



جامعة العربي التبسي تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

الوافي فيصل.

إعداد الطالب:

بوشيببي محمد الطيب

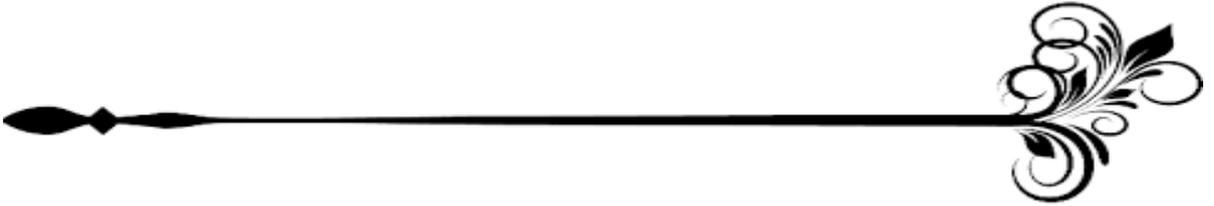
أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
مبروك حدة	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018



الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء



"الضَّيْبُ جَعَلَ أَكْمَرَ مِنَ الشَّجَرِ الْأَخْضَرِ نَارًا فَإِذَا أَنْشُرْنَا أَنْشُرْنَا مِنْهُ نُوقِصُونَ"

سورة يس : الآية 80

شكر وعرفان

"رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ بِنِعْمَتِكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ"

وَعَلَى وَالِدَيَّْ وَأَنْ أَعْمَلَ حَالًا تَرْضَاهُ وَأَخِظْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ"

أرفع بالغ الشكر ومعظيم الإمتنان للكريم المنان، علي منه وفضله علي وتوفيقيه في أداء هذا العمل المتواضع وإتمام هذه المذكرة، ولولا رعايته وعنايته لما دونت حرفا واحدا منها.

بعد أن وفقني الله إلى إنجاز هذه الدراسة نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من كان له أثر علمي واضح في تحسينها وتقويمها وبالإضافة إلى معلوماتها. وهذا أسجل شكري وتقديري بمداد من ذهب إلى فضيلة الأستاذ المشرف

"الوافي فيصل"

الذي بذل جهدا يشكر ويذكر ولا ينكر فقد أسدى لي الرأي والتوجيه وكان السراج المنير الذي أضاء لي معالم الطريق

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة الذين قبلوا الإطلاع على هذه المذكرة بصدور رحمة.

قائمة المختصرات:

❖ ج ر: الجريدة الرسمية.

❖ ط: الطبعة.

❖ ص: الصفحة.

❖ د ط: دون طبعة.

❖ د. س: دون سنة.

❖ ج: جزء.



آه آه



عرف الإنسان النشاط الزراعي منذ فجر التاريخ، ولا يزال يلزمه حتى عصره الحالي، كونه المورد الأساسي للغذاء وثورة مستمرة لا يهددها الزوال المحتوم مثل الثروات المعدنية، لتزداد أهمية هذا النشاط في واقع الدول الحديثة، حيث أصبح للزراعة تأثير كبير في إقتصاديات الشعوب وحياتها الإجتماعية، فالدول المتقدمة والمصنفة كقوى زراعية، أصبحت تستعمل الغذاء سلاحا للسيطرة السياسية والهيمنة الإقتصادية، من خلال تكريس التبعية الغذائية في الدول التي يشهد فيها القطاع الفلاحي وإنتاج الغذاء تخلفا كبيرا والعاجزة عن تحقيق إكتفائها الغذائي الذاتي.

عانت الجزائر من السياسات الإستعمارية التي شوهدت البناء الهيكلي للعقار الفلاحي، وجعلها تتخبط في ازمت كبيرة وقصد نجاح أية سياسة زراعية لابد من إمتلاك قاعدة صلبة قوامها ثبات أهم عامل من عوامل الإنتاج في القطاع الفلاحي وهو الأرض.

تمتلك الجزائر إمكانات هائلة في الميدان الزراعي لذلك فالتنمية الزراعية هي إحدى المهام الأساسية للدولة الجزائرية، لهذا نجد أحكام قانونية متعددة تبرز العلاقة الموجودة بين الفلاح والأرض.

فحاول المشرع في كل مرة التدخل لتطهير الوضعية من منطلق الظرفية، والتوجهات السياسية، غالبا حيث أولى إهتمامه بالملكية العمومية على حساب الملكية الخاصة، وفرض عليها قيودا "الأملك الشاغرة، قانون الثورة الزراعية، الإحتياطات العقارية"، وعلينا وجب ذكر المادة 04 من قانون التوجيه العقاري الجزائري والتي تنص على "الأراضي 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 استهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله."

تتبنى الجزائر لنظام الإقتصاد الحر في مطلع التسعينات واقتناعها بأهمية العقار في مجال الإستثمار حاولت إعادة الإعتبار للملكية الخاصة، بدأ بالحماية الدستورية وتكريس ذلك في مجموعة القوانين التي أعقبت هذه المرحلة، وبالأخص قانون التوجيه العقاري الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر.

ولأجل تطهير الملكية العقارية الخاصة لابد من أن تكون هناك آليات تقوم على عنصرين أساسيين هما: أسس أو مبادئ، لها ادوات لتطبيقها، سواء هيئات أو مؤسسات، أو بعض المهن المتدخلة في عملية التطهير ووسائل قانونية فرضتها العملية كبعض العقود والشهادات أو القوانين.

أهمية الموضوع:

تبرز أهمية الموضوع في الأهمية الإقتصادية والإجتماعية، التي يكتسبها القطاع الفلاحي رغم أنه عرف حالة عدم الإستقرار لمدة طويلة والبحث عن الطريق الأمثل لإستغلاله، أو تحقيق الأهداف المرجوة منه، والعقار الفلاحي من أهم المواضيع التي يهتم بها القانون المنضم للعقار الفلاحي، إضافة إلى الإهتمام الذي أبدته الدولة بهذا القطاع مؤخرا، والهدف المرجو من الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، وضعف القطاعات الإستراتيجية الأخرى التي تكون بديلا لمواجهة الإنهيار الحاد لأسعار البترول، والعقار الفلاحي في البديل الأمثل لتحقيق موارد بديلة.

دوافع إختيار الموضوع:

إن سبب إختيار هذا الموضوع يتمثل في أن عملية تطهير العقار الفلاحي، رغم أن الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف المرجوة منه، إلا أنه يسير بخطى تكاد تكون متعثرة، حيث

أن الوضعية لم تتغير كثيرا، وهذا ما نلاحظه في الحياة العملية فمعظم العقارات غير ممسوحة أو أنها مشهورة وفقا لنظام الشهر الشخصي الذي تعد عيوبه أكثر من مزاياه.

إشكالية الموضوع:

ومنه نطرح الإشكال التالي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط تنظيم آليات قانونية لتطهير العقار الفلاحي؟ ومدى نجاعتها؟

حيث يتفرع هذا الإشكال إلى عدة تساؤلات فرعية نذكر منها:

- ماهي الآليات القانونية المعتمدة من قبل المشرع لتطهير العقار الفلاحي؟
- فيما تتمثل البوادر الأولية لتطهير العقار الفلاحي؟

أهداف الدراسة:

أما أهداف الموضوع الأساسية فتكمن في الهدف من دراسة موضوعنا في إبراز الآليات القانونية التي تنظم العقار الفلاحي من خلال الوضعيات المختلفة التي مر بها القطاع الفلاحي والأنماط المختلفة التي إستعملها المشرع بعد الإستقلال:

- التوصل إلى حلول وتقديم الإقتراحات التي من شأنها رفع الغبن عن الأراضي الفلاحية إستنادا إلى التجارب السابقة التي مرت بها السياسة العقارية المنتهجة.
- تناول المراحل التاريخية التي مر بها العقار الفلاحي إلى يومنا هذا.
- إبراز مختلف المشاكل المتعلقة بالتطهير العقاري الفلاحي.
- إظهار مختلف السياسات المتعلقة بالأراضي الفلاحية.

منهجية البحث:

للإجابة على الإشكال السابق إتمدنا على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي والتي ساعدت على كشف الإبهام والغموض وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد لنا الوضعية والواقع الفعلي للعقار الفلاحي، وكذا الإعتقاد على المنهج التحليلي الذي إستطعنا من خلاله شرح بعض النصوص القانونية المرتبطة بالقانون العقاري.

الصعوبات:

قلة المراجع المتخصصة وعدم كثرة الباحثين المتخصصين في المجال العقاري، والعقار الفلاحي على وجه الخصوص.

دراسات سابقة:

من خلال الدراسات السابقة، لاحظنا بأن المواضيع المتداولة في العقار الفلاحي قليلة ومن بين هذه الدراسات نجد:

- الباحث عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010.
- نجاح برحومة، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، منشورة، جامعة الشهيد حمى لخضر، الوادي-الجزائر، 2014-2015.

خطة البحث:

وللإجابة عن الإشكالية إتبعنا الخطة التالية:

ولدراسة هذا الموضوع قسمنا هذه المذكرة إلى فصلين على النحو الآتي:

بحيث تناولنا في **الفصل الأول** الإطار المفاهيمي لتطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، ووضحنا فيه من خلاله تقسيمه إلى مبحثين: التطور التاريخي لتطهير العقار الفلاحي وذلك من خلال **المبحث الأول**، والذي قسمناه بدوره إلى مطلبين، بحيث خصصنا **المطلب الأول** إلى مرحلة قبل الإستقلال، أما **المطلب الثاني** فدرسنا فيه مرحلة ما بعد الإستقلال، أما **المبحث الثاني** لهذا الفصل فبيننا فيه إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين وقسمناه أيضا إلى مطلبين، تطرقنا في **المطلب الأول** إلى طريقة إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين، أما **المطلب الثاني** إجراءات الإرجاع والآثار المترتبة عليها.

أما **الفصل الثاني** فتناولنا فيه أدوات تطهير العقار الفلاحي وبيننا فيه من خلال تقسيمه إلى مبحثين، **المبحث الأول** المؤسسات الساهرة على عملية تطهير العقار الفلاحي، وبدوره إلى مطلبين: **المطلب الأول** المؤسسات المنوطة بتطهير العقار الفلاحي و**المطلب الثاني** الهيئات الجديدة المساعدة على عملية تطهير العقار الفلاحي.

أما **المبحث الثاني** من خلال هذا الفصل فدرسنا فيه البدائل القانونية لعملية تطهير العقار الفلاحي، وذلك من خلال تقسيم هذا الأخير إلى ثلاث مطالب، **المطلب الأول** عقد الشهرة كبديل لتطهير العقار الفلاحي، **المطلب الثاني** شهادة الحياة، و**المطلب الثالث** التحقيق العقاري كبديل للتطهير العقار الفلاحي.



الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لتنظيم العقار الفلاحي.



خلف الاستعمار الفرنسي خلال الفترة الطويلة بالجائر وضعية عقارية معقدة خاصة فيما يتعلق بسندات الملكية وإنعدام الدقة في تحديد لأصل الملكية وهوي الملك الحقيقي للعقارات الفلاحية ولقد تعاقبت النصوص التنظيمية للعقار الفلاحي بع الاستقلال دون أن نجد حل لهذه الإشكالية ذلك لأن هذه النصوص والقوانين كانت متأثرة بالخيارات الاقتصادية والاجتماعية لتلك المرحلة ومع بروز بوادر تبني نظام إقتصادي جديدة وضرورة النحول نحو إقتصاد السوق بات من الواجب إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية حيث صدر القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾، وذلك حسب سياسة حديثة ارتبطت بالأساس بإعادة تحديد دور الدولة في العلاقات الاقتصادية والتنظيم العقاري وإيجاد أدوات قانونية من أجل إعادة الاعتبار لتنظيم العقار الفلاحي.

وعلى هذه الدراسة قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مرحلتين أساسيتين لتنظيم العقار الفلاحي كالآتي:

❖ المبحث الأول: التطور التاريخي لتطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري.

❖ المبحث الثاني: إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين

(1) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 16-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية) رقم 49 لسنة

المبحث الأول: التطور التاريخي لتنظيم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري.

كانت الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي بلدا زراعيا حيث كانت الأراضي خصبة وخصبة جدا ومتوسطة الخصوبة وينتج الكثير من المواد الفلاحية والمنتوج الأساسي في ذلك الوقت كان هو القمح كمادة أساسية للغذاء وهو ما جعله في منافسة شديدة مع العديد من الدول الأخرى خاصة أوروبا، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلبين الآتيين: المطلب الأول مرحلة قبل الاستقلال والمطلب الثاني مرحلة بعد الاستقلال.

المطلب الأول: مرحلة قبل الاستقلال

في هذه المرحلة تقسم إلى أراض البايك وأراض العرض وأراض الحبس وأراض الملك.

الفرع الأول: أراضي البايك:

تعتبر هذه الأراضي ذات جودة عالية وتقع بالقرب من المدن وتخضع لسلطة الداي مباشرة إما لاستغلاله المباشر، إما الاستغلال غير المباشر أين يتم توزيعها على كبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات واكتساب تأكيدهم مثل ضباط الجيش والأعيان وزعماء القبائل لكسب تأييدهم مقابل دفع جزء من المنتوج إلى الباي⁽¹⁾، لأن المفهوم الزكي للملكية كان يخول للحاكم حق ملكية ما في حوزة الرعية من أراضي ومناخ حسبما تقضيه التقاليد الزكية⁽²⁾.

وعملت الإدارة المركزية كانت تستولي على أراضي بعض القبائل التي ترفض الاعتراف بالسلطة المركزية فتقوم هذه الأخيرة بدمج تلك الأراضي لدمتها المالية مقابل

(1) حاتي معمر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التحليل الإقتصادي، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2011، ص53.

(2) بن رقية بن يوسف، شرح قانون المثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، ص24.

تقديمها للقبائل الموالية للدولة العثمانية، وكانت تعرف تلك الأراضي بإسم أراضي الأزل، وفي الشريعة الإسلامية يوجد أراضي تعرف بإسم أراضي الموات، على أساس أنها غير معروف لها مالك وليست مستغلة لا في حالة الفلاحة ولا في الرعي، وهذه الأراضي يتم ضمها إلى أملاك البايلك⁽¹⁾.

الفرع الثاني: أراضي العرش

تعتبر أراضي العرض بور وتعود للقبيلة، ويتم ملكها أول ما يستغلها وتعود بذلك له مع انتقال حق الإرث للذكور من دون الإناث، ويدفع أصحابها عليها الضريبة لكن تم إلغاؤها فيما بعد وعوضت بالزكاة⁽²⁾ حيث يقوم أحد العرش باستغلال قطعة معينة من الأرض التي تدخل ملكيتها ضمن نطاق أراضي مملوكة لعرضه وتكون الغلة من نصيبه بعد أن قام باستصلاحها، وبذلك فقد استفاد من حق الانتفاع بها خلال طول فترة حياته، وتبقى الملكية للقبيلة التي ينتمي لها كحق متاع بين القابل والعروض وغير قابلة للتصرف بها بشكل فردي، وهكذا فإن استغلال هذه الأرض يكون جماعي، وحق الانتفاع يستفيد منه الرجال دون النساء اللواتي يبقى لهن، إذا كن غير متزوجات ولا يزلن مقيمات مع رب العائلة فهن الحق في المأكل والمشرب والملبس مع مراعاة حالة المسؤول عن الأسرة، ورثة الإناث لا ينتقل لها حق الانتفاع⁽³⁾.

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية (د.ط) دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 09.

(2) MFSLI (Mouhamed Elyes) Les origines de la crise agricole en Algérie de cantonnement des 1946 a la nationalisation de 1962, Alger. Ed. Dahlab. P.p. 31-38.

(3) حاشي معمر الأزهر، المرجع السابق، ص 56.

لم تطبق على أراض العرض أحكام الشريعة الإسلامية، إنها طبق بشأنها أحكام خاصة بها قررها العرض السائد انذاك والمنازعات في هذا النوع من الأراضي كانت من اختصاص الجماعة أو موظفي البايلك، والأحكام الصادرة تكون أحكام عرفية محلية⁽¹⁾.

الفرع الثالث: أراض الحبس

هي تلك الأراضي التي أوقفت أو حبست ملكيتها للإنفاق على الأعمال الجزية مثل من يريد المساعدة لأبناء السبيل أو رعاية المؤسسات الدينية، ولعل السبب الذي أدى إلى وجود هذا النوع من الملكية هو لتفادي مصادرتها من طرف الحكام 'نذاك، ذلك لأن أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية تمنع مصادرتها أو وضع اليد عليها فالمنتفع بهذا الصنف من الأراضي كان لا يملك حق التصرف فيها، وإنما يبقى له حق الاستغلال والاستعمال، إذا ما نص عند إنشاءها على أنه له أن ينتفع كيف ما شاء فله ذلك، أما إذا نص على واحد منهما ومنع من الآخر، كأن ينص على الاستعمال مثلا ويمنع بنص آخر على الاستغلال فليس له إلا ما نص عليه لأن الشروط التي يذكرها صاحب الوقف من الوقف هي التي تنظم طريق الانتفاع وهي نوعان حبس خيري (أي عام) بحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (جامع، ضريح، والي صالح، الحرم النبوي، الحرم المكي)، وهذا النوع كان الأصل والغالب، والشرع الثاني وهو الوقف الأهلي (الخاص) يسيطر على الأول وأصبح يشكل النسبة الأكثر من المدن، وأصبح يشكل النسب الأكثر من المدن، وأصبح يستعمل من الملاك للمحافظة على ملكيتهم وحمايتهم⁽²⁾.

(1) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص205.

(2) جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بلدية

2001-2002، ص28.

الفرع الرابع: أراضي الملك.

سميت بهذا الإسم لذات الطبيعة حق الملكية التي تعتبر محل ذلك والملك هو الملكية العادية للقانون العام، ويخول لصاحبها حق الانتفاع والتصرف بالشئ بصفة مطلقة، تعني أيضا هذه الكلمة كل مال حر قابل للتحويل بإرادة مالكه، وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى او على حواشيتها، وكذا في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وكان استغلالها يتم وفق الأعراف السائدة على طريقة الشيوخ التي كانت المبدأ وهذا لاعتبارات سوسولوجية كانت تميز المجتمع أهمها وحدة العائلة التي كانت هل مفهوم واسع يشمل كافة الافراد اللذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا، وذلك على أن الأراضي تمثل ثروة العائلة التي يسعى كل وفق جهده بالمحافظة عليها وتسميتها⁽¹⁾.

المطلب الثاني: مرحلة بعد الاستقلال

عمل المشرع الجزائري بعد استرجاع السيادة الوطنية لسنة 1962 بسن مجموعة من النصوص القانونية في كل من المجالات، ومن بين هذه المجالات نجد مجال العقار الفلاحي واكتسبت الجزائر عن الاستعمار الفرنسي خرابا شاملا في جميع القطاعات ومنها القطاع الفلاحي.

الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل التوجه الرأس مالي

يتضح فيما سبق أن بقاء الأوضاع على حالها إن لم نقل أنها إزدادت سوءا كما رأينا سابقا ومع الإحقاقات المتتالية منذ الاستقلال ومن بعد إصلاحات سنة 1981 وارتفاع فاتورة الواردات الغذائية التي أصبحت تستهلك جزءا كبيرا من الصادرات النفطية للدولة والتي تحمله

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص05.

المزارع الإشتراكية بشك كبير سبب ضعف الإنتاج والإهمال الكبيرين دفع بالدولة في التفكير بإيجاد حل جذري للأزمة.

أولاً: المستثمرات الفلاحية قانون 87-19.

بعد تجربة إعادة الهيكلة والتي استمرت إلى غاية 1985-1986 فعليا وكانت منهية بشكل رسمي في الصنف الثاني سنة 1986⁽¹⁾ وبعد الناتج المزيلة المخففة التي رأيناها سابقا وأثر عملية إثراء الميثاق الوطني لسنة 1986 ووجود اختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي حيث اعترفت السلطة لأول مرة بفشل أسلوب الثورة الزراعية الذي عجز عن التحول إلى ثروة خضراء كما كان يروج له واعترفت كذلك بعدم نجاعة الحلول الرفيعة المنتهجة إبان مرحلة إعادة الهيكلة⁽²⁾ كل هذه الإشكالات أدت إلى البحث عن إقتراحات وحلول قلبت الوضع السابق رأسا على عقب وكون النواة الأولى لما سمي بخصوصية حق الإنتفاع وخصوصية حق الملكية إبتداءا من صدور القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المحدد كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق وواجبات الفلاحين⁽³⁾.

(1) رابح زيري، الفلاحي المسير ذاتيا ومشاكله المالية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الغقتصادية، جامعة الجزائر، 1985، ص35.

(2) عجة الجيلالي، ازمت العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأمين المالك الخاص إلى خصوصية الملكية العامة)، 2005، ص171.

(3) قانون 87-19 مؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق لـ 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 08-12-1987.

1. مبررات وأهداف عملية تنظيم المستثمرات الفلاحية.

اعتماد أكثر المزارع والمستثمرات الفلاحية للقطاع العام عاجزة ماليا وبقيت تعاني من ازمات التمويل على الرغم من مسح الديون للمزارع المسيرة ذاتيا⁽¹⁾.

عدم ربط النتائج المحققة من استغلال الأراضي بمجهودات الفلاحين حيث ظل الفلاح يتلقى أجر كموظف عادي بغض النظر عن النتائج بما لم يخلق عامل محفز للعمل وتسبب بإنخفاض إنتاجية العامل.

عجز الإصلاحات المتحدة بموجب قانون 83-83 من زيادة المساحات المستصلحة ولم تتعدى نسبة الاستصلاح 30% كما أنها نجحت فقط في تكوين 3412 مزرعة اشتراكية من أجل 5000 مزرعة بحجة عدم كفاية الوسائل والمؤطرين وبقاء متوسطة حجم المستثمرة كبير بحوالي 80 هكتار.

كما نصت المادة الأولى من القانون 87-87 المؤرخ في 08-12-1987 والذي بين قواعد استغلال الأراضي الفلاحية تحديد حقوق وواجبات المنتجين القطاع وللرفع من الإنتاج والإنتاجية لتلبية حاجات السكان الغذائية المزيدة والمساهمة في نمو الاقتصاد الوطني حيث كانت الأهداف حسب هذه المادة كالتالي⁽²⁾:

✓ تمكين الفلاحين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأرض حيث تخل الدولة عن المركزية في التسيير تجنباً لأي شكل من أشكال البيروقراطية.

(1) فريد عبة، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة 2004، ص98.

(2) المادة الأولى من القانون رقم 87-83، السابق الذكر، ص19.

✓ جعل رواتب الفلاحين مرتبطة مباشرة بجهدهم الفعال على الأرض للإبتعاد على الإشكال والإهمال.

وقد نجد عدة أهداف عامة مثل:

✓ فشل السياسات السابقة في تحقيق الناتج الموجود بالرغم من سياسات الدعم المكلفة والتي لم يتم استغلالها لعدة أسباب منها مركزية القرارات والتطبيق الخاطئ للقوانين بحسب غموضها أحيانا وتداخلها أحيانا أخرى والتسبب في خمول الطبقة العاملة بسبب غياب حوافز العمل.

✓ ارتفاع الاسعار في الأسواق العالمية بشكل كبير في المواد الغذائية وإنخفاض أسعار البترول وإنخفاض العملة.

✓ ارتفاع فاتورة الغذاء وتراكم الخزينة العمومية حيث كانت تمتص 25% من إيرادات البلاد من العملة الصعبة⁽¹⁾.

2. إجراءات القانون للإستثمارات الفلاحية 87-12:

نشير في البداية إلى أن التطبيق الفعلي لهذا النظام تم قبل صدور القانون في 08-12-1987 وذلك عن طريق تعليمة رئاسية بخصوص الإصلاح الزراعي في جويلية 1987 والتي تحولت إلى منشور وزاري بين وزارة الفلاحة والمالية والداخلية في 30-08-1987 وقد كانت في البداية مطبقة على عدد محدود من التعاونيات الفلاحية تم تعميمها على مزارع القطاع العمومي بشكل سريع عكس ما كان مقررا من قبل حيث كان من المفروض تطبيقه على 10% فقط من المزارع الإشتراكية ثم يتم تقييم النتائج وعلى ضوءها تعمم التجربة بعد إصلاح الاختلالات لكن هذا التسرع والذي مس جبل المزارع

(1) رابح زيري، المرجع السابق، ص38.

للقطاع الفلاحي الإشتراكي بداية من خريف سنة 1987 وإلى غاية الثلاثي الأول للسنة المالية يوحى بأن السلطة كانت غير مدركة للأخطاء التي قد تتجر عن هذا الأمر وربما كانت متحمسة أكثر من اللازم للتخلي عن أعباء هذا القطاع ولو بطرق خاطئة⁽¹⁾.

وقد حددت مهام أقل بالنسبة للدولة حيث تكتفي بتقييم الإرشاد والتوجيه ورسم الخطوط للعريضة للسياسة الفلاحية ودعم القطاع بالوسائل المادية والتحفيزات عن طريق المؤسسات المخصصة لذلك وتخليها عن مركزية القرارات وبالتالي يكون تدخلها محدود عكس المراحل السابقة.

3. نتائج المستثمرات الفلاحية:

ليس من السهل الكشف عن نتائج وانعكاسات هذه المرحلة على العقار الفلاحي بشكل عام بسبب كثرة النزاعات بين أفراد المثمرات من جهة، وكذلك لجوء الملاك الأصليين إلى العدالة لإسترجاع أراضيهم المؤممة، وقد قامت وزارة الفلاحة بتحقيق حول العملية إتضح أن المثمرات لم تبقى على حالها وتم تقسيمها أكثر لعدة أسباب ومن بينها نزاعات دارت بين أصحاب المثمرة الواحدة وسبب عدم إحترام شروط إنتشاء المثمرة، كما تخل عد كبير من الفلاحين على الأراضي الفلاحية بسبب قلة الإمكانيات، وعدم وجود إنسجام بين هذه المثمرات وتفضيل بعضها عن بعض حيث كانت الأولوية في منح الأرض تعطى للعمال الدائمين على حساب المنكوبين في هذا المجال، كما وجد استفادات غير شرعية سواء في المثمرات الفردية أو الجماعية⁽²⁾.

(1) حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، دكتوراه دولة، جامعة الجزائر، 2007.

(2) حوشين كمال، المرجع السابق، ص144.

ثانيا: تنظيم المستثمرات الفلاحية وفقا لقانون 25-90

تم تصحيح الوضع عن طريق أحداث قانون جديد سمي بقانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990.

1. أهداف صدور قانون التوجيه العقاري

حددت دوافع اللجوء إلى هذا القانون كثيرة منها:

- ✓ ظهور نزاعات وخلافات بعد تطبيق قانون 19-87 ولجوء الأملاك المؤممة اراضيهم إلى العدالة لإسترجاعها.
- ✓ الحصول على نتائج غير مرضية للسلطات مقابل التنازلات المقدمة والمتمثلة في تملك الأرض لهم.

وبالرجوع إلى مواد قانون 25-90 هناك حلول معالجة المشاكل المذكورة آنفا، وقد حددت له أهداف نذكرها في:

- ✓ ضمان استغلال جميع الأراضي الفلاحية والتحفيز على الاستثمار.
- ✓ إيجاد حلول للنزاعات المتعلقة بالعقارات الفلاحية خاصة تلك المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار ال ثورة الزراعية.

وقد كان لقانون التوجيه العقاري عدة نتائج نذكر منها:

- ✓ تصحيح الأخطاء القديمة خاصة تلك المتعلقة بقانون 19-87⁽¹⁾ مثل حرية المستفيد بالتصرف بأرضه والتدخل المباشر للإدارة على المستوى المحلي والوطني.

(1) القانون 19-87، السابق الذكر .

بالمقابل خلق مشاكل نذكر منها:

- ✓ عدم قبول كثير من المعوضين للتعويضات سواء كانت مادية أو عقارية.
- ✓ كما ظل الكثير من المستفيدين من التنازل عن الأراضي المؤممة ملاكها الأصليين بسبب فشل عملية التعويض المادي.
- ✓ حالات عدم توافق بين المستفيدين والملاك الأصل بما تعلق بالأصول المنازل عليها⁽¹⁾.
- ✓ إن الأراضي التي مسها هذا القانون هي الأراضي المؤممة فقط أما تلك التي وضعت تحت حماية الدولة والأراضي المتبرع بها لم ينقضي لها إلا بعد صدور قانون 26-95 الصادر بتاريخ 25-09-1995 وهو معدل ومتمم للقانون السابق⁽²⁾.

الفرع الثاني: العقار الفلاحي في ظل التوجه الإشتراكي

بما يتوافق مع مبدأ السيادة الوطنية بمقتضى قانون رقم 62-62 المؤرخ في 31-07-1962 الذي نص على حق الدولة الجزائرية في تأميم الأراضي المملوكة للأجانب⁽³⁾.

وعملت الجزائر منذ تلك الفترة على وجود حلول سريعة للنهوض بالقطاع الفلاحي إبتداءا بمعالجة مشكل العقار الفلاحي خاصة بعد الشعور بهذه الأراضي من طرف المعمرين، وقد بسطت الدولة سيادتها على هذه الأراضي كنوع من انواع الحماية ومحاولة منها للنهوض بالقطاع الفلاحي عن طريق إصدار تشريعات وقوانين تنظم طريقة الحياة

(1) رايح الزبيري، المرجع السابق، ص 119.

(2) عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 260-261.

(3) جبهة التحرير الوطني، ميثاق الجزائر، قسنطينة، مطبعة جريدة الشهر، 1964، ص 62-63.

على الأراضي الفلاحية ونحدد العلاقة بين الفلاح والأرض من خلال حقوق وواجبات تتماشى للدولة الجزائرية.

أولاً: العقار الفلاحي في ظل تطبيق نظام التسيير الذاتي

كثرت عدة تعريفات للتسيير بتعدد مجالات استخدامه من جهة ومن جهة ثانية تعدد المدارس الفكرية، ومن هنا تعريف التسيير هذا الأخير يختلف عن تعريف التسيير الذاتي الذي يعبر عن مساهمة العمال عن تسيير وإدارة المزارع⁽¹⁾.

وفي الجزائر نجد أن التسيير الذاتي جاء كإستجابة لظروف سياسية بإستثناء الفترة الممتدة بين سنة 1962-1963⁽²⁾ التي عمل فيها المشرع فكرة التوزيع على الأراضي الفلاحية الشاغرة والأراضي المهملة من طرف المعمرين، ومعناه أن الأرض ووسائل الإنساج الفلاحي من الأموال المنقولة والعقارية الملاحقة بأموال الدولة تسيير من طرف مجموعة من العمال⁽³⁾.

1. مفهوم نظام التسيير الذاتي:

بعد الحملة التي قامت بها المنظمة السرية (05)⁽⁴⁾ يترهب المعمرين لحتهم على مغادرة الجزائر مما نتج عنه رحيل وهجرة جماعية للمعمرين تاركين أملاكهم وأراضيهم شاغرة، هذا ما أدى بالفلاحين الجزائريين إلى الدخول إليها وإدارتها تلقائياً، مما أدى للدولة

(1) Claudine Chalut, La Mitidja autogérée enquête les exploitations autogère agricoles d'une region d'algerie 1968-1970. Travail du centre national des recherche en economie et soiologie pures I.W.R.A, M A R An Ra, Algerie. P77.

(2) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص115.

(3) صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص6.

(4) OS هي منظمة إرهابية أنشأت من طرف المعمرين الرافضين لوقف إطلاق النار بهدف بث الخوف والرعب في نفوس المعمرين اللذين يريدون الإستقرار بالجزائر.

الجزائرية أن تدخل لتنظيم العملية والإعتراف بهذا النوع من التسيير، وذلك بغرض رفع التحدي المستعمر الفرنسي الذي راهن على فشل الجزائريين في تسيير شؤونهم⁽¹⁾.

ويختلف الكثير في عفوية تسوية هذا النظام حيث يرى البعض⁽²⁾ أن بدايتها كانت من أسفل أي من القاعدة الشعبية والعمال والمزارعين البسطاء الذي تولوا تسيير المزارع بعد رحيل المعمرين.

2. مبررات هذا النظام:

إن مبررا اعتماد هذا الأسلوب كانت أحيانا أخرى حتمية، حيث أن بعد أن نالت الجزائر استقلالها في 05-07-1962 ورحيل المعمرين بشكل جماعي⁽³⁾ تاركين أراضي شاسعة شاغرة مما يعني أن التسيير الذاتي نشأ تلقائيا في الجزائر⁽⁴⁾ ليصبح إحدى خصائص الإتجاه الاشتراكي حيث بلغت المساحة الزراعية للملاك الجزائريين عشية الاستقلال نسبة تجاوزت النصف⁽⁵⁾ على غرار القطاع المملوك من طرف المعمرين المتمثل في القطاع الزراعي المحول إلى الخارج الذي يشكل أرضية تأسيس نظام التسيير الذاتي الزراعي، ومما أدى إلى الاعتماد على هذا النظام المبررات الآتية:

(1) Bedranis, L'expérience algérien d'autogestion, IN cahier du gread, p27.

(2) فوزية غربي، الزراعات العربية وتحديات الأمن الغذائي، حالتهن الجزائر، مركز دراسات الوحدة العربية، 2010، ص128.

(3) حسن بهلول، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976، ص291 وما بعدها.

(4) السويدي محمد، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية والتجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص14.

(5) حسن بهلول، المرجع السابق، ص281.

✓ التراجع الكبير في المساعدات المقدمة من فرنسا بعد رحيلها خاصة في الثلاث سنوات الأولى للإستقلال حيث كانت تستثمر سنويا أكثر من 1.1 مليار دينار جزائري⁽¹⁾.

✓ عدم تحكم الدولة في جميع الأراضي التي تركها المعمرين بسبب الأوضاع السياسية والإجتماعية والاقتصادية غير المستقرة حيث تولى الفلاحون تسيير هذه الأراضي واكتفت الدولة بتأميم الأراضي واستلامها من المعمرين إتباعهم من العملاء ثم اتبعت نظام التسيير الذاتي لتقنين عمليات الاستحواذ على الأراضي التي قام بها المزارعين.

3. ناتج تطبيق نظام التسيير الذاتي على العقار الفلاحي:

حيث ومنذ الاستقلال سنة 1962 تم التركيز على مبادئ أساسية تربط العلاقات الإستغلالية المسيرة ذاتيا للدولة، أول هذه المبادئ هي ملكية الدولة للعقار الفلاحي المستغل ذاتيا إلا أن هذه السياسة افرزت مجموعة من المزارع غير المتجانسة من حيث بنيتها العقارية⁽²⁾ وهي في الغالب ذات مساحات كبيرة لم يتم التحكم في تسييرها بشكل جيد كما أن التعديل الذي طرأ بعد سنة 1965 والذي يقر مبدأ ملكية الميسيرين الذاتيين للإنتاج وخضوعه للقانون الخاص وجماعية التسيير على أساس لا مركزية القرارات لم يكن كافيا هو الآخر حيث ومع مرور الوقت بقيت هيمنة الدولة واضحة لم تستطع جعل التسيير الذاتي "ذاتيا"⁽³⁾ فقد تولد للمزارعين الشعور بالإستقلال بحيث أنهم يشتغلون في أرض ليست ملكا لهم ولا تربطهم علاقة وثيقة بالأرض سوى الأجر الذي يتقاضونه جراء ساعات العمل وبذلك فقد

(1) إسماعيل شعباني، آثار التوجه نحو الخصوصية والقطاع الفلاحي العمومي بالجزائر، دكتوراه، معهد العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، ص14.

(2) حوشين كمال، المرجع السابق، ص75.

(3) عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص38.

ظهرت ممارسات عديدة من المزارعين عن أنفسهم تضر بالقطاع تمثلت في عمليات نهب المحاصيل الزراعية واللامبالاة في استعمال وسائل الإنتاج وغيرها من الممارسات وأدت إلى عجزه بشكل مستمر ومن المشاكل المتعلقة بالعقار والتي سبها هذا النظام:

- ✓ خلقت هذه المساحات الواسعة مشاكل كبيرة بالنسبة لظروف النقل ووسائل الإنتاج البدائية المستعملة وكذلك ضعف البيئة التحتية من طرقات وجسور وغيرها مما تسبب في صعوبة الوصول إلى المزارع الفرعية والإهتمام فقط بالمحيط المركزي للمزرعة المسيرة ذاتيا وبالتالي إهمال مساحات هامة من الأراضي.
- ✓ بالرجوع إلى فترة الإستعمار نجد أن المساحات المخصصة للزراعة قدرت بـ 38.579.000 هكتار سنة 1939 لتصبح فيما بع 47.431.000⁽¹⁾ هكتار سنة 1956⁽²⁾ وتراجعت سنة 1960 إلى 45.870.000 هكتار⁽³⁾.

وفي ظل نظام التسيير الذاتي منها 7.569.900 هكتار مستعملة لزراعة الحبوب حيث يقدر إنتاجها بـ 17038.800 قنطار⁽⁴⁾.

حيث أدت إلى تراجع في المساحات الكلية المشغلة على ما كانت عليه قبل الاستقلال بسبب سياسة العقار المبهمة والتي لم توطد العلاقات بين الفلاح والأرض والتي كان من نتائجها إهمال مساحات زراعية هامة كانت مشغلة من قبل.

(1) حوشين كمال، المرجع السابق، ص 75.

(2) Annuaire statique, de L'Algérie neuvième volume 1956-1957, service de statistique générale ; P102.

(3) Annuaire statique, de L'Algérie troisième volume 1961 direction générale du plan des études économiques, p80-81.

(4) Annuaire Statique de L'Algérie décembre 1969, direction général du plan des études économiques, P81.

ثانيا: العقار الفلاحي في ظل تطبيق نظام الثورة الزراعية.

من خلال ما توصل إليه التسيير الذاتي من تعديلات فلاحية من خلال نصوص قانونية عدة تحاول تنظيم وتوجيه الفلاحين نحو رفع الإستجابة، أي أن استغلال الفلاحين لأراضيهم واستخدامهم لوسائل الإنتاج وتداولها ومشاركتهم في تحديد الوجهة العامة للإنتاج لم تكن متوفرة في هذا النظام فهو مجرد نصوص قانونية معتمدة لتحديد مسار التخطيط⁽¹⁾، ومن خلال ذلك تبين أن تطوير القطاع الزراعي لن يأتي إلا بتطبيق سياسة زراعية شاملة تستدعي تغيير العلاقات الإنتاجية وهذا ما هدفت إليه السياسة الزراعية الجديدة المتمثلة في الثورة الزراعية.

1. نشأة تطبيق نظام الثورة الزراعية:

بسبب الأوضاع السياسية وما تلاها من الثلاثي الأول لسنة 1968 حيث تم عرض قانون الثورة الزراعية دون تعديلات وتم تأجيل دون مبررات موضوعية عن بداية التسعينيات أين تمت المصادقة على قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971⁽²⁾ وتم اعتماده كنظام يخدم التوجيه الاشتراكي في المجال الزراعي القائم على الأرض لمن يخدمها والذي يهدف إلى الاستغلال الأمثل للأرض ووسائل الإنتاج وتطوير الريف بشكل عام والذي يتم حسب القانون الجديد بإحداث ثورة شاملة على طرق الاستغلال القديمة وإتباع إصلاحات سياسية واقتصادية من خلالها إقامة علاقات إنتاج جديدة.

سنستعرض المبررات التالية التي أدت إلى تبني هذا النظام:

(1) عبد اللطيف بن إشنهوا، تكوين التخلف في الجزائر، مطبعة أحمد زبانة، الجزائر، 1979، ص 309.

(2) الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ 08 نوفمبر 1971، ج ر عدد 67.

✓ محاربة التغيب عن إلا لأسباب قاهرة حددها القانون مثل التغيب كأداة الخدمة الوطنية.

✓ كثرة اللجوء إلى هذا النظام عديدة خاصة وإن جذوره تمتد إلى بدايات سنوات الاستقلال حيث كان هذا القانون يهدف إلى القضاء على العلاقات الإنتاجية الاستعمارية القديمة وتحسين الأوضاع المعينة للريف بشكل عام وتم تعديله فيما بعد ليتماشى مع المستجدات نظرا لاضطرار الدولة مسايرة نظام التسيير الذاتي حيث يهدف لتصحيح أخطاء هذا النظام ومن بين أسباب اعتماده هو:

- توزيع غير المتساوي للأرض: ونجد ذلك من خلال الأراضي التابعة لقطاع التسيير الذاتي تبلغ مساحتها 22.600.000 هكتار⁽¹⁾ وهي تساوي الثلث من مجموع الأراضي الصالحة للزراعة الجيدة، تشغل هذه المساحة حوالي 135.000 عاملا دائم وحوالي 100.000 عاملا موسميا وهذا العدد من المستغلين بعيلون حوالي 140.000 شخص⁽²⁾.

- الظروف الغير مستقرة لمستغلي الأرض: هناك عدد هام من المالكين لا ي ستغلون اراضيهم بأنفسهم ويقومون بإقطاع الربيع العقاري من الفلاحين المستغلين حيث يشكلون عامل إفقار لهم ولا يهتمهم تحسين ظروف الإنتاج الزراعي كما أن الفلاح المستغل فعلا في الأرض سواء بالكراء أو بنظام الخماسة أصبح لا يهتمه في الإنتاج سوى إستمرارية عقده مع المالك ولا يتدخل في الإنتاج ولا يملك حرية التصرف في وسائله إلا بإذن مسبق.

(1) صدوق عنر، المرجع السابق، ص15.

(2) زوبير الطاهر، إشكالية التشغيل في الزراعة، رسالة ماجستير، السنة الجامعية 1996-1997، ص77.

وتمثلت مبادئ الثورة الزراعية حسب ما جاء به الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971⁽¹⁾ ومن خلال مواده من إلى 12 فإن قانون الثورة الزراعية:

- ✓ تأمين حقوق الفلاحين على الأرض ومحاصيلها.
- ✓ إنشاء مختلف الهيئات والصناديق التي تدعم القطاع مثل: هيئات التموين والتزوين والقروض.
- ✓ تعمل الدولة على إنجاز المشاريع الفلاحية وتشجيع التضامن بين الفلاحين بتوفير كافة الوسائل وإنجاز الأشغال التي تساهم بشكل أو بآخر في الإنتاج الفلاحي⁽²⁾.
- ✓ توفر الدولة كافة الشروط التي من شأنها تحسين المعيشة في الأرياف لاسيما: الصحة، الثقافة، السكن.

وقد كانت تهدف الثورة الزراعية في الأساس إلى استغلال الأرض بشكل عقلاني أكثر وكل ما يتعلق بالمجال الزراعي من وسائل إنتاج وذلك بإحداث نظ جديدة تحل محل النظام القديم والقضاء على إستغلال الإنسان لأخيه.

ونذكر أهدافها فيما يلي:

- ✓ تنظيم العمل الزراعي بتجديد علاقات العمل ورعاية الثورة الحيوانية وتنظيمها، ويرمي هذا القانون إلى إزالة الهياكل القديمة ووضع نظام وهياكل جديدة، وهذا كله من أجل تحقيق تحولات هامة في عالة الريف لتحقيق التغيير الاقتصادي والاجتماعي الهام⁽³⁾.

(1) الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ 08 نوفمبر 1991، ج ر عدد 67.

(2) أنظر المواد من 01 إلى 12 من الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

(3) عمر صدوق، محاضرات قانون الثورة الزراعية، ديوان المطبوعات الجامعية لسنة 1986، ص 45.

✓ تحسين المعيشة لأكبر عدد ممكن من الفلاحين وتعويض المالكين الذين أصمت أراضيهم مع الاخذ بعين الإعتبار الفروقات في جودة الأرض ووسائل الإنتاج عند عملية التعويض.

وتمر تنفيذ نظام الثورة الزراعية بثلاث مراحل اساسية حيث إهتمت المرحلة الأولى بتأميم أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرض والوقف والعمومي وضمها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وذلك ابتداء من جانفي 1972 حتى سبتمبر 1972.

أما المرحلة الثانية فقد انطلقت من سبتمبر 1972 واهتمت بتحديد الملكيات الخاصة وتأميم الكثير منها وتوزيعها على المستفيدين الجدد وقد كانت من أكثر المراحل أهمية من الناحية السياسية والاجتماعية نظرا لما شهدته من صدمات ونزاعات حادة بين الإدارة والملاك الكبار ولم تستطع السلطة تحديد أجل لنهاية هذه العملية حيث استمرت إلى غاية فترة إعادة الهيكلة.

وأخيرا المرحلة الثالثة والتي بدأت بصدور الأمر رقم 75-43⁽¹⁾ المؤرخ في 17-06-1975 المتعلق بالمناطق الرعوية والسهبية وتم في إطارها تحديد عدد رؤوس الماشية الذي يجب أن لا يتعدى 105 رأس للمربين ومن خلال هذه المراحل اتخذت عدة إجراءات تهتم في أغلبها بمعالجة النية العقارية وهيكلتها بما يتماشى مع متطلبات التنمية الزراعية وقد قام هذا القانون بتقييم في معالجته لمشكلة الأراضي الزراعية إلى أراض العموم، أراضي بور قابلة للاستصلاح والتي تتجاوز المساحة المحددة⁽²⁾.

(1) الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 07 مادي الثانية 1395 الموافق لـ 17 جوان 1975، قانون الرعي، ج ر عدد 54 المؤرخة في 08 جويلية 1975.

(2) حوشين كمال، المرجع السابق، ص88.

2. ناتج تطبيق نظام الثورة الزراعية على العقار الفلاحي

وفيما يلي سنعرض أهم إنعكاسات هذه السياسة على العقار الفلاحي:

دمج 770756 هكتار من لمساحات الزراعية في صندوق الثورة الزراعية وزعت على 500 مستفيد بطريقة استعجالية تولدت عنها نقائص عديدة نذكر منها ما يتعلق بالجانب العقاري في النقاط التالية⁽¹⁾:

- ✓ الاعتماد على احصائيات نظرية لتوزيع الأراضي الأم الذي أدى إلى وجود تعاونيات في أراض صعبة الاستغلال وتتطلب مجهودات كبيرة لزراعتها.
- ✓ التباين في توزيع الاراضي حيث حددت⁽²⁾ بـ 20 هكتار للمستفيد الواحد ضمن التعاونيات بنما بلغت 05 هكتار بالنسبة للفلاح الخاص.
- ✓ عمليات تحايل وتزوير عديدة سجلت وكانت في بعض الأحيان بتواطؤ مع الإدارة المحلية وذلك لتحسين عمليات التأميم وهذا ما بنته الإحصائيات الميدانية للأراضي المؤممة فعلا.
- ✓ كانت جل الأراض المؤممة صعبة الاستصلاح والاستغلال الزراعي بسبب ترك المجال للملاك المؤممة اراضيهم لإختيار الأرض التي يحتفظون بها⁽³⁾.
- ✓ بالإضافة إلى هذا كله انخفض عدد العاملين فيها خاصة في الفترة 1970-1980 بسبب تأثير القطاعات الأخرى نتيجة إرتفاع مستويات الاجور فيها إلى جانب معاناة القطاع الزراعي بخصوص العتاد الفلاحي⁽¹⁾.

(1) رابح زبيري، المرجع السابق، ص 21.

(2) عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 99.

(3) حوشين كمال، المرجع السابق، ص 98.

المبحث الثاني: إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين.

من خلال الأمر رقم 95-26 المتعلق بالتوجيه الفلاحي حيث من خلال المرحلة الثانية من عملية الإرجاع حيث وسعت لتشمل فئات أخرى لم تدرج ضمن قانون التوجيه العقاري⁽²⁾ وهو ما سنتناوله من خلال ما يلي:

المطلب الأول: طريقة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين.

في هذه العملية سنميز بين عملية الإرجاع وفقا لقانون التوجيه الفلاحي وعملية الإرجاع وفقا لقانون التوجيه العقاري.

الفرع الأول: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري

من اهم الشروط التي جاء بها القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ما هو متعلق بالمالك الأصلي وما هو متعلق بالأرض محل الإرجاع.

1. الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:

نصت المادة 76 من نص القانون الشروط المتعلقة بالمالك الأصلي والتي من بينها:

01. أن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية.
02. أن لا يكون المالك قد إتخذ سلوك غير مشرف تجاه الثورة التحريرية.

(1) إسماعيل شعباني، الفلاحة الجزائرية والتقدم التقني، رسالة ماجستير، معهد العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 1978، ص132.

(2) حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص165

03. أن لا يكون المالك حائزا على صفة مستفيد⁽¹⁾ حسب أحكام قانون رقم 87-

19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية

وتحديد حقوق المستفيد وواجباته، وسنقوم بتوضيح هذه الشروط من خلال ما يلي:

أ. أن يكون المالك شخص من جنسية جزائرية أي أن هذا الشرط يثير عدة ملاحظات من بينها استبعاد جنسية الشخص المعنوي من نطاق الاسترجاع، إلا أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد طبق هذا الشرط لفائدة الشخص المعنوي⁽²⁾، ومن خلال هذا الشرط نجد أن المشرع أوجب صراحة على ضرورة أن يكون المالك من جنسية جزائرية، لكن ما يلاحظ أنه لم يحدد طبيعة هذه الجنسية فيما إذا كانت أصلية أو مكتسبة، وهو ما يثير في نفس السياق مسألة الأشخاص المجنسين بجنسية مزدوجة.

إستدرك المشرع ذلك وأصدرت الوزارة التعلية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس

1992 والتي حددت من خلالها الأحكام التنظيمية لهذا الشرط⁽³⁾.

ب. أن لا يكون المالك قد إتخذ سلوك غير مشرف تجاه الثورة التحريرية حيث بقيت هذه

الفئة خاضعة لأحكام المرسوم رقم 63-267 المتعلق بالأراضي المادة من قبل

الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والباشاوات، وكذا تدابير الأمر رقم 64-258

المتضمن إنشاء لجنة مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد

واستقلالها.

(1) حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص165.

(2) قرار المحكمة العليا رقم 108485 بتاريخ 17-07-1994.

(3) حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص156.

أن لا يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطنية أو بعدها المقصود بهذا الشرط المعاملات العقارية التي تمت بين أول نوفمبر 1954 و05 جويلية 1962، أو بعد هذا التاريخ فإذا كان أحد الجزائريين قد إشتري خلال هذه الفترة قطعة أرض فلاحية من معمر، فإن هذا التصرف يكون باطلا لأن هذه الأراضي حصل عليها المعمرون جراء سياسة النهب للأموال الفلاحية للأهالي في بداية الإحتلال⁽¹⁾ والملاحظ أن تمديد هذا الشرط ليشمل المعاملات التي نصت بعد حرب التحرير الوطنية يطرح بعض الإشكالات لأنه بالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم رقم 03-63 المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة نجدها نص على أن كل البيوع التي تمت منذ أول جويلية 1962 يجب التصريح بها أما البلدية والواقع بها العقار، هذه العقود يعاد النظر في ثمنها وبالتالي إمكانية إقرارها أو إبطالها⁽²⁾.

في هذا السياق هناك أراضي تم شراؤها بعدا الاستقلال وكان ثمنها محل مراجعة ثم امت طبقا للأمر رقم 73-71 المتعلق بالثورة الزراعية فهل يجوز لأصحابها طلب استرجاعها، بتطبيق نص المادة 76 فقرة 1 من قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 فإنها جاءت صريحة بأنه لا يمكن المطالبة بإسترجاع هذه الأراضي والنص جاء شاملا لا تخصيص فيه: "وأن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال الحرب التحريرية أو بعدها".

غير أن الإدارة لم تتحمل لهذا الشرط وأخذت بموجب التعلية الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 والتي جاءت لتطبيق المادة 76 من قانون التوجيه العقاري الذي ينص

(1) بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، العدد 11، مجلة دورية صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 20 سبتمبر 2014، ص 400.

(2) حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 164-165.

على عدم استرجاع الاراضي إذا كانت موضوع معاملات عقارية مع المعمرين أثناء حرب التحرير الوطنية، حيث رأت أن هذا الشرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين، وأمرت بإرجاع الأراضي لأصحابها⁽¹⁾.

ج. أن لا يكون المالك الأصلي قد تحصص على قطعة أرض تعوضها أو على مساعدات مالية عمومية بهدف الانتقال إلى اعمال أخرى.

د. أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أرض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 87-19 إلا إذا تخلوا عنها.

هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، والإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، على شكل حق من هذا الإنتفاع الدائم للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من هذا القانون⁽²⁾ كما أن شرط "إلا إذا تخلوا عنها" غير واضح، لأنه يقف على فرضيتين: الأولى يتمثل في حالة ما إذا كان التنازل للغير بمقابل، فإنه جيب أن تتوافر في الغير الشروط المنصوص عليها في المواد 9، 10، 24 من نفس القانون، والثاني إذا كان التنازل للدولة فإننا نفرق بين حالتين أولهما إذا كان بمقابل مالي تطبق أحكام البيع، وثانيهما إذا كان التنازل دون مقابل أي هبة تطبق أحكام المواد 84 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة⁽³⁾.

(1) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 400.

(2) المادة 10 من القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الوطنية.

(3) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 95.

2. الشروط المتعلقة بالأرض محل الإسترجاع:

إن محل الإرجاع هي الأرض أي الوعاء العقاري أماما ثم وقفها من بنايات وإستثمارات فهي ملك لمن أقامها حسب نص المادة 77 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، والتي تقضي أن المنشآت والأراضي والتجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي الموجودة عند إصدار هذا الأمر، بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين⁽¹⁾، وعليه يجب أن تكون الأرض موضوع الإرجاع تصف بما يلي:

01. أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي فإذا كانت الأرض حولت إلى أراضي للبناء بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾، فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين، والمعيار الدال على أن الأرض فقدت طابعها الفلاحي هو المعاينة الميدانية أي التحقيق ماديا من بقاء وإستغلال الأرض في الفلاحة، كما أن الأرض تفقد طابعها الفلاحي عند تصنيفها وفق أدوات التهيئة والتعمير إذ يمكن أن تكون الأرض مستغلة في الفلاحة ماديا غير أنها مصنفة كأرض عمرانية على الأمد المتوسط أو البعيد⁽³⁾.
02. أن لا تؤدي المساحة المقطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المثمرة الفلاحية القائمة

هذا لأن عملية الاستغلال للمثمرات الفلاحية الجماعية يجب أن يكون متجانس من حيث المساحة وعدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة طبقا للقانون رقم 87-19

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 29.

(2) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 لسنة 1990.

(3) حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 164.

المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽¹⁾.

03. أن لا تكون الأراضي المراد استرجاعها قد منحت في ظل تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 18-08-1983 أي أن لا تكون المساحة المعينة قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 83-18⁽²⁾ المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، لكن في الواقع كما سبق الذكر هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، والإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون المذكور أعلاه وأنجزت عليها مشاريع أفقدتها طابعها الفلاحي.

04. أن تمثل الأرض المطلوب إرجاعها وسيلة عيش للمالك الأصلي وخلفه العام من الدرجة الأولى:

وهذا الشرط يفرض أن يلتزم المالك الأصلي وخلفه العام من الدرجة الأولى بإستثمار الأرض الفلاحية المسترجعى وبالتالي هذا الشرط محقق في المستقبل.

والجدير بالذكر أن هذا الشرط جاء مخالف لمبدأ حرية المالك في استغلال ملكيته من عدمها المكرس في القانون المالك في استغلال ملكيته من عدمها المكرس في القانون

(1) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 401.

(2) القانون رقم 83-18 المؤرخ في 19-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الإستصلاح، ج ر عدد 34

المنشورة سنة 1987.

المدني رقم 75-78 المؤرخ في 26-09-1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المتضمن القانون المدني⁽¹⁾.

فقانون التوجيه العقاري من خلال هذا الشرط يكون قد جاء بمبدأ جديد وهو الإلزام بالاستغلال وبالتالي هو قيد على الملكية الخاصة⁽²⁾.

لكن التساؤل الذي يثيره هذا الشرط: ماهو جزاء عدم إستغلال الأرض الفلاحية المسترجعة؟.

إن عدم الاستغلال في قانون التوجيه العقاري هو خطأ مدني وهو صورة من صور الخطأ التقصيري، بشكل تعسفي في استعمال الحق، لكن جزاءه لي جبر الضرر عن طريق التعويض كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق في القانون المدني. بل له جزاءات أخرى قد تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته، وبالتالي تهديد حق الملكية في صميمه، مما يؤثر سلبا على الوضعية القانونية لمالك العقار الفلاحي الذي لم يعد صاحب حق ملكية بل مجرد موظف أو وكيل للمصلحة العامة المتمثلة في استثمار الأرض الفلاحية والزيادة في قدرتها الإنتاجية، ويعد ذلك خرقا للأحكام الدستورية التي تحمي وتضمن حق الملكية مع الإعراف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك، وليس إلغائها تماما كما جاء به قانون التوجيه العقاري⁽³⁾.

05. أن لا تكون الارض من الأراضي المستبعدة من عملية الإسترجاع.

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 لسنة 1975.

(2) سماعين شامة، المرجع السابق، ص29.

(3) زروقي ليلي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ج1، ط2، الجزائر 2001،

الفرع الثاني: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه الفلاحي.

نص الأمر رقم 95-26 المتعلق بالتوجيه العقاري ليمدد ويوسع مجال تطبيق القانون رقم 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، وعليه فقد شملت هذه العملية فئات لم يشملها قانون التوجيه العقاري، ولغي بعض الشروط المستمدة من إيديولوجية الثورة الزراعية لاسيما الشروط المتعلقة بالإلزامية الإستغلال المباشر والشخصي للأرض المسترجعة ومكانة الوارث الذي يجب أن يكون من الدرجة الأولى ومعناه أن المشرع تخلي نهائيا على القيود التي فرضها على الملكية الخاصة.

كما احتفظ بشروط أخرى تعلق بعضها بالشخص المالك الأصلي وبعضها الآخر بالأرض محل الإرجاع نذكرها فيما يلي:

1. الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:

يشترط في المالك مايلي:

01. أن يكون من المتبرعين بأراضيهم ضمن الأمر رقم 73-71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حيث يلاحظ من خلال هذا الشرط أن المشرع بعد التعديل سمح بإرجاع الأراضي المتبرع بها لفائدة لصندوق الثروة الزراعية في حين أن النص السابق لم يوضح هذا الأمر وهو ما قسر على أنه لا يعني إلا الأراضي المؤممة⁽¹⁾.

02. إذا كان المالك الأصلي قد استفاد من استغلال قطعة أرض بموجب قانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص33.

الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فعليه أن يقوم بالتنازل عن حقه في تلك الأراضي حتى يتمكن من طلب إسترجاع ملكيته الأصلية.

03. أن لا يكون المالك الأصلي قد إشتري قطع الأرض محل طلب الإسترجاع أثناء حرب التحريرية او مباشرة بعدها، وإذا كان الأمر كذلك فعليه أن يقدم شهادة كتابية تثبت أنه أستأذن جيش التحرير الوطني أو أعضاء جبهة التحرير الوطني وأن هؤلاء قد أعطوه الموافقة على ذلك، وهذا الشرط غير واجب على المجاهدين وذوي الحقوق.

04. يتشترط في المالك الأصلي أنه لم يسلك سلوكا غير مترف أثناء الثورة التحريرية.

05. إذا كان الملاك الأصلي قد تلقى تعويضها في إطار تطبيق الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، فيجب عليه إرجاعه⁽¹⁾.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الإسترجاع:

نص الأمر رقم 95-26 المتعلق بالتوجيه الفلاحي مجال إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين للأراضي، وأهم ما جاء به هذا الأمر هو إرجاع الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي والموضوعة تحت حماية الدولة.

1) الأراضي التي فقدت طابعا الفلاحي، تتحمل الدولة على عاتقها تعويض ملاكها الأصليين، وتعد الأرض فقدت طابعها الفلاحي وفقا للمادة 13 من الأمر المذكور أعلاه، والتي عدلت من مضمون المادة 76 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري كل أرض

- تم استعمالها لغرض البناء.

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص34.

- تم تغيير وجهتها الفلاحية بموجب ادوات التعمير والمصادق عليها قانونا.
- (2) الاراضي التي تبرع بها ملاكها الأصليين في إطار المر رقم 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.
- (3) الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة⁽¹⁾ وفقا للمرسوم رقم 63-168 المتضمن شروط وإجراءات وضع الاموال المنقولة أو العقارية المتعلقة بحماية الاملاك العامة للدولة وكذا الأمر 62-20 المتضمن حماية الاموال الشاغرة وتسييرها.
- (4) كما ويشترط في عملية الإسترجاع أن لا تقع الأرض تحت طائلة التقادم المكسب وهو ما نصت عليه المادة 76 في فقرتها الخامسة من قانون التوجيه العقاري⁽²⁾، إلا أن هذا الشرط غير معقول حيث أن عدم إسترجاع الأرض في حالة ما توفرت شروط إكتسابها بالتقادم من طرف المستفيد يكون مخالف لأحكام المادتين 831 و689 من القانون المدني لأن المستفيدين يحوزون الأرض بموجب سند لا يخول لهم الإكتساب بالتقادم فعلا عن ان الارض كانت ملك للدولة ومحمية بقاعدة عدم جواز إكتسابها بالتقادم⁽³⁾، وقد أكدت التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 24 فبراير 1996 رقم 08 الموقعة من طرف الوزير المنتدب للميزانية ووزير الفلاحة على عدم مطابقة هذه المادة للقواعد العامة التي تضمنها القانون المدني وحثت مديري أملاك الدولة على التصدي لتطبيقها أمام القضاء⁽⁴⁾.

(1) حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص167.

(2) شامة سماعيل، المرجع السابق، ص34.

(3) حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص167.

(4) زروقي ليلي، المرجع السابق، ص83.

المطلب الثاني: إجراءات الإرجاع والآثار المترتبة على هذه العملية

نصت المادة 81 من قانون التوجيه العقاري توضح كيفية تطبيق المادة 76 من نفس القانون، حيث نصت على إجراءات إرجاع الأراضي للملاك الأصليين ورتبت من خلالها عدة آثار أهمها تمثل في التعويض، وهو ما سنوضحه من خلال النقاط التالية:

الفرع الأول: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.

نصت المادة 81 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على ان يقدم المالك الأصلي طلب إسترجاع مرفق بملف الوالي المختص إقليميا خلال أشهر السنة المالية لتاريخ نشر هذا القانون، وعدلت هذه المادة بموجب الأمر رقم 90-26 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حث أصبحت إثنا عشر شهرا (12) إبتداءا من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم قيام المعني بتقديم ملفه خلال الاجال المحددة بعذر بذلك من طرف الوالي⁽¹⁾.

إلا أن تجسيد هذا الشرط على أرض الواقع لا وجود له كونه ما زال الأشخاص الذين يملكون الوثائق المطلوبة للإسترجاع يقدمون ملفاتهم إما أمام الإدارة أو العدالة ويتمكنون من ذلك على الرغم من ان المادة 11 من الامر المذكور أعلاه في فقرتها الأخيرة نص على أنه بعد إنقضاء الأجل واستنفاد كل الطرق التبليغ والإشهار فإن الأراضي التي لم يطالب بها اصحابها تدمج نهائيا ضمن أملاك الدولة الخاصة⁽²⁾.

(1) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص406.

(2) لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال الوطنية، ط1، الجزائر، 2004، ص41.

1. تكوين ملف الإسترجاع:

صدر قرار من طرف وزير الفلاحة بين فيه كيفية تكوين ملف الإسترجاع تحت رقم 308 بتاريخ 18-11-1995 كما وصدر المرسوم رقم 96-119 مؤرخ في 06-01-1996⁽¹⁾ لتحديد ما يجب أن يتضمنه الملف الذي يرفق بطلب الإسترجاع، والذي يشتمل على:

- ✓ طلب رد الأراضي الفلاحية يقدمه المعني.
- ✓ قرار التأميم، الهبة (التبرع)، او الوضع تحت حماية الدولة او أية وثيقة تثبت ذلك.
- ✓ عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.
- ✓ إستمارة يحسبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها⁽²⁾.

2. اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الإسترجاع والمهام المسندة إليها:

نصت المادة 82 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجه العقاري على أنه: "تدرس الملفات من لجنة ولائية متساوية الأعضاء نظم ممثلين للإدارة، وعدد متساويا من المنتجين المحليين، وممثلين جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة قانونا، وأن قرار هذه اللجنة هو قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة"، غير أنه لم يصدر

(1) مرسوم تنفيذي رقم 96-119 مؤرخ في 06-04-1996 يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 22 لسنة 1996.

(2) Mohamed taher Allune, Le Régime Foncier En Algérie, Impression Moderne, Alger, Décembre 2005, p51.

نص تنظيمي يحدد تشكيلها، وهذا لغاية صدور المنشور الوزاري المشترك تحت رقم 80 والمؤرخ في 24-02-1996 والذي يحدد تشكيلها كما يلي⁽¹⁾:

- ✓ مدير الأملاك الوطنية على المستوى الولائي، رئيسا.
- ✓ مدير المصالح الفلاحية على المستوى الولائي.
- ✓ المحافظ العقاري على المستوى الولائي.
- ✓ رئيس الغرفة الفلاحية على المستوى الولائي
- ✓ ممثل إتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار.
- ✓ ممثل الجماعات المحلية الإقليمية⁽²⁾.

إن دور الرئيسي لهذه اللجنة يتمثل في دراسة ملفات الإسترجاع المودعة لديها من طرف المالكين الأصليين حسب القوانين المعمول بها، إذ لا بد من أن يكون الطلب من طرف الشخص المعني الأصلي لهذه الأرض محل الإسترجاع أو ذوي حقوقه وهو ما أكدته المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة⁽³⁾ في قضية شخص كان مستأجر لأرض فلاحية ثم أمت بموجب الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، ويصدر الأمر رقم 26-90 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي طالب بإسترجاع ملكية هذه الارض.

(1) سماعين شامة المرجع السابق، ص36.

(2) سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص42-43.

(3) القرار رقم 002475 بتاريخ 09-07-2001، مجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة، عدد 01 سنة 2002،

ص125-126.

إلا أن مجلس الدولة قضى برفض الدعوى إستنادا للمادة 76 من قانون التوجيه العقاري والتي تؤكد على ضرورة أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض محل الإسترجاع أو ذوي حقوقه بينما الطرف هنا ليس مالك وإنما لديه أحقية إستغلال فقط⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.

إن مبدأ إرجاع الملكية للملاك الأصليين هو عدم تعويض هؤلاء كما نصت عليه صراحة المادة 76 في فقرتها السادسة من قانون التوجيه العقاري: "أن لا يترتب على العمليات المذكورة (إرجاع الأراضي) في هذه المادة أي عبء وأن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي بإستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة أعلاه..." وقد تم تعديل هذه المادة بموجب الأمر رقم 96-25 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي بإضافة العبارة التالية "إستثناء الأحكام المنصوص عليها في فقرات المادة" وعليه فإنه بهذا التعديل يكون المشرع قد كرس حق التعويض للمالك في حالة عدم إسترجاع أرض ذلك لفقدانها لطابعها الفلاحي، وإما بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الإستصلاح تطبيقا للقانون رقم 83-18 المتعلق بحياسة الملكية عن طريق الإستصلاح⁽²⁾.

أما فيما يخص مبدأ الإرجاع في مواجهة المستفيدين من الأراضي بعد التأميم، هو ما جاء ذكره في الفقرة الأولى من المادة 78 المعدلة غذتضمنت الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار قانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذين تتوفر فيهم على الخصوص الشروط المذكورة في نص المادة 10 من القانون المذكور، وعليه فإن عملية الغسترجاع من خلال استقراء هذه النصوص ترتب عليها عدة آثار من بينها: وجوب تقديم

(1) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص403.

(2) زروقي ليلي، المرجع السابق، ص73.

تعويض للمالك الأصلي، وتقديم تعويض من طرف الدولة للمستفيد وتقديم تعويض عن الأغراس والتجهيزات والمباني ذات الإستعمال السكني، والتعويض المالي وهو ما سنوضحه تبعا.

أولا: التعويض المقدم للمالك الأصلي:

إذ توضح بعد دراسة ملف المعني من قبل اللجنة المكلفة بهذه العملية أن الشروط القانونية للإرجاع توفرت، فإنه يتم بدأ إجراءات تسليم قرار الإرجاع، غير أنه ولكثرة ملفات طلب الإسترجاع من قبل الملاك الأصليين منحت لهم شهادة إستغلال فلاحية مؤقتة في إنتظار أن يسلم لهم القرار الولائي الذي يرجع لهم أملاكهم بصفة نهائية، وهذا الإجراء يرجع لتفادي ضياع الوقت في إستغلال الأرض الفلاحية محل الإسترجاع من طرف صاحبها الأصلي.

وفي كل الحالات فإن حياة الملاك الأصليين لأراضيهم تتوقف على دفع مبالغ التعويضات عن التأميم التي تكون الدولة قد دفعتها لهم بمناسبة تأميم هذه الأراضي كما ويجب تسوية مبالغ الإستثمارات والقيم المضافة وذلك وفقا لشروط يتفق عليها الاطراف، كما أنه لا تسلم للمالك الأصلي حياة الأرض التي هي موضوع الإسترداد إلا بعد جني الثمار إلا إذا اتفق الاطراف على خلاف ذلك⁽¹⁾ غير أنه قد لا يتمكن المالك الاصيلي من إسترجاع أرضه بسبب فقدانها طابعها الفلاحي حسب القانون رقم 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري والأمر المعدل والمتمم له، يتحصل المالك الأصلي على تعويض سواء عينيا او

(1) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص404.

نقديا، والذي تخصص به لجنة الإسترجاع على مستوى الولاية ونفس الامر فيما يخص الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة حيث يكون حال المالك متوقف على حالتين⁽¹⁾.

إما أن يجد الأرض استغلت فلاحيا، أو تم إنجاز بنايات فوقها فلا يكون له الحق إلا في المطالبة بالتعويض النقدي، وإما أن الأرض لم تستغل وبالتالي يطالب بالتعويض على أساس تقويت فرصة الاستغلال، إلا أن المعنيين لا يقدمون على تحريك مثل هذه الدعاوى فقط يكتفون بإسترجاع أملاكهم التي فقدوا الأمل في إسترجاعها⁽²⁾.

ثانيا: التعويض المقدم من طرف الدولة المستفيد:

1. التعويض العيني:

إن أهم النزاعات التي واجهت المستفيدين والملاك الأصليين خلال عمليتي الإسترجاع الأولى والثانية وفقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري والأمر رقم 95-26 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي نتج عنها حالتين⁽³⁾:

- عملية الإسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في عملية المستثمر:

إن من شروط إسترجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين أن لا تؤدي المساحات المقطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المثمرة الفلاحية القائمة حسب قانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فإن كان إقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المثمرة يقدم

(1) عمار معاشو، المنازعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة، ج42 المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد02، كلية الحقوق، بن عكنون-الجزائر، 2000، ص39-40.

(2) سماعيل شامة، المرجع السابق، ص33.

(3) الندوة الوطنية للقضاء العقاري، منازعات العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص23.

تعويض عادل ومنصف في شكل أراضي أو وسائل مالية للملاك الاصليين بمقتضى المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، ويبقى المستفيدون على المثمرة الفلاحية القائمة والتي يمس الاقتطاع فاعليتها، وبذلك يحل النزاع بهذه الطريقة إلا أنه غالباً ما يلجأ الملاك إلى الجهات القضائية للمطالبة بإسترجاع أراضيهم، والجهات القضائية تصدر في هذا الصدد أحكام قضائية لصالح هؤلاء الأشخاص، متجاهلة بذلك أحكام القوة الخامسة من المادة 75 من قانون التوجيه العقاري، والتي تنشئ من عمليات الإرجاع المساحات التي يمكن ان تمس فاعلية المثمرة الفلاحية القائمة في حالة اقتطاعها.

- عملية الإرجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة:

إن لم تؤدي المساحة المقنتعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة، يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم، ونصت المادة 78 من نفس القانون والمادة 06 من الأمر رقم 26-95 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي على أنه تضمنت الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 19-87 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذي يمكن لهم:

- الإستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.
- أو إدماجهم ضمن المثمرة الفلاحية التي يقل عدد شركاتها عن العدد المبين في العقد الأصلي.

ويجب على المستفيد الذي يتم تعويضه من طرف الدولة إن تتوفر فيه جميع الشروط التي نصت عليها المادة 10 من القانون رقم 19-87 المذكور أعلاه، وإلا سقط حقه عن

المثمرة والتعويض⁽¹⁾ كما وخولت المادة 78 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، للوالي المختص حق سحب الإستفادة بموجب قرار إداري قبل تحرير عقد إداري المشهر في حالة عدم استفادة الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أو عدم استقاء الإلزامات التي نص عليها هذا القانون، والولاية اعتمدوا على هذه المادة لإسقاط الحقوق الممنوحة للمستفيدين في حالة ارتكاب مخالفة لكن القضاء ألغى هذه القرارات.

2. طلب التعويض المالي والفصل فيه:

نشر قانون المالية لسنة 1991⁽²⁾ في المادة 129 على انه في حالة استحالة التعويض العيني سواء تعذر إدماج هؤلاء المستفيدين في مستثمرة فلاحية أو بعذر منحهم الرضا، يجب أن يتم تعويضهم نقدا تعويضا عادلا ومنصف مقابل ضياع حقوقهم العقارية التي كانت قد منحت لهم في إطار القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجبتهم، ولا يستفيد من هذا التعويض المالي إلا المنتجون الزراعيون الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من القانون السابق الذكر.

وللحصول على تعويض لا بد من إعداد ملف والذي يتمثل على الوثائق التالية:

✓ شهادة الحالة المدنية.

✓ شهادة تسجيل الضمان بالنسبة لعمال المزرعة المسيرة ذاتيا.

(1) شامة سماعين، المرجع السابق، ص40.

(2) القانون رقم 90-36 المؤرخ في 31-12-1990 المتضمن قانون المالية 1991، ج ر عدد 58 منشورة سنة 1990.

- ✓ قرار منح الأراضي في إطار قانون الثورة الزراعية.
- ✓ قرار الوالي بمنح أو تخصيص قطعة أرض في إطار إعادة هيكلة المزارع الإشتراكية.
- ✓ شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت ضرورة اللجوء للتعويض المالي.
- ✓ شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت براءة ذمة المستفيد تجاه البنوك.
- ✓ إذا اقتضى الأمر فرار إبطال العقد الإداري.
- ✓ يرسل هذا الملف من طرف مندوب الإصلاح الفلاحي إلى مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية مرفقا بطاقة تقنية لقطعة المثمرة ضمن المعلومات والتوضيحات اللازمة خاصة المتعلقة بخصوبة الأرض ومساحتها ونوع الاعمال الممارسة فيها من قبل المستفيد ومدتها، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بمجرد إستلامها للملف المذكور بتقييم التعويض المالي الواجب الدفع، والذي يكون محل قرار إداري صادر من مدير أملاك الدولة بالولاية⁽¹⁾ ويبلغ المقرر لكل من المستفيد المعني بذلك والمدير الحفظ العقاري التعويض عن المنشآت والأغراس والتجهيزات والمباني ذات الاستعمال السكني

نصت المادة 77 من قانون التوجه العقاري على انه "تم التنازل عن المنشآت والأغراس والتجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي الموجودة عند تاريخ اصدار هذا الامر يتم بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الاراضي ويتم هذا التنازل عن طريق إتفاقية بين المالك الأصلي والمستفيد، ... قبل التعديل بقانون التوجه الفلاحي كانت هذه القاعدة مكملة وهو ما نتج عنه عدة مشاكل في تطبيق مضمون النص حيث تدارك المشرع الامر وجعل عملية التنازل إلزامية للمستفيد ووجوب إفراغها في عقد رسمي وثمن متفق عليه من قبل الأطراف

(1) عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 270.

أو تحددها الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾ أما بالنسبة للاستثمارات الموجودة على الأرض محل الإرجاع فيمكن تصور حالتين:

الحالة الأولى: إذا كانت الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى المنجزة بعد التأميم وقبل صدور القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فيتم التنازل لصالح الملاك الأصليين من طرف المستفيدين بثمن تحدده إدارة أملاك الدولة ويدفعه المستفيدون في هذه الحالة كليا او حرفيا للخزينة العامة.

الحالة الثانية: إذا كانت الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى المنجزة بعد صدور قانون المذكور أعلاه، أي أن المستفيد في إطار هذا القانون هو الذي قام بها بوسائله المالية الخاصة (رأس مال خاص، أو فرض بنكي)، قيم التنازل عليها حسب قيمتها التجارية في السوق العقارية، وفي حالة عدم الإتفاق على ذلك يكون تحديد قيمتها عن طريق القضاء، لم ينص المشرع على حكم إذا تمت تلك الاستثمارات عن طريق قروض ولم يحن أجلها ويرى الأستاذ شامة سماعين في هذا الصدد ان المالك يقوم بتعويض المستفيد وعلى ما دفعه ويحل محله في الدين تجاه المفروض، اما فيما يتعلق بالمباني ذات الاستعمال السكني فيتصور فيها هي الأخرى فرضيين، قبل التأميم وبعد، إذ بالنسبة للمباني المنجزة بعد التأميم يتم التنازل عنها من طرف المستفيد فعليا للمالك الأصلي بمقابل نقدي أو يتم تعويضه بسكن مماثل، أما المباني المنجزة قبل التأميم من قبل المالك الأصلي فيمكن للمالك أن يعتبر المستفيد

(1) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص406.

مستأجر من تاريخ الإمضاء على قرار الإسترجاع، ولا يمكنه ممارسة حقه في إسترجاع الأمكنة إلا وفقا لمقتضيات أحكام القانون المدني⁽¹⁾.

(1) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص406.



الفصل الثاني:

أوقات التطهير العقاري الفلاحي في التشريع
الجزائري.



لأن كان من الواجب تناول أدوات تنظيم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، لذا كان علينا الرجوع إلى القانون الذي إهتم بهذه المسألة، وهو القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي نظر في الهيئات المشرفة على العقار الفلاحي حيث حل بعضها وأنشأ بعضها ودعم دور البعض الآخر، الأمر الذي خصصناه بالدراسة في هذا الفصل وذلك من خلال مبحثين:

❖ المبحث الأول: المؤسسات الساهرة على عملية تطهير العقار الفلاحي.

❖ المبحث الثاني: البدائل القانونية لعملية تطهير العقار الفلاحي.

المبحث الأول: المؤسسات الساهرة على عملية تطهير العقار الفلاحي.

تناولنا في هذا المبحث المؤسسات المنوطة بتطهير العقار الفلاحي، إضافة إلى الهيئات الجديدة المساعدة في هذه العملية والتي إستحدثها قانون 90-25 المتعلق بعملية التوجيه العقاري، وذلك من خلال مطلبين، الأول: خصصناه للمؤسسات الساهرة على عملية التطهير العقاري، والثاني: الهيئات المستحدثة السائدة في العملية السابقة الذكر.

المطلب الأول: المؤسسات المنوطة بعملية تطهير العقار الفلاحي

إن عدم فاعلية المشرفة على العقار الفلاحي خلال الفترة السابقة لسنة 1990 والتي اتسمت بمركزية القرارات أدى بالمشروع إلى إعادة النظر في هذه الهيئات حيث تم إنشاء هيئات جديدة تصلح بمهمة تسيير ومراقبة الأراضي الفلاحية⁽¹⁾ وقد تناولنا ذلك في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

إن عملية مسح الأراضي كانت من إختصاص الدولة مباشرة، إذا كانت أجهزة وزارة المالية مكلفة بتسيير وتأطير العملية، غير أن سلسلة الإصلاحات السياسية والإقتصادية المعتمدة بعد دستور 1989، أجرت السلطات العمومية على إعادة تحديد دور أجهزتها المركزية، وهذا بصدور سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية المتضمنة إعادة تحديد صلاحياتها، وكذا تنظيمها الداخلي وقد تم التنازل على عملية مسح الاراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 الصادر في 19 ديسمبر

(1) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، ط2، الجزائر، 2010، ص80.

1989، وإحتراما لقاعدة توازي الأشكال كان من المفروض أن يتم التنازل بموجب تشريعي لنص المادة 05 من الأمر رقم 75-74⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة أن عملية المسح العام للأراضي مرت بعدة مراحل حيث كان أول عملية مسح إحضاء للأراضي الفلاحية كانت بموجب المرسوم رقم 59-1190 حيث حاولت الإدارة الاستعمارية مباشرة سياسة التحديث العقاري من خلال سن هذا المرسوم، وبعد الاستقلال تبنى المشرع رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الذي تم تحديد إجراءاته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾، قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس المسح العام بحيث يكون إمتداد لعمليات المسح الريفي التي إنطلقت بمناسبة تطبيق الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

غير أن ما جاء به هذا المرسوم لم يكن كافيا لضبط سندات الملكية العقارية، رغم إنشاء المديرية الفرعية لمسح الأراضي سنة 1984 ومحاولة إستغلال إدارة المسح عن أملاك الدولة من الناحية النظرية، فإن هذه المديرية لم تستطع القيام لعمليات التحقيق الميداني، ونعين الحدود والتصوير الطبوغرافي وتصميم المخططات الهندسية بصورة كافية⁽³⁾.

(1) عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، منشورة، جامعة العقيد، الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 64.

(2) عزوي حازم، نفسه، ص 64.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 80.

أولاً: نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

إن عملية مسح الأراضي كانت من إختصاص الدولة مباشرة، إذ كانت أجهزة وزارة المالية مكلفة بتسيير وتأطير العملية، غير أن سلسلة الإصلاحات السياسية والإقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989 أجبرت السلطات العمومية على إعادة تحديد دور أجهزتها المركزية، وهذا بصدور سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية المتضمنة إعادة تحديد صلاحياتها وكذا تنظيمها الداخلي وقد تم التنازل على عملية منح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تستمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المادي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾.

ولقد خضعت في بداية نشأتها لوصاية وزير الإقتصاد وذلك إلى غاية 1995 ثم بعد ذلك وصاية وزارة المالية و تم تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية⁽²⁾ التي أصبحت تنظم ضمن هيكلها المديرية العامة للأموال الوطنية، التي تنظم بدورها مديرية فرعية للحفاظ العقاري ومسح الأراضي⁽³⁾.

ثانياً: مهام عملية المسح العام للأراضي.

تتولى الوكالة لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة بما يلي:

(1) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، د.س، ص23.

(2) راجع المواد 5، 2، 22 من المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15-02-1995 المتضمن تنظيم صلاحيات وزير المالية (ج ر عدد15) سنة 1995.

(3) عزوي حازم، المرجع السابق، ص 64.

✓ بصفة رسمية: إنجاز العمليات التقنية الخاصة بإعداد مسح الأراضي العام في مجموع التراب الوطني، فهي مكلفة بصفة خاصة ب:

1. تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطوبوغرافي بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي.

2. ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

3. تحفيز وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود.

4. مراقبة الأشغال المنجزة من قبل الجمهور مع نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي.

5. هذا ويمكن ان تكلف الوكالة وفقا لقانون (الصفقات العمومية) الغير من ذوي الخبرات للقيام بعملية المسح لحسابها.

✓ بصفة إستثنائية يمكن لوزير المالية أن يكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي القيام لحساب الدولة بعملية جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أو عمومية وفي هذا الإطار تقوم الوكالة ب:

▪ إعداد أساليب ومنظومات حديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.

▪ إنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية، تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة

للأملاك الوطنية الساهرة على مسك السجل العقاري بصفة منتظمة، وهذا عن

طريق تبادل معلومات بينها وبين الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، فتم توسيع

عدد مكاتب الحفظ العقاري إذ أصبح يبلغ 182 مكتب إضافة إلى إعادة تأهيل

العنصر البشري المسير للقطاع⁽¹⁾.

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص65 وما بعدها.

الفرع الثاني: المحافظة العقارية.

المحافظة العقارية كآلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري من الحفظ العقاري لضمان الثقة والإئتمان في تداول وتعامل في الأموال العقارية، وكبناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية.

أولاً: نشأة المحافظة العقارية.

نشأت المحافظة العقارية بصدور الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح وتأسيس السجل العيني، والذي جاء في نص المادة 20 ومنه: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري من: جل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"، وهو ما أكدته المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي جاء فيها: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".

وكانت في بداية نشأتها عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية، ثم أصبحت بعد ذلك مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على المستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية⁽¹⁾ وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-

(1) لبيض ليلي، متازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، منشورة، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2011-2012، ص ص 99-100.

1991-03 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁽¹⁾ حيث حدد المرسوم مهمة مديرية الحفظ العقاري⁽²⁾.

ثانيا: مهام المحافظة العقارية.

للمحافظة العقارية مجموعة من المهام تهدف إلى حماية التصرفات الواردة على العقار والمودعة لديها، فتقوم بحفظ الوثائق العقارية وترتيبها مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، كما تقوم بعملية إعلام الغير بجميع المعلومات التي يتم شهرها لديها كإخبار الغير والرد على طلباتهم المقدمة لديها والمتعلقة بالتصرفات الواردة على العقارات، وكذا تسليم الدفاتر العقارية في المناطق التي تم مسحها.

ومن المهام الأساسية للمحافظة العقارية إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار⁽³⁾.

1. مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74-75:

بناء على الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يتبين أن المشرع الجزائري لم يحصر كل المهام الموكلة لهذه المصلحة، رغم أن هذا النص يعتبر أول نص في مجال إحداث المحافظات العقارية في ظل الإشهار الجديد⁽⁴⁾ بل أنه يرجع تحديد بعض المهام الأخرى إلى تشريعات قانونية سوف تصدر لاحقا في هذا الميدان، وهذا ما تم في نص المادتين 21-22 من الأمر سابق الذكر، ومن إستقرار

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10 لسنة 1991.

(2) لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 99.

(3) عزوي حازم، المرجع السابق، ص 76.

(4) المادة رقم 20 من الأمر رقم 74-75

المادتين 10 و 13 من الأمر 74-75 نجد أن المشرع الجزائري قد حدد المدة المهمة الأساسية للمحافظة العقارية وإعتبرها محور عملية الحفظ العقاري، وهذا لا يمنع من الإشارة إلى بعض المهام الأخرى من خلال المواد 15، 16، 17 المتمثلة في مهمة الشهر ومسك مجموعة البطاقات العقارية سيما وأنه قد تم الإشارة في نص المادة 793 من القانون المدني: "على أن كل حق ملكية أو أي حق عيني آخر غير موجود بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهاره لدى المصلحة المكلفة بذلك".

مما سبق تبين أن المشرع قد ركز في هذا الأمر على مهمة مسك السجل العقاري وإعتبره مناط الحفظ العقاري وأساسه، مدركا أن القيد في السجل العقاري هو الذي ينشأ الحق العيني، لأن إنتقال الملكية العقارية أو أي حق عيني آخر لا ينتقل بوجود مصدر الحق بل يجب قيد تلك الحقوق في السجل العقاري⁽¹⁾.

2. مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63-76:

توسع المشرع الجزائري في هذا المرسوم في تعداد المهام التي تقوم بها المحافظة العقارية تتمثل في:

- ✓ إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- ✓ إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.
- ✓ فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- ✓ كتابة البيانات على السجلات العقارية بمختلف الحقوق.
- ✓ حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- ✓ إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص76.

- ✓ ترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري.
- ✓ إستلام وثائق مسح الأراضي.
- ✓ تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح.
- ✓ تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها⁽¹⁾.

3. مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 91-65:

بالعودة إلى المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 09-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يتبين أن المشرع الجزائري أراد تحديد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري، حيث تم حجز جميع المهام التي كلفت بها هذه المصالح، وذلك بشكل دقيق مراعيًا دقة الإجراءات المتبعة في عملية شهر الوثائق المودعة، هذا ما نستخلصه من نص المادة 16 من المرسوم المذكور أعلاه حيث أسند الحفظ العقاري كما يلي:

- ✓ إعداد ومسك السجل العقاري.
- ✓ القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي إستوفت الشروط الشكلية والموضوعية.
- ✓ التأثير على الدفاتر العقارية.
- ✓ حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- ✓ تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.
- ✓ تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها⁽²⁾.

(1) خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، 2000، ص84.

(2) خالد رامول، المرجع اسلايق، ص96-97.

المطلب الثاني: الهيئات الجديدة المساعدة في عملية تطهير العقار الفلاحي.

جاء القانون رقم 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، مواكبا لظهور هيئات جديدة على الساحة العقارية إستلزمها عملية تطهير في حد ذاتها، وذلك من أجل سد الفراغ القانوني والتنظيمي، وفيما يخص القطاع الفلاحي تمثلت هذه الهيئة في اللجنة الوزارية المشتركة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو ما سنتناوله في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: اللجنة الوزارية المشتركة.

تعد اللجنة الوزارية المشتركة اداة إستشارية مركزية، يبين تشكيلها والمهام المسندة إليها

كالآتي:

أولا: تشكيل اللجنة الوزارية المشتركة.

أنشأت اللجنة الوزارية المشتركة العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الصادر بتاريخ 27-04-1991 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة⁽¹⁾، والذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-89 الصادر بتاريخ 10-04-1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-117 الصادر بتاريخ 27-04-1991 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة⁽²⁾، والذي جاء ليوسع من تشكيل اللجنة، وعليه أصبحت اللجنة التي يتزأسها الوزير المكلف بالجماعات المحلية من مثلي وزارة الدفاع، الفلاحة، التجهيز، العدل، الداخلية وكذا السكن⁽³⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91-117 الصادر بتاريخ 27-4-1991 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة، ج ر عدد 20 لسنة 1991.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 94-89 المؤرخ في 10-04-1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-117 الصادر بتاريخ 27-04-1991 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة، ج ر عدد 22 لسنة 1994.

(3) شمة إسماعين، المرجع السابق، ص 130.

وأوكل تسيير اللجنة الوزارية المشتركة العقارية من الناحية الإدارية والتقنية إلى هيئة تقنية يرأسها كاتب يساعده عدد من مديري الدراسات يكونون في حالة إنتداب من قبل وزارات الفلاحة، التجهيز، الداخلية⁽¹⁾.

ثانيا: مهام اللجنة والوزارية المشتركة.

وعليه فإن من مهام اللجنة:

- ✓ تنشيط وإنشاء هياكل قادرة على التسهيل والمشاركة في تحقيق المشاريع المرتبطة بإستغلال وإستهلاك الاملاك العقارية.
- ✓ المشاركة بالتنسيق مع الغدارات والهيئات المعنية بالميدان العقاري، في إعداد النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة حماية وتسيير الأملاك العقارية.
- ✓ إقتراح ميكانزمات وأدوات تقنية وإقتصادية من أجل تأطير وتنظيم السوق العقارية.
- ✓ تقييم النتائج المتحصل عليها وتحرير دوريا التقارير الحكومية⁽²⁾.
- كما يجوز لرئيس اللجنة أن يكلف اللجنة بكل مهمة مرتبطة بالقطاع العقاري⁽³⁾.

الفرع الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

إن تفتح السياسة العقارية وإعتمادها على نظام السوق الحرة، يتطلب إيجاد هيئات تكون خبيرة بالميكائزمات التي تقوم عليها السوق العقارية وقادرة على الإطلاع على ما

(1) زيناني مسعودة، علاق خديجة، تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري، مذكرة الحصول على شهادة الماستير في القانون العقاري، منشورة، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2012-2013، ص72.

(2) سماعين شامة، المرجع السابق، ص131.

(3) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-117 الصادر بتاريخ 27-04-1991 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة المعدل والمتمم.

يجري داخل هذه السوق ومواكبة تطوراتها⁽¹⁾، وتمثلت هذه الهيئة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أولاً: نشأة وتشكيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

في بداية الأمر تم إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، على أن توضع تحت وزارة الفلاحة، غير أنه تم إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحافظة العقارية الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾.

ينشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة ويديره مجلس إدارة ويسيره مدير عام.

1. مجلس الإدارة:

الذي يتكون من:

- ✓ ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيساً.
- ✓ ممثل وزير العدل.
- ✓ ممثل وزير مكلف بالتهيئة العمرانية.
- ✓ ممثلين إثنين عن الغرفة الوطنية للفلاحة.
- ✓ ممثلين إثنين عن المنظمات الأكثر تمثيلاً.

(1) شامة سماعين، المرجع السابق، ص 128 وما بعدها.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر

عدد 15 لسنة 1996.

2. المديرية العامة:

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبناء على إقتراح من قبل الوزير المكلف بالفلاحة يبيتم تعيين المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي:

- ✓ يعتبر الممثل القانوني للديوان على كل الأعمال في الحياة المدنية والقضائية.
- ✓ يمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الديوان.
- ✓ يعد مشروع الميزانية التقديرية ويسهر على تنفيذها بحظر الجماعات مجلس إدارة الديوان⁽¹⁾.

ثانيا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الخدمة العمومية وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المذكور أعلاه، عليه يقوم الديوان الوطني بصفته أداة تنفيذية للسياسة العقارية الفلاحية للدولة بما يلي⁽²⁾:

تطبيقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 يضع الأراضي المصروح بها غير المستغلة في إستغلال أو إيجار أو بيع، بحيث أن هذا المرسوم يعطي صلاحيات واسعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارسها في الأراضي التابعة للخواص والأراضي التابعة للأموال الوطنية، يقوم بتأجير وبيع وممارسة الشفعة وكذا الإستغلال المباشر، إذ أنه مخول له بتطبيق التنظيم العقاري وتنظيم السياسات العقارية⁽³⁾، ولكن يبقى

(1) زيناني مسعودة، علاق خديجة، المرجع السابق، ص72.

(2) شماعتين شامة، المرجع السابق، ص137.

(3) زيناني مسعودة، علاق خديجة، المرجع السابق، ص73.

جزء من صلاحياته نظريا ما لم تصنف الأراضي حسب خصوبتها وما لم تتوفر له الوسائل للقيام بمهامه:

- ✓ يمارس حق الشفعة لحساب الدولة على الأراضي الفلاحية وفقا للمادة 52 من القانون رقم 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري.
- ✓ يحل محل المتعاملين الذين أبرموا تصرفات عقارية مخالفة لنص المادة 55 من القانون رقم 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري.
- ✓ يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويسهر على المحافظة عليها وتجديد معلوماتهم بإنتظام.
- ✓ إنشاء وتسيير بنك معطيات خاص بالعقار الفلاحي.

كما يقوم الديوان بالتنازل على الأراضي الفلاحية التي قام بإستعادتها أو تأميمها لفائدة صغار الفلاحين الشباب او الفلاحين الذين كانوا محل نزع ملكيتهم للمنفعة العامة، كما أنه يعد برنامج سنوي لجمع أهدافها، على أن يقوم بعرضها على الوزير المكلف بالفلاحة من أجل المصادقة عليها⁽¹⁾.

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 137.

المبحث الثاني: البدائل القانونية لعملية تطهير العقار الفلاحي.

نظرا لتعثر التوثيق العقاري العام، الذي يقوم على أساس السجل العيني الذي يرتبط بعملية المسح العام للأراضي، فقد تطلب من المشرع إيجاد بدائل قانونية لإثبات الملكية الخاصة، وهذا عن طريق مجموعة من القوانين وعلى رأسها عقد الشهرة، شهادة الحياة والتحقيق العقاري.

المطلب الأول: عقد الشهرة.

يمكن تعريف عقد الشهرة على أنه محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته وإختصاصها، يضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد.

وقد تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضع العقاري للأموال التي لن تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري خاصة ان ما يقارب ثلثي الملكية العقارية الخاصة في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة.

فضلا أن هناك قرى وبلديات بأكملها إنتقلت الأراضي فيها من جيل إلى جيل عن طريق الحياة⁽¹⁾.

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص93.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة والشروط المتعلقة بها.

أولاً: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة.

إن عقد الشهرة عقد يحرره الموثق اعتماداً على تصريح شاهدين، أو عدة شهود يشهدون أمامه على وجود واقعة يعلمون بها، أو يعتبرونها مطابقة لما هو سائد لدى الرأي العام⁽¹⁾، إذ أن هدف عقد الشهرة هو إعلان حقيقته⁽²⁾.

ثانياً: الشروط الخاصة بعقد الشهرة.

بينت المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 الشروط اللازمة لإعداد عقد الشهرة، فمنها ما يتعلق بالواقعة المادية المراد إثباتها بعقد الشهرة والتي تمثل الحيابة، ومنها ما يتعلق بالمدة المطلوبة قانوناً، ومنها ما يتعلق بشروط العقار موضوع عقد الشهرة وسنبين هذه الشروط وفق ما يلي:

1. الحيابة وشروطها:

لم تورد تشريعات عقارية ولا مدنية تعريفاً للحيابة، ولكن الفقه تناول هذا الموضوع بإسهاب، فالحيابة هي الاستئثار بشيء، أو حق عيني يمارسها شخص يظهر وكأنه المالك الفعلي، أو هي وضع اليد على حق عيني عقاري، والسيطرة عليه فعلياً، واستعماله حسب ما يتعلق وطبيعته، مع القصد إلى ذلك، سواء كان هذا العقار مملوكاً للحائز أولاً، وسواء كان الحائز بنفسه أو بواسطة غيره⁽³⁾.

(1) بيوت نذير، عقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي، مقالة منشورة في مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزائر. 2004/02، ص120

(2) كمين مسعود، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مقالة منشورة بمجلة الموثق، عدد 01، 2003.

(3) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، ص95.

أ. عناصر الحيابة:

تقوم الحيابة على عنصرين، عنصر مادي والآخر معنوي.

العنصر المادي: هو وضع اليد على الشيء أو الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه وإستعماله للتصرف فيه، ويتحقق هذا العنصر بمباشرة الشخص للأعمال المادية التي يباشرها عادة على العقار المحاز بحسب طبيعته، فإن كان أرضا فلاحية يستعملها بزراعتها، وعليه فإن عقد الشهرة الذي يحصل عليه الشخص بدون توفر هذا العنصر يعد باطلا⁽¹⁾.

العنصر المعنوي: وهو القصد، أي نية وقصد الحائز إستعمال الشيء بغرض تملكه وعلى هذا الأساس يفرق بين الحيابة القانونية والحيابة العرضية والتي تفتقر إلى العنصر المعنوي لأنه لا يعتبر توافر الحيابة القانونية في الأعمال الواردة على العقار على سبيل الرخصة أو التسامح⁽²⁾.

2. الشروط المتعلقة بالمدة:

إذا توافرت في الحيابة الركن المادي والمعنوي، وكل منهما كان خالي من العيوب، رتبت آثارها القانونية والمنتلة في إكتساب الملكية عن طريق التقادم، ولقد نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي 83-352 على ضرورة إحتواء الملف الواجب تقديمه من قبل الحائز على التصريح بالشرف بممارسة الحيابة على العقار حيابة تطابق أحكام المادة 827 وما يليها من القانون المدني، وبالتالي يشترط في الشخص أن يكون حائزا للعقار المدة التي قررها القانون.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، منشورات الحلبي الحقوقية، ج8، ط3، لبنان 2000، ص692.

(2) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص176.

حيث يستفاد من نص المادة 827 قانون مدني جزائري على أنه من حاز منقول، أو عقار، أو حقا عينيا منقولاً كان أو عقارا، دون اثر ناتج عن التقادم المستوفية لعنصرها والمتوفرة على شروطها إذا دامت المدة المحددة في القانون يصبح الحائز مالكا.

3. الشروط الخاصة بالعقار.

يشترط في العقار الذي يرغب الحائز في إعداد عقد الشهرة عليه، مجموعة من الشروط وترتبط هذه الشروط بالمنطقة الكائن بها العقار، وبالطبيعة القانونية لهذه الأخيرة، ويمكن أن نوجزها كما يلي:

أ. عدم وجود عقد رسمي للعقار: ويقصد بهذا الشرط، أن لا تكون الملكية مشهورة بعقد رسمي، هذا ما يفسره اللجوء لإعداد عقد الشهرة، وما وضع هذا الإجراء أصلا إلا لمعالجة الحالات التي يكون فيها الأشخاص الذين يمارسون الحياة على عقار ما بدون سند.

ب. أن يقع العقار في بلدية غير ممسوحة أ يجب أن لا يكون العقار المطلوب إعداد عقد الشهرة بشأنه واقعا في بلدية خضعت لإجراءات الأمر 74-75، المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن المسح العام للأراضي.

ج. أن يكون العقار من نوع الملك الخاص حيث أن تنص المادة الأولى من المرسوم السابق الذكر على أنه: "كل شخص يحوز في تراب البلديات... عقارا من نوع ملك..."، يفهم من هذا النص أن عقد الشهرة يعد في أراضي الملكية الخاصة، اما الملكيات الأخرى فهي غير خاضعة لأحكام هذا المرسوم، أي الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية⁽¹⁾.

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص ص 95-96.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الشهرة.

عند توافر الشروط المنصوص عليها قانونا، لإثبات الحيابة الصحيحة، يسمح للحائز تقديم طلبه بتحرير عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مع تطبيق الإجراءات التي نص عليها المنشور الوزاري الصادر بتاريخ 09-06-1984 المتضمن تدابير تطبيقية للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 83-352 والتي سنتطرق لها في النقاط التالية:

أولا: الملف الواجب تقديمه للموثق.

نصت المادة 02 من المرسوم 83-352 توجب على المعني، طالب إعداد عقد الشهرة إحاطة الموثق بكافة المعلومات اللازمة لطبيعة الملكية، موقعها، مشتملاتها، مساحتها، الرسوم والتكاليف المترتبة عليها، إضافة إلى تقديم ملف كامل من ثلاث نسخ يشمل:

- الأوراق الثبوتية للحالة المدنية للمعني.
- إيفادات الشهود المكتوبة بحيابة الطالب للعقار المملوكة قانونا.
- مخطط الملكية معد من خبير معتمد.
- تصريح شرفي على أن الحائز يمارس الحيابة طبقا لأحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني⁽¹⁾.

ثانيا: الإجراءات السابقة لتحرير عقد الشهرة.

أن الموثق بصفته ضابط عمومي هو المؤهل قانونا لإعداد عقد الشهرة، فإذا تأكد من أن الملف المقدم له مستوفي الشروط القانونية، يكلف بعدة إجراءات نحصرها فيما يلي:

(1) كمين مسعود، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مقال في مجلة الموثق، عدد 1، سنة 2003.

01. إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بمكان تواجد العقار، لتقضي وضعيته في نظر الاحكام التشريعية والتنظيمية، إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة واحتياطاتها العقارية، ويتم إبلاغ الرأي والملاحظات في أجل أربعة أشهر (04) ابتداء من تاريخ تلقيه الملف⁽¹⁾.

02. إخطار مديرية أملاك الدولة وهو نفس الإجراء الذي ذكر بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

03. نشر طلب، حيث إذا تأكد الموثق من الإخطارات الموجهة له، من طرف رئيس البلدية ومديرية أملاك الدولة، يقوم بعدها بنشر طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية، والصحافة الوطنية والجهوية، على نفقة الأطراف المعنية حسب المرسوم رقم 83-352.

04. تلقي الاعتراضات إن وجدت سواء من السلطات العمومية، أو من الخواص، وعليه فيوقف الموثق إجراءات العقد، ويحيل الأطراف المعنية إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع.

ثالثا: الإجراءات اللاحقة لتحرير عقد الشهرة.

بعد تأكد الموثق من صحة جميع المعلومات، والوثائق المقدمة من طرف الطالب، ومن إنعدام وجود أي اعتراض على عقد الشهرة يقوم بتحرير العقد، وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، كسائر العقود المتعلقة بالعقارات، حيث أن عقد الشهرة من العقود منفردة الطرف، وتحريره لا يخضع نفس الشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى⁽²⁾، وتتحصر مهمة الموثق في الإشارة إلى حضور صاحب الطلب، وتدوين تاريخ العقد،

(1) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص131.

(2) عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، سنة 2001، ص161.

والإجراءات التي تمت من إخطار وكتابات وإصاق، وإلى عدم وجود إعتراض من الأجل القانوني، وتعيين العقار بموقعه ومساحته وحدوده، وانقضاء مدة التقادم المكسب.

بعد تحرير عملية العقد يقدمه الموثق إلى مصلحة التسجيل لإستيفاء الرسوم الواجبة قانونا، بهدف تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، كما أن إشهار عقد الشهرة المتضمن إعتراف بالملكية العقارية، يعد إجراء إلزاميا إستنادا إلى أحكام المادة 14 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، ومهمة المحافظ العقاري تكمل في الإطلاع على البنود الموجودة في العقد المودعة لديه، فإذا تأكد من سلامته شكلا ومضمونا، يقوم بإجراءات الشهر وذلك بالتأثير عليه، وبعدها يسلم الموثق نسخة منه، ويصبح الحائز مالكا للعقار بعقد رسمي يمكنه الإحتجاج به في مواجهة الغير.

نلاحظ أن عقد الشهرة أثار عدة إشكاليات من الناحية العملية، والعديد من المنازعات فقد جاء في عرض الأسباب لمشروع القانون 07-02 بأنه خلال السنوات الأخيرة 07% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبطة بعقد الشهرة⁽¹⁾.

المطلب الثاني: شهادة الحياة.

إن بالنسبة الضئيلة للملكة الموثقة، الموروثة من العهد الإستعماري 102. 4969 هكتار إضافة إلى الهجرة الداخلية (النزوح الريفي) التي عرفت الجزائر في العشرينين الأوليتين للإستقلال، وما ترتب على ذلك من المشاكل العديدة، وبخصوص الإستغلال الغير مشروع لقطاع الأراضي والصعوبة التي واجهت السلطات العمومية في إرجاع

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص98.

الأوضاع إلى ما كانت عليه من قبل، أدى المشرع الجزائري إلى محاولة حل مشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة إنتقالية عن طريق تسليم شهادة الحيازة للملك الظاهر.

فوفقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، حيازة مستمرة وغير مقطعة وهادئة وعلمية لا يشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى (شهادة الحيازة) وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

ونحاول التطرق إلى شروط إعدادها وتسليمها وآثار تسليمها:

الفرع الأول: شروط إعدادها وتسليمها.

نص المشرع على سلسلة من الشروط يمكننا تصنيفها إلى قسمين، شروط موضوعية وأخرى شكلية.

أولا: الشروط الموضوعية.

وهي الشروط المتعلقة بكل من العقارات (1-1) وحيازته (2-1)

1.1. الشروط الخاصة بالعقار:

يجب أن تكون الأرض محل شهادة حيازة.

- ✓ أرض ملك خاص، أي انها غير تابعة للأملاك الوطنية وفقا للقانون 90-30.
- ✓ أرض بدون سند (ولو بعرفي) يثبت ملكيتها، تقع بإقليم بلدية، لم يتم مسح الأراضي فيها، وهذا بديهي إذ أن المسح يعد اداة تصفية نهائية فلا يعقل طلب شهادة الحيازة من بعده.

2.1. الشروط الخاصة بالحياسة:

وفقا للشروط المذكورة في القواعد العامة والمنصوص عليها في القانون المدني⁽¹⁾، وكذا قانون الإجراءات المدنية وقانون 90-25 تكون الحياسة:

أ. مستمرة غير منقطعة.

ب. هادئة وعلنية لا تشوبها شبهة.

ثانيا: الشروط الشكلية.

ونقصد بها الإمتثال واحترام الإجراءات التالية:

إجراء الشروع في عملية تسليم شهادة الحياسة، يميز المشرع الجزائري بين إجرائين هما:

1. الإجراء الفردي.

يقوم المترشح للحياسة بتقديم عريضة كتابية يضمنها جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحياسة، قوامه ومساحته، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين وعند اللزوم، يبين كل الحقوق والأعباء التي قد تكون محملا بهما مع تعيين هوية الأطراف المستفيدين منها، هذا ويرفق الطلب أو العريضة المذكورة أعلاه، يتكون من الوثائق التالية:

✓ تصريح شرفي: يعد وفق نموذج الملحق بالمرسوم 91-254، يتضمن تصريح تعيين العقار.

✓ هوية صاحب أو أصحاب العريضة، توقيع شاهدين إثنيين يثبتان أن الحياسة الممارسة من طرف الطالب أو الطالبين لشهادة الحياسة، هي بحسن نية، مدة الحياسة، وكذا عند اللزوم، هوية أصحاب الحق إذا تم هناك إنتقال الحياسة.

(1) المادة 808 وما يليها من القانون المدني.

✓ شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها، إذا إقتضى الأمر، كل وثيقة أو سند يراه أصحاب العريضة قد يخدم وضعيتها كحائزين⁽¹⁾.

2. الإجراء الجماعي:

يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري، فيقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع، على أن يحدد القرار المجال الترابي المعني بالعملية، ويتم إيداعه بدار البلدية التي توجد فوق إقليم العقارات المعنية، ينشر مستخلص منه في البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين، إضافة إلى النشر بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية⁽²⁾، بمعدل أربع نشرات تجدد كل 15 يوما، ويتضمن القرار لزوما المدة المقدرة بشهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة الوطنية والجهوية لكي يقوم من يهمه الأمر بتقديم طلبه الفردي لإستخراج شهادة الحيازة، وهذا وفق الشروط التي تم ذكرها سابقا.

ما يميز الإجراءين (الفردي والجماعي) هو كون الأخير هو أداة للتهيئة العقارية في حين أن الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل.

المرحلة الإدارية المتضمنة دراسة طلب شهادة الحيازة.

إن إعداد وتسليم شهادة الحيازة وهي من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده، هذا ويتم التحقيق أي المرحلة الإدارية من أجل تسليم الشهادة حسب ما يلي:

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص59.

(2) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254.

▪ فتح سجل خاص:

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا برقمه ويوقع عليها رئيس المحكمة المختص إقليميا، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم.

▪ التحقيق في الحيابة:

يتبع التحقيق المراحل التالية:

▪ التحقيق من العقار المطلوب إظهاره ليس ملكا خاصا، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف ونشر المستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب طلب الشهادة، يبين الإعلان الملصق وعند اللزوم النشر في الصحافة الوطنية المدة المحددة وفقا للمادة 11، والتي يحوز أثناءها تقديم الاعتراضات على إعداد شهادة الحيابة المطلوبة وعليه يكون لكل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب الشهادة أن يقدم كتابيا إعتراضه وملاحظاته من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 عن طريق الصحافة⁽¹⁾.

التحقق من أن العقار المطلوب الإظهار بحيابته ليس ملكا من الأملاك الوطنية، إذ يمكن تصور عدة فرضيات لهذه المرحلة من التحقيق.

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص100.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤول عن تسيير أملاكها الوطنية التابعة للبلدية، وعليه عملية التحقيق من ان العقار المعني ليس ملكا للبلدية (عملية داخلية محضة).
- بالنسبة للأملك الوطنية التابعة لكل من الدولة والولاية يجب على رئيس البلدية أن يقوم في مدة 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب إستخراج شهادة الحياة، بإخطار رئيس مصلحة الأملاك بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضع الطلب، ويكون إلزاميا على هذا الأخير تحت طائلة قيام المسؤولة الشخصية بإطلاع رئيس البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين إعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك⁽¹⁾.
- هذا وفي حالة الإحتجاج على صفة الحائز (الحائزين) من طرف ملاك خواص أو ذوي حقوق أو مصالح الاملاك الوطنية، يتولى رئيس البلدية دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.
- أما إذا لم يقدم أي إعتراض، يلزم رئيس البلدية بإعداد محضر خلال 08 أيام التي تعقب إنقضاء هذه الآجال، يعاين فيه غياب الإعتراض، ويقوم بدون تأجيل بإعداد الشهادة المطلوبة وفق النموذج الملحق بالمرسوم، على أن يسلمها بعد إجراءات التسجيل والشهر العقاري⁽²⁾.

الفرع الثاني: آثار تسليم شهادة الحياة.

تعد شهادة الحياة سند غير قابل للتصرف فيه، وتسليمه لا يغير من الوضعية القانونية للعقار، وترتب لصاحبها جملة من الآثار، والمكانات القانونية يمكن إيجازها في النقاط التالية:

(1) حمدي عمر باشا، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص82.

(2) عزوي حازم، المرجع السابق، ص101.

▪ شهادة الحيازة إسمية، فإذا توفي صاحبها، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة مهلة سنة واحدة إبتداءً من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة بإسمهم⁽¹⁾.

علما أن شهادة الحيازة الجديدة تعد على أساس فريضة، وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها في المحافظة العقارية، وإذا لم يتم طلب تجديد هذه الشهادة خلال المهلة القانونية ألغيت بقوة القانون.

يصبح الحائز واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي ومع ذلك المادة 831 من القانون المدني، لا تطبق عليه والتي نصت على أنه (ليس لأحد لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه)، لأن الفقرة 02 من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-254، أجازت لصاحب الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري.

يمكن لصاحب شهادة الحيازة ان يوقع رهن حيازي عقاري من هيئات القرض (مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص)، ضمان لقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل الموسم الفلاحي ومشروع بناء على وجه الخصوص، إعمالا لنص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري على الرغم من المادة 884 من القانون المدني توجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون، فالحائز يعامل معاملة المالك.

يستطيع أن يطالب برخصة بناء أو رخصة تجزئة طبقا للمادة 43 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، رغم أن المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير 90-29

(1) حمدي عبر باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ص98.

المؤرخ في 01-12-1990، نصت على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، فالحائز عومل من قبل المشرع معاملة المالك.

شهادة الحياة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية في القانون، ويصرح أنه ومع إستثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي يحق لمن يحوز قانونا شهادة حياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي.

يمكن لصاحب شهادة الحياة التذرع بمدة الحياة المذكورة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم رقم 91-254، للمطالبة بعد إنقضاء الأجل القانوني بالتقادم المكسب⁽¹⁾.

لا يمكن للشركاء أن المشتاعين إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة وبمراعاة الحصص على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضارية أو رخصة التقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية، بمعنى آخر أن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكنا إلا إذا كان العقار قابل للقسمة العينية⁽²⁾.

أما في حالة إستحالتها، فإن الشيوخ يبقى إجباري نظرا لكون نقل الحقوق غير مسموح به في ظل المرسوم 91-254 وثم لا يجوز البيع بالمزاد العلني حتى للشريك في شيء.

في حالة ظهور المالك الحقيقي وإقامته لدعوى المطالبة ويقصد بها دعوى الإستحقاق (دعوى تثبيت الملكية) لإلغاء شهادة الحياة، فإن الرهن الذي يكون قد أنشئ لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا تطبيقا بمقتضيات المادة 45 من قانون التوجيه العقاري.

(1) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 99.

(2) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 99.

يمكن لصاحب شهادة الحياة أن يطالب بتسجيل إسمه في سجل الفلاحة وبالتالي الحصول على بطاقة فلاح المهنية-طبقا للقرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 25-05-1996 الذي يحدد كفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة فلاح المهنية.

ونظرا للخط الملاحظ في الحياة العملية لدى البعض يبين شهادة الحياة وعقد الشهرة لابد من الإستشارة ولو بصفة موجزة إلى أوجه التفرقة بينهما والتي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

▪ من حيث الجهة المصدرة لهما:

شهادة الحياة تعد وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أما عقد الشهرة فيعد من قبل الموثق.

▪ من حيث شروط الحصول عليهما:

- شهادة الحياة فقط في أراضي الملكية الخاصة التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري، ولم تحرر عقودها.
- شهادة الحياة تمنح للحائز الذي وضع يده على العقار مدة سنة على الأقل.
- أما عقد الشهرة فيتطلب أن يضع الحائز يده على العقار مدة 15 سنة على الأقل.

▪ من حيث ترتيب الآثار القانونية:

- شهادة الحياة لا تخول صاحبها مكنة التصرف في العقار بالبيع ونحوه، عقد الشهرة يعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية، وبالتالي يخول صاحبه مكنة التصرف في العقار بالبيع ونحوه.

- شهادة الحياة إسمية، فإذا توفي صاحبها يكون أمام الورثة مهلة سنة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حياة جديدة بإسمهم، وإذا لم يقدم الطلب خلال هذا الأجل ألغيت شهادة الحياة بقوة القانون، أما في حالة وفاة صاحب عقد الشهرة فلا يطلب من الورثة إعداد عقد شهرة جديد بإسمهم، لأن الملكية العقارية تنتقل إلى الورثة بمجرد حدوثها وإعمالا بنص المادة 15 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

المطلب الثالث: التحقيق العقاري كبديل للتطهير العقاري الفلاحي.

بعد فشل عقد الشهرة كآلية لتطهير العقار الفلاحي، أوجب المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وعليه وجب علينا أن نتناول الهدف من قانون 07-02 فرع أول إضافة إلى إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري فرع ثاني وآخرها المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري كفرع ثالث.

الفرع الأول: الهدف من القانون 07-02.

من خلال المادة 01 من قانون 07-02 يتضح أيضا بأنه يهدف إلى إحداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

نلفت الإنتباه بأن إجراء التحقيق العقاري هو ليس إجراء جديد بل كان معمولا به منذ العهد الإستعماري، وبالأخص قانون 26-07-1973 والمعروف بإجراء التحقيقات الكلية، حيث ترفق مخططات القطع الأرضية المحقق فيها بهذه السندات، ونجدها تحمل توضيحات

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص103.

كافية حول تسمية العقار، مساحته، معالمه الحدودية وحصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تنقل العقارات⁽¹⁾.

وكذا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في 16-02-1897، و04 أوت 1926، وهي تتبع نفس الإجراءات المذكورة سابقا حيث تنتهي بتسليم سند ملكية بعد مصادقة الحاكم العام، وتسجل وتشهر بمحافضة الرهون، وكان الهدف من هذه القوانين تفتيت ملكية الجزائريين لغرض الإستيلاء عليها من قبل المعمرين فيما بعد⁽²⁾.

الفرع الثاني: مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

تقسم مراحل والإجراءات المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري إلى قسمين، الأول: التحقيق العقاري والثاني: معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية.

أولاً: التحقيق العقاري.

أ. تقديم طلب فتح تحقيق عقاري:

يتم فتح تحقيق عقاري عن طريق تقديم طلب لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وذلك إستناداً لنص المادة 04 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والتي تحيلنا فيما يتعلق بمحتوى الطلب والوثائق المرفقة به إلى التنظيم، وبناء على ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-

(1) حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص41.

(2) عزوي حازم، المرجع السابق، ص106.

147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾.

ب. حالات فتح التحقيق العقاري.

أي نصت المادة 06 من القانون 07-02 المذكور أعلاه، على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ري فية أو حضارية".

إنطلاقاً من هذا النص نتوصل إلى أنه لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري هناك إجراءان وهما الإجراء الفردي والإجراء الجماعي.

ب.1. فتح التحقيق العقاري الفردي:

يجوز لكل حائز لملك عقاري بنود سند في البلديات والمناطق غير الممسوحة أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري كما يمكن لحاملي السندان الملكية المحررة قبل أول مارس 1961 تقديم الطلب، كما ونتعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي والتي تعد تعكس الوضعية العقارية للأمالك المثبتة لها⁽²⁾.

ب.2. فتح تحقيق عقاري جماعي:

حيث يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضارية ويفتح بقرار من الوالي وبمبادرة منه او من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، ومسؤول

(1) المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (ج ر عدد 26)، 2008.

(2) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص ص 268-269.

البناء أو المصالح الفلاحية، ويخضع هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجرائد الوطنية والوسائل الإلكترونية الأخرى⁽¹⁾.

ج. مباشرة التحقيق العقاري.

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشية أملاك الدولة، وعند الإقتضاء، يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأملاك المعادلة وذلك طبقا لنص المادة 09 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽²⁾.

ويتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي، ويخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع، كما يجوز لكل شخص يحوز سند أو لديه معلومات حول العقارات محل التحقيق التقرب من المحقق والإدلاء بكل الوثائق الواجب تقديمها، وذلك أثناء التحقيق طبقا لنص المادة 08 من نفس القانون، كما ويتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات صاحب الطلب⁽³⁾.

يجري المحقق كل التحريات في مدى صحة المعلومات الضرورية لإثبات حق الملكية وحماية حقوق الغير إن وجدت، يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري في خلال 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، ويسجل فيه نتائج تحقيقه وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 03 أيام على أكثر من تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص108.

(2) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص271.

(3) عزوي حازم، المرجع السابق، ص109.

قصد تقديم إحتجاجات أو إعتراضات محتملة، وتبدأ المدة المفتوحة للإحتجاجات او الإعتراضات، التي تساوي 30 يوما بعد 08 أيام من بداية مدة اللصق حسب ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾.

ثانيا: معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية المترتبة على التحقيق العقاري.

في هذه الحالة يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مقرا يتعلق بالترقيم العقاري للمحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد التنفيذ⁽²⁾.

بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق بالسجل العقاري، وذلك بالتأثير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وبشكل إجراء الإشهار المنفذ بمفهوم المادة 88 نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾.

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند الملكية يكون مطابقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ويرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعني، وفي حالة

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 271.

(2) عزوي حازم، المرجع السابق، ص 112.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 274.

الشيوع يسلم سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوع، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوع عامة، وإما على أساس وكالة موثقة⁽¹⁾.

الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

منح القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، صلاحيات واسعة للمدراء الولائيين للحفاظ العقاري في تسيير ورقابة التحقيق العقاري وإعداد وتسليم سند الملكية الذي يمكن أن يترتب على العمل به إثارة منازعات قضائية واسعة، بين الملاك والحائزين أو الدولة وجماعاتها الإقليمية، وكل مدعى آخر بحقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق الميداني، وهذه المنازعات منها ما يؤول الإختصاص فيها إلى القضاء الإداري ومنها ما يؤول إلى الإختصاص القضاء العادي⁽²⁾.

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

يؤول الإختصاص للقضاء الإداري عندما نكون بصدد الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري أو دعوى إلغاء الترقيم العقاري، وهاتين الحالتين هما النتيجة الحتمية لإجراء معارينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري⁽³⁾.

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص112.

(2) نجاح برحومة، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، منشورة، جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي، الجزائر، 2014-2015، ص121.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص284.

1. الطعن في قرار رفض التقييم.

إذا لم يقضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة، إلى المعني في حالة الإجراء الفردي أو إلى الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري⁽¹⁾.

يحق للمعني رفض دعوى إلغاء مقرر التقييم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من قبل الحفظ العقاري الولائي خلال أجل 04 أشهر "شهر يسري إبداءا من تاريخ تبليغ مقرر الرفض"⁽²⁾.

2. دعوى إلغاء التقييم العقاري.

إذا إكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية التقييم العقاري قد إستعمل طرقا إحتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني، فإن المادة 18 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، خولته الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية والتي تكون من طرف وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي⁽³⁾.

بنص المادتين 17 فقرة 03 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى امام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري،

(1) المادة 17 من القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقارية.

(2) المادة 829 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص177.

في حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير⁽¹⁾.

وتكون الدولة هي المسؤولة على الخطأ الذي سبب ضررا للغير بسبب الخطأ الذي إرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأديته مهامه، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة إبتداء من تاريخ إكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية، وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة إبتداء من إرتكاب الخطأ الجسيم لهذا الاخير عملا بنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي.

وهي تتمثل في منازعات يختص بها قاضي عقاري وأخرى يختص بها قاضي جزائي.

1. المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري.

مادام أن القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري أجاز لكل شخص يثبت حيازته على عقار حسب الشروط المنصوص عليها بالمادة 808 وما بعدها من القانون المدني أن يطلب إجراءات تحقيق عقاري يتوج بتسليم سند ملكية⁽³⁾.

(1) المرجع نفسه، ص172.

(2) نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

السجل العقاري، ج ر عدد92 لسنة 1975.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص284.

وخلال مرحلة سير التحقيق العقاري يمكن للمعارض أن يطعن في حيافة الحائز بتخلف أحد أركان الحيافة أو عدم تحقق مواصفاتها أو كونها حيافة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيافة كالإكراه أو اللبس أو الإخفاء، وترفع الدعاوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيافة أمام القسم العقاري بالمحكمة الكائن بدائرة إختصاصها العقار محل التحقيق العقاري، وينجم عن رفعها وقف وتجميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية⁽¹⁾.

2. المنازعات التي يختص بها القضائي الجزائري.

جاء في نص المادة 18 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري: "في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

ففي حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و228 من قانون العقوبات المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة، وإذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة ويقع تحت طائلة المادة 220 وما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل تزوير إن كانت رسمية عرفية أو إدارية⁽²⁾.

(1) حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، 172.

(2) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص285.



الخطوة



على ضوء ما سبق وما خلصنا إليه في الأخير يمكن القول أننا توصلنا من خلال دراسة موضوع تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، ومنذ إستعادة السيادة الوطنية سعى إلى تطهير العقار الفلاحي من خلال ترسنة من النصوص إختلفت من إختلاف الحقبة الزمنية الصادرة فيها، وذلك سعياً لتدارك الوضعية المعقدة التي خلفتها المرحلة الإستعمارية وكذا الفترة الإشتراكية بحيث جاء قانون التوجيه العقاري بآليات قانونية تضمن تطهير العقار الفلاحي، وذلك بعد تناول المراحل التي مر بها موضوع تطهير العقار الفلاحي، مرحلة ما قبل الإستقلال وبعده، والأدوات مستخدمة في تطهير العقار الفلاحي، الأمر الذي تطرقنا إليه في فصلي هذه المذكرة.

حيث درسنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لتطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري والراجع أساساً إلى التطور التاريخي الذي يشهده هذا الأخير، والمتجلي في الموروثات الثقيلة التي خلفتها المرحلة الإستعمارية الطويلة، وكذا السياسة العقارية المتبعي عقب الإستقلال في ظل الإشتراكية.

حيث عمدت الإدارة الفرنسية من خلال النصوص القانونية والتنظيمية التي سنتها بالجزائر وذلك لإخضاع العقار الفلاحي التابع للأهالي للقانون الوصفي الفرنسي، بهدف خدمة مصالح المعمرين وتشجيع إستقرارهم بالجزائر، وهذا على حساب الأهالي، حيث تميزت أهداف هذه النصوص بحسب الفترة التاريخية الصادرة فيها.

كما تناولنا مسألة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين وهي من المسائل الفاشلة غداة الإستقلال، حيث وجدت السلطة الحاكمة آنذاك نفسها أمام وضعية عقارية معقدة، فسعت إلى التطهير العقاري الفلاحي من مخلفات الفترة الإستعمارية بسنها لعدة نصوص تميزت بتأثرها بالتوجه الإيديولوجي آنذاك، فكانت تمجد الملكية الجماعية والمتمثلة في ملكية الدولة على باقي أصناف الأملاك العقارية الأخرى.

فتكريسا لمبدأ ملكية الدولة للعقار الفلاحي تم التعدي على حق الملكية الخاصة، وذلك بمناسبة تدابير حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، وأيضا يهدف توسيع نطاق أملاك الدولة الفلاحية أستعملت عدة طرق كان أهمها تأمين الأراضي الفلاحية بموجب الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، وهو الأمر الذي أدى إلى فشل عملية تطهير العقار الفلاحي خلال تلك الفترة.

ضف إلى ذلك فترة ما بعد 1990 التي جاءت نتيجة للتأخر المعتبر للمسح العام للأراضي الفلاحية. وتبني الجزائر نظام الإقتصاد الحر، الأمر الذي إستدعى البحث عن آليات جديدة من أجل تطهير مشكلة العقار الفلاحي وهذه الآليات تجسدت في القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي ألغي الأمر رقم 71-73 متضمن الثورة الزراعية، كما انه أدخل منظور جديد في كيفية تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية في مجال العقار عن طريق خلق ميكانزمات تسمح لها بتحقيق بعض الأهداف الإقتصادية والإجتماعية للعقار الفلاحي.

وأما الفصل الثاني فخصصناه لأدوات تنظيم العقار الفلاحي، حيث أن المشرع الجزائري سعى إلى إعادة النظر في الهيئات المشرفة على العقار الفلاحي لأجل تسريع عملية المسح، حيث سعى إلى إعادة هيكلة الساحة العقارية الفلاحية، وذلك بإعتماد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتنشيط دور المحافظة العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي وتهيئة إدارية مشرفة على تسيير وتنظيم هذا القطاع، وقد أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ونظرا للنتائج الهزيلة التي حققها المسح العام للأراضي وتسليم سندات الملكية للفلاحين، بادر المشرع إلى إيجاد آليات موازية لأجل تسريع عملية تطهير العقار الفلاحي

في المناطق غير المسوحة تمثلت في المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية الذي أثبت قصوره، وألغي بموجب القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

ضف إلى ذلك النص على العمل بشهادة الحيازة والتي تسمح لحاملها على الخصوص على رخص البناء، وتوقيع القروض الرهنية من جهة ومن جهة أخرى تسمح بتقليص آجال المسح عند العمل بقانون 07-02.

ومن خلال هذين الفصلين توصلنا إلى نتائج من شأنها تشكيل إجابة لتلك الإشكالية الدائرة حول المدى الذي وفق فيه المشرع الجزائري إلى ضبط تنظيم آليات قانونية لتطهير العقار الفلاحي ومدى نجاعة هذه الآليات، وعليه نستعرض تلك النتائج:

✓ أن الفترة الإستعمارية الطويلة والنصوص القانونية والتنظيمية المستحدثة فيها أدت إلى وضعية عقارية معقدة خاصة على مستوى سندات الملكية وغموض لهذه السندات.

✓ إن الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي يعتبر من البوادر الأولية للتطهير العقاري بصفة عامة وتطهير العقار الفلاحي بصفة خاصة كأداة مباشرة للتطهير العقاري، غير أن التأخر المعتبر في عملية المسح حال دون تحقيق عملية التطهير العقاري الفلاحي بصفة نهائية وشاملة.

✓ أن المشرع أصدر المرسوم 83-352 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، كأداة موازية تغطي تأخر المسح العام للأراضي، محددًا من خلالها نطاق تطبيقه وكيفية إصدار عقد الشهرة، ونظرا لكثرة النزاعات المتعلقة بإلغائه، تم التراجع عنه بموجب القانون 07-02 المتضمن

تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكة العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

✓ أن المشرع وبموجب قانون التوجيه العقاري 90-25 أعطى لكل حائز لقطعة أرضية لمدة لا تقل عن سنة الحق في إستصدار شهادة الحيازة من رئيس البلدية التي تقع فيها الأرض.

من خلال النتائج تبين أن المشرع الجزائري لم يوفق في تحقيق الغاية المرجوة من الأدوات القانونية التي جاء بها القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري التي تهدف إلى تطوير العقار الفلاحي وذلك لكثرة العراقيل الميدانية التي تواجه عملية المسح العام للأراضي، غير أنه لا يمكننا إنكار ما حققته هذه الآليات من إيجابيات على العموم.

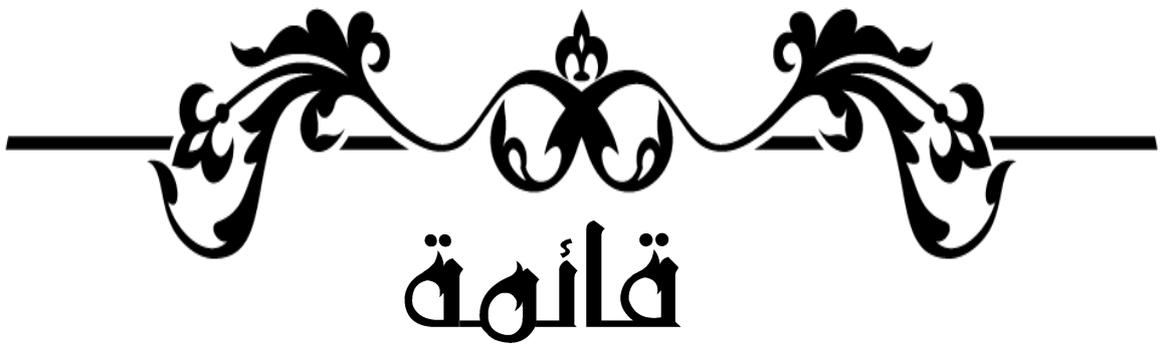
وأخيرا من خلال النتائج المتوصل إليها والنقائص الملحوظة أعلاه فإننا نقترح توصيات من شأنها أن تكون الحل لهذه النقائص ولمشكلة تطهير العقار الفلاحي التي سنستعرضها على النحو الآتي:

✓ نقترح دعم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ماليا كون عملية المسح عملية ضخمة ومكلفة ماليا، وكون هذه العملية ستنجح بإتمامها على كافة التراب الوطني وضعية عقارية مستقرة وتوفر سندات الملكية للملاك الخواص.

✓ تناولنا من خلال بحثنا هذا ندعوا إلى إنشاء جهة رسمية متخصصة في معالجة المشاكل العقارية في الجزائر وبشكل جدي وجذري، وإلى إعادة تنظيم الساحة العقارية، وتحديث القوانين بما يخدم الصالح العام والخاص ويبيي تطلعات المواطن ويشبع حاجياته الفعلية.

✓ تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال مدة الإمكانيات البشرية والمادية.

وقد تم بحمد الله وشكره وصلى اللهم وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وأهله الطاهرين.



المصادر والمراجع



أ. الكتب باللغة العربية:

1. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوي، ط1، الجزائر، 2001.
2. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
3. حسن بهلول، القطاع التقليدي وتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976.
4. خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2000.
5. زروقي ليلي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ج1، ط2، الجزائر، 2001.
6. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003.
7. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، منشورات الجلبى الحقوقية، ج8، ط3، لبنان، 2000.
8. السويدي محمد، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1966.
9. صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
10. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، 2003.

11. عبد اللطيف بن إسنهوا، تكوين التخلف في الجزائر، مطبعة أحمد زبانة، الجزائر، 1979.
12. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، (من تأمين الملك الخاص إلى خوصصة الملكية العامة)، دار الخلدونية، الجزائر 2005.
13. عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
14. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004.
15. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، ط11، 2009.
16. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
17. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر 2001.
18. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
19. عمر صدوق، محاضرات قانون الثورة الزراعية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1986.
20. فوزية غربي، الزراعات العربية وتحديات الأمن الغذائي، حالة الجزائر، مركز دراسات الوحدة العربية، 2010.
21. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال الوطنية، ط1، الجزائر 2004.
22. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، ط2، الجزائر، 2010.

الكتب باللغة الفرنسية:

1. Annuaire Statique de L'Algérie décembre 1969, direction général du plan des études économiques.
2. Annuaire statique, de L'Algérie neuvième volume 1956-1957, service de statistique générale
3. Annuaire statique, de L'Algérie troisième volume 1961 direction générale du plan des études économiques.
4. Bedranis, L'expérience algérien d'autogestion, IN cahier du gread.
5. Claudine Chalut, La Mitidja autogérée enquête les exploitations autogère agricoles d'une région d'Algérie 1968-1970. Travail du centre national des recherche en économie et sociologie plurales I.W.R.A, M A R An Ra, Algérie
6. Mesli (mohamed taher elyes, Le origine de la crise agricole e, Algérie de Cotonnent de 1946 a la Nationalisation de 1962, Alger. Ed. Dahlab.
7. Mohamed taher Allune, Le Régime Foncier En Algérie, Impression Moderne, Alger, Décembre 2005.

ب. القوانين:

1. القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، 1990.
2. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق لـ 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادرة بتاريخ 08-12-1987.
3. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، 1990.

ج. المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، سنة 1991.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-117 الصادر بتاريخ 27-04-1991 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة، ج ر عدد 20، 1991.
3. المرسوم التنفيذي رقم 94-89 المؤرخ في 10-04-1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-117 الصادر بتاريخ 27-04-1991 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة، ج ر عدد 22، 1994.
4. المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15-02-1995 المتضمن تنظيم صلاحيات وزير المالية، ج ر عدد 15، 1995.
5. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، 1996.
6. المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في 06-04-1996 يحدد كفاءات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 02-09-1995 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 22، 1996.
7. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، 2008.

د. الأوامر:

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1971 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 لسنة 1975.

2. الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 هـ الموافق لـ 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 67.
3. الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 17-04-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، 1975.
4. الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 07 جمادى الثاني 1395 هـ الموافقة لـ 17 جوان 1975، قانون الرعي، ج ر عدد 54 المؤرخة في 08-07-1975.
- هـ. رسائل الدكتوراه:
1. إسماعيل شعباني، آثار التوجه نحو الخصوصية والقطاع الفلاحي العمومي بالجزائر، دكتوراه معهد العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 1987.
2. حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، دكتوراه الدولة، جامعة الجزائر 2007.
3. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، منشورة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011-2012.
- و. رسائل الماجستير:
1. جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001-2002.
2. حاشي معمر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التحليل الإقتصادي، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2011.
3. رابح زبيري، الفلاحي المسير ذاتيا ومشاكله المالية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 1985.

4. زبير الطاهر، إشكالية التشغيل في الزراعة، رسالة ماجستير، السنة الجامعية 1996-1997.

5. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، منشورة، العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.

6. فريد عبة، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2006.

ز. مذكرات الماستر:

1. زيناني مسعودة، علاق خديجة، تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، منشورة، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2012-2013.

2. نجاح برحومة، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري، منشورة، جامعة الشهيد حمى لخضر، الوادي، الجزائر، 2014-2015.

ح. المقالات:

1. بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، عدد 11، مجلة دورية صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 02 سبتمبر 2014.

2. بيوت نذير، عقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي، مقالة منشورة في مجلة الإجتهد القضائي، الغرفة العقارية، ج2، 2004.

3. عمار معاشوا، المنازعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة، الجزائر 42، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد 02، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000.

4. كمين مسعود، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مقالة منشورة بمجلة الموثق، العدد الأول، 2003.

ط. الندوات:

1. الندوة الوطنية للقضاء العقاري، المنازعات العقارية الفلاحية، زيرلدا، يومي 15 و 19 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995.

ي. مجلات مجلس الدولة:

1. مجلة مجلس الدولة الصادرة عن مجلس الدولة، عدد 01، 2002.



الفهرس



رقم الصفحة	المحتوى
أ...هـ	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري	
1	المبحث الأول: التطور التاريخي لتطهير العقار الفلاحي
2	المطلب الأول: مرحلة قبل الإستقلال
2	الفرع الأول: أراضي البايلك
3	الفرع الثاني: أراضي العرش
4	الفرع الثالث: أراضي الحبس
5	الفرع الرابع: أراضي الملك
5	المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الإستقلال
5	الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل التوجيه الرأس مالي
11	الفرع الثاني: العقار الفلاحي في ظل التوجيه الإشتراكي
21	المبحث الثاني: إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين
21	المطلب الأول: طريقة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين
21	الفرع الأول: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري
28	الفرع الثاني: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه الفلاحي
31	المطلب الثاني: إجراءات الإرجاع والآثار المترتبة عليها
31	الفرع الأول: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين
34	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين
الفصل الثاني: ادوات تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري	
43	المبحث الأول: المؤسسات الساهرة على عملية تطهير العقار الفلاحي
44	المطلب الأول: المؤسسات المنوطة بتطهير العقار الفلاحي
44	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
48	الفرع الثاني: المحافظة العقارية
52	المطلب الثاني: الهيئات الجديدة المساعدة على عملية تطهير العقار الفلاحي

52	الفرع الأول: اللجنة الوزارية المشتركة
53	الفرع الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
57	المبحث الثاني: البدائل القانونية لعملية تطهير العقار الفلاحي
57	المطلب الأول: عقد الشهرة
58	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة وشروطه
61	الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الشهرة
63	المطلب الثاني: شهادة الحيازة
64	الفرع الأول: شروط إعدادها وتسليمها
68	الفرع الثاني: آثار تسليمها
72	المطلب الثالث: التحقيق العقاري كبديل لتطهير العقار الفلاحي
72	الفرع الأول: الهدف من قانون رقم 07-02
73	الفرع الثاني: مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
77	الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن التحقيق العقاري
82	الخاتمة
88	قائمة المصادر والمراجع

ملخص المذكرة:

من البديهي والحتمي أنه في كل نهاية بحث علمي لابد من وجود ملخص لهذا البحث أو بالأحرى إلى أهم الجوانب المعالجة في هذا الأخير .

وعليه فإن ما خلصنا إليه في هذا الأخير، وعلى ضوء ما سبق يجدر بنا القول أن هذه المذكرة تتناول موضوع تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري من خلال الإجابة على الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط تنظيم آليات قانونية لتطهير العقار الفلاحي؟ ومدى نجاعتها؟.

هذا يستوجب ضرورة تبين العوامل التي أدت إلى تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية الخاصة، ومن ثم توضيح الآليات القانونية التي جاء بها المشرع لتطهير العقار الفلاحي من خلال القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

نستخلص أخيرا أن هذا القانون لم يحقق الأغراض المرجوة منه وذلك بسبب العراقيل الميدانية التي تواجه عملية المسح العام للأراضي، وبسبب الطابع الإختياري التي تميزت به الآليات الموازية لتطهير العقار الفلاحي، غير أنه على العموم لا يمكن إنكار الإيجابيات التي حققتها هذه الآليات.