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة ، وهو ما ظهر جليا في القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز للإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، فذكر المشرع أن الإمتياز والتخصيص هما طرق إستغلال الأراض الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة بالدولة من قبل مختلف المؤسسات والهيئات العمومية، والجديد فيه انه لم يشترط الجنسية الجزائرية للإستفادة من هذا النوع ، فهو يفتح المجال للإستثمارات الأجنبية.

—إستحدث المشرع الجزائري مفهوما جديدا للإستغلال الاراضي الفلاحية الخاصة وهذا بغية الوصول إلى الإستغلال الامثل للعقار الفلاحي بمختلف أصنافه القانونية وذلك بإقراره في المادة 48 منه ، حيث أوجب المالك بالزامية

إستغلال الارض الفلاحية ،فحدد لها جزاءات تكون بسبب عدم الإستغلال. كما فتح المجال أما الأنواع الأخرى للإستغلال غير مباشرة كالإيجار و العارية و الشركة .

-إعطاء حماية للملكية الوقفية ،وكذا تنظمها بموجب القانون 07/01 المعدل والمتمم بالقانون 10/91 المتعلق بالاقواقف، حيث أقر إسترجاع الأراضي الفلاحية التي أمت في إطار الثورة الزراعية بموجب المادة 38 من قانون الأوقاف ، كما نص على طرق إستغلال العقار الفلاحي الوقفي من خلال المادة 26 مكرر 01 ومكرر 02 حيث نص على إمكانية إستغلال العقار الفلاحي الوقفي بطريقتين هما المزارعة والمساقاة.

أما القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي فتوصلنا إلى نتائج وهي أن المالك برغم من تمتعه بكافة السلطات التي يخولها حق الملكية ،إلا انه مقيد بمجموعة من القيود وهي لا تتفق مع حق الملكية ، لأن حق الملكية ذو وظيفة إجتماعية، والهدف من وراء هذه القيود هو خلق أو محاولة التوفيق والموازنة بين مصالح المالك الخاصة من جهة والمصالح العامة من جهة اخرى ، وفي معظم دراستنا لم نصادف نصوص قانونية خاصة بتقيد العقار الفلاحي فكنا دائما نلجأ إلى الاحكام العامة المتمثلة في القانون المدني. وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ومن خلال بحثنا في هذا الفصل خلصنا إلى حوصلة تتوالى في النقاط التالية:

القيود الواردة على الملكية العقارية الفلاحية التي تراعي المصلحة العامة وهي :

-يمكن ان يحرم المالك من عقاره كاملا أو جزء منه بهدف المصلحة العامة وسير المرفق العمومي.

-فرض رقابة قانونية وإدارية صارمة على خصوصية العقار الفلاحي بعدم البناء عليه بدون رخصة ، لإنشاء منشأة فلاحية من شأنها خدمة العقار الفلاحي وتيسير مهمته.

-تقيد الفلاح من الجانب البيئي بعدم إستخدام الأسمدة والمبيدات الكيماوية غير مرخصة والمضرة بالبيئة.

-وجوبه إستغلال العقار الفلاحي ، مع وجود اليات للرقابة تراقب الفلاح المستغل لعقاره ومن عدم المستغل ، وكذا فرض جزاءات في حالة عدم الإستغلال، وتقيده بممارسة الشفعة.

وكشطر ثاني من هذا الفصل توصلنا للنتائج تقييد المالك للعقار الفلاحي من خاصية الدوام لحق الملكية وهي كالتالي:

-فرض قيود قانونية توجب المالك للأرض الفلاحية بوضع الحدود بين أرضين متلاصقتين، وحق المرور بالنسبة للأرض الفلاحية المحصورة التي ليس لها ممر كافي إلى الطريق العام.

-إعطاء رخصة يحق للمالك الأرض الفلاحية المحصورة عن الجري أو المصرف العمومي في إمكانية صرف المياه أو جلب المياه وفق الحاجة.

-تقييد المالك للعقار الفلاحي في حالة ترتب الديون عليه ، فيحجز عقاره ويوضع تحت يد القضاء لبيعه وإستفاء حقوق الدائنين من ثمنه فهو مجرد إجراء وقائي لمنع المدين من التصرف .

كل هذه القيود فرضت لتبلي الرغبة الخاصة للمالك و الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وعصرنة هذا القطاع. ومن خلال ما سبق ذكره من نتائج يمكن إعطاء بعض الاقتراحات وهي كالآتي:

-الاستعانة ببعض التجارب والقوانين الأجنبية في مجال الإستغلال الأحسن والحماية المثلي للعقار الفلاحي

-توظيف عمال وخبراء في مجال الكشف عن انواع التربة الصالحة للزراعة ، وإعادة إحصاء هذا النوع من الثروة .

-إعادة النظر في عمليات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز والتسريع في عملية التحويل ، مع تفعيل النمط الثاني لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة (التخصيص).

-إعادة النظر في شروط إسترجاع الأراضي الفلاحية وحل التراعات التي نجمت عن تطبيق الأمر 26/95.

-سن نصوص تشريعية تنظم العقار الفلاحي الوقفي وتفتح المجال لإستغلاله دون أن يتعارض ذلك مع إرادة الواقف.

-تعديل أحكام قوانين العمران ، والصرامة في تطبيق هذه القوانين وحل أزمة السكن دون أن يكون ذلك على حساب الأراضي الفلاحية.

-إستصدار نصوص قانونية تخول للمديرات الفلاحية المحلية حق التقاضي بإسم الدولة كطرف مدني في حالة التعدي على الطابع أو الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي ، وحتى المتابعة جزائيا.

الملحق رقم : 01 إستمارة تتعلق بتحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الفلاحة و التنمية الريفية  
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المرجع : القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

اللقب : .....

الاسم : .....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية

رقم : .....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية : .....

البلدية : .....

الولاية : .....

المستثمر صاحب الامتياز

الملحق رقم 02: عقد المزارعة لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية : .....

عقد (مزارعة) رقم :

156/66 المؤرخ

- بمقتضى الأمر رقم 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، خاصة المواد ( 22-29) .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: ..... تحت رقم : .....
- المتضمن رسو المزاد على السيد : ..... المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

- الصفحة الأولى -

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول (المؤجر):

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية.....

الكائن مقرها .....

يمثلها : .....

بصفته: .....

2/ الطرف الثاني المستأجر (المستثمر):

السيد (ة): .....

المولود (ة) بتاريخ : ..... في : .....

بصفته (ها) : .....

المؤهلات : .....

الساكن (ة): .....

التعيين \_\_\_\_\_

أرض وقفية زراعية الكائنة بـ : .....

بلدية: ..... دائرة..... ولاية.....

مساحتها:..... هـ..... آر..... سآر.....

سند الملكية : ..... (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية ) مراجع المسح : قسم

:..... مجموعة الملكية :..... وثيقة المسح ( CC6 ) . لمعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح

الحدود : شمالا..... جنوبا..... شرقا..... غربا .....

م\_\_\_\_\_ مدة العدة \_\_\_\_\_

المادة 01:

حددت مدة عقد المزارعة بـ: ..... إبتداء من ..... إلى غاية .....

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و

هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

أحكام عامة \_\_\_\_\_

المادة 16:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي

في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على

الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:

يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:

يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون

الأوقاف.

المادة 19 :

يصبح هذا العقد ملزم للطرفين فور التوقيع عليه ، ويجزر في ثلاث ( 03 ) نسخ ، تسلم واحدة للطرف

الثاني ( المستأجر )

توقيع الطرف الأول (المؤجر): \_\_\_\_\_ توقيع الطرف الثاني (المستأجر): \_\_\_\_\_

- السيد / ..... - الإسم و اللقب.....
- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف - المولود بـ:.....في:.....
- لولاية:..... - رقم بطاقة التعريف:.....
- صادرة بتاريخ:.... عن دائرة:..... ولايئة:..... -الصفحة الثالثةوالأخير
- الملحق رقم:03عقد المساقاةلجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقافمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف

لولاية : .....

عقد (مساقاة) رقم :

156/66 المؤرخ

- بمقتضى الأمر رقم  
في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهئية و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كيفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، خاصة المواد ( 22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها .



- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: ..... تحت رقم : ..... المتضمن رسو المزاد على السيد : ..... المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

-الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين \_\_\_\_\_

1/ الطرف الأول المؤجر ( المؤجر ) :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....  
الكائن مقرها .....  
يمثلها : .....  
بصفته: .....

2/ الطرف الثاني المستأجر (المساقى) :

السيد (ة) : .....  
المولود (ة) بتاريخ : ..... في : .....  
بصفته (ها) : .....  
المؤهلات : .....  
الساكن (ة) : .....

التعميم ن \_\_\_\_\_

أرض وقفية بها أشجار قابلة للثمر الكائنة بـ : .....بلدية:

.....دائرة.....ولاية.....مساحتها:.....

سند الملكية : .....(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية ) مراجع المسح : قسم

: ..... مجموعة الملكية : ..... وثيقة المسح ( CC6 ) . المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير

ممسوح

الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

\_\_\_\_\_ مدة السعة \_\_\_\_\_ د

المادة 01:

حددت مدة عقد المساقاة بـ: ..... إبتداء من ..... إلى غاية .....  
\_\_\_\_\_ أحكام عامة \_\_\_\_\_

المادة 16:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحل الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:

يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19 :

يصح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني ( المستأجر).

حرر ----- في.....

توقيع الطرف الأول (المؤجر) :

السيد /.....

- الإسم و اللقب.....

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

- المولود بـ:.....في:.....

- رقم بطاقة التعريف:.....

لولاية:.....

الصادرة بتاريخ:.....عندائرة....ولايةالصفحة الثانيةوالأخيرة

الملحق رقم 04 قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ببلدية بريان

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
ولاية غرداية

مديرية التنظيم و الشؤون العامة  
مصلحة الشؤون القانونية و المنازعات

قرار رقم: بتاريخ:  
بتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية  
لإنجاز مشروع جسر "بالوح" ببلدية بريان

إن والي ولاية غرداية :

- مقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدي المعدل و المتمم.
- مقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- مقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- مقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهنية و التعمير المعدل و المتمم.
- مقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأمولاك الوطنية المعدل و المتمم.
- مقتضى القانون رقم: 11/91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 احدد للقواعد المتعلقة بزوع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- مقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- مقتضى القانون رقم: 07/12 المؤرخ في: 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية.
- مقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في: 30 سبتمبر 2010 المتضمن تعيين السيد: احمد عدلي والي لولاية غرداية.
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في: 23 جويلية 1991 احدد لشروط وكيفية إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة المعدل و المتمم.
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 احدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 احدد للقواعد المتعلقة بزوع الملكية من اجل المنفعة العمومية المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 248/05 المؤرخ في: 10 جويلية 2005.
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في: 23 جويلية 1994 احدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها.
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في: 06 سبتمبر 1995 احدد لتصاريح مصالح التقنين و الشؤون العامة و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها.
- سنادا على القرار الوزاري المؤرخ في: 06 جانفي 2010 احدد للقائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية في إطار نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بعنوان سنة 2010.
- سنادا على المنشور الوزاري المشترك رقم: 57 المؤرخ في: 26 جانفي 1993 المتعلق بزوع الملكية من اجل المنفعة العمومية بقطاع التجهيز.
- سنادا على المنشور الوزاري رقم: 07 المؤرخ في: 11 ماي 1994 المتعلق بزوع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- سنادا على المنشور الوزاري المشترك رقم: 43/07 المؤرخ في: 02 سبتمبر 2007 المتعلق بعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي.
- سنادا على القرار رقم: 986 المؤرخ في 26 سبتمبر 2010 المتضمن فتح تحقيق مسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لإنجاز مشروع الطريق الإجتماعي و مشروع جسر "بالوح" ببلدية بريان.
- سنادا على القرار رقم: 138 بتاريخ 14 مارس 2011 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لزوع ملكية لقطع أراضي لإنجاز مشروع جسر "بالوح" ببلدية بريان.
- سنادا على القرار رقم: 204 بتاريخ 13 أبريل 2011 يتضمن تعيين محافظ احتفظ لإجراء التحقيق الجزئي لإعلان المنفعة العامة حول القطع الأرضية المستقلة في مشروع إنجاز جسر "بالوح" ببلدية بريان.
- بناء على القرار رقم: 667 بتاريخ: 04 سبتمبر 2011 المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها من أجل المنفعة العامة لإنجاز مشروع جسر "بالوح" ببلدية بريان.
- سنادا على مخطط المسح المنجز من طرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الفرع اهلي بغرداية.
- سنادا على تقرير لجنة التحقيق المسبق المؤرخ في 08 فيفري 2011.
- سنادا على التقرير الجزئي حول مشروع نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لإنجاز الطريق الإجتماعي و جسر "بالوح" ببلدية بريان المنجز من طرف الخبير العقاري بتاريخ: 05 جوان 2011

بناءً على تقرير التقسيم المعد من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية بتاريخ: 23 أوت 2011 تحت رقم 11/3508 .  
بناءً على الإرسال رقم : 986 بتاريخ : 25 جوان 2013 للسيد : مدير الأشغال العمومية .

بالقترح من السيد : مدير التنظيم و الشؤون العامة

### بـ

المادة الأولى: تدوع من أجل المنفعة العمومية ملكية الأشخاص المذكورين في الجدول أدناه لضرورة إنجاز مشروع جسر " بالوج " بلدية بريان .

الرقم	هوية المالك	تعيين الأملاك العقارية المنزوعة	القيوم المادي	السعر الوحدوي دج	قيمة التعويض دج	مراجع المسح	التقدير المالي الإجمالي دج
01	فلان فلان	قطعة أرض	506.69	230.00	116.538.70	/	481.038.70
		نخيل	19	18.000.00	342.000.00		
		فساتل نخيل	09	2.500.00	22.500.00		
02	فلان فلان	قطعة أرض	127.83	230.00	29.400.90	/	101.400.90
		نخيل	04	18.000.00	72.000.00		
03	فلان فلان	قطعة أرض	84.95	230.00	19.538.50	/	117.538.50
		نخيل	03	18.000.00	54.000.00		
		جدار	17.6	2.500.00	44.000.00		
04	فلان فلان	قطعة أرض	114.16	230.00	26.256.80	/	230.256.80
		نخيل	05	18.000.00	90.000.00		
		جدار	42	2.500.00	105.000.00		
		أشجار	03	3.000.00	9.000.00		
05	فلان فلان	قطعة أرض	11.1	230.00	2.553.00	/	52.303.00
		نخيل	02	18.000.00	36.000.00		
		جدار	5.5	2.500.00	13.750.00		
المجموع العام							982.537.90

**المادة الثانية :** يعرض المالكين و ذوي الحقوق المودع ملكيتهم طبقا لتقويم المعد من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة بمبلغ إجمالي قدره : ( 982.537.90 دج ) تسع مائة و اثنين و ثمانون ألفا و خمسمائة و سبعة و ثلاثون دينار و تسعون سنتيما و تصرف التعويضات المقررة من الإعتمادات المودعة بخزينة الولاية بموجب القرار الولائي المتخذ لهذا الغرض .

**المادة الثالثة :** يسجل هذا القرار بمصلحة التسجيل بمديرية الضرائب و بشهر بالمحافظة العقارية خلال مدة شهر ابتداء من تاريخ تبليغه للمعنيين .

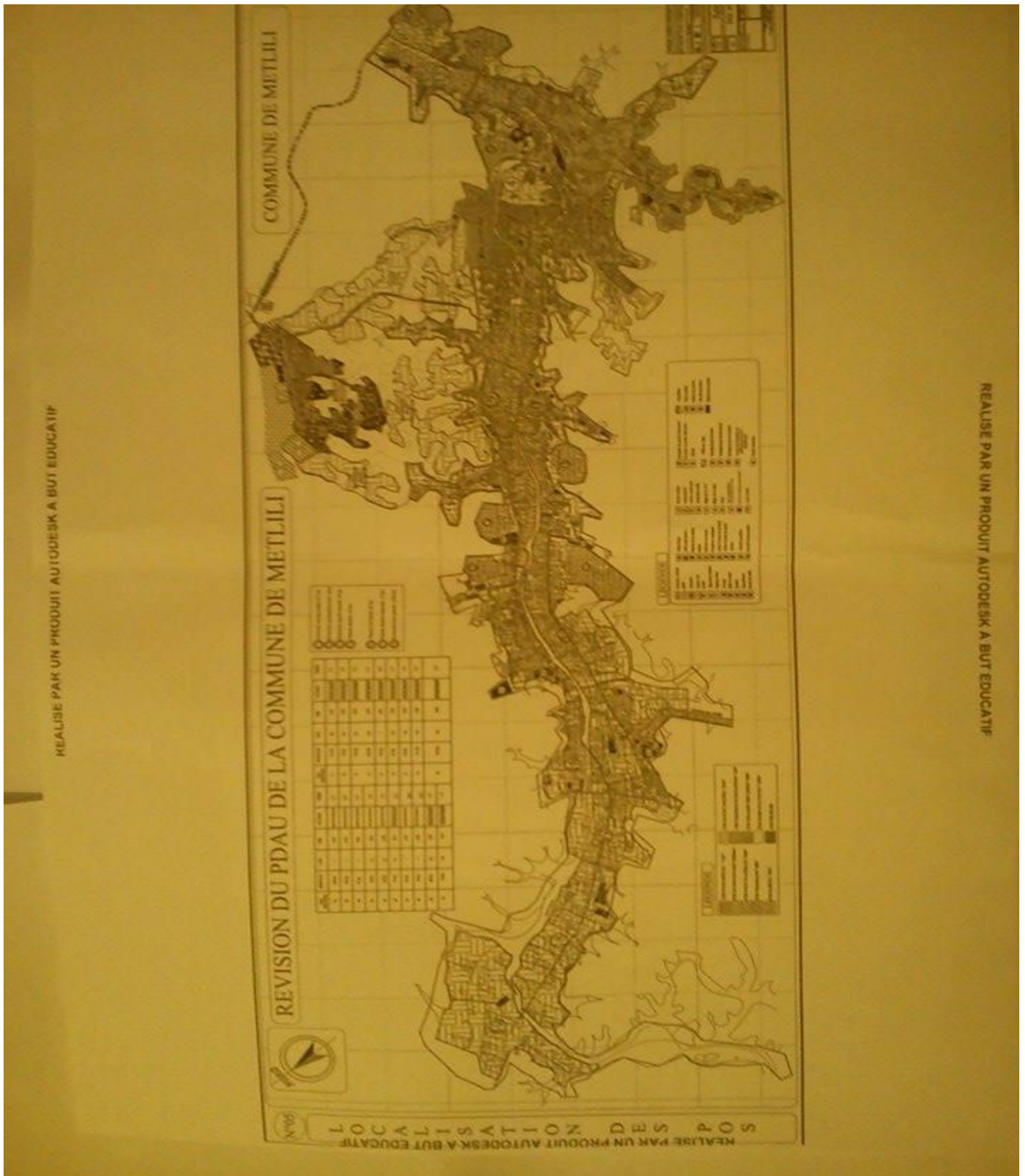
**المادة الرابعة :** يبلغ هذا القرار من طرف مديرية الأشغال العمومية إلى الملاك و ذوي الحقوق المودع ملكيتهم .

**المادة الخامسة :** يبرر الأشخاص المودع ملكيتهم على إخلاء الأماكن فور تبليغهم بهذا القرار .

**المادة السادسة :** يكلف السادة: الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير مسح الأراضي، مدير الترجمة و متابعة الميزانية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الموارد المائية، مدير التعمير و البناء، قائد مجموعة الدرك الوطني، رئيس أمن الولاية، رئيس دائرة بريان ورئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان كل فيما يخصه بتفويض هذا القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

الوالي  
أحمد عدلي

الملحق رقم: 05 يتملخطط التهيئة والتعمير لبلدية متليلي الشعابنة



الملحق رقم: 06 يمثل مخطط شغل الأراضي لبلدية متيلي الشعابة



قائمة المراجع والمصادر:

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: المؤلفات و الكتب:

1) باللغة العربية:

01. الجليلي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005. بدون طبعة.
02. الجوهري، الصحاح في اللغة والعلوم، المجلد الأول ، بيروت ، 1974، الطبعة الأولى.
03. الطماوي محمد سليمان ، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1975، بدون طبعة.
04. أنور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2006، بدون طبعة.
05. ابن منظور ، لسان العرب ، دار صادر ، بيروت ، 2000 الطبعة الاولى.
06. ابن منظور، لسان العرب المحيط، الجزء الثالث، دار الجليلو دار لسان العرب، لبنان، 1988، بدون طبعة.
07. بن طيبة صونية، الإستلاء المؤقت علي العقار الجزائري ، بدون دار نشر، الجزائر، 2010، طبعة الأولى.
08. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، الطبعة السادسة.
09. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، الطبعة الأولى.
10. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، الطبعة الاولى.

11. جهاد محمود الاشقر، مسقطات الشفعة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009، الطبعة الاولى.
12. جعفر محمد أنس ، النظرية العامة لأملاك الدولة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، بدون طبعة.
13. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2003، بدون طبعة.
14. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2008، الطبعة العاشرة .
15. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، بدون سنة نشر، الطبعة السادسة.
16. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و الاحكام، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2009، بدون طبعة.
17. حسين كيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1998، الطبعة الرابعة.
18. حسنين محمد ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر ، 1985، بدون طبعة.
19. خمّار الفاضل ، الجرائم الواقعة علي العقار، دار هومة، الجزائر، 2006، الطبعة الثانية.
20. خلفوني مجيد ، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر ، 2012، بدون طبعة.
21. دلندة يوسف ، قانون الاسرة منقح بالتعديلات التي أدخلت عليه بموجب الأمر 02/05، دار هومة، الجزائر، 2005، بدون طبعة.
22. دغيش أحمد ، حق الشفعة في التشريع الجزائري ، دار هومة، الجزائر، 2011، الطبعة الاولى.



23. رمول خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دار الهومة، الجزائر، 2006، الطبعة الثانية.

24. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، بدون طبعة.

25. زرارة عواطف ، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009، بدون طبعة.

26. زروقي ليلى ، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، بدون طبعة.

27. زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بدون بلد، 1999.

28. شامة سماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليله، دار هومة ، الجزائر ، 2003، بدون طبعة.

29. شيخ نسيم، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، بدون سنة النشر، بدون طبعة.

30. طلبة ليلى ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لاحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، الطبعة الثانية.

31. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، بدون سنة النشر، الطبعة الثالثة الجديدة.

الوسيط في شرح القانون المدني الجديد

32. عبد الرزاق أحمد السنهوري،

أسباب كسب الملكية، المجلد الأول، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، الطبعة الثالثة.

33. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الإيجار والعارية ، المجلد الثاني، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية،

بيروت، 2000، بدون طبعة.

34. عبد الحميد الشواربي، أحكام الشفعة و القسمة في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، القاهرة ، 2000، بدون طبعة.
35. عبد المنعم فرج صدة ، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري ، دار النهضة العربية ، بيروت، بدون سنة نشر، بدون طبعة.
36. علي الحفيف،الملكية في الشريعة الإسلامية و مقارنتها بالشرائع الوضعية، الجزء الثاني، دار الفكر العربي ، بدون بلد النشر، 1996، بدون طبعة.
37. فاضلي إدريس ، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة النشر ، بدون طبعة.
38. كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة ، الجزائر، 2013، بدون طبعة .
39. كنانة محمد ، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار المهدي للطباعة والنشر، الجزائر، بدون سنة نشر، بدون طبعة.
40. لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، بدون سنة النشر، الطبعة الاولى.
41. محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية ، مصر، 1995، بدون طبعة .
42. محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1975، بدون طبعة.
43. محمد أمين ابن عابدين، حاشية رد المختار على الدر المختار، الجزء الخامس، مطبعة مصطفى البابلي الحلبي ، القاهرة، 1963، الطبعة الثانية.
44. محمد بن إسماعيل الأمير الصنعاني، شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام، دار الكتاب العربي، بيروت ، 2004، الطبعة الاولى.

45. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الإختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998. بدون طبعة.
46. منصور إسحاق إبراهيم، نظريات القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، بدون طبعة.
47. نصر سلمان، سطحي سعاد، فقه المعاملات المالية وأدلته عند المالكية، المطبعة العربية نهج طالي أحمد، غرداية، 2002، بدون طبعة.
48. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006، بدون طبعة.
49. وهبة محمد الزحيلي، الوصايا والاقواق في الفقه الإسلامي، دار الفكر، دمشق، بدون سنة النشر، بدون طبعة.
50. وهبة محمد الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء الثامن، دار الفكر، دمشق، بدون سنة نشر، الطبعة الثالثة.
51. يكن زهدي، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، الجزء الاول، دار الثقافة، لبنان، 1974، الطبعة الثالثة.
52. يجياوي أعر، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2009، الطبعة الخامسة.
- (2) باللغة الفرنسية:

01. Michle Prieur, droit de l'environnement, dalloz-édition, Delta 2001, la quatrième édition.

02. Guti Boumelha, le Code de la famille algérien du patrimoine, l'Office des publications universitaires, 1988, la première édition.

03. Elhadichalabi, les nationalisation des terres dans la révolution agraire, office des publication universitaires. Première édition, 1990.

04. Zeghib Hacem, commentaires sur la loi d'orientation foncière, Centre national français de la recherche scientifique, XXIX de volume, troisième édition, 1991.

ثالثا: الأطروحات و المذكرات:

1) الأطروحات:

01. عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الفقه وأصوله، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2005.

02. مجاحي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2009/2008.

2) المذكرات:

01. العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة مقدمة لنيل إجازة القضاء، الدفعة الرابعة عشر 2006/2005.

02. أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص فرع عقود، جامعة مولود معمري، 2013.

03. بركاني سليمان، النظام القانوني لرخصة البناء في المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، 2012/2011.

04. بونوة عبدالقادر، دور الوقف في التنمية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البليدة، 2012.

05. بن مشرئنخير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون، تخصص الادارة المحلية ،جامعة البلدية،2012.
06. بوسبيعات سوسن ، الطبعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري ،جامعة قسنطينة،2006/2007،ص56
07. تمني جميلة ، حق المرور للأرض المحصورة في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا، تخصص القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2000/2001.
08. جطي خيرة ، عقود واستثمار وتنمية الفلاحة الموقوفة المستحدثة بموجب القانون 07/01 ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي ، جامعة البلدية 2005.
09. حاج عمر سهيلة، القيود الواردة علي الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون عقاري ،جامعة المدية ،الجزائر، دفعة 2011/2012.
10. خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، تخصص قانون عقاري ،جامعة باتنة ،الدفعة 2007/2008.
11. سلمان رابح ، القيود الواردة علي الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، تخصص القانون العقاري والزراعي ، جامعة البلدية ، 2009/2010.
12. صادق ماحنوس، الإطار القانوني لصيغاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، سنة 2012 .
13. فرج مسعود ، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون ، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية ، 2011/2012.
14. مجاجي منصور ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماجستير في القانون ، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البلدية، 2000/2001.

15. ميمون جمال الدين، ناظر الوقف في الشريعة والقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، تخصص القانون العقاري والزراعي ، جامعة البليدة، 2004.
16. وازة ياسين، هوجي أحمد، طرق استغلال وتنمية الاملاك الوقفية العقارية العامة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة السادسة عشر، 2006/2005.
17. وناس عقيلة، النظام القانوني لترع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، تخصص قانون إداري ، جامعة باتنة، 2006/2005.

### رابعاً: المحاضرات و المجالات:

#### 1) المحاضرات:

01. نقر عبد الكريم، محاضرة بعنوان تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، محاضرة أقيمت على طلبة السنة ثانية قانون عام، مادة قانون الإجراءات المدنية، جامعة بومرداس، 2008.
02. مسدور فارس، الأوقاف الجزائرية بين الإندثار والإستثمار، محاضرة أقيمت على طلبة السنة الثانية L M D ، مادة الأحوال شخصية، جامعة البليدة، 2010.
03. ملزومي عبد الرحمان، نطاق حق الملكية وحمايته، محاضرات ملقاة على طلبة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الثالثة، مادة القانون المدني، سنة 2003/2002.

#### 2) المجالات:

01. مجاجي منصور، دراسة مدى التأثير على البيئة كآلية لحمايتها من أخطار التوسع العمراني في التشريعات الجزائرية، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة المدية، كلية الحقوق، سنة 2009.
02. مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإسلامية) المجلد التاسع عشر، العدد الاول،، جانفي 2011،

### خامساً: المصادر القانونية:

#### 1) الدساتير:

01. دستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989، ج.ر.ج عدد 09 الصادرة في أول مارس 1989.
02. دستور 1996 المؤرخ في 82 نوفمبر 1996، جر 1996، ع 76 الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10 أبريل 2002، جر 2002، ع 25، الصادرة في 14 أبريل 2002، المعدل بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، جر 2008، ع 63 الصادرة في 16 نوفمبر 2008.

### 2) النصوص التشريعية:

#### ✳ القوانين:

- القانون 03/83 المؤرخ في 02 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة، ج ر 1983، ع 06 الصادرة ب 04 فيفري 1983.
- القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بمجازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر 1983، ع 34 الصادرة ب 16 أوت 1983.
- قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 والمضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ 27 فيفري سنة 2005، ج ر 2005، ع 15 صادرة في 27 فيفري 2005 والمعدل بقانون رقم 09/05 المؤرخ 04 ماي 2005، ج ر 2005، ع 43، الصادرة في 22 جوان 2005.
- القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر 1987، ع 50، الصادرة ب 9 ديسمبر 1987.
- القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر 1988، ع 54 الصادرة ب 31 ديسمبر 1988.
- القانون 25 /90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر 1990، ع 49، الصادرة ب 18 نوفمبر 1990، معدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر 1995، ع 55، الصادرة ب 27 سبتمبر 1995.

- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر 1990، ع 52 الصادرة ب 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر 2004 ، ع 51 الصادرة ب 15 أوت 2004.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر 1990، ع 49 الصادرة ب 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، ج ر 2008، ع 44 الصادرة ب 03 أوت 2008.
- القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 ، المتعلق بالأوقاف ، ج ر 1991، ع 21، الصادرة ب 28 ماي 1991.
- القانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، ج ر 1991، ع 21، الصادرة ب 28 أفريل 1991، المتمم بالقانون 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.
- القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، المتعلق بالأوقاف ، ج ر 2001 ، ع 21، الصادرة ب 28 ماي 1991، يعدل ويتمم القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991،، ج ر 2001 ، ع 29 ، الصادرة ب 23 ماي 2001.
- القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر 2003، ع 43 الصادرة ب 20 جويلية 2003.
- القانون 12/05 ، المؤرخ في 04 ديسمبر 2005، المتعلق بالمياه ، ج ر 2005، ع 60 الصادرة ب 04 ديسمبر 2005.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر 2008، ع 11 الصادرة ب 23 أفريل 2008.
- قانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر 2008، ع 46، الصادرة ب 10 أوت 2008.
- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر 2010، ع 46 الصادرة ب 18 أوت 2010.
- القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية ، ج ر 2011 ، ع 37 الصادرة ب 22 جوان 2011.



- القانون 07/12 ، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية ، ج ر 2012، ع 12 الصادرة ب 22 فيفري 2012.

### ☀ الأوامر:

- الأمر 154/66 المؤرخ في 06 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر 1966، ع 47 المؤرخة في 08 جوان 1966.

- الأمر 73/71، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر، لسنة 1971، ع 97، ص 1642.

- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، جر 1975، ع 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر 1975، ع 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

### (3) النصوص التنظيمية:

#### ☀ المراسيم التنفيذية:

لمرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر 1976 ، ع 30 مؤرخة في 13 أفريل 1976.

لمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 08 ماي 1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ج ر 1991، ع 26 الصادرة ب 09 ماي 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06، المؤرخ في 07 جانفي 2006، ج ر 2006، ع 01 ، الصادرة ب 10 جانفي 2006.

لمرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر 1991 ، ع 60 الصادرة ب 24 نوفمبر 1991.

لمرسوم التنفيذ رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي حدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر 1991 ، ع 44 الصادرة ب 29 ماي

- 1991، المعدل والمتمم بموجبا المرسوم والتنفيذ رقم 317/05 المؤرخ في 20 أكتوبر 2005، ج ر 2005 ، ع 62 الصادرة ب 20 أكتوبر 2005.
- المرسوم والتنفيذ رقم 178/91 المؤرخ في 10 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات إعداد مخططات تشغلا لأراضي المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر 1991، ع 26 الصادرة ب 11 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم والتنفيذ رقم 318/05 المؤرخ 10 نوفمبر 2005 ، ج ر 2005، ع 62 الصادرة ب 10 نوفمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كفيات تطبيق القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1993 الذي يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل للمنفعة العامة ،معدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 248 /05 ، ج ر 2005، ع 48 ،الصادرة ب 10 جويلية 2005.
- لمرسوم التنفيذي رقم 87/96 ، المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر 1996، ع 15 الصادرة ب 03 مارس 1996، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 ، ج ر 2009، ع 61 ، الصادرة ب 25 أكتوبر 2009.
- لمرسوم التنفيذي 119/96 المؤرخ في 06 أبريل 1996 المتضمن ضبط وكفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري ، ج ر 1996، ع 22 ،الصادر ب 08 أبريل 1996.
- لمرسوم التنفيذي رقم 490/97 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج ر 1997، ع 84 الصادرة ب 22 ديسمبر 1997.
- لمرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ، الذي يضبط تشكيل الهيئة الخاصة وكدا لاجراءات إثبات عدم الإستغلال الأراضي الفلاحية، ج ر 1997، ع 83 الصادرة ب 17 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 83/12 ، المؤرخ في 20 فيفري 2012، ج ر 2012، ع 11، الصادرة ب 26 فيفري 2012.
- لمرسوم التنفيذي 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في القطاع العمراني ، ج ر 2003، ع 57 الصادرة ب 21 سبتمبر 2003.
- لمرسوم التنفيذي رقم 145/07 ، المؤرخ في 19 ماي 2007، المتضمن تحديد مجال تطبيق ومحتوى وكفيات المصادقة علي دراسة وموجز التأثير علي البيئة ، ج ر 2007، ع 92 المؤرخة في 22 ماي 2007.

المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ر 2011، ع 02، الصادرة في 12 جانفي 2011.

المرسوم التنفيذي رقم 83/12 مؤرخ في 20 فيفري 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الاراضي الفلاحية، ج ر 2012، ع 11 الصادرة ب 26 فيفري 2012.

المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر 2012، ع 69 الصادرة ب 20 ديسمبر 2012.

المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر 2015، ع 07، الصادرة ب 12 فيفري 2015.

### ☀️ القرارات:

لمقرر الوزاري، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة علي الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر 1992، ع 86 الصادرة ب 06 ديسمبر 1992.

قرار المحكمة العليا رقم 130980 المؤرخ في 23 فيفري 1998 المتعلق بتغيير الوجهة الفلاحية لأرض فلاحية، قرار غير منشور.

### خامسا: المواقع الالكترونية:

- <http://www.joradp.dz>

- [http://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%82%D9%88%D8%A7%D9%85\\_%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B1%D8%A8%D8%A9](http://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%82%D9%88%D8%A7%D9%85_%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B1%D8%A8%D8%A9), 14 فيفري 2015، 10:10

- منتديات الجلفة لكل الجزائريين والعرب، <http://www.djelfa.info/vb/showthread.php?t=837451>, 13 جانفي 2012، 10:50.

- <http://www.mouwazaf-dz.com/t32314-topic>، 12 فيفري 2015، 21:30.

فهرس المحتويات

الصفحة	العناوين
	الإهداء
	شكر وإمتنان
	قائمة المختصرات
	ملخص الدراسة
أ.....	مقدمة.....
09.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في الجزائر.....
09.....	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي.....
10.....	المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي.....
10.....	الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي لغة.....
10.....	الفرع الثاني: تعريف العقار إصطلاحا.....
10.....	أولا: تعريف العقار حسبالفقه الإسلامي.....
11.....	ثانيا : التعريف القانوني للعقار الفلاحي.....
12.....	المطلب الثاني : أنواع العقارات الفلاحية .....
12.....	الفرع الأول : العقارات الفلاحية بطبيعتها.....
13.....	أولا :الأرض.....
13.....	ثانيا: المنشآت.....
13.....	ثالثا : النباتات .....

- 13.....الفرع الثاني: العقارات الفلاحية بالتخصيص.....
- 14.....الفرع الثالث: العقارات الفلاحية بحسب موضوعها.....
- 15.....أولا: الحقوق العينية الأصلية الخاصة بالعقار الفلاحي.....
- 16.....ثانيا : الحقوق العينية التبعية الخاصة بالعقار الفلاحي.....
- 17.....المبحث الثاني: تصنيفات العقار الفلاحي.....
- 16.....المطلب الأول : التصنيف الطبوغرافي للعقار الفلاحي.....
- 17.....الفرع الأول: التصنيف حسب القانون 25/90.....
- 18.....أولا: الاراضي الفلاحية الخصبة و الخصبة جدا.....
- 19.....ثانيا: الاراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة والضعيفة الخصوبة.....
- 19.....الفرع الثاني: التصنيف حسب قانون المالية 1989.....
- 20.....المطلب الثاني: التصنيف القانوني للعقار الفلاحي.....
- 21.....الفرع الأول: العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.....
- 21.....أولا :الأملاك الوطنية العامة.....
- 22.....ثانيا :الأملاك الوطنية الخاصة.....
- 27.....الفرع الثاني :الاراضي الفلاحية المملوكة للخواص.....
- 28.....أولا : تعريف الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص.....
- 29.....ثانيا :أنواع العقارات الفلاحية الخاصة .....
- 31.....ثالثا : إلغاء أهم القيود العقارية الخاصة .....
- 40.....الفرع الثالث : العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية.....

40.....	أولا :تعريف الوقف.....
43.....	ثانيا : إسترجاع الأراضي الوقفية المؤتممة في إطار الامر 37/71.....
45.....	ثالث: نمط إستغلال العقار الفلاحي الوقفي .....
51.....	خلاصة الفصل الأول .....
53.....	الفصل الثاني : أشكال التقيد على العقار الفلاحي.....
54.....	المبحث الأول :القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي المقررة للمصلحة العامة.....
54.....	المطلب الأول : القيود المنصوص عليها في قانون الاملاك الوطنية.....
54.....	الفرع الأول : نزع ملكية العقار الفلاحي للمنفعة العامة .....
55.....	أولا : تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة.....
56.....	ثانيا :شروط وإجراءات نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة.....
58.....	الفرع الثاني : التأميم والإستلاء المؤقت .....
59.....	أولا : التأميم.....
60.....	ثانيا : الإستلاء المؤقت.....
61.....	ثالثا : التمييز بين التأميم والإستلاء المؤقت.....
62.....	المطلب الثاني :القيود المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.....
62.....	الفرع الأول : تدخل الإدارة في إستعمال وتنظيم العقار الفلاحي .....
64.....	أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....
65.....	ثانيا : مخطط شغل الأراضي .....
68.....	ثالثا : دراسة مدي التأثير على البيئة .....

- 70.....الفرع الثاني: قيد حق البناء في العقار الفلاحي
- 71.....أولا : شهادة التعمير
- 72.....ثانيا : رخصة تجزئة العقار الفلاحي ومراعاة المساحات المرجعية
- 74.....ثالثا : رخصة البناء
- 77.....المطلب الثالث : القيود المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري
- 77.....الفرع الأول : قيد وجوب إستغلال العقار الفلاحي
- 78.....أولا : تعريف الأرض غير المستغلة
- 78.....ثانيا : الوصف القانوني لعدم إستغلال العقار الفلاحي
- 79.....ثالثا : إثبات عدم الإستغلال العقار الفلاحي
- 81.....رابعا: آثار عدم الإستغلال العقار الفلاحي
- 82.....الفرع الثاني : قيد ممارسة حق الشفعة
- 82.....أولا : تعريف الشفعة
- 83.....أولا : تعريف الشفعة لغة
- 84.....ثانيا : الجهات الممارسة لحق الشفعة على العقارات الفلاحية
- 90.....المبحث الثاني: القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي المقررة للمصلحة العامة
- 90.....المطلب الثاني : القيود الناتجة عنالتجاور
- 90.....الفرع الأول : قيد وضع الحدود بين ارضين فلاحيتين متلاصقتين
- 91.....أولا : تحديد الحدود رضائيا
- 91.....ثانيا : تحديد الحدود قضائيا

91.....	الفرع الثاني: قيد حق المرور بالنسبة للاراضي الفلاحية المحصورة عن الطريق العام
92.....	أولا : شروط ثبوت حق المرور.....
94.....	ثانيا :أثار ثبوت قيد حق المرور القانوني.....
95.....	ثالثا :إنقضاء حق المرور القانوني.....
96.....	المطلب الثالث : القيود الناتجة عن المياه.....
96.....	الفرع الأول : حق المجرى .....
96.....	أولا : تعريفه .....
98.....	ثانيا : شروط تقرير حق المجرى.....
98.....	الفرع الثاني :حق الصرف .....
98.....	أولا :تعريفه.....
99.....	ثانيا :صور حق الصرف .....
100.....	الفرع الثالث :القيود الناتجة عن على حجز العقارات الفلاحية.....
100.....	أولا : الحجز التحفظي على العقارات الفلاحية.....
102.....	ثانيا : الحجز التنفيذي على العقارات الفلاحية.....
106.....	خلاصة الفصل الثاني.....
108.....	خاتمة :.....
112.....	قائمة الملاحق .....
122.....	قائمة المراجع والمصادر.....
.....	فهرس المحتويات.....