



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

بغنوان:

الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

كنازة محمد

إعداد الطالبة:

بوعمره سهام

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذة مساعد أ	ناجي حكيمه
مشرفا ومقرا	أستاذ مساعد أ	كنازة محمد
ممتحنا	أستاذة مساعد أ	جنة عبد الله

السنة الجامعية: 2016/2015



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

بغنوان:

الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

كنازة محمد

إعداد الطالبة:

بوعمره سهام

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذة مساعد أ	ناجي حكيمة
مشرفا ومقررا	أستاذ مساعد أ	كنازة محمد
ممتحنا	أستاذة مساعد أ	جنة عبد الله

السنة الجامعية: 2016/2015

**الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما
يرد في هذه المذكرة**

حديث نبوي شريف :

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم :

﴿من سلك طريقا يلتمس فيه عملا سهل الله له به طريقا إلى
الجنة﴾

(رواه مسلم)

شكر وتقدير:

أتقدم بأرقى عبارات الشكر والعرفان وعظيم التقدير لكل من قدم لي يد المساعدة من أجل إتمام هذا العمل المتواضع، وأخص بالذكر:

- ❖ أستاذي " كنازي محمد " المشرف على هذه المذكرة والذي لم يبخل علي بملاحظاته وتوجيهاته.
- ❖ أساتذتي أعضاء لجنة المناقشة .
- ❖ كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة تبستر .

الإهداء.

على ضوء هذا الزخم الثقافي والعلمي الجرد متواضع لا يسعني

إلا أن أهدي هذا العمل إلى كل من :

- ❖ أبي الفاضل .
- ❖ أمي الكريمة .
- ❖ أخواتي الفضليات .
- ❖ إخواني الأعزاء .
- ❖ زميلاتي .
- ❖ زملائي .

كل من ساهم في إنجاز هذا البحث ولو بكلمة

تشجيع.

مُقَلَّمَةٌ

لقد حظيت الملكية العقارية على مر الأزمنة باهتمام الشرائع والقوانين، هذا الاهتمام نابع من قيمة الملكية العقارية في حد ذاته، إذ ما من شك أن هذه الأخيرة بمختلف أنواعها لها الدور الأساسي في شتى مجالات الحياة، لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث واعتبرته شرطا ضروريا في تقدمها ورفيها، إذا بقدر ازدهار الملكية العقارية واتساعها تزدهر معها الحياة ليس هذا فحسب بل حتى النظم السياسية تتأثر هي الأخرى بالتنظيم السائد والمعمول به في هذا المجال.

إلا أن الملكية العقارية لا تتخذ شكلا واحدا، فإلى جانب حق الأفراد في الملكية العقارية والأملاك الوطنية العمومية هناك الأملاك الوطنية الخاصة، أين تستأثر الدولة بالحق في ملكية العقارات، ولعل أهمها ملكية الأراضي الفلاحية، لأنها تهدف إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي في الميدان الغذائي والقضاء على كل أشكال التبعية.

1- أهمية البحث:

وتعتبر دراسة العقار بصفة عامة، والعقار الفلاحي بصفة خاصة، من أهم الدراسات القانونية الحديثة التي أهمل البحث بشأنها في العهود الماضية من طرف الفقه، غير أن الفقه المعاصر اتجه إلى معالجة مسائل العقار وتحليل نصوصه، بعد زيادة قيمة العقار اقتصاديا واجتماعيا وتآزم قضاياها، وعالج المشرع الجزائري العقار الفلاحي، من خلال التشريعات المختلفة التي صدرت تباعا منذ الاستقلال، حاول بموجبها وضع نظام قانوني لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية، لكن تلك التشريعات بدت متناقضة فيما بينها نظرا لصدورها في أوضاع سياسية واقتصادية مختلفة، بداية من التوجه الاشتراكي ومرحلة التسيير الذاتي للعقار الفلاحي، مروراً بأحكام قانون الثورة الزراعية من خلال الأمر 71-73 ثم القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، ثم مرحلة التسعينيات وبداية التوجيه الاقتصادي الحر، وما أفرز دستور 89 في الواقع العملي، حيث توج بصور قانون التوجيه العقاري 90-25، وبالرغم من بعض الاهتمام الذي أولاه المشرع للعقار الفلاحي، إلا أنه مازال يتدهور تنظيميا واقتصاديا يوما بعد يوم، انعكس سلبا على القطاع الفلاحي الجزائري، الذي يعاني حاليا من مشاكل اقتصادية وتنظيمية معقدة، الأمر الذي يجب غي إطاره معرفة وسائل حماية هذا العقار المهم .

ويقصد بالحماية بصفة عامة التدابير التي أقرها المشرع لرفع الاعتداء وفرض النظام العام، وعليه فمسألة حماية العقار الفلاحي تشكل بحق مسألة حيوية وقضية جوهرية ، تتحكم إلى حد بعيد

في تطور الشعوب وتؤثر أساسا على مستقبلها، إذ لا جدوى من تقرير ملكية العقار الفلاحي للدولة إن لم تكن هناك وسائل وأدوات قانونية ناجعة تحميها، فالملكية المجردة من الحماية يكون لها وجود مادي دون الوجود القانوني.

2. أسباب اختيار الموضوع: تتمثل الاعتبارات التي دفعتني إلى اختيار هذا الموضوع في اعتبارات موضوعية وأخرى شخصية.

- بالنسبة للاعتبارات الموضوعية: تتمثل في ما تعدد التشريعات التي تنظم مسألة العقار الفلاحي التابع للدولة ، وفي الأهمية البالغة التي تكتسيها دراسة حماية العقارات الفلاحية .
- بالنسبة للاعتبارات الشخصية : فإنها تتمثل في: الرغبة في الإحاطة بكافة المعلومات القانونية المتعلقة بالأحكام الوطنية عامة والعقارات الفلاحية خاصة، وفي تعلم كل المواضيع المتعلقة بالعقارات وكيفية حمايتها ، والتي من بين أهمها العقارات الفلاحية، خاصة وأنها تلعب دور كبير في التنمية الوطنية .

3. إشكالية البحث :

تثير دراسة حماية العقار الفلاحي التابع للدولة الإشكالية التالية : ما هي الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي التابع للدولة ؟ وما مدى نجاعة هذه الآليات والوسائل في تجسيد هذه الحماية ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية، تمثل الإجابة عنها في مجملها عناصر الإجابة عن التساؤل الرئيسي السابق، والتي تتمثل في:

- فيما تتجسد الحماية المدنية ؟
- ماهي الوسائل الإدارية المتبعة لحماية العقار الفلاحي ؟
- إلى أي مدى ساهم قانون العقوبات والقوانين الأخرى خاصة في توفير الحماية الجزائرية للعقارات الفلاحية ؟

4. المنهج المتبع :

للإجابة على الإشكالية المطروحة والأسئلة المتفرعة عنها، تم اعتماد المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع الحقائق المعلومات الخاصة بالعقار الفلاحي، وأيضا توظيف المنهج التحليلي نظرا لكثرة النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في هذا المجال .

5. أهداف الدراسة: نظرا لأهمية الموضوع وماله من فوائد جمة تتمثل الأهداف خاصة في :

- إثراء الدراسات القانونية على ما يحتويه القانون العقاري من أحكام ونصوص .
- التعرف على الآليات القانونية المجسدة لحماية العقارات، والأراضي الفلاحية خاصة .
- البحث في المسائل التي تثير مشاكل العقار الفلاحي في الجزائر، خاصة بعد الأزمة التي مر بها ومعرفة مدى اهتمام المشرع بذلك .
- محاولة الاستفادة من البحث في مجالات الحياة الأخرى خارج إطار الدراسة .

6. الدراسات السابقة :

أثناء بحثي في موضوع المذكرة لم أجد دراسة سابقة مستقلة بذاتها تتمحور حول حماية العقار الفلاحي التابع للدولة بالذات ، ولكن في إطار الدراسات المتعلقة بالأموال كالوطنية العمومية والخاصة هناك من تطرق لهذا الموضوع ، أيضا هناك دراسات سابقة حول الحماية الجزائرية للعقارات الفلاحية ، أو الحماية الجزائرية للمال العام عموما.

7. صعوبات البحث:

وتتمثل أهم الصعوبات في كون موضوع البحث ينحصر في جزئية من جزئيات وأنواع الأملاك الوطنية الخاصة ، كما أن الدراسة خصت العقارات الفلاحية كونها من العقارات المتميزة من حيث خصائصها المادية والقانونية، الأمر الذي يجعل موضوع البحث يتسم بنوع من الدقة، وكذلك لصعوبة النصوص التشريعية العقارية وتنوعها وعدم انسجامها .

8. خطة البحث :

تمت معالجة موضوع الحماية القانونية للعقار الفلاحي في ثلاثة فصول ، تضمن كل فصل
مبحثين .

حيث عالج الفصل الأول الحماية المدنية، والتي تمت دراستها من حيث الحماية المتعلقة
بالملكية ضمن المبحث الأول، ومن حيث الحماية المتعلقة بالحيازة ضمن المبحث الثاني .

وتتناول الفصل الثاني الحماية الإدارية، والتي تمثلت في دور الجرد في تجسيد هذه الحماية وهو
موضوع المبحث الأول، في حين تضمن المبحث الثاني الرقابة التي تتم ممارستها من قبل وزارة
المالية ووزارة الفلاحة.

وخصص الفصل الثالث للحماية الجزائية للعقارات الفلاحية، ويدخل ضمن هذه الحماية
الجزاء الواردة في قانون العقوبات موضوع دراسة المبحث الأول، والجزاء الواردة في نصوص
خاصة أخرى والتي تمت دراستها ضمن المبحث الثاني .

الفصل الأول

الحماية المدنية للعقار الفلاحي

العقار الفلاحي ونظرا للوظيفة الامتلاكية والمالية التي يتميز بها تبعا للأحكام الوطنية الخاصة حسب نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية¹، فهو يخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص وللحماية المدنية.

وسنحاول خلال هذا الفصل التطرق لآليات الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للدولة من خلال مبحثين، يتضمن الأول الحماية المتعلقة بالملكية، ويتناول الثاني الحماية المتعلقة بالحياسة.

المبحث الأول: الحماية المتعلقة بالملكية

إن دراسة الحماية المدنية المتعلقة بملكية الدولة للعقار الفلاحي تقودنا للتطرق إلى المقصود بملكية، العقار الفلاحي للدولة بوجه عام في مطلب أول، ثم إلى آلية الحماية المتعلقة بهذه الملكية والمتمثلة في دعوى الاستحقاق في مطلب ثاني.

المطلب الأول: ملكية الدولة للعقار الفلاحي

يستوجب هذا المطلب التطرق إلى تعريف العقار عموما في فرع أول، ثم إلى تعريف للعقار الفلاحي في فرع ثاني، أما الفرع الثالث فخصصته للحديث عن حق هذه الملكية للعقار الفلاحي

الفرع الأول: تعريف العقار

سيتم تعريف لغة وفقها وقانونا.

أولا: تعريفه لغة: تقف على معنيين لكلمة العقار هما:

- العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وجمعه عقارات.
- العقار الحر هو ما كان خاص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم ويسمى ريعا.

¹ - قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية 52 مؤرخة في 02-12-1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 (جريدة رسمية 44 مؤرخة في 03-08-2008).

ثانيا: تعريفه فقها: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف¹.

ثالثا: تعريفه قانونا: بموجب نص المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"².

الفرع الثاني : تعريف العقار الفلاحي:

من ضمن القوام التقني للأملاك العقارية، نجد على رأس قائمته الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والتي عرفها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 04 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري: " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"³.

ولعل هذا التعريف حسب الأستاذ محمد بلون منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي، والذي يتمحور أساسا حول حق الملكية إذ ورد مصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي، أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي⁴.

ومن خلال استقراء نص المادة يمكن القول أن المشرع قد عرض الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية:

1 - محمد حسينين، نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985، ص206.
 2 - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.
 3 - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري (جريدة رسمية 49 مؤرخة في 18-11-1990) معدل ومتمم بالأمر رقم 95-25 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 (جريدة رسمية 55 مؤرخة في 27-09-1995).
 4 - عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، (دون طبعة)، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص238.

- أراضي منتجة، فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية.
- يجب أن تنتج بتدخل من الإنسان، عن طرق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي.
- إنتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات، ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان¹.
- وقد أكد قانون التوجيه العقاري في كثير من نصوصه على ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، ووجوب استغلالها وعد إلحاق الأضرار بها لاسيما نص المادة 28 والأحكام التي جاءت بها المواد 48 إلى 57 منه².
- وفي هذا الصدد يرى أحد الباحثين، بأن قانون التوجيه العقاري قام برد الاعتبار للملكية الخاصة، لكنه في المقابل أجاز تدخل الدولة لوضع القيود والضوابط في ممارسة الملكية³.

وقد عرف المشرع التونسي الأراضي الفلاحية في القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 يناير 1983، والمتعلق بحماية الأراضي الفلاحية بأنها: "لكل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي أو التي يمكن أن تكون أرضية لذلك الإنتاج وكذلك الأراضي التي وقع ترتيبها كأراضي فلاحية"⁴.

الفرع الثالث: حق ملكية العقار الفلاحي :

العقار الفلاحي التابع للدولة بموجب المواد 2 و 17 من قانون الأملاك الوطنية يخضع لمبادئ حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني، والذي نص عليه في

¹ - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 75.

² - دغيش أحمد، " تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به"، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلة فصيلة دولية محكمة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج الأخضر، باتنة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2013، ص 92.

³ - حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 253.

⁴ - <http://lejurist.montadahlilal.com/t648.topic> (le 12-04-2016 à 22: 48)

المادة 674 والتي عرفت الملكية على أنها حق التمتع والتصرف في الأشياء، شرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة.¹

فإلى جانب الدومين العام يوجد الدومين الخاص المتكون من مجموعة من الأملاك المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة بما فيها العقار الفلاحي هو حق ملكية خاصة لا حق بملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الملاك العمومية.²

وبما أن العقار الفلاحي يؤدي وظيفة تمليكية، أي أنه أن يكون محلاً للملكية خاصة وفقاً لشروط وإجراءات قانونية محددة، كما أنه يؤدي وظيفة مالية للإدارة، وطبعاً الإدارة ليست شركة خاصة تحقق أرباح لفائدة أصحابها، وإنما هو جزء لا يتجزأ من كيان الدولة.³

وهو الأمر الذي يخضع العقار الفلاحي لمبدأي عدم القابلية للحجز، وعدم القابلية للتقادم حسب نص المادة 689 من القانون المدني، ولكنه قابل للتصرف فيه؛ أي بالإمكان انتقال ملكيته من الدولة إلى أشخاص القانون الخاص. غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لا بد من مراعاتها.⁴ فرغم أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة - بما فيها العقار الفلاحي - قابلة للتصرف فيها كما يتصرف الفرد في ملكيته الخاصة غير أن ذلك يتم وفقاً لقوانين خاصة ولوائح هذه العملية.⁵

¹ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الرابع (عقد البيع)، الكتاب الثامن (حق الملكية)، بيروت، لبنان، 1998، ص154.

³ - شرفي حسان، الأموال الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006، ص19.

⁴ - أعمار يحيوي، الوجيز في الموالم الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001، ص28.

⁵ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق . ص167.

المطلب الثاني: دعوى استحقاق الملكية.

الأصل أن القضاء الإداري لا يختص بالفصل في دعاوى الملكية بصفة عامة، بل تدخل هذه المنازعات ضمن اختصاص القضاء العادي على أساس أن هذا الأخير هو حصن الحقوق والحريات وهو الجدير بحمايتها، ومن جهة أخرى تكون دعوى الملكية بصفة عامة دعوى قضائية محصنة، بمعنى أن الإدارة لا تظهر في مثل هذه الدعاوى بامتيازات السلطة العامة، إذ إنها تعامل كسائر الأفراد سواء في تحضير وسائل الإثبات، أو في إثبات صحة الوقائع التي تدعيها.¹

وبالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² فإن القضاء الإداري هو المختص في دعوى استحقاق الملكية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي التابع للدولة على أساس المعيار العصري.

ومن هذا المنطلق فإنه يجب وضع تعريف لدعوى الاستحقاق في فرع أول، ثم التطرق لإجراءات هذه الدعوى في فرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق:

تعرف دعوى الملكية فقها بأنها الدعوى التي ترمي إلى حماية حق الملكية والبحث فيما يتناول حتماً أساس هذا الحق ومشروعيته، وتعرف كذلك بأنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء الذي هو تحديد الغير عقاراً كان أو منقول.³

¹ - زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص35.

² - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (جريدة رسمية 21 مؤرخة في 23-04-2008)

³ - سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة - في مجال الملكية والتسيير - الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، (دون سنة النشر)، سنة 2004، ص60

وهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت بد الغير، وهي لا تسقط بمضي المدة أي بالتقادم.¹

وتعرف دعوى الاستحقاق أيضا بأنها دعوى عينية تقوم لحماية حق الملكية، ينصب النزاع فيها على عقار يطالب بملكيته ويكون هو العقار محل الحيازة، وتختلف هذه الدعوى عن دعاوى الحيازة في محلها، إذا تنصب الأولى على حماية الجيازة لذاتها أو منع التعرض لها، بينما تنصب دعوى الاستحقاق على ملكية العقار.²

الفرع الثاني: إجراءات دعوى الاستحقاق:

يتم رفع دعوى الاستحقاق من قبل المالك أو ورثته للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد وضعت في حساب الدولة، ففي مجال المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون 10-03³ ترفع هذه الدعوى من طرف ذوي حقوق أو مالكي الأراضي التي منحت على سبيل الانتفاع الدائم في إطار القانون 87-19⁴، أو تلك التي كانت موضوع تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو الأراضي الفلاحية المتوفرة والمستثمرات الجديدة المنشأة بمحيطات الفلاحة وتربية الحيوانات الممنوحة كذلك على سبيل الامتياز إلى المستثمرين الفلاحيين⁵، ضد وزير المالية بصفته ممثلا للدولة والممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، أو المدير العام للأملاك الوطنية إذا كانت القضية أمام مجلس

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، (دون طبعة)، دار هومة، الجزائر، سنة 2003، ص 77.

² - زادي سيد علي، المذكرة السابقة، ص 39.

³ - قانون رقم 10-03 المؤرخ في 50 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. (جريدة رسمية 46 مؤرخة في 28-08-2010).

⁴ - القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم. (جريدة رسمية عدد 50).

⁵ - بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 2008-2009، ص 138.

الدولة وذلك بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999، الذي يؤجل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري تمثيل وزير المالية أمام القضاء¹.

كما نص المرسوم التنفيذي 12-427² في المادة 192 منه في فقرتها الأخيرة على أنه: "... يمكن للوزير المكلف المالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة، الذين يمثلهم قانونا بتمثيله في الدعوى القائمة." بما فيها طبعاً القضاء الإداري.

ولا ترفع الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية رغم أنها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية وأهلية التقاضي (أنظر الملحق رقم 01). وهو ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 194631 المؤرخ في 26-04-2000 والذي نص على: "من الثابت قانوناً أن المستثمرة الفلاحية وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا أن أعضاءها لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع الدائم.

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

ولما قضى المجلس بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة على أساس أن إدارة أملاك الدولة هي الممثلة القانونية للمستثمرة الفلاحية أمام القضاء، فإنهم طبقوا القانون تطبيقاً سليماً³.

وهو ما أكدته كذلك قرار المحكمة العليا رقم 260154 المؤرخ في 24/03/2004، فإذا رفع الملاك الأصليين أو ورثتهم دعوى استحقاق أمام القضاء العادي ضد المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي، ومدخلين في الخصام الوالي أو مديرية أملاك الدولة، يطالبون فيها بالإقرار بملكية الأرض محل النزاع وطرد المستثمرة

¹ - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، (دون طبعة)، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص45

² - مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (جريدة رسمية رقم 69 مؤرخة في 19-12-2009).

³ - المحكمة العليا، قرار رقم 194631، بتاريخ 26/04/2000، مجلة قضائية 2000، عدد 02، ص151.

الفلاحية. هنا ليس للمحاكم الابتدائية أن تستجيب لدعوى المدعين بالاعتراف لهم بملكية الأرض والقضاء على المستثمرة الفلاحية المدعى عليها بالطرده من الأرض، ذلك أن الاختصاص يعود إلى القاضي الإداري الذي يستمد من المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ودعوى الاستحقاق عموماً تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى، حيث ينعقد فيها الاختصاص لمحكمة موقع العقار لكونها عينية لها طرفين، المدعي وهو من يطالب بملكية العقار، والمدعى عليه وهو عادة الحائز للعقار.²

وحتى لو كانت مثل هذه الدعوى العادية -أي دعوى الاستحقاق - تعرض أمام القاضي الإداري . فإن كل ما في الأمر إن هذا الأخير -أي القاضي الإداري - يطبق قواعد القانون المدني في النزاع المطروح عليه.³

المبحث الثاني: الحماية المتعلقة بالحيازة

تحتل الحيازة مكانة هامة في الأنظمة القانونية لما ترتبه من آثار قانونية، سواء باعتبارها أحد أسباب كسب الملكية أو كقرينة على قيامها، فالوضع الظاهر المستقر علماً أن الحيازة مظهر من مظاهر الملكية، فمن يحوز شيئاً غالباً ما يكون مالكه⁴.

ودراسة الحماية المدنية المتعلقة بالحيازة في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة تستوجب الخوض في تعريف عام للحيازة في مطلب أول، ثم التطرق إلى آلية هذه الحماية والمتمثلة في دعاوى الحيازة في مطلب ثاني.

كما أن القواعد الفقهية تقتضي عدم التمسك بالحيازة من قبل الأفراد في العقارات التابعة للدولة سواء العامة أو الخاصة بما فيها العقارات الفلاحية، باستثناء حالة واحدة

¹ - زادي سيد علي: المذكرة السابقة، ص51.

² - بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007، ص95.

³ - بوعافية رضا، المذكرة السابقة، ص141.

⁴ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص162.

تجوز فيها الحيازة، وذلك عندما ترخص الجهة الإدارية هذه الحيازة¹. وهو ما سيتم دراسته في المطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف الحيازة

سيتم تعريفها لغة وفقها وقانونا من خلال الفروع الثلاثة التالية:

الفرع الأول : تعريفها لغة: الحيازة لغة من الحوز أي الجمع والتجمع، وكل من ضم شيئاً إلى نفسه فقد حازه حوزاً.²

الفرع الثاني : تعريفها فقها:

تعرف الحيازة على أنها سيطرة الشخص على شيء، أو حق عيني متخذاً في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه.³

كما تعرف على أنها ووضع مادي ينجم عن أي شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق⁴.

أو هي عبارة عن سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق العيني الممارس⁵.

¹ . المرجع نفسه، ص165.

² . أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، الطبعة الثالثة، مؤسسة الرسالة، مصر ، سنة 1981، ص118

³ . فريدة زواوي، الحيازة لكسب الملكية في القانون المدني - دراسة مقارنة- ، مذكرة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، الجزائر، سنة1987، ص13.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع(أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المنقرعة عن حق الملكية)، الطبعة03، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1953، ص1071.

⁵ - مصطفى مجدي هرجة، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، (دون طبعة)، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر ، 1991، ص18.

الفرع الثالث : تعريفها القانوني :

نص المشرع الجزائري على الحيابة في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني في القسم السادس من الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية، كما نص عليها المواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان دعاوى الحيابة ، كما عالجه المشرع الجزائري من خلال بعض التشريعات العقارية مثل القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، خاصة من خلال المادة 30 منه والتي تشترط إثبات الحيابة عن طريق سند الحيابة، وكذا القانون رقم 83-18¹ المتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية...

والحيابة بالمعنى القانوني تتضمن عنصرين: عنصر مادي، وعنصر معنوي.

أولاً: الركن المادي للحيابة: إن دور الحيابة في إثبات الحق العيني يتم بموجب قرينتين قانونيتين: أولهما أن الحيابة المادية قرينة على الحيابة القانونية إلى أن يقوم الدليل على العكس، والثانية أن الحيابة القانونية قرينة على الملكية إلى أن يثبت العكس كذلك، فالشخص الذي يدعي أنه المالك يستطيع إثبات حيازته المادية بكافة طرق الإثبات.²

ويقع على من يتمسك بالحيابة إثبات الركن المادي لها، بإثبات الحيابة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين ، تتفاوت هذه الأعمال بتفاوت الحقوق العينية التي يدعيها الحائز ، فإذا كان الحق المدعى به هو حق ملكية ، فإن هذه

¹ - قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 غشت سنة 1983 يتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية ، (جريدة رسمية 34 مؤرخة في 16-08-1983 .

² - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية (أحكامها ومصادرها) ،(دون طبعة)، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، 2004 ، ص 325 .

الأعمال يجب أن تكون مما يباشره المالك على ملكه عادة ، ويجعل له السيطرة المادية عليه ¹.

يجوز إثبات الحيازة الفعلية بكافة طرق الإثبات باعتبارها من وسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي، حيث تبقى هذه المسألة خاضعة للسلطة التقديرية للمحكمة من قبول ذلك أو رفضه، على أنه يجب على هذه الأخيرة تسبب حكما وإلا كان عرضة للنقض ².

ثانيا : الركن المعنوي للحيازة : يظهر الركن المعنوي في نية الحائز وهو يقوم بالسيطرة الفعلية على الشيء أنه صاحب الحق متى أثبت الحائز أن له هذه السيطرة افتترضت حيازته القانونية، فالأصل فيه أن يكون حائزا لنفسه حيازة خالية من أي لبس أو غموض ومن أي عيب من العيوب، إلى غاية إقامة الدليل العكسي على ذلك. ³

ويصعب في الأصل تخلف الركن المعنوي لأنه نية ما عدا بعض الحالات التي يمكن الوصول إلى إثبات نقيضها، بالدفع أن الحيازة مثلا غير هادئة مشوبة يعيب الإكراه بأن اكتسبها الحائز بواسطة أعمال العنف، ويستوي أن يكون ذلك ماديا أو بدنيا، ومثل هذه المسائل يترك تقديرها لقضاء الموضوع ⁴.

¹ - عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة) (دون طبعة)، دار الفكر العربي، القاهرة ، 1978 ، ص 190.

² - رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، (دون طبعة) ، دار الألفين ، القاهرة ، 2002 ، ص 42 .

³ - عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجبائية، (دون طبعة) ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2007 ، ص 29.

⁴ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق ، ص 328 .

المطلب الثاني : دعاوى الحيازة

دعاوى الحيازة عبارة عن حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالكا أن يرفع دعاوى الحيازة بدلا من دعاوى الملكية، إذ إن إثبات الملكية أمر صعب وشاق، بينما تكفي الحيازة المادية لرفع دعاوى الحيازة.¹

وترفع دعاوى الحيازة الرامية إلى حماية العقار الفلاحي من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الإمتياز. وهي تتمثل في دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي ستتم دراستها تباعا في الفروع الثلاث التالية :

الفرع الأول : دعوى استرداد الحيازة .

نص القانون المدني على دعوى استرداد الحيازة في المواد 817-818-819 ، حيث نصت المادة 817 على أنه: "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا فقد الحيازة خفية، بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك .

ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره"².

وقد نصت المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة العقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي

¹ - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 168 .

² - الأمر رقم 75، 58 المتضمن القانون المدني ، السابق ذكره.

أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيابة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني " ¹.

إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير، يطلب استرداد حيازة العقار التي سلبت منه بالقوة من طرف المدعي عليه، ولذلك فأساس إقرار مثل هذه الدعوى هو حماية النظام العام، إذ لا يمكن للحائز أن يسترد الحيازة بنفسه، على أساس مبدأ عدم اقتضاء الأفراد لحقوقهم بأنفسهم. ²

ترفع دعوى استرداد الحيازة من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين إلى مستثمرة فلاحية جماعية، وذلك بقصد استرداد الحيازة التي انتزعت منه، مع ضرورة إثبات وقت انتزاعها منه كان حائزا للأرض أو الأملاك السطحية الممنوحة حيازة مادية. ³

حيث أقرت المحكمة العليا بقرارها رقم 205945 بتاريخ 2001/01/31 هذا المبدأ : " لا يمكن الاستجابة لدعوى الحيازة من قبل التأكد من الحيازة القانونية لرافع الدعوى" ⁴. ولقد أقر المشرع الجزائري لهذه الدعوى أحكاما خاصة، حيث لا يطلب من المدعي إثبات حيازته لحقه لمدة سنة كاملة قبل انتزاع الحيازة منه، إلا أنه اشترط أن ترفع خلال سنة من التعرض وإلا سقط حقه ⁵، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 261176 بتاريخ 2004/04/21 والذي نص على: " قضاة الموضوع ملزمون في دعاوى الحيازة، ومنها دعوى استردادها ، بالتحقق من توفر شرط رفعها، خلال سنة من

¹ - القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق ذكره .

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 168 .

³ - بوعافية رضا، المذكرة السابقة ، ص 152 .

⁴ - المحكمة العليا، القرار رقم 205945 ، بتاريخ 2001/01/31، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء

الثاني ، 2004 ، ص 294 ، نقلا عن حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 196 .

⁵ - أنظر المادة 817 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني ، السابق ذكره .

وقوع التعرض، حتى ولو لم يدفع الخصوم به " ¹، فإذا توافرت شروط رفع المدعي المنصوص عنها بالمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإثبات المدعي حيازته للحق المشرع قبل التعدي، حكم القاضي برد الحيازة إلى المستثمر صاحب الامتياز رافع الدعوى أو إلى المستثمرة الفلاحية، سواء كانت جماعية أو فردية إذا باشرت الدعوى باسمها ².

الفرع الثاني : دعوى منع التعرض .

نصت المادة 820 من القانون المدني على أنه: " من حاز عقارا واستمر حائز له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، وجاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض " ³.

وهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته، ويجب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي ⁴.

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

التابعة للدولة بادعاء حق الارتفاق عليها، وقد يتمثل التعرض في القيام بإجراء قانوني ⁵. وترفع هذه الدعوى من المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي متى تم تعرض الحيازة للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها، حيث يثبت المدعي أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا للعقار الفلاحي حيازة خالة من

¹ - الحكمة العليا، القرار رقم 261176، بتاريخ 2004/04/21، نقلا عن نبيل صقر، الحيازة في قرارات المحكمة العليا(دون طبعة)، دار الهدى، عين مليلة (دون سنة النشر)، ص 209 .

² - بوعانية رضا، المذكرة السابقة، ص 153 .

³ - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

⁴ - فريدة زواري، المذكرة السابقة، ص 99 .

⁵ - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص 258 .

العيوب، وأنه قد سبق له أن حاز حقه العيني سنة على الأقل قبل حدوث التعرض، على أن يبادر إلى رفع دعواه خلال سنة من بداية التعرض¹.

وتجدر الإشارة أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد الغير دون حاجة إلى تدخل شركائه على الشيوخ معه في الدعوى وللمستثمر صاحب الامتياز حماية حيازته عند كل تعرض جديد ، فلقد استقر القضاء على اعتبار دعوى منع التعرض دعوى موضوعية ، حيث أصدرت المحكمة العليا القرار رقم 226217 بتاريخ 2000/01/26 الذي نص على² : ".... مع أن الدعوى في نزاع الحال تتعلق بمنع التعرض، وهي إحدى الدعاوى الثلاثة المقررة قانونا لحماية الحيازة العقارية، لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضع اليد، وعناصر الحيازة وشروطها، ومدة وضع اليد، وهذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق القضاء المستعجل..."³.

الفرع الثالث : دعوى وقف الأعمال الجديدة .

نصت المادة 1/821 من القانون المدني على أنه: " يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر"⁴.

¹ - أنظر المادة 820 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني ، السابق ذكره .

² - بوعافية رضا، المذكرة السابقة ، ص 155 .

³ - المحكمة العليا، قرار رقم 226217، بتاريخ 2000/01/26 ، مجلة قضائية 2001، عدد 01، ص 264 .

⁴ . الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق ذكره .

إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم وأنجز نهائيا لأصبح تعرضا للحيازة، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل قضائيا، وتختلف عن دعوى استرداد الحيازة بأن الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز¹.

وتختلف عن دعوى منع التعرض بأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعي عليه ليست بأعمال تعرض وقعت فعلا، بل هي أعمال تكون تعرضا كما لو أنها تمت².

ويتم رفع هذه الدعوى من قبل المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية إذا شرع الغير في أعمال من شأنها حرمان العضو من حقه المقرر له قانونا ، فهي دعوى تحمي الحيازة من اعتداء وشيك ، لذلك تختلف دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض³.

لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة فإنه يجب إثبات الحيازة خالية من العيوب، وترفع ضد الشخص الذي بدأ أعمالا جديدة ولم تصل بعد لأن تكون تعرضا وقع فعلا على حيازة المدعي، يكون ذلك بإصدار القاضي الإستعجالي أمرا بوقف هذه الأعمال الجديدة سواء كانت بناء أو أشغالا إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع ، حيث يشترط القبول هذه الدعوى أن ترفع قبل الانتهاء من هذه الأعمال⁴.

ويفصل القاضي الإستعجالي في هذه الدعوى بوقف هذه الأعمال إلى غاية الفصل في الموضوع وفي هذه الحالة جاز للمدعي الذي أصابه ضرر من جراء وقف الأعمال

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية- الجزء التاسع - المرجع السابق، ص 1295.

² نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 170 .

³ بوركي محمد، "المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري" ، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 03، 1998، ص 40 .

⁴ بوعافية رضا، المذكرة السابقة ، ص 160 .

بدأها أن يطالب بالتعويض، أو يحكم برفض الطلب لعدم تأسيسه، ومن ثم يواصل المدعى عليه الأعمال الجديدة التي بدأها إلى غاية الفصل في الموضوع، فإذا فصل فيها لصالح المدعي نهائيا جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة تلك الأعمال كلها أو بعضها¹.

ولا يفصل القاضي الإستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة في الموضوع لأن ذلك من اختصاص قاضي الموضوع، حيث نص قرار المحكمة العليا رقم 3325 بتاريخ 1985/03/06 على: "متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، ولما كان المجلس الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون"².

المطلب الثالث: الترخيص بالحياسة

رخص المشرع الجزائري لمستغلي الأراضي الفلاحية الانتفاع بها على وجه دائم في شكل مستثمرات فلاحية، وذلك من خلال نص المادة 85 من قانون التوجيه العقاري³، وبالتالي تنطبق هذه الحالة على المستغلين وفق القانون 87-19 بموجب ترخيصات إدارية تمثلت في العقود الإدارية المنشئة للمستثمرات الفلاحية. وهناك حالة أخرى لاستغلال الأراضي الفلاحية تكون بموجب ترخيص إداري، وذلك بالنسبة إلى عقود

¹ ليلي زروقي، "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة"، مقال منشور بمجلة الموثق، عدد 07، 2002، ص 28.

² - المحكمة العليا رقم 3325 بتاريخ 1985/03/06 مجلة قضائية 1989، عدد 04، ص34.

³ - القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، السابق ذكره.

الامتياز وفق القانون رقم 10-03، الذي كرس نوع آخر من أشكال استغلال العقار الفلاحي، حيث جعل الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار الفلاحي.¹

ومن خلال ما سبق ستنم دراسة كل من حق الانتفاع من فرع أول، ثم منح حق الامتياز في فرع ثاني.

الفرع الأول: حق الانتفاع

لم يعرف المشرع الجزائري حق الانتفاع، مما يحتم الرجوع إلى المصادر الفقهية، حيث يعرفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوي كما يلي: "حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء لمملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع"².

ووردت في هذا الشأن عدة تعريفات حقوقية في حق الانتفاع، حيث يرى البعض بأنه حق مستمد من نموذج الإيجارات الطويلة الأمد المعروفة في القانون الروماني والفرنسي باسم "بالانفتيوز" مدته 99 سنة، تبرم لاستثمار الأراضي البور مقابل إتاوة ضئيلة وترتب حق عيني عقاري يمكن التنازل عنه أو حجزه³، كما يرى البعض الآخر أنه حق مستلهم من نظام الحكم المعروف في الشريعة الإسلامية، الذي يخول للمحتكر حق الانتفاع بالأرض الموقوفة والبناء عليها أو الغرس فيها مقابل أجره معينة، الهدف منه هو التحايل على أحكام الوقف لجمودها، وتتراوح مدتها حسب هذا النظام كحد أقصى 60 سنة⁴.

¹ - القانون رقم 10-03 الذي كرس آخر شكل من أشكال استغلال العقار الفلاحي حيث جعل الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار الفلاحي.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 93.

³ - بوعافية رضا، مذكرة سابقة، ص 162.

⁴ . ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 112.

أما في نظرة فقهاء القانون المدني الحديث، فيرون انه عنصر أساسي من عناصر حق الملكية إلى جانب حق التصرف غير أن هذه التعريفات في مجملها لا تتلاءم وطبيعة حق الانتفاع المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون رقم 87-19، حيث عرفت حق الانتفاع على انه " حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه"¹.

وانطلاقا مما سبق يتميز حق الانتفاع بالخصائص التالية:

1- أنه مجرد رخصة من المالك الأصلي للمنتج، ترمي إلى تحويل حق الانتفاع إليه في حدود عقد الاستفادة، بحيث يتخلى المالك عن جزء من صلاحياته الوظيفية إلى المنتج، الذي يتولى نيابة عنه إدارة الدولة في الإنقاص من حقوقها لتشجيع الاستثمار والحث على استغلال الإمكانيات².

2- انه حق دائم، إذ أنه غير مرتبط بأجل معين، ومعلوم أن خاصية الديمومة ليست من إبداع القانون رقم 87-19، إذ سبق للأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وأن بناها في صيغة الانتفاع المؤبد، ومصطلح مؤبد هو دائم لها نفس الدلالة من الناحية القانونية³.

3- انه حق بمقابل، إذ أن حق الانتفاع لا يمنح مجالا، كما كان عليه الحال في قانون الثورة الزراعية ويتمثل هذا المقابل في فرض إتاوة على المستفيدين، يحدد وعائها قانون المالية.

¹ .بوعافية رضا، المذكرة السابقة، ص167.

² . رحمانى أحمد، " الإطار التشريعي والتنظيم وإشكالية تطهيره"، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد04 ، 2008، ص97.

³ عجة الجيلاني، المرجع السابق، ص211.

4- انه حق غير خاضع لقواعد حماية المال العام، حيث تمكن التنازل عنه ونقله وحجزه¹ كما تشير إلى ذلك المادة 08 من قانون رقم 87-19، كما يمكن أن ينقل برهن أو يورث أو يباع، مما يجعله أقرب إلى حق الانتفاع التقليدي المنصوص عليه في المواد من 844-857 من القانون المدني الجزائري، حيث تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل، التنازل، أو الحجز².

• وقد نص القانون 10-03 على الحالات التي يحول فيها حق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وهي كالآتي³:

1- حيازة المستفيدين لعقود إدارية مشهورة بالمحافظة العقارية: وهم المستفيدون من حق الانتفاع الدائم بمفهوم القانون 87-19 والذين تمت استفادتهم بقرار ولائي سواء في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو مستثمرة فلاحية فردية تجسد ذلك بإعداد عقد إداري من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

2- حيازة المستفيدين لقرارات ولائية: كما هو معروف فإن حق الانتفاع لا يمنح إلا بقرار إداري صادر عن والي الولاية والذي على أساسه تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المثبت للحقوق العينية للمنتجبين الفلاحيين وواجباتهم، والمخطط المساحي المرفق بالقرار المعد من قبل مديرية مسح الأراضي الذي يجسد مساحة المستثمرة، حدودها، رقم مجموعة الملكية، القسمة المساحية والبلدية⁴، إلا أنه هناك عدد معتبر من المستثمرات الفلاحية حائزة على قرارات ولائية ولم تجسد هذه الأخيرة بعقود إدارية لسبب

¹ - ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، (دون طبعة) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 98.

² - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 95.

³ - أنظر المادة 03 من القانون 10-03 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

⁴ - ليلي زروقي، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص 104.

أو لآخر، وقد أخذ القانون 10-03 ذلك بعين الاعتبار، إلا أن السؤال المطروح هو ما مصير القرارات الولائية الممنوحة قبل صدور القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 ولاسيما منها تلك الصادرة طبقا للأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08.¹

3- الوفاء بالالتزامات بمفهوم القانون 87-19: رجوعا للقانون 87-19 نجد هذا الأخير قد نص على جملة من الالتزامات أهمها دفع الاتاوة والاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية الممنوحة والمحافظة على طابعها الفلاحي²، والمشاركة المباشرة في الاستغلال والإدارة وكل إخلال بالتزام من هذه الالتزامات يعرض المخالف إلى إسقاط حقه قضائيا.³

ونظرا لأهمية هذه العملية ولحاجة المنتجين الفلاحين لمرافقتهم في هذا النظام الجديد المسير للأراضي الفلاحية العمومية، ولاسيما أن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مربوطة بموعد محدد وهو ثلاث(3) سنوات ابتداء من صدور القانون 10-03 بالجريدة الرسمية.⁴ فكان يجب على الإدارة لتحقيق ذلك في الآجال الممنوحة التعامل بمرونة مع هذا الشرط مما دفع بالمديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار المذكرة رقم 3085.⁵

¹ - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10/03، (دون طبعة) ، دار هومة، الجزائر، (دون سنة النشر)، ص18.

² - أنظر المادة 18 من القانون 87-19، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، السابق ذكره.

³ - المذكرة رقم 3698، المؤرخة في 2000/07/12، المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية.

⁴ - أنظر المادة 32 من القانون 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السابق ذكره

⁵ - المذكرة 3085، المؤرخة في 2011/04/11، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

أما بالنسبة لحالات تغيير الوجهة الفلاحية للمستثمرة الفلاحية وكذا الأملاك السطحية التابعة لها ولاسيما تلك التي شيدت عليها مباني غير شرعية، فإذا كانت هذه المباني صالحة للمستثمرة يتم تسويتها، أما إذا كانت هذه المباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية أو شيدت من قبل الغير، فإذا ثبت تواطؤ المستثمر ينبغي في هذه الحالة إسقاط حقه مع متابعته قضائياً بسبب تحويل الطابع الفلاحي.¹

• وهناك حالات يقصى فيها المستفيد من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز هذه الحالات يمكن إجمالها في :

1-الذين حازوا أو أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوقاً للأحكام التشريعية وهم المستفيدون الذين قاموا بالتنازل عن حقوقهم بموجب عقود توثيقية غير مشهورة أو خرقاً للأحكام التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15/07/2002 أو بموجب عقود عرفية.²

2-الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، وهم الذين تم إسقاط حقهم بموجب أحكام قضائية حائزة على قوة الشيء المقضي فيه وذلك بعد قيام الإدارة بمتابعتهم قضائياً، وذلك سواء لنتيجة عدم دفع الإتاوة المستحقة أو قيامهم بمعاملات غير مشروعة، أو نتيجة لإخلالهم بالتزام من الالتزامات المفروضة عليهم قانوناً.³

3-الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم: وهم المستفيدين من أراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة بالدولة بموجب قرارات ولائية ولم تكرر هذه الأخيرة بعد بعقود إدارة مشهورة،

¹ - التعليمية الوزارية المشتركة (بين وزارة المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، الداخلية والجماعات المحلية)، رقم 06 المؤرخة في 11/09/2012، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

² - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 06، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، السابق ذكرها.

³ - كحيل نعيمة، المرجع السابق، ص26.

فعدت إخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم يقوم الولاية بإلغاء قرارات الاستفادة، وبالتالي يقصون من عمليات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.¹

الفرع الثاني: منح حق الامتياز

لقد قدم المشرع تعريفاً لحق الامتياز في المجال الفلاحي من خلال القانون 10-03-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية..."²

يلاحظ على هذا التعريف مقارنة مع التعريف الذي جاءت به المادة 03 من القانون 08-16³ أنه قد أوفى عقد الامتياز في المجال الفلاحي حقه من خلال التعرض لجميع العناصر الجوهرية المكونة له كتحديد الأطراف، محل العقد، مدته والمقابل المالي الذي تتقاضاه الدولة في شكل إتاوة سنوية⁴.

¹ - أنظر المادة: 07 من القانون 10-03-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

² - المادة 04 من القانون 10-03-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

³ - قانون رقم 08-16 مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، (ج ر 46 مؤرخة في 10-08-2008)

⁴ - قبائلي الطيب، "تحويل حق الانتفاع الدائم امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي"، مقال منشور بالمجلة الكاديمية للبحث القانوني، عدد 02، 2013، ص48.

أما الجديد في هذا التعريف انه حصر المستثمر صاحب الامتياز في الشخص الطبيعي دون سواه، وبالتالي استبعد الأشخاص المعنوية أن تكون مستفيدة من عقد امتيازات في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، كما حصره في من يعمل الجنسية الجزائرية فقط، وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون المستثمر طرفا أجنبيا.¹

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 97-483 الذي يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه. نجد المشرع لم يشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا بل ترك المجال مفتوحا أمام الأشخاص المعنوية، كذلك لم يشترط الجنسية الجزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي.² لكنه في المقابل في حالة طلب تحويل حق الامتياز الممنوح إلى تنازل، فإنه يشترط أن يكون الشخص الطبيعي وكذلك لكل الأعضاء المساهمين إذا كان الشخص معنوي من جنسية جزائرية.³

أما المشرع الجزائري بنص المادة 64 مكرر من القانون 90-30 فنص على :
 ".... الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك ، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز ، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة ، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز ، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز ..."⁴

¹ - بوعافية رضا، المذكرة السابقة، ص190.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص102.

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-483 المحدد لكيفية منح حق امتياز في قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه، السابق ذكره.

⁴ - المادة 64 مكرر من القانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن الأملاك الوطنية، السابق ذكره

وما يلاحظ على هذه المادة أنها جعلت من حق الامتياز نمط لاستغلال الأملاك الوطنية العمومية، كذلك قدمت أطراف العلاقة العقدية وهما السلطة صاحبة حق الامتياز والطرف المقابل سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ويسمى صاحب الامتياز ، وحددت الغرض من هذا الامتياز والذي عبرت عنه بالاستغلال ، تحويل ، بناء لغرض خدماتي ، على أن يكون ذلك لمدة محدودة .¹

ويتم منح حق الامتياز للمستثمرين أصحاب الامتياز حسب أشكال ثلاث، أهمها تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أما الشكل الثاني هو منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمؤسسات العمومية والهيئات التابعة لها والمؤسسات الاقتصادية، أما الشكل الأخير فهو منح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتوفرة والمحيطات المخصصة لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات² .

¹ - ليلي زروقي، المقال السابق، ص 33 .

² - كحيل حكيم، المرجع السابق، ص33.

مخلص الفصل الأول:

نستنتج من خلال دراسة الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للدول في التشريع الجزائري ما يلي:

- أن هذه الحماية تتمثل في الحماية المتعلقة بالملكية والحماية المتعلقة بالحيازة، بالنسبة للحماية المتعلقة بالملكية فهي محمية بموجب دستور 1996، الذي كرس الملكية الخاصة للدولة بما فيها العقار الفلاحي، ونظرا للوظيفة التكميلية التي يؤديها هذا الأخير، فإنه يكون محلا لملكية خاصة وفقا لشروط وإجراءات قانونية محددة، ذلك أنه يخضع لمبدأي عدم القابلية للحجز، وعدم القابلية للتقادم حسب نص المادة 689 من القانون المدني، ولكنه قابل التصرف فيه وفقا لقوانين ولوائح تنظم هذه العملية، كما أنه يؤدي وظيفة مالية للإدارة هدفها المنفعة العامة، لأن الإدارة لا تهدف إلى تحقيق مصلحة أصحابها، وإنما العقار الفلاحي هو جزء لا يتجزأ من كيان الدولة، وبالتالي فحق الدولة على ملكية العقارات الفلاحية هو حق ملكية خاصة لاحق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية.

وتعتبر دعوى الاستحقاق وسيلة الدولة في حماية العقار الفلاحي على الرغم من أن الأصل في القضاء الإداري أنه لا يختص بدعاوى الملكية بصفة عامة، ولكنه يطبق قواعد القانون المدني في النزاع المعروف عليه.

- أم بالنسبة للحماية المتعلقة بالحيازة، فإنها تجسد مبدأ " الأرض لمن يخدمها"، ذلك أن رافعي دعاوى الحيازة وهم المستثمرة الفلاحية أو أحد المستثمرين أصحاب الامتياز يهدفون إلى حماية حيازتهم على الأراضي الفلاحية رغم عدم امتلاكهم لها، ذلك أنها أملاك تابعة للدولة مثل أراضي العرش، وتظهر أهمية هذه الدعاوى خاصة في أنها تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية.

- وبما أن القواعد الفقهية العامة تقتضي عدم التمسك بالحياسة من قبل الأفراد في العقارات الفلاحية التابعة للدولة، فإنه من أجل تحقيق الحماية لهذه الأراضي تقوم الجهات الإدارية بالترخيص بالحياسة، وهو ما جسده القانون 10-03 الذي جعل من الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال الأراضي الفلاحية، حيث أصبح الامتياز يشكل نمط الاستغلال الراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بعد صدور قرار قانون التوجيه الفلاحي، باستثناء الأراضي الفلاحية ووسائل الاستغلال الموضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري العلمي، التكنولوجي الممنوحة لغرض إنجاز مهمة تطوير المادة النباتية، الحيوانية، البحث، التكوين والإرشاد، والتي يتم استغلالها عن طريق التخصيص.

الفصل الثاني

الحماية الإدارية للعقار الفلاحي

يقصد بالحماية الإدارية للعقار الفلاحي الالتزامات المقررة من قبل المشرع الجزائري، والتي تهدف إلى حماية الأملاك العامة من اعتداءات الإرادة ذاتها.

ويمكن أن يظهر ذلك من خلال امتناع الإدارة عن القيام بمجموعة من الواجبات التي فرضها المشرع، والتي من بينها التزام الإدارة بعملية جرد الأملاك الوطنية العامة، بما فيها العقار الفلاحي التابع للدولة، وكذا الالتزام بالرقابة عليها¹.

وهو ما سيتم دراسته من خلال مبحثين، يتضمن المبحث الأول عملية جرد العقار الفلاحي التابع للدولة، أما المبحث فخصصه لدور الرقابة باعتبارها وسيلة من وسائل الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للدولة.

المبحث الأول: جرد العقار الفلاحي

العقار الفلاحي التابع للدولة باعتباره من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فإنه يخضع عموماً لنفس إجراءات جرد الأملاك الوطنية. ومنه يتعين التطرق لمفهوم الجرد عموماً في مطلب أول، ثم دراسة إجراءات هذه العملية في مطلب ثاني.

المطلب الأول: مفهوم الجرد العام

هذا المطلب يستوجب التطرق إلى تعريف الجرد العام في فرع أول، ثم إلى أهدافه في فرع ثاني، ثم التطرق في فرع ثالث إلى خصائصه

الفرع الأول: تعريف الجرد العام

عرفه قانون الأملاك الوطنية في المادة 8 على أنه: "يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية .

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على

¹ . مخلوف طارق، حماية المال العام، مذكرة الماجستير.

استعمالها وفقا للأهداف المسطر لها. ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها"¹.

وأيضاً عرفه المرسوم التنفيذي المتعلق بجرد الأملاك الوطنية في المادة 2 منه، والتي تنص على أنه: "يعني الجرد العام للأملاك الوطنية، التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والهياكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية"².

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

1- تسجيل وصفي: يتمثل في بيان كافة مكونات الملك وخصائصه.

2- تسجيل تقويمي: وهو إثبات القيمة النقدية للمال.³

ويسلط الجرد الضوء على حركة الأملاك الوطنية الخاصة ومدى موافقة حركتها مع الهدف المسطر لها، ومعرفة ظروف التسيير والحفظ والصيانة، كما يسمح لكل مالك أو حائز للأملاك الوطنية الخاصة بتبرير حالة الملك من وجوده سليماً أو تحطيمه أو ضياعه، نقصان قيمته أو الزيادة فيها لاتخاذ الإجراء المناسب في الوقت المناسب.⁴

الفرع الثاني: أهداف الجرد العام

يقصد بأهداف الجرد العام للأملاك الوطنية بالنسبة للعقارات الفلاحية مجموع النتائج المراد الوصول إليها من خلال عمليات الجرد، يمكن حصرها على سبيل

¹ - القانون 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية السابق ذكره.

² - مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 يتعلق بجرد الملك الوطنية، (جريدة رسمية 60 مؤرخة في 24-12-1991).

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

⁴ - شرفي حسان، مذكرة الماجستير السابقة، ص 32 .

الاستدلال فيما يلي:

1. تحقيق أغراض اقتصادية وإحصائية.¹
 2. تقويم كميات أو مستويات الموارد المعدنية والعضوية والمائية والموارد الأخرى أو منتوجات الأرض وباطنها المتوفرة أو المحتمل اكتشافها قصد استثمارها.
 3. تحديد القيمة، حيث تعتمد القيمة التي وردت في عقد التخصيص، إذا كان العقار المخصص قد وقع تقويمه وقت تخصيصه لها.²
- حيث نصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي³ المتعلق بجرد الأملاك الوطنية على أنه:
- * تعتمد القيمة التي وردت في عقد التخصيص، إذا كان العقار المخصص قد وقع تخصيصه لها.
 - * وإذا أنجز العقار الذي يتعلق به الأمر بمساهمة الدولة أو الجماعة الإقليمية، فإن قيمته هي القيمة الناتجة عن كلفة الإنجاز وقت التسليم النهائي.
 - * أما في حالتي الشراء أو التبادل، فإن قيمة العقار هي الواردة في نقل الملكية وهي خاصة بطبيعة العقار (أرض، مباني، مدارس.....).
 - * خاصة جغرافيا العقار (الموقع انطلاقا من عملية مسح للأراضي).
 - * خاصة طبيعة أصل الملكية الكرونولوجيا التسلسلية لانتقال الملكية .
 - * خاصة طبيعة التسيير (تخصيص، إنشاء، تبادل، نزع الملكية).
 - * خاصة الاستعمال (مكتب، أرشيف، محل سكني، محل صناعي، مستودع....)⁴

¹ - عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة الماجستير، تخصص الإدارة المالية، جامعة الجزائر، 2005 - 2006، ص 55 .

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

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-455 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، المرجع السابق ذكره .

⁴ - أنظر القرار المؤرخ في : 04-02-1992 يحدد نموذج بطاقة التعريف لعقارات الأملاك الوطنية ويضبط كفاءات إعدادها .

الفرع الثالث: خصائص الجرد العام.

يقصد بها الصفات والميزات التي تنطوي عليها عمليات الجرد والتي يمكن حصرها فيما يلي:

1. أنه وصفي، ويعني العملية التي تنطوي على الأملاك المجرودة، ففي حالة ما إذا كان الجرد يتعلق بالعقار وجب تحديد مساحته، نوعه، وتنشأ له بطاقة تعريف عقارية.
2. أنه تقويمي يبين القيمة النقدية للأشياء المجرودة، فبالنسبة للعقار يتم تبيان ثمن الشراء، قيمة التكلفة، تعويض نزع الملكية، القيمة التقديرية عند التخصيص.¹

المطلب الثاني: إجراءات جرد العقار الفلاحي .

إن الإجراءات المتبعة والمعتمدة قانونا هي مجموع الوثائق اللازمة، وكذا قيد مختلف الحقوق والقيم المتعلقة بالعقار الفلاحي، وخلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى المراحل والسندات اللازمة لإتمام عملية جرد العقار الفلاحي في فرع أول، ثم إلى سجلات جرده في فرع ثان، ثم إلى سير عملية جرده في فرع ثالث.

الفرع الأول: المراحل والسندات اللازمة لإتمام عملية جرد العقار الفلاحي .

تبدأ بعملية مسح الأراضي مرورا بالشهر العقاري إلى استخراج شهادة تسجيل العقار، وبالعودة إلى نصوص ومواد القانون رقم 90 - 30 يمكن حصرها في:

- * تقام الأملاك الوطنية بما فيها العقار الفلاحي بفعل الطبيعة وبفعل تدخل الهيئات أو بالوسائل القانونية.²
- * أو عن طريق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص (العقد والتبرع والتبادل والقادم والحيازة).³

¹ - أعمار يحيوي، نظرية المال العام ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2005 ، ص 119 .

² - أنظر المواد : من 08 إلى 54 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 ، السابق ذكره .

³ - رمضان جمال الدين، المرجع السابق، ص 70.

* طريقتان استثنائيتان (نزع الملكية، حق الشفعة).¹

* تعيين الحدود والتصنيف عن طريق وسيلة القرار الإداري.²

وعليه يمكن حصر هذه السندات في :

- **عقد الملكية:** لقد أخضع المشرع الجزائري عملية اقتناء أشخاص القانون العام لأموالهم لأحكام قوانين المالية، ويتم اقتناء العقارات من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية بعد إخطار مديرية أملاك الدولة، والتي تقوم بتحديد قيمتها طبقا للتشريع المعمول به في مجال تقييم العقارات، كما تخضع لتراخيص إدارية يقوم الوالي أو الوزير بإصدارها، أما العقد الذي يكرس عملية الشراء فيتم تحريره من قبل مديرية أملا الدولة باسم الوالي.³
- **التبادل:** أقره المشرع ضمن المواد من 115 إلى 123 في القسم الخاص من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والذي حدد مختلف الإجراءات الواجب إتباعها (عقد إداري أو عقد توثيقي).⁴
- **عقد الهبات والوصايا:** وقد نصت عليه المواد من 42 إلى 47 من القانون 90 - 30 المعدل والمتمم.⁵
- **قرار تعيين الحدود:** لقد نص كل من قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 12 - 427 على قرار التصنيف وتعيين الحدود، وحتى يكونا مقبولين يجب أن يسبقها الاقتناء فعلا، أو حدثا معيناً يترتب عليه التملك القبلي للعقار الفلاحي الذي

¹ - أنظر المادة: 26 من القانون رقم 90 - 30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 - 14، السابق ذكره .

² - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 7.

³ - علي شعبان، المقال السابق، ص 22.

⁴ - أنظر: المواد من 169 إلى 172 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ - أعمر يحيوي، المرجع السابق، ص 36.

يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية، كما أن عملية الإدراج تختلف حسب طبيعة الملك.¹

- **قرارات التصنيف:** تضبط حدود الأملاك العمومية التابعة للسكة الجديدة، حسب التصميم العام للتصنيف أو تصميم التصنيف، الموافق عليه بمرسوم، فيها يخص الأشغال الكبرى، بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين، إذا كان التصنيف يشمل أكثر من ولاية، أو بقرار من الوالي، إذا وقع التصنيف في ولاية واحدة.²
- **الحكم القضائي النهائي:** والذي يكون منصب على الأملاك والتركات الشاغرة والتي لا مالك ولا وارث لها.³

الفرع الثاني: سجلات جرد العقارات.

المادة 83 من قانون المالية لسنة 2003، تلزم تسجيل كل العقارات المجردة في سجل الارتكاز في الجدول العام للأملاك الوطنية، وسجلات الارتكاز هي سجلات رسمية معتمدة من قبل الدولة، يقوم مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية بفتحها مرقمة، والورقة مسطرة على شكل أعمدة تحت تسميات وعناوين، على النحو التالي:

- * **العمود الأول:** يتضمن رقم العملية، وهو عبارة عن الرقم التسلسلي⁴ للعمليات المسجلة على مستوى المديرية.
- * **العمود الثاني:** يتضمن طبيعة العقار ووصفه (أراضي فلاحية) .
- * **العمود الثالث:** يتضمن محتويات المساحة .
- * **العمود الرابع:** يتضمن الموقع بالاعتماد على أنظمة مسح الأراضي.
- * **العمود الخامس:** يشمل تحديد أصل الملكية (نزع الملكية، التبادل، الحيازة، الشفعة ... إلخ).

¹ - محمد أنس قاسم، النظرية العامة للأملاك الغدرة والأشغال العمومية، المطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد نشر، 1992، ص44.

² - أنظر المادة: 36 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة: 773 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

⁴ - علي بن شعبان، المقال السابق، ص 26 .

* **العمود السادس:** يتضمن قيمة العقار بالنظر إلى سند العقار (التعويض عن نزع الملكية، قيمة الفارق في التبادل، التكلفة عند الاستيلاء النهائي للعقار، القيمة التي وردت في عقد التخصيص)¹.

* **العمود السابع:** يتضمن رقم العملية بالنسبة للسجل.

* **العمود الثامن:** يتضمن الملاحظات الخاصة بالعقار.

وعليه فإن سجلات الارتكاز سجلين هما:

* **السجل الأول:** تدون فيه جميع العقارات.²

* **السجل الثاني:** تدون فيه العقارات المخصصة والتي تديرها مديرية أملاك الدولة والتي تم إلغائها تخصيصها.³

إن التدوين في السجلات يكون بعد إجراء التحقيق والتي تكلف به مفتشية أملاك الدولة، حسب الاختصاص الإقليمي ويكون بالمعاينة والتحقق من مختلف السندات والوثائق المقدمة. (الاعتماد على نظام مسح الأراضي، الشهر العقاري)، كما أن سجل الارتكاز يعد حجية من خلال أن شهادة التسجيل تملئ من خلال بياناته.⁴

الفرع الثالث: نظام تسيير عملية جرد العقارات الفلاحية .

ويقصد بها مجموعة الإجراءات والأعمال الإدارية الواجب إتباعها قانونا حتى يتم تدوين العقار الفلاحي في سجل الجرد العام للأموال الوطنية، وتتمثل الإجراءات موضوع الدراسة في إعداد بطاقة تعريفية، ثم إعداد شهادة تسجيل العقار وهو ما سيتم دراسته تباعا من خلال الآتي.

¹ - أنظر المادة 9 من المرسوم رقم 91 - 455، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 8 من المرسوم رقم 91 - 455، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 91 - 455، السابق ذكره.

⁴ - علي بن شعبان، إدارة الأملاك العمدة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية، مذكرة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة باتنة، 1996، ص38.

أولاً: إعداد البطاقات العقارية

ويتمثل الإجراء موضوع الدراسة في إعداد بطاقة تعريفية¹ وفق نموذج محدد بموجب قرار وزاري، وذلك من قبل كل مؤسسة أو مصلحة أو جهاز أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية خصص لها ذلك العقار أو أسند لها تسييره أو تحزره بأي صفة كانت.²

وتتضمن هذه البطاقات البيانات التالية:

- 1- وصف العقار: ويتم تحديد طبيعته ومكان وجوده وتحديد مساحته وقيمته.
- 2- المصلحة المستفيدة من التخصيص: ويتم تسميتها وتحديد نظامها الأساسي والجهة الوصية عليها ثم ذكر قرار التخصيص (مرجع النص الذي أنشأها).³

بعد عملية إعداد هذه البطاقة يتم إرسالها إلى المديرية الولائية لأملك الدولة أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تابعة للدولة فيتم إرسال بطاقتها الإدارية المعدة من قبل المصالح المعنية لذات الهيئة المرسل إليها.⁴

ثانياً: إعداد شهادة تسجيل العقار

بمجرد استلام مصلحة أملك الدولة البطاقات العقارية يقع عليها عبئ التحقق من سلامة إعدادها، وعند الاقتضاء تقوم بدعوة المصالح الشاغلة للعقار من أجل تكملة المعلومات الناقصة، إضافة إلى إجراء تحقيقات ميدانية عند الضرورة من قبل إدارة أملك الدولة.⁵ وعند التحقق من سلامة البطاقة العقارية، والتأكد من دقة جميع البيانات الواردة

¹ - أنظر المادة: 11 من المرسوم التنفيذي 91-455، السابق ذكره.

² - مخلوف طارق، مذكرة الماجستير السابقة، ص 59، 60.

³ - أعمر يحيوي، مرجع سابق، ص 59، 60.

⁴ - علي بن شعبان، المقال السابق، ص 224.

⁵ - مخلوف طارق، مذكرة الماجستير السابقة، ص 61

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

وفي الأخير يمكن القول بأنه وإن كانت عملية الجرد إحدى الوسائل القانونية التي وضعها المشرع من أجل حماية العقارات الفلاحية، وأنها تنتهي دوماً بتسجيل الأملاك في سجلات الجرد، وتتبع بإعداد جدول عام للأملاك العقارية الفلاحية من قبل مصالح وزارة المالية.² إلا أن ذلك لا يمنع من متابعة العملية عن طريق الفحص الدوري للسجلات، والمعاينة المستمرة لوجود هذه الأملاك وتدوين كل جديد يطرأ عليها، وهذا ما تنص عليه المواد 27، 28، 29 من المرسوم 91-455، إضافة إلى ذلك فإن من شأن هذه العملية أن تستهدف الرقابة على الهيئة المستفيدة من التخصيص وذلك من جانبين، أحدهما من جانب الإدارة أو الهيئة المالكة، وثانيهما من الهيئة الوصية.³

وبعد التطرق لعملية الجرد كآلية من آليات الحماية الإدارية للعقارات الفلاحية، وجب معرفة مدى فعالية آلية الرقابة في حماية هذه العقارات من خلال المبحث الثاني.

¹ - علي بن شعبان، المقال السابق، ص 225.

² - أنظر المادة: 37 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 91-455، السابق ذكره، والمادتين 24، 25 من القانون 90-30، السابق ذكره.

³ - مخلوف طارق، نفس مذكرة الماجستير، ص 62.

المبحث الثاني: الرقابة على العقار الفلاحي

إن مفهوم الرقابة حسب علم الإدارة هي " قياس وتصحيح أداء المسؤولين للتأكد من أن الأهداف المنظمة والخطط الموضوعية لبلوغها قد تم تنفيذها بشكل مرضي".¹

والرقابة هي أسلوب من الأساليب أو الطرق التي وضعها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي، وتعد هذه الوسيلة إجراء سابقا عن كل أشكال الحماية، وتتم

بإتباع إجراءات قانونية محددة من طرف هيئات أسند إليها المشرع لذلك.²

وقد نصت المادة 24 من القانون 90-30 على أنه: " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأموال الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع".

وتتمثل الرقابة المنصبة على العقار الفلاحي التابع للدولة في الرقابة المتعلقة بالملكية والتي تمارسها وزارة المالية وهو موضوع دراسة المطلب الأول، وأيضا في الرقابة المتعلقة بالاستغلال التي تمارسها وزارة الفلاحة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي ستم دراسته في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الرقابة الممارسة من طرف وزير المالية

حتى يتم إبراز دور هذا الجهاز في الرقابة على العقار الفلاحي فإنه يجب أولا التطرق إلى الهيكل الإداري الذي يقوم عليه هذا الجهاز في الفرع الأول، ثم الوقوف على صلاحيات وزير المالية في هذا المجال.

الفرع الأول: التعريف بوزارة المالية.

¹ - جمال الدين لعويسات، مبادئ الإدارة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، ص143.

² - مخلوف طارق، المذكرة السابقة، ص70.

قد تم تحديد الهيكل الإداري لوزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-155،¹ حيث بينت المادة الأولى منه على أن وزارة المالية، والموضوع تحت سلطة وزير المالية تشمل:

- ديوان الوزير الذي يتألف من:
 - مدير الديوان ويساعده مديران للدراسات.
 - رئيس الديوان.
 - المفتشة العامة.
 - ثمانية مكلفون بالدراسات والتلخيص، وخمسة ملحقون بالديوان.
- كما تشمل وزارة المالية على هياكل عدة هي:
 - المديرية العامة للدراسات والتقدير.
 - المديرية العامة للخزينة.
 - المديرية العامة للميزانية.
 - المديرية العامة للجمارك.
 - المديرية العامة للضرائب.
 - المديرية العامة للأموال الوطنية.
 - المديرية العامة للعلاقات المالية الخارجية.
 - المديرية العامة للمحاسبة.
 - المديرية الموارد البشرية.
 - مديرية الوسائل وعمليات الميزانية.
 - مديرية الوكالة القضائية للخزينة.

وقد بينت المواد من 02 إلى 11 المرسوم التنفيذي رقم 95-55 مكونات كل مديرية، ولا بأس أن أتطرق إلى تكوين مديرية الأملاك الوطنية بوزارة المالية، بحكم دورها في

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 55/95، مؤرخ في 15 فبراير 1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية رقم 15.

الرقابة على العقارات الفلاحية، حيث نصت المادة 06 من نفس المرسوم على أنه: "تتكون المديرية العامة وللأماك الوطنية من:

1-مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية وتضم:

- أ. المديرية الفرعية لعمليات الأملاك الوطنية والمنازعات.
- ب.المديرية الفرعية للحفاظ العقاري وسجل مسح الأراضي.
- ج. المديرية الفرعية لإجراء الخبرات والعمليات العقارية.
- د. المديرية الفرعية للأملاك الدولة والتخليص.

2-مديرية إدارة الوسائل وتضم:

- أ. المديرية الفرعية لتنظيم المصالح والمناهج والمحفوظات.
- ب.المديرية الفرعية للموظفين والتكوين.
- ج. المديرية الفرعية لعمليات الميزانيات والوسائل.
- د. المديرية الفرعية لتفتيش المصالح.

كما تضم مديرا واحدا(1) للدراسات يكلف بمساعدة المدير العام للأملاك الوطنية في ممارسة مهامه¹ وتتصب وظيفة هذه المديريات في الرقابة على أعمال المصالح الخارجية التابعة لها ومتابعتها وتقويمها، فهي إذا جهاز مساعد للوزير، الذي تعود له سلطات الرقابة الرئاسية والإشراف والمتابعة والتقويم أصالة.²

الفرع الثاني: صلاحيات وزير المالية في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية

عملا بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 95-54 فإن وزير المالية وفي مجال الأملاك الوطنية والعقارية عموما والعقارات الفلاحية خاصة، يقوم بتطبيق الحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة بجد الممتلكات العقارية والفلاحية وتقويمها

¹ - أنظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم 95-55، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، السابق ذكره.

² - شرقي حسان، المذكرة السابقة، ص63

وحمايتها، كما يقوم بضبط الجدول العام للممتلكات باستمرار، وتطرقت ذات المادة إلى دور وزير المالية في قيامه بالرقابة القانونية لاستعمال الممتلكات العقارية الفلاحية.¹ وتتكفل وزارة المالية بالدعم المالي، كما تمثل الدولة قانونيا وقضائيا، باعتبار هذه الأخيرة هي مالكة الرقابة في الأراضي الفلاحية.²

ويعتبر وزير المالية الرئيس الأعلى في إدارة وزارة المالية عموما، وفي إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وفي إدارة العقارات الفلاحية موضوع الدراسة بوجه خاص، فهو الممثل القانوني للدولة في هذا المجال؛ يبرم العقود باسمها على حد تعبير الفقرة الثانية من المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية³، والتي تنص على أن: "... ويتصرف الوزير المكلف المالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك عقود الاقتناء والاستئجار المذكورة في المادة 91 أعلاه، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و117 أعلاه وأحكام القوانين الخاصة. ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي، ويتولى المحافظة عليها"⁴.

وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره على أنه: " تتمثل مهمة وزير المالية في مجال الملاك الوطنية والعقارية فيما يأتي:

- 1- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.
- 2- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لما يأتي:
 - أ. جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها.
 - ب. ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.
 - ج. إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.

1 - مخلوف طارق، المذكرة السابقة، ص74.

2 - نعيمة حاجي، مذكرة الماجستير السابقة، ص81.

3 - شرفي حسان، المذكرة السابقة، ص54، 55.

4 - القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

د. مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.

هـ. يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية.

3- ينفذ فيما يخصه التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها".¹

المطلب الثاني: الرقابة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعد وزارة الفلاحة والتنمية الريفية المشرف الأول على الأراضي الفلاحية، وتقوم بتطبيق السياسة الوطنية في المجال الفلاحي، ومن أهم المشاريع التي تشرف عليها

المخطط الوطني للتنمية الريفية، وتعد الجهة الوصية على المديرية الفلاحية محليا.²

وتمارس وزارة الفلاحة مهمة الرقابة على العقارات الفلاحية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-339 على أنه: " يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، ويكون مقره في مدينة الجزائر".³

وانطلاقا مما سبق فإنه يجب تقديم تعريف للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في فرع أول، ثم التطرق إلى صلاحياته في مجال الرقابة على الأراضي الفلاحية من خلال فرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع للقواعد الإدارية المطبقة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 55-54، السابق ذكره.

² - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 81.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009، جريدة رسمية عدد 61.

على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، يمارس مهام الخدمة العمومية، حيث يتولى السياسة العقارية والفلاحية¹.

ويكلف بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، كما يضمن متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة على سبيل الامتياز، مع الحرص على ألا تؤدي أي معاملة تتعلق بالأراضي إلى تغيير وجهتها الفلاحية².

الفرع الثاني: صلاحيات الديوان في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية

على الرغم من أن هذا الديوان قد أسند إليه مهام تطبيق النظام العقاري وتنفيذ السياسة العقارية، ولكن يبقى جزء من صلاحياته نظريا ما لم توفر له الوسائل اللازمة للقيام بمهامه³.

وفي هذا السياق فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتعاون مع إدارة الأملاك الوطنية، فإنه يقوم بمتابعة ومراقبة مدى التزام المستثمرين الفلاحيين في مجال الأراضي التابعة للدولة، بالواجبات القانونية الملقاة على عاتقهم بموجب دفتر الشروط المجسد لنظام الامتياز المعمول به حاليا⁴.

والقيام بالتدخل باسم الدولة ولحسابها، تطبيقا للنصوص العقارية السارية المفعول لاسيما المواد التي تؤكد على ضرورة عدم تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، وعدم القيام بأي تصرف يقلل من حجم المستثمرة الفلاحية، وعدم استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها خلال فترة سنة واحدة، والقيام بتأجيرها من الباطن، وعدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين⁵. إذ يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المحددة في النصوص القانونية، والمشار إليها في دفتر

¹ - انظر المادة: 01، 03، 04، 05 من نفس المرسوم .

² - دغيش أحمد، المقال السابق، ص96.

³ - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص35.

⁴ - أنظر المواد: من 03 إلى 28 من القانون 10-03، السابق ذكره.

⁵ - أنظر المواد: 22 و 23 من القانون 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، السابق ذكره، والمادتين: 29، 28 من

القانون 10-03، السابق ذكره

الشروط، تدخل الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إذ يقوم بإعذاره قانوناً لأجل تصحيح المخالفات الحاصلة على الأراضي الفلاحية، خلال أجل معين.¹

وفي حالة عدم الامتثال للقانون ودفتر الشروط والتزاماته التعاقدية، تتدخل على إثرها مباشرة إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطارها من الديوان المذكور، لتقوم بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية. وما على المستثمر الذي اعترض على فقدان حقه، إلا الطعن أمام الجهة القضائية المختصة، في أجل شهرين، ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ عقد الامتياز من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

وقد نصت المادة 52 و 55 من القانون 90-25 على استعمال حق الشفعة بطبيعته الإدارية خروجاً عن القواعد العامة حسب القانون المدني، فيحل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية محل مقتني العقار الفلاحي، الذي وقع ضحية المخالفات الواردة في المادة 55 من القانون المذكور، والتي تنص على أنه: " تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضرراً بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أرضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه".

وعلى الرغم من أن الشفعة لا تجوز إلا في المعاملات التي تأخذ شكل عقود بيع بنص المادة 784 من القانون المدني الجزائري، والتي جاء فيها: " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار..."⁴

1- دغيش أحمد، المقال السابق، ص100.

2- أنظر المادة: 28 من القانون 10-03، السابق ذكره.

3- دغيش أحمد، مقال سابق، ص102.

4- أنظر المادة: من 794 إلى 807 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

ولأن لفظ " المعاملة" الوارد في نص المادة 55 جاء مطلقا دون تقييد، وهو نص خاص بالنسبة للقانون المدني، فكانت الشفعة الإدارية هنا كعقاب ضد مخالف أحكام المادة 55 السابقة، وهذا خروجاً على الأصل العام المقرر للشفعة.¹

¹ - دغيش أحمد، المقال نفسه، ص102.

خلاصة الفصل الثاني:

الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري تتمثل في قيام الإدارة بعملية جرد الأراضي الفلاحية، والالتزام بممارسة الرقابة عليها.

وتهدف عملية جرد العقارات الفلاحية إلى تنظيم وضبط وبيان وتحديد هذه العقارات، الأمر الذي يترتب عنه حسن تسييرها ومنع استغلالها دون وجه قانوني وخارج الغرض المصنفة لأجله، كما أنه يعبر بصدق على الإمكانيات والمقدورات المتوفرة للدولة، هذا الجانب يمثل محور الارتكاز للتنمية وعامل التخطيط والتوجيه، على أساس أن الجرد العام يمثل قاعدة البيانات التي من خلالها يكون التسيير والضبط، كما أن هذه الحماية مصبوغة بالصبغة الإلزامية والجبرية، ويهدف الجرد العام للعقارات الفلاحية أيضا إلى معرفة الملاك وإمكانية إجراء عليه التحقيق العقاري وقيدها في سجلات الارتكاز.

أما بالنسبة لالتزام الإدارة بالرقابة على العقارات الفلاحية كآلية إدارية ضرورة لحماية العقارات الفلاحية، فإن هذا الإجراء يعد إجراء سابقا على كل أشكال الحماية، والتي تمارسها كل من وزارة المالية مجسدة في صلاحيات وزيرها في هذا المجال، كما أنها تتكفل بالدعم المالي، ووزارة الفلاحة مجسدة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي تنصب على مراقبة الاستغلال الأمثل للعقارات الفلاحية والسهر على عدم تغيير وجهتها الفلاحية.

الفصل الثالث

الحماية الجزائية للعقار الفلاحي

تعتبر جرائم الاعتداء على الأملاك الوطنية سواء كانت العامة أو الخاصة، بما فيها العقار الفلاحي موضوع هذه المذكرة، من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة.¹

ويعتبر هذا النوع من الحماية من أهم المبادئ الاستثنائية المميزة للنظام القانوني لأملاك الدولة عن الأموال الفردية الخاصة. ذلك أن حماية المال العام عموماً عن طريق التشريع الجنائي يعتبر إجراء استثنائياً خارجاً عن القواعد العامة، ذلك أن المساس بملكية الأموال الخاصة يسوغ مبدئياً المطالبة بتعويض مدني.² أما العقوبات الجنائية فلا توقع إلا في حالة المساس بالملكية مساساً خطيراً متعمداً، ولكن بالقياس إلى الأموال العامة فكل اعتداء عليها يستتبع توقيع عقوبات جنائية، حتى إذا لم يكن هذا الاعتداء متعمداً بل نتيجة للإهمال أو عدم الاحتياط، ولا يعفى المتعدي من الجزاء إلا بسبب القوة القاهرة.³

ودراسة الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للدولة تتطلب التطرق لآليات هذه الحماية في قانون العقوبات ضمن المبحث الأول، إضافة إلى أن النصوص الجزائية التي تكفل الحماية للعقار الفلاحي بصفة عامة لم تجمع في تشريع واحد، بل جاءت مبعثرة في مختلف القوانين والمراسيم الخاصة، الأمر الذي يترتب دراسة الحماية في النصوص الخاصة ضمن المبحث الثاني.

المبحث الأول: حماية العقار الفلاحي في قانون العقوبات

لقد أحال قانون الأملاك الوطنية في مجال محاربة الجرائم الماسة بالعقارات الفلاحية كونها من الأملاك الوطنية إلى أحكام قانون العقوبات؛ حيث نصت المادة 136

¹ - عوض محمد، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، (دون سنة النشر)، ص94.

² - عبد الله بن سالم باحماوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005/2004، ص200.

³ - دغو الأخضر، الحماية الجنائية للمال العام، مذكرة الماجستير في قانون العمال، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 1999-2000، ص84.

من قانون الأملاك الوطنية على أنه: " يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات"¹. وبالرجوع إلى قانون العقوبات نجد أن المواد الخاصة بقمع التعدي على الأموال العامة عموما متناثرة في مواضع متفرقة من أبوابه مما يصعب الإحاطة بكل هذه المواد. ومن أجل محاولة الإحاطة بهذه النصوص، فقد عمدت إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول التعدي على الملكية العقارية الفلاحية، ويتناول المطلب الثاني الجرائم المتعلقة بالمنشآت الفلاحية.

المطلب الأول: التعدي على الملكية العقارية الفلاحية

بداية فإن الأملاك الوطنية محمية بموجب النصوص التي أضفت الحماية على الملكية بصفة عامة وبغض النظر على طبيعتها، وبالرجوع إلى قانون العقوبات، فقد تضمن العديد من النصوص التي تجرم الاعتداء على الملكية وهذا بغض النظر عن مالكيها.²

ومن خلال هذا المطلب سيتم التطرق لبعض الجرائم الماسة بالعقارات الفلاحية حسب قانون العقوبات الذي لم يخص العقارات الفلاحية بنصوص خاصة بها، وإنما تكلم عن الأملاك الوطنية بصفة عامة، وذلك من خلال الفروع الثلاثة التالية، حيث يتضمن الفرع الأول جريمة الحريق العمدي لأرض فلاحية، والفرع الثاني جريمة تخريب أرض فلاحية، بينما يتناول الفرع الثالث جريمة دخول أرض الغير.

¹ - القانون رقم 90-30، السابق ذكره.

² - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، 2006، ص11.

الفرع الأول: جريمة الحريق العمدي لأرض فلاحية

نصت المادة 396 من قانون العقوبات¹ على أنه: "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له:

- مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن.
- مركبات أو طائرات ليس بها أشخاص.
- غابات وحقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات.
- محاصيل قائمة أو قش أو محاصيل موضوعة في أكوام أو في حزم.
- عربات سكة حديدية سواء محملة بالبضائع أو بأشياء منقولة أخرى أو فارغة إذا لم تكن ضمن قطار به أشخاص".

يمكن استخلاص أركان الجريمة من مضمونها النص أعلاه في الآتي:

- **فعل وضع النار:** ويتحقق هذا الفعل بأي وسيلة كانت استخدمها الفاعل لوضع النار، وبكفي أن تتدلع النار في الأراضي الفلاحية.
- **محل الجريمة:** وهي الأماكن التي حددتها المادة²، وما يهمننا هنا الأراضي الفلاحية والتي يتم استنتاجها من خلال العبارات التالية: "حقول مزروعة، أشجارا أو مقاطع أشجار، محاصيل قائمة، محاصيل موضوعة في أكوام أو في حزم".

¹ - أمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر هام 1386 الموافق لـ 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

² - مخلوف طارق، مذكرة الماجستير السابقة، ص 91.

• **القصد الجنائي:** متى تحقق الفعل المؤدي إلى إشعال النار وكان الجاني على علم بما اقترفه تقوم الجريمة بغض النظر عن الباعث.¹

كما يمكن استخلاص الوصف الجنائي الذي ألحقه المشرع بمثل هذا الفعل من خلال العقوبة التي أوردتها وهي السجن المؤبد، مما يصبغ الفعل بوصف الجنائية، ذلك أن المادة 396 مكرر من قانون العقوبات نصت أنه: "تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و396 تتعلق بأملاك الدولة أو بأملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام".²

وقد نصت المادة 399 من قانون العقوبات على تشديد العقوبة إلى الإعدام في حالة ما إذا أدى هذا الحريق العمد إلى موت شخص أو عدة أشخاص.³

الفرع الثاني: جريمة تخريب أرض فلاحية

يمكن تصور حصول هذه الجريمة في القيام بالأفعال المنصوص عليها في قانون العقوبات وهي:

- تخريب المحصولات .
- الرعي في أرض الغير.
- المرور بالمواشي في أرض الغير.⁴

¹ - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص16.

² - الأمر رقم 66-156، السابق ذكره.

³ . مخلوف طارق، مذكرة الماجستير السابقة، ص92.

⁴ - نبيل صقر، العقار الفلاحي نصوص وتطبيقات، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص169.

1- جريمة تخريب المحصولات:

وقد نصت المادة 413 على هذه الجريمة بقولها: " كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

ويجوز أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون وبالمنع من الإقامة".

2-الرعي في أرض الغير.

وقد نصت المادة 413 مكرر في فقرتها الأولى على الرعي في أرض الغير بقولها:

" يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

- كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاتل أو في الكروم أو مزارع الصفصاف أو الكبار أو الزيتون أو التوت أو الرمان أو البرتقال أو غيرها من الأشجار المماثلة أو في مزارع أو مشاتل الأشجار ذات الثمار أو غيرها المهيأة بعمل الإنسان".¹

3-المرور بالمواشي في أرض الغير:

ونصت المادة عليها أيضا 413 مكرر في فقرتيها 2 و3 حيث أنه يعاقب أيضا

بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.²

- كل من جعل مواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير المبذورة أو التي بها محاصيل في أي فصل كان أو تركها تمر فيها.³

¹ - الأمر 66-156، المتضمن قانون العقوبات، السابق ذكره

² - أنظر المادة: 413 مكرر من الأمر نفسه.

³ - أنظر المادة: 413 مكرر/فقرة 2 من الأمر 65-156، السابق ذكره.

- كل من جعل مواشيه أو دوابه المعدة للجر والعمل أو الركوب تمر في أرض للغير

قبل جني المحصول.¹

الفرع الثالث: جريمة دخول أرض الغير.

وقد نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة في المادة 458 حيث أنه: "يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 4.000 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر:

1- كل من لم يبلغ السلطة المحلية خلال ثلاثة أيام على المواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب الهائمة أو المتروكة التي يكون قد عصر عليها.

2- كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو مستأجرا أو منتفعا أو مزارعا لها أو لم يكن له حق فيها أو في المرور بداخلها أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن أحد هؤلاء فمر في هذه الأرض أو في جزء منها سواء كانت مهياة للزراعة أو مبدورة أو كانت بها حبوب أو ثمار ناضجة أو على وشك النضج.

3- كل من ألقى أحجارا أو أجساما صلبة أخرى أو أقذارا على منازل أو مباني أو أسوار في الحدائق أو الأراضي المسورة."

طبعا الذي يهمننا هنا الفقرة الثانية من هذه المادة، وقد أضفى المشرع الجزائري على الجريمة وصف المخالفة، حيث أن هذه المادة جاءت تحت عنوان المخالفات المتعلقة بالأموال في القسم السادس من الفصل الثاني والذي جاء تحت عنوان الدرجة الثانية للمخالفات من الفئة الثانية، ومن الباب الثاني الذي تضمن عنوان المخالفات من الفئة الثانية.²

¹ - أنظر المادة: 413 مكرر/ فقرة 3 السابق ذكره.

² - نبيل صقر، المرجع السابق، ص172، 173.

المطلب الثاني: الجرائم المتعلقة بالمنشآت الفلاحية

إن الاعتداءات التي من شأنها أن تطال المنشآت الفلاحية في نصوص العقوبات عديدة ومتنوعة وسأحاول ضمن هذا المبحث التطرق إلى جريمة الهدم في فرع أول، ثم جريمة تغيير المعالم والحدود في فرع ثاني، ثم إلى جريمة إتلاف الطرق والتربة لأرض فلاحية في فرع ثالث.

الفرع الأول: جريمة الهدم.

نصت المادة 401 من قانون العقوبات على انه: " يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أي مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرقا أو جسورا، أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو استغلالا، أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة".¹

يمكن استخلاص أركان الجريمة في نص المادة كما يلي:

- فعل الهدم: وهو ذلك الفعل يستهدف منشآت فلاحية من أجل تهديمها، وذلك بواسطة استعمال مواد متفجرة أو زرع ألغام.
- محل الجريمة: كل منشأة فلاحية ذات منفعة عامة.
- القصد الجنائي: وتتحقق ذلك بمجرد القيام بالفعل أو الشروع فيه مع توافر العلم والإدارة، وقد عاقب المشرع على هذه الجريمة بالإعدام، وهي أشد العقوبات لما في هذه الأفعال من خطورة على الاقتصاد الوطني وكذا مستعملي هذه المنشآت.²

¹ - الأمر رقم 66-156، السابق ذكره.

² - طارق مخلوف، المرجع السابق، ص98.

الفرع الثاني: جريمة تغيير المعالم والحدود.

نصت المادة 417 على هذه الجريمة حيث أنه: " كل من رد حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا أخضرا أو أخشابا جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعارف عليها كفاصل بينما يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج".¹

فكل فعل من شأنه تغيير المعالم والحدود الخاصة بالعقارات الفلاحية يوقع فاعله في العقوبة المنصوص عليها في هذه المادة، والتي أعطاها المشرع وصف الجنحة والتي تم استخلاصها من هذه العقوبة المقررة.²

الفرع الثالث: جريمة إتلاف الطرق والتربة لأراضي فلاحية.

نصت المادة 455 من قانون العقوبات على هذه الجريمة بقولها: " يعاقب بغرامة من 6.000 إلى 12.000 دج يجوز أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر:

1- كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية واغتصب جزءا منها وذلك بأية طريقة كانت.

2- كل من أخذ حشائش أو تربة أو أحجار من الطرق العمومية دون أن يرخص له بذلك وكل من أخذ تربة أو مواد من الأماكن المملوكة للجماعات ما لم تكن هناك عادات تجيز ذلك".

وتوصف هذه الجريمة بالمخالفة، وبعد هذا الوصف غير منسجم مع حجم الأفعال التي

¹ - الأمر رقم 66-156، السابق ذكره.

² - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 171.

جاءت بها المادة والتي تشكل انتهاكا خطيرا للمال العام.¹

والفعل المادي المميز لهذه الجريمة هو الإتلاف والاعتصاب والتخريب،² حيث أن المساس بالطرق الموجودة بالراضي الفلاحية والتي تخدمها، أو أخذ حشائش أو تربة أو أحجار منها، أو أخذ تربة أو مواد تابعة لهذه الأراضي الفلاحية يدخل صاحبها ضمن الجزاء المقرر لنص هذه المادة.

¹ - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص98.

² - المرجع نفسه، ص96.

المبحث الثاني: حماية العقار الفلاحي في النصوص الخاصة.

من بين النصوص الخاصة بالعديد من المجرمة للاعتداء على العقارات الفلاحي، نجد القانون 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، والقانون رقم 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وأيضا القانون رقم 12-05 المتعلق بالمياه. والتي ستكون محل دراسة في حماية العقار الفلاحي من خلال المطالب الثلاثة التالية.

المطلب الأول: حماية العقار الفلاحي في القانون 06-07.

تظهر حماية العقار الفلاحي في القانون 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها،¹ من خلال العقوبات التي تضمنتها بعض نصوصه، وهي:

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

المادة 35: " يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 14 من هذا القانون بالحبس من (6) أشهر إلى سنة(1) وبغرامة من خمسين ألف دينار(50.000 دج) إلى مائة ألف دينار(100.000 دج) وإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه.²

وفي حالة العود تضاعف العقوبة "

المادة 36: " يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 17 من هذا القانون بغرامة من

خمسة

¹ - قانون رقم 06-07 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 13 مايو سنة 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.

² - المادة 14: " يمنع كل تغيير في تخصيص المساحات الخضراء المصنعة أو كل نمط شغل جزء من المساحات الخضراء المعنية"

آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج).¹

المادة 37: " يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 18 من هذا القانون بالحبس من شهرين (2) إلى أربعة (4) أشهر وبغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى عشرين ألف (20.000 دج).

وفي حالة العود تضاعف العقوبة.²

المادة 38: " يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 19 من هذا القانون بالحبس من شهر (1) إلى أربعة (4) أشهر وبغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى خمسة عشر ألف دينار (15.000 دج).³

وفي العود تضاعف العقوبة."

المادة 39: " يعاقب كل من يتسبب في تدهور المساحات الخضراء أو قلع الشجيرات بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى ستة (6) أشهر وبغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف (50.000 دج) .

المادة 40: " يعاقب كل شخص يهدم كل أو جزء من مساحة خضراء مع نية الاستحواذ على الأماكن وتوجيهها لنشاط آخر وبالحبس من ستة (6) أشهر إلى ثمانية عشر (18) شهرا وبغرامة من خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) غلى مليون دينار (1.000.000 دج).

وفي حالة العود تضاعف العقوبة.⁴

¹ - المادة 17: " يمنع وضع الفضلات أو النفايات في المساحات الخضراء خارج الأماكن أو الترتيب المخصصة والمعينة لهذا الغرض "

² - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 274.

³ - المادة 19: " يمنع كل إشهار في المساحات الخضراء."

⁴ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 174، 175.

المطلب الثاني: حماية العقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي.

تضمن قانون التوجيه الفلاحي¹ وفي الباب السابع منه أحكام جزائية من أجل حماية العقار الفلاحي، والتي تتمثل في المواد التالية:

المادة 87: " يعاقب بالحبس من (1) سنة إلى (5) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات جهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون."²

المادة 88: " يعاقب بالحبس من شهر (1) إلى ستة أشهر وبغرامة من مائة وخمسين ألف دينار (150.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغصان الحفاوية والنباتية، خلافا لأحكام المادة 28 من هذا القانون."³

المادة 89: " يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسؤولاً جزئياً عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، وفقاً لأحكام المادة 51 مكرر من قانون العقوبات. ويعاقب بغرامة لا تقل عن أربعة (4) مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقدرة للشخص الطبيعي المنصوص عليها في أحكام المادتين 87 و 88 أعلاه. ويتعرض أيضاً إلى واحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 28 مكرر من قانون العقوبات."

¹ - قانون رقم 08-16، السابق ذكره.

² - المادة 14: " يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجه فلاحية"

³ - المادة 28: " يمنع على امتداد الأراضي الرعوية، تعرية هذه الأراضي وكذا كل عمل من شأنه أن يؤدي إلى تدهور المراعي أو الانجراف عم طريق المياه أو الرياح."

المادة 90: " في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون".¹

المطلب الثالث: حماية العقار في القانون 05-12.

نص القانون المتعلق بالمياه² أيضا على حماية العقار الفلاحي ضمن مجموعة من النصوص هي:

المادة 167: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يخالف أحكام المادة 12 من هذا القانون".³

المادة 170: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يخالف أحكام المادة 32 من هذا القانون.

يمكن مصادرة التجهيزات والمعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخلفة، تضاعف

العقوبة في حالة العود"⁴.

¹ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 176.

² - قانون رقم 05-12 مؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 4 غشت سنة 2005، يتعلق بالمياه.

³ - المادة 12: " في داخل مناطق الحافة الحرة أو المناطق الخاضعة لارتفاعات الحافة الحرة:

- يمنع كل بناء حديد وكل غرس وكل تشييد سياج ثابت وكل تصرف يضر بصيانة الوديان والبحيرات والبرك والسيخات والشطوط.

- يمكن أن تلجأ الإدارة المكلفة بالموارد المائية على قطع الأشجار وكذا هدم كل بناء موجود مع مراعاة إصلاح الأضرار الناجمة".

⁴ - المادة 32: " بداخل نطاقات الحماية الكمية:

- يمنع إنجاز آبار أو حفر جديدة أو أي تغييرات للمنشآت الموجودة التي من شأنها أن ترفع من المنسوب المستخرج.

- تخضع إلى ترخيص الإدارة المكلفة بالموارد المائية كل أشغال تبديل أو إعادة تهيئة منشآت الري الموجودة.

- يمكن للإدارة المكلفة بالموارد المائية أن تقوم باتحديد منسوب استغلال بعض نقاط الاستخراج أو توقيفها".

المادة 174: " يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كل من يخالف أحكام المادة 75 من هذا القانون.

يمكن مصادرة التجهيزات والمعدات التي استعملت في ارتكاب هذا المخالفة، تضاعف العقوبة في حالة العود"¹.

المادة 175: " يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)، كل من يخالف أحكام المادة 77 من هذا القانون ..."².

¹ - المادة 75" تخضع لنظام رخصة استعمال الموارد المائية، العمليات التي تتضمن ما يأتي:

- إنجاز آبار أو حفر لاستخراج المياه الجوفية

² - المادة 77:" تخضع لنظام امتياز استعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن، لاسيما ما يأتي:

- إنجاز الحفر من أجل استخراج المياه الجوفية المتحجرة أو بطيئة التحدد من أجل استعمالات فلاحية أو صناعية لاسيما في المناطق الصحراوية.

- إقامة هياكل استخراج المياه الجوفية أو السطحية عن طرق الربط بأنظمة توصيل المياه، لضمان التموين للمناطق او الوحدات الصناعية.

- إقامة هياكل تحلية مياه البحر أو نزع الأملاح والمعادن من المياه المالحة، من أجل المنفعة العمومية أو تلبية الحاجيات الخاصة.

- إنجاز المنشآت الموجهة لاستعمال المياه القذرة المصفاة من أجل الاستعمالات الفلاحية الفردية أو الجماعية أو الاستعمالات الصناعية.

- تهيئة التنقيب عن المياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع أو المياه المسماة " مياه المائدة" الجوفية الأصل التي كانت موضوع إجراء اعتراف بالنوعية من أجل الاستغلال التجاري قصد الاستهلاك.

- تهيئة التنقيب او الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصياتها العلاجية لاستغلالها لأغراض علاجية أو استشفائية.

- إقامة هياكل تنفيذ العمليات الخاصة على مستوى الحواجز المائية السطحية والبحيرات لتطوير تربية المائيات والصيد القاري فيها او النشاطات الرياضية والترفيه الملاحية.

- إقامة هياكل عند أسفل السدود ونقاط المياه ومنشأة التحويل لتزويد المصانع الهيدروكهربائية.

المادة 179: " يعاقب الحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يخالف أحكام المادة 130 من هذا القانون¹.

تضاعف العقوبة في حالة العود.²

¹ - المادة 130: "يمنع استعمال المياه القذر وغير المعالجة في السقي".

² - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 178.

خلاصة الفصل الثالث:

تتمثل الحماية الجزائرية للعقار الفلاحي في نصوص القانون المجرمة لفعل الاعتداء على هذه العقارات، وتعتبر هذه الحماية حماية لاحقة حيث أن العقوبة تنفذ في حق مرتكب الجريمة، وذلك بهدف تحقيق الردع العام والخاص اللذان يعتبران من أهداف العقوبة.

وقد أحالنا قانون الأملاك الوطنية إلى قانون العقوبات في حالة المساس بالأملاك الوطنية عموماً، والذي كانت نصوصه المتعلقة بقمع التعدي على أموال الدولة متناثرة، ونادراً ما تكلمت مواده عن الأراضي الفلاحية بالذات، ولكنه شملها مع الأملاك الوطنية عموماً.

إضافة إلى أن النصوص الجزائرية التي تكفلت بحماية العقار الفلاحي بصفة عامة لم تجمع في تشريع واحد، بل جاءت مبعثرة في مختلف القوانين والمراسيم الخاصة، وقد اخترت منها القانون المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، وقانون التوجيه العقاري، وكذا القانون المتعلق بالمياه.

الخطبة

جسد المشرع الجزائري حماية قانونية للعقار الفلاحي، تمثلت في تقريره مبدئياً للحماية المدنية، نظراً للوظيفة الإمتلاكية والمالية التي تتميز بها الأملاك الوطنية الخاصة عموماً، ولأن القانون المدني هو حصن الحقوق والحريات وهو الجدير بحمايتها، كما قرر صورة خاصة من الحماية تمثلت في مجموعة من الالتزامات التي ألقى بها المشرع على عاتق الإدارة، وهي الحماية الإدارية التي تتضمن كذلك الرقابة، هذه الأخيرة تهدف أيضاً إلى المحافظة على هذه العقارات الفلاحية، وقام كذلك بتدعيم هذه الحماية بحماية جزئية، هي عبارة عن إيراد مجموعة من الجزاءات الرادعة لمختلف الاعتداءات

وخلص هذا البحث إلى مجموعة من النتائج لعل أهمها ما يلي:

- اهتمت الجزائر بعد الاستقلال بتنظيم المجال العقاري عامة والعقار الفلاحي خاصة بموجب ترسانة من التشريعات والتنظيمات، لكنها اكتفت في مجال الأراضي الفلاحية بإقرار تبعيتها للأملاك الوطنية الخاصة.
- أن سبب تدخل الدولة لحماية الأراضي الفلاحية، راجع لاعتمادها على فكرة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار الفلاحي، بما يتماشى مع تحقيق المصلحة العامة للوطن من خلال تشجيع الاستغلال المثل للأراضي الفلاحية.
- نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال قانون التوجيه العقاري خاصة، ما يزال يعتمد الفكرة القديمة التي قررها قانون الثورة الزراعية 73/71 الملغى وهي " الأرض لم يخدمها " بالرغم من التوجه الاقتصادي الجديد.
- تتجسد الحماية المدنية في الحماية المتعلقة بالملكية، أين تحمي دعوى الاستحقاق هذه الملكية، وفي الحماية المتعلقة بالحيازة، حيث تتكفل دعوى الحيازة بحماة استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الحائزين وبالتالي حماية العقار الفلاحي.

- وقد أقرت الجهات الإدارية توفير الحماية عن طريق قيامها والتزامها بعمليات الجرد، التي تهدف إلى استعمال العقارات الفلاحية وفقا للأهداف المسطرة لها، وكذا قيام الجهات المعنية بهذه العقارات بتوفير الرقابة اللازمة للمحافظة عليها.
- أيضا تتجسد الحماية الجزائية في تجريم ومعاينة تحويل الطبيعة الفلاحية للأرض، الأمر الذي يعزز الحماية الفلاحية القانونية للعقار الفلاحي.
- أما بالنسبة للتوصيات فهي تتمثل عموما في:
 - أنه على الرغم من النصوص التشريعية والتنظيمية الكثيرة التي حاول بها المشرع الجزائري معالجة مشاكل الأرض الفلاحية وما يترتب على ذلك من آثار، إلا أن الواقع أن الجزائر لا زالت تعاني من التبعية الغذائية، وهو الأمر الذي يحتم ضرورة التفكير بحل جذري من طرف السلطات المعنية.
 - أيضا يجب تدعيم الأجهزة الإدارية الممثلة للدولة، مثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوسائل مادية وبشرية مؤهلة للرقابة، من على مستوى التراب الوطن من أجل تفعيل نشاطها على مستوى التراب الوطني حتى لا يبقى تأسيسها فقط .
 - يجب الاهتمام بالجانب الجزائري الذي يلعب دورا مهما في توفير الحماية ، وذلك عن طريق تنقية النصوص التنظيمية الموجودة وتعديلها ودعمها ، وتأكيدا لحماية الأرض الفلاحية بالذات .

خلاصة

الموضوع

إن الهدف من الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة هو المحافظة على الطبيعة الفلاحية للأرض ، لما لهذه الأخيرة من أهمية بالغة لأن لها علاقة وطيدة بالتنمية الوطنية والتخلص من التبعية وتحقيق الاكتفاء الذاتي الغذائي ، لذلك سعى المشرع إلى توفير الحماية اللازمة والمتمثلة في الحماية الثلاثية من طرف القانون المدني والذي يعتبر الركيزة الأساسية للحقوق والحريات ، وكذا سعى الإدارة إلى الالتزام بمجموعة من الإجراءات التي تساهم بدور كبير في توفير هذه الحماية ، هذه الأخيرة تم تقريرها بجملة من النصوص الواردة في قانون العقوبات وغيره من النصوص الخاصة .

أما بالنسبة للحماية المدنية فإنها تقوم على أساس اللجوء إلى القضاء من أجل توفير الحماية سواء عن طريق دعوى الاستحقاق أو عن طريق دعاوى الحيابة .

وتتمثل الإجراءات التي تقوم بها الإدارة والتي تمثل الحماية الإدارية في القيام بعمليات الجرد اللازمة، وكذا ممارسة الرقابة عن طريق وزير المالية الذي يمارس الرقابة على الملكية وأيضا الرقابة الممارسة من قبل وزارة الفلاحة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يسهر على حسن الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية .

بينما يعزز قانون العقوبات هذه الرقابة وكذا القوانين الخاصة التي أوردت جزاءات في حالة الاعتداء على العقارات الفلاحية .

قائمة المصاوير

والمراد جمع

النصوص الرسمية:

الداستير.

- دستور الجزائر المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 ، جريدة رسمية رقم 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03-02 المؤرخ في 10 أبريل 2002 المتضمن التعديل الدستوري ، جريدة رسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 المتضمن التعديل الدستوري ، جريدة رسمية رقم 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008 .

الأوامر:

- الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية (جريدة رسمية عدد 97) الملغى بموجب المادة 75 من القانون 9025 المتضمن التوجيه العقاري.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

القوانين

- القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 غشت سنة 1983 يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية ، (جريدة رسمية 34 مؤرخة في 16-08-1983) .
- القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم. (جريدة رسمية عدد 50).

- القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري (جريدة رسمية 49 مؤرخة في 18-11-1990) معدل ومتمم بالأمر رقم 95-25 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 (جريدة رسمية 55 مؤرخة في 27-09-1995).
- القانون رقم 90 - 30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية 52 مؤرخة في 02-12-1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 (جريدة رسمية 44 مؤرخة في 03-08-2008).
- القانون رقم 05-12 مؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 4 غشت سنة 2005، يتعلق بالمياه.
- القانون رقم 07-06 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 13 مايو سنة 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها.
- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (جريدة رسمية 21 مؤرخة في 23-04-2008)
- القانون رقم 08-16 مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، (جريدة رسمية 46 مؤرخة في 10-08-2008)
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 50 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة الدولة. (جريدة رسمية 46 مؤرخة في 28-08-2010).

المراسيم التنفيذية

- المرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، (جريدة رسمية 60 مؤرخة في 24-12-1991).
- المرسوم التنفيذي رقم 95-55، مؤرخ في 15 فبراير 1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، (الجريدة الرسمية رقم 15).

- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009، (جريدة رسمية عدد 61).
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997، المتضمن تحديد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، (جريدة رسمية 83 مؤرخة في 17-12-1997)، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1998، (جريدة رسمية مؤرخة في 25-11-1998).
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، المتضمن تحديد شروط وكفاءات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (جريدة رسمية رقم 69 مؤرخة في 19-12-2012).

التعليمات

- التعليمات الوزارية المشتركة (بين وزارة المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، الداخلية والجماعات المحلية)، رقم 06 المؤرخة في 11/09/2012، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

المذكرات

- المذكرة رقم 3698 المؤرخة في 12-07-2000 المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية.
- المذكرة 3085 المؤرخة في 11-04-2011 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع الفلاحي.

المؤلفات

- أعمار يحيياوي، الوجيز في الموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2001.
- أعمار يحيياوي، نظرية الأموال العام ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2005.
- الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2006.

- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002.
- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- جمال الدين لعويصات، مبادئ الإدارة، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003.
- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، دون طبعة، كليك للنشر، الجزائر، 2009.
- حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية (أحكامها ومصادرها) ، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، 2004 . .
- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة ، دون طبعة، دار الألفين ، القاهرة ، 2002.
- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دون طبعة ، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة - في مجال الملكية والتسيير - الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، دون بلد النشر، سنة 2004.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع (أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرغة عن حق الملكية) ، الطبعة 03، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1993.
- عبد الله ساقور، محاضرات في التنمية بالمشاركة، منشورات جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2007 - 2008.
- عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة) ، دون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة ، 1978.
- عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2007.

- عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر ، سنة 2003.
- عمر حمدي باشا وليلى زريقي، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2007.
- عوض محمد، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون سنة النشر.
- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، دون سنة النشر.
- ليلى زروقي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي)، الجزء الأول، دون طبعة، دار ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد النشر، 1992.
- محمد حسنين، نظرية الحق بوجه عام، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985.
- مصطفى مجدي هرجة، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1993.
- نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.

القواميس

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

المذكرات

- بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007.
- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 2008-2009.
- دغو الأخضر، الحماية الجنائية للمال العام، مذكرة الماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج الأخضر، باتنة، 1999-2000.
- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- شرفي حسان، الملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006.
- عبد الله بن سالم باحماوي، النظام القانوني للأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004/2005.
- علي بن شعبان، إدارة الأملاك العامة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية، مذكرة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة باتنة، 1996.
- عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة الماجستير، تخصص الإدارة المالية، جامعة الجزائر، 2005 - 2006.
- فريدة زاوي، الحياسة لكسب الملكية في القانون المدني - دراسة مقارنة - ، مذكرة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، الجزائر، سنة 1987.
- مخلوف طارق، حماية المال العام، مذكرة الماجستير،

المقالات العلمية

- بوركي محمد، "المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الثالث، 1998.

- بوركي محمد، "المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، ص 40 .
- دغيش أحمد، "تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به"، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلة فصيلة دولية محكمة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج الأخضر، باتنة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2013.
- رحمانى أحمد، "الإطار التشريعي والتنظيم وإشكالية تطهيره"، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الرابع، 2002.
- علي بن شعبان، "وسائل الإدارة لحماية المال العام"، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، عدد 20، سنة 2003.
- قبائلي الطيب، "تحويل حق الانتفاع الدائم امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي"، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 02، 2013.
- ليلي زروقي، "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة"، مقال منشور بمجلة الموثق، عدد 07، 2002.

المجموعات القضائية

- مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع، سنة 1988.
- المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2000.
- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2000.
- المحكمة القضائية، العدد الأول، سنة 2004.

المواقع الإلكترونية

- <http://lejurist.montadalhilal.com/t648.topic> (le 12-04-2016 à 22: 48)

الفهرس

1.....	مقدمة
5.....	الفصل الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي
5.....	المبحث الأول: الحماية المتعلقة بالملكية
5.....	المطلب الأول: ملكية الدولة للعقار الفلاحي
5.....	الفرع الأول: تعريف العقار
7.....	الفرع الثاني : تعريف العقار الفلاحي
8.....	الفرع الثالث: حق ملكية العقار الفلاحي
9.....	المطلب الثاني: دعوى استحقاق الملكية
9.....	الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق
10.....	الفرع الثاني: إجراءات دعوى الاستحقاق
12.....	المبحث الثاني: الحماية المتعلقة بالحياسة
13.....	المطلب الأول: تعريف الحياسة
13.....	الفرع الأول : تعريفها لغة
13.....	الفرع الثاني : تعريفها فقها
14.....	الفرع الثالث : تعريفها القانوني
16.....	المطلب الثاني : دعاوى الحياسة
16.....	الفرع الأول : دعوى استرداد الحياسة

- 18..... الفرع الثاني : دعوى منع التعرض
- 19..... الفرع الثالث : دعوى وقف الأعمال الجديد
- 21..... المطلب الثالث: الترخيص بالحيازة
- 22..... الفرع الأول: حق الانتفاع
- 27..... الفرع الثاني: منح حق الامتياز
- 30..... ملخص الفصل الأول
- 32..... الفصل الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي
- 32..... المبحث الأول: جرد العقار الفلاحي
- 32..... المطلب الأول: مفهوم الجرد العام
- 32..... الفرع الأول: تعريف الجرد العام
- 33..... الفرع الثاني: أهداف الجرد العام
- 35..... الفرع الثالث: خصائص الجرد العام
- 35..... المطلب الثاني: إجراءات جرد العقار الفلاحي
- 35..... الفرع الأول: المراحل والسندات اللازمة لإتمام عملية جرد العقار الفلاحي
- 37..... الفرع الثاني: سجلات جرد العقارات
- 38..... الفرع الثالث: نظام تسيير عملية جرد العقارات

41.....	المبحث الثاني: الرقابة على العقار الفلاحي.
41.....	المطلب الأول: الرقابة الممارسة من طرف وزير المالية.
41.....	الفرع الأول: التعريف بوزارة المالية.
43.....	الفرع الثاني: صلاحيات وزير المالية في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية.
45.....	المطلب الثاني: الرقابة الممارسة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
45.....	الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
46.....	الفرع الثاني: صلاحيات الديوان في مجال الرقابة على العقارات الفلاحية.
49.....	ملخص الفصل الثاني.
50.....	الفصل الثالث: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي.
50.....	المبحث الأول: حماية العقار الفلاحي في قانون العقوبات.
51.....	المطلب الأول: التعدي على الملكية العقارية الفلاحية.
52.....	الفرع الأول: جريمة الحريق العمدي لأرض فلاحية.
53.....	الفرع الثاني: جريمة تخريب أرض فلاحية.
55.....	الفرع الثالث: جريمة دخول أرض الغير.
55.....	الفرع الثاني: جريمة تخريب أرض فلاحية.
57.....	المطلب الثاني: الجرائم المتعلقة بالمنشآت الفلاحية.
58.....	الفرع الأول: جريمة الهدم.

58.....	الفرع الثاني: جريمة تغيير المعالم والحدود.....
58.....	الفرع الثالث: جريمة إتلاف الطرق والتربة لأراضي فلاحية.....
59.....	المبحث الثاني: حماية العقار الفلاحي في النصوص الخاصة.....
59.....	المطلب الأول: حماية العقار الفلاحي في القانون 07- 06
61.....	المطلب الثاني: حماية العقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي
64.....	المطلب الثالث: حماية العقار في القانون 05-12.....
65.....	خلاصة الفصل الثالث.....
66.....	الخاتمة.....
68.....	خلاصة الموضوع.....

قائمة المصادر والمراجع.

الفهرس.