



جامعة العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري

بعنوان

آليات حماية العقار الفلاحي في
التشريع الجزائري
- التابع للأملك الخاصة للدولة -

إشراف الأستاذة:

- بن طيبة صنية

إعداد الطالبة:

- سيوان سميرة

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر (ب)	د. الوافي فيصل
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر (أ)	د. بن طيبة صنية
ممتحنا	أستاذ مساعد (أ)	أ. بخوش إلهام

السنة الجامعية: 2018/2017

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة

كلمة شكر

أتقدم بأسمى معاني وعبارات الشكر والتقدير والعرفان والإمتنان إلى الأستاذة الفاضلة الدكتورة "بن طيبة صنية"، التي قبلت الإشراف على هذه المذكرة، وكانت لي خير عون بفضل توجيهاتها وارشاداتها ومثلاً يحتذى به في الصبر والعطاء.

دون أن أنسى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة، الذين أتشرف بقبولهم مناقشة هذا البحث، وكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة تبسة.

ولله الحمد والشكر

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع
إلى كل عزيز وعزيزة على
قلبي، وإلى كل من قدم لي يد
المساعدة في انجازه من بعيد،
أو قريب، ولو بكلمة طيبة.

مقدمة

إن تطور قطاع الفلاحة المعول عليه في الجزائر لدفع عجلة التنمية الاقتصادية، وتحقيق الأمن الغذائي خاصة بعد تهاوي أسعار النفط، الذي أثر سلبا على ميزانية الدولة، مرتبط أساسا بتعزيز مكانة العقار الفلاحي، وحمايته خاصة الصنف التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، الذي يشكل مساحة واسعة صالحة للزراعة، والذي يعتبر من أجود الأراضي الزراعية في الجزائر، وهو ما جعل المشرع الجزائري يولي أهمية بالغة لحمايته منذ الاستقلال، بإصدار قوانين خاصة لتنظيمه وتسييره واستغلاله، اختلفت من حقبة تاريخية إلى أخرى حسب التوجه الإيديولوجي الذي اعتمده.

ففي ظل تبني المشرع الجزائري للنظام الاشتراكي، أعطى حق الملكية العقارية الفلاحية بعدا اجتماعيا محضا، يطاله التحديد والتقييد لحساب الملكية العامة، فعمل على تجميع الأراضي الفلاحية في يد الدولة، تحت غطاء الأملاك الشاغرة، ومنع التصرف فيها، ووضع الأموال تحت الحماية، وقام بتأميم الأراضي الزراعية.

وسرعان ما تغيرت الأمور بعد تأثر المشرع الجزائري بالنظام الرأسمالي، واعتناقه مبدأ توسيع الوعاء العقاري لحساب الملكية الخاصة، ظنا منه أن خصوصية العقار الفلاحي هي السبيل الوحيد لحل المشاكل التي يعاني منها القطاع الفلاحي، فأصدر القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الذي يسمح بتملك الأراضي المستصلحة.

والمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إعداد عقود الشهرة على العقارات من نوع الملك الخاص (والذي رغم هذا طال الأراضي من نوع عرش التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة قانونا).

ونظرا لما آلت إليه وضعية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة، من سوء تسيير أثر سلبا على إنتاجها، فقد أصدر المشرع الجزائري القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/18، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذي يسمح بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية، وفردية وتحويل المستفيد من حق الاستغلال من مجرد أجير إلى منتج...

والذي بدوره، لم يحقق الأهداف المرجوة، بسبب تأجير المستفيدين الأراضي لأشخاص غريباء عن الفلاحة، قاموا ببيعها والتصرف فيها في ظل غياب الرقابة الصارمة، وهو ما استوجب تدخل المشرع مرة أخرى بإصدار القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المحدد

لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، الذي اعتمد على عقد الامتياز كأسلوب وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية، ليؤكد بصفة قطعية قرار المشرع على إبقاء الأراضي الفلاحية ملكا للدولة، حتى يبسط رقابته عليها ويتمكن من حمايتها من كل اعتداء.

• أهمية الموضوع:

تعتبر الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، القلب النابض للاقتصاد الوطني المعول عليه كبديل استراتيجي لتحقيق التنمية المستدامة والأمن الغذائي، في ظل تدهور أسعار النفط التي تمثل المورد الرئيسي للخرينة العمومية، وهنا تكمن أهمية الموضوع في أهمية حماية هذا النوع من الأراضي من كل أشكال التعدي، لما له من دور حيوي اجتماعي اقتصادي وتنموي...

والتي تفرض لا محالة معرفة الآليات الجديدة التي تبناها لحماية العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة.

• دوافع اختيار الموضوع:

- **الدوافع الموضوعية:** فضلا عن التساؤلات الكثيرة التي يثيرها هذا الموضوع، فإن أهمية العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، في دفع عجلة التنمية والقضاء على التبعية، دفعتنا لاختيار موضوع آليات حماية العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، ومحاولة منا المساهمة في معرفة هاته الآليات، ومدى نجاعة الوسائل، والنصوص المعتمدة من طرف المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي، ومدى مساهمتها فيما يعرف بأزمة العقار الفلاحي في الجزائر، والتي كثر الحديث عنها في الآونة الأخيرة، وأصبحت عنوانا للكثير من الملتقيات الوطنية والدولية بل وحتى البحوث الأكاديمية.

- **أما عن الدوافع الشخصية:** فهي اهتمامي بموضوع العقار الفلاحي عامة، وفضولي في معرفة مواطن الخلل، ورفع اللبس والغموض حول إشكالية حماية العقار حديث العام والخاص.

• الإشكالية:

إشكالية الموضوع تتمثل في معرفة ما هي الآليات القانونية المختلفة التي إعتدها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة؟ ومدى نجاعتها؟

• المنهج المتبع:

لدراسة موضوع آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، اعتمدنا تارة على المنهج التحليلي بمناسبة دراسة مضمون المواد القانونية التي تنظمه وتحليلها. وتارة أخرى على المنهج الوصفي عند تطرقنا لتعريف بعض المفاهيم القانونية، وجمع المعلومات اللازمة.

• أهداف الدراسة:

نهدف من خلال دراستنا لهذا الموضوع المهم لمعرفة آليات حماية العقار الفلاحي، التي خصها المشرع الجزائري للأموال الخاصة للدولة لتقييم مدى نجاعتها، والإسهام في التعريف بهذا الموضوع وأهميته في معالجة بعض المواضيع المرتبطة به، كموضوع استغلال هاته الأراضي الذي لن يكون ناجحاً إلا إذا أيقن المستغل له، أن العقار الفلاحي الذي يستغله محمي قانوناً.

• الدراسات السابقة:

من خلال عملية البحث المتواضعة والاطلاع، تبين لنا قلة المواضيع التي عالجت العقار الفلاحي عامة، وحتى إن وجدت فهي تتناول موضوع نظامه القانوني واستغلاله، ومن بين هاته الدراسات اطلعنا على ما يلي:

- مذكرة لنيل شهادة دكتوراه دولة للباحث/ صنوبر أحمد رضا بعنوان: "الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري", جامعة تلمسان، 2016/2015، تناول فيها الباحث وسائل حماية الملكية العقارية بشكل تحليلي مفصل.

- مذكرة لنيل شهادة دكتوراه دولة للباحث/ الوافي فيصل بعنوان: "النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري", جامعة باتنة 1، 2016/2015، تناول فيها الباحث كل ما يخص العقار الفلاحي في التشريع الجزائري.

• صعوبات البحث:

من أهم الصعوبات التي اعترضتنا في إنجاز هذا البحث، نقص الجانب النظري الناجم عن قلة المراجع المتخصصة، وحتى المتوفر منها لا تتناول إلا جزءاً ضئيلاً من موضوع الدراسة لا يفي بالغرض المطلوب، وكذلك تتأثر القوانين المنظمة للعقار الفلاحي.

• الخطة المتبعة:

لدراسة هذا الموضوع قسمنا هذه المذكرة الى فصلين:
بحيث تناولنا في الفصل الأول حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، طبقا للقواعد العامة لحماية الملكية، والذي قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول تناول مفهوم العقار الفلاحي، والمبحث الثاني خصصناه لدراسة نطاق حماية العقار الفلاحي.
أما الفصل الثاني والذي سلطنا فيه الضوء على آليات تعزيز حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وقد قسمناه بدوره إلى مبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى عقد الإمتياز الفلاحي، أما الثاني فقد اشتمل على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفصل الأول:

حماية العقار الفلاحي

طبقا للقواعد العامة

لحماية الملكية

العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، بإعتباره أحد أهم أصناف الملكية العقارية، يخضع قانونا لقواعد حماية الملكية الخاصة المعروفة، بالإضافة إلى قواعد قانونية خاصة تملئها تبعيته لأملاك الدولة التي تفرض تعزيز هاته الحماية، وهو ما يتعين معه في البداية معرفة المقصود من العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، لنتمكن فيما بعد من التعرف على نطاق حمايته.

- المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي.

- المبحث الثاني: نطاق حماية العقار الفلاحي.

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

يعد العقار الفلاحي أحد أصناف الملكية العقارية، ويمكن تقسيمه بحسب المالك إلى عقار فلاحي ملك عام وعقار فلاحي ملك خاص وعقار فلاحي من نوع وقف¹. كما يمكن تصنيفه أيضا تقنيا إلى عدة أصناف بإعتماد معايير مختلفة ولمعرفته وإعطائه مفهوما خاصا يمكننا من تمييزه عن غيره من أنواع العقارات حتى نخضعه لنظامه القانوني المتميز عن بقية الأنظمة القانونية الأخرى التي تخضع لها باقي الأصناف الأخرى من الأراضي، كان لا بد في البداية من التطرق إلى أساسه القانوني ثم تعريفه وأخيرا إلى تصنيفاته المختلفة.

1-أنظر المادة: 05 من القانون 10/91 المؤرخ في: 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991، مؤرخ في 08/05/1991، ص 690.

المطلب الأول: الأساس القانوني للعقار الفلاحي:

ورثت الجزائر عن الاستعمار - (الذي كانت من أهم وسائله الاستعمارية تشتيت الملكية) - وضعية عقارية معقدة مزرية، لم يسلم منها العقار الفلاحي، الذي ظل يعاني من تباين في الأنظمة المطبقة عليه، إلى جانب رحيل المعمرين الذي كانوا يستغلون أجود الأراضي الفلاحية في البلاد، وبقيتها في حالة شغور.

وهو ما جعل الدولة في بداية الأمر ولأسباب موضوعية، تقرر إبقاء العمل بالقوانين الفرنسية فيما لا يتعارض مع السيادة الوطنية، وذلك من خلال إصدار القانون رقم 166/62 المؤرخ في 1962/07/31، لتدخل فيما بعد وتحاول إيجاد حلول الأزمة الحقيقية التي كانت تعاني منها وهذا من خلال مجموعة من النصوص المتفرقة، نحاول إبراز أهمها حسب تسلسلها الزمني في النقاط التالية:

* المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 والمتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة منحت بموجبه الدولة لمجموعة من عمال المزارع حق استعمال واستغلال العقارات الفلاحية، التي سبق لهم وأن استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، والتي اعتبرت ملكا خالصا للدولة يخضع لقواعد حماية المال العام، والذي تلاه صدور المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23، الذي منع بيع الأملاك الشاغرة حتى لا تستغل في عملية المضاربة، وكذا المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/19، والمتعلق باستعادة الأملاك العقارية المملوكة للأجانب ولبعض أعوان الإستعمار المنتمين للبرجوازية المحلية، والمرسوم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 الذي اعتبر أن كل ملكية مملوكة لشخص لا يتمتع بالجنسية الجزائرية "ملكية شاغرة".

والمرسوم رقم 90/63 المؤرخ في 1963/03/18 الذي أنشأ الديوان الوطني للإصلاح الزراعي O.N.R.A كهيئة وصاية على المزارع المسيرة ذاتيا.

والمرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 1963/03/22 المتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحية شاغرة والمتعلق بقواعد وكيفيات التسيير الذاتي للإستغلال الفلاحية.

* ميثاق الجزائر لسنة 1964 الذي تم فيه الإعلان عن الثورة الزراعية واشتراكية وسائل الانتاج كبديل لحل الأزمة التي تعيشها البلاد¹.

¹- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها - من تأميم الملك الخاص إلى خصصة المال العام-، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

* الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق بالتسيير الذاتي الذي عدل بموجب الأمر رقم 42/75 المؤرخ في: 1975/01/17 والذي كرس ملكية الدولة للأرض ووسائل الإنتاج معا خلافا لما كان سائدا من قبل.

* الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي كرس ملكية الدولة للعقار الفلاحي من تاريخ إدماجه في صندوق الثورة الزراعية ومبدأ الأرض لمن يخدمها.

* الأمر رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 الذي يتعلق بإثبات الملكية الخاصة والذي يسمح بإثبات الملكية العقارية للأراضي الفلاحية أو المعدة للفلاحة كمبادرة أولى لتطهير العقار الفلاحي للحصول على شهادة الملكية التي يتعين استبدالها بدفتر عقاري فور استحداث المسح العقاري للأراضي.¹

* الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والأمر رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي تم بموجبه إقرار قاعدة شهر التصرفات الواردة على العقارات وإرساء نظام الشهر العيني.

* الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الذي أضفى على العقارات الفلاحية المكونة لصندوق الثورة الزراعية قواعد حماية المال العام بإعتبارها ملكية للدولة.²

* الأمر رقم 43/75 المؤرخ في 1975/06/17 المتضمن قانون الرعي الذي وسع نطاق الثورة الزراعية إلى مجال الثورة الحيوانية.

* دستور سنة 1976 الذي أضفى حماية خاصة لأملاك الدولة في المادة 14 منه بإعتباره الأراضي الرعوية والأراضي المؤممة الزراعية والقابلة للزراعة ملكية للدولة.³

* القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الذي يعترف بحق الملكية لكل مواطن يستصلح أرض بور عمومية بوسائل خاصة والتي حددت كيفيات تطبيقه المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10.

1- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، الطبعة 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
2- انظر المواد 688 و689 من الأمر 58/75 الممضي في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، بتاريخ 1975/09/30، ص 990.
3- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها - من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام-، السابق ذكره.

- * المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة الذي يسمح بإكتساب الملكية الخاصة عن طريق التقادم المكسب في المناطق التي لم يتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي الفلاحية وتأسيس السجل العقاري.
- * القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي أعطى للفلاحين حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التي يستغلونها والذي لا يسقط إلا عن طريق القضاء.
- * القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/06/1984 والمتعلق بالأملاك الوطنية الملغى.
- * دستور سنة 1989 الذي اكتفى بتحديد مضمون الملكية العمومية دون أن يبين موقع الأراضي الفلاحية منها.
- * المرسوم التنفيذي رقم 483/98 المؤرخ في 15/12/1997 المتعلق بتحديد كفاءات منح حق الامتياز لقطع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23/11/1989.
- * القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
- * الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.¹
- * القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي والنصوص التطبيقية له.
- * القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي ألغى القانون: 19/87 المذكور أعلاه وأقر عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة.
- * المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي جاء تطبيقا للقانون 03/10 المذكور أعلاه.

¹- أمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكفاءات منح الإمتياز للأراض التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49، صادرة في 03/09/2008، ص 03.

* المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.

المطلب الثاني: تعريف العقار الفلاحي

- الأملاك العقارية طبقا لنص المادة 23 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ثلاثة أصناف:

(1)- الأملاك الوطنية، وتشمل الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية.

(2)- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

(3)- الأملاك الوقفية.

والأراضي الفلاحية باعتبارها ملكية عقارية¹ فإنها تنتمي إلى أحد هذه الأنواع.

وما يهمنا في دراستنا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية التي لا تكون إلا ملكية خاصة للدولة، نظرا لوظيفتها الإمتلاكية والمالية، وهذا حتى تستفيد من الحماية المقررة للأملاك العامة والخاصة للدولة معا، سواء من حيث عدم قابليتها للتقادم أو للحجز طبقا لنص المادة 04 فقرة ثانية من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم².

ولو أنه يجوز التصرف فيها بقيود صارمة سنتعرض لها خلال دراستنا³.

والعقار الفلاحي في حقيقة الأمر كلمة مركبة من مصطلحين قانونيين، هما العقار والفلاحي، وهو ما يحتم علينا إعطاء تعريف لكل مصطلح على حد في محاولة للمقاربة بينهما.

¹- أنظر المادة 03 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم

بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 جريدة رسمية عدد 55 الصادرة في 27/09/1995، ص 11.

²- المادة: 02/04 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم

بموجب القانون 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 06 صادر في 03/02/2008، ص 04.

³- المادة: 18 من القانون: 30/90 السابق ذكره.

الفرع الأول: تعريف العقار قانونا:

لقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 1/683 من القانون المدني على أنه: " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك في شيء فهو منقول"¹.

ومن ثمة فإن كل الأشياء المادية، التي لا يمكن نقلها دون تلف بما فيها الأرض نفسها كالمباني والأشجار والمنشآت المشيدة باختلاف أنواعها تعد عقارات بالطبيعة، كما أنه وطبقا للفقرة الثانية من المادة 2/683 من القانون المدني تعد كذلك عقارات بالتخصيص، المنقولات بطبيعتها التي يملكها مالك العقار ويرصدها لخدمة هذا العقار وإستغلاله بحيث تتوفر لديه الرغبة في خلق رابطة بينها وبين العقار كالجرارات والحاصدات وآلات الغرس ومحركات ضخ المياه... الخ.

أما الملكية العقارية الخاصة فقد عرفتھا المادة 27 من القانون 25/90 على أنها: "حق التمتع والتصرف في المال العقاري، أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي قانونا:

عرفت العقار الفلاحي -أو ما يصطلح عليه الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري- المادة 04 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990، المعدل والمتمم التي نصت على ما يلي:

"الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"².

والتي يمكن أن نستنتج من خلالها أن الأرض تكون فلاحية قانونا متى توافرت فيها الخائص التالية:

(1) - أن تكون أراضي منتجة وليست بور.

¹ - الأمر: 58/75، السابق ذكره.

² - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، (دون طبعة)، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010، ص97.

- (2) - أن تكون أراض منتجة بفعل تدخل الإنسان عن طريق ممارسة نشاط فلاحي (الحرث - الزرع - السقي... الخ)، وبذلك تخرج عن نطاق الأراضي الفلاحية الأراضي التي تنتج طبيعيا دون تدخل الإنسان كالأراضي الغابية والرعية.
- (3) - أن يكون إنتاج هذا النوع من الأراضي سنويا أو خلال عدة سنوات (حسب نوع المزروعات)، ويكون لها دورا اقتصاديا بحيث يوجه منتوجها إلى تلبية حاجيات الإنسان والحيوان مباشرة أو بعد عملية تحويله.
- وقد انتقد هذا التعريف كونه أهمل الجانب القانوني للأراضي الفلاحية الذي يركز أساسا حول مفهوم حق الملكية، واعتمد على مصطلحات تقنية محضة تميل إلى علم الاقتصاد والزراعة¹.

المطلب الثالث: تصنيف العقار الفلاحي.

- اعتمد المشرع الجزائري في تصنيفه للأراضي الفلاحية على عدة معايير مختلفة وذلك في نصوص قانونية متفرقة يمكن إجمالها في النقاط التالية:

الفرع الأول: التصنيف التقني للأراضي الفلاحية طبقا لقانون التوجيه العقاري 25/90.

- صنف قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية اعتمادا على عدة معايير، منها نوعية التربة (التركيبية الجيولوجية للأرض والعوامل الطبوغرافية) والمناخ، وقابلية التربة للسقي من عدمه والانحدار طبقا لنص المادة 05 منه إلى الأصناف التالية:²
- (أ) - الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: أي طاقتها الانتاجية عالية وقد عرفتها المادة 06 من القانون 25/90 على أنها الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي³.
- (ب) - الأراضي الفلاحية الخصبة: وقد عرفتها المادة 07 من القانون 25/90، على أنها الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.
- (ج) - الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب: وتشمل طبقا لنص المادة 08 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي:

¹ - الوافي فيصل، "النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري"، مذكرة دكتوراه دولة، جامعة باتنة 01، سنة 2015-2016.

² - أنظر المادة 05 من قانون التوجيه العقاري 25/90 - السابق ذكره.

³ - أنظر المواد 06 إلى 09 من نفس القانون.

1. الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
 2. الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
 3. الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
 4. الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.
- (د) - الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب: وعرفتها المادة 09 من قانون التوجيه العقاري على أنها الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة والبنية والانجراف.
- ويتم تصنيف الأراضي الفلاحية إلى مختلف هذه الأصناف طبقا لنص المادة 10 من قانون التوجيه العقاري، على أساس أدوات تقنية ملائمة في ترتيبها حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم، والذي لم يصدر منذ صدور قانون التوجيه العقاري فيما عدا المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹. الذي أحال في مادته الرابعة إلى المادتين 80 و 81 من القانون 31/88 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 التي حددت أصناف الأراضي الجافة والمسقية.
- وكذا المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 الذي جسد التصنيف الذي اعتمده قانون المالية لسنة 2010 لتحديد أساس حساب أتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز.

الفرع الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية طبقا لقانون المالية:

1- طبقا لقانون المالية لسنة 1989:

من أجل تحديد وعاء وكيفية تحصيل مبلغ الأتاوة من طرف المستفيدين من حق الانتفاع الدائم لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تطبيقا لنص المادة 06 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84 سنة 1997، صادرة بتاريخ 1997/12/21.

- التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹ جاء قانون المالية لسنة 1989 بتصنيف جديد للأراضي الفلاحية الجافة والمسقية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في مادته الواحدة والثمانون (81) على النحو التالي:²
- **المنطقة أ:** تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم.
 - **المنطقة ب:** تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم.
 - **المنطقة ج:** تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم.
 - **المنطقة د:** وتضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال وتعتبر أراضي السهول في مفهوم هذا التصنيف الأراضي الفلاحية التي يقل منحدرها عن نسبة 12,5 %.
 - ويتم تحديد تصنيف البلديات ضمن المناطق المذكورة أعلاه بقرار مشترك بين وزيرى الفلاحة والمالية.

2- طبقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2010:

- تطبيقا لأحكام المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19/03/2012 الذي أعاد تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة إلى مناطق حسب الإمكانيات الفلاحية للأرض، بدل القوام التقني الذي كان سائدا فيما مضى وذلك على النحو التالي:³
- **المنطقة أ:** تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.
 - **المنطقة ب:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و 600 مم.
 - **المنطقة ج:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم.

¹ - القانون 19/87 تم إلغاؤه بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة في 18/08/2010، ص 04.

² - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، هو الذي أحال بموجب المادة: 04 منه إلى المادة 80 و 81 من قانون المالية لسنة 1989.

³ - الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في: 26/08/2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، جريدة رسمية عدد 49 سنة 2010، صادر في 29/08/2010.

- **المنطقة د:** تضم كل الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم.

وتعد أراضي سهول الأراضي التي يقل إنحدارها عن نسبة 12.5 %، ويتم تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز على المستوى المحلي، بناء على تصريح صاحب الامتياز بالإعتماد على المعايير المذكورة أعلاه من طرف لجنة ولائية يرأسها مدير المصالح الفلاحية تتكون من ممثلي:

- مديرية أملاك الدولة للولاية.

- مديرية الموارد المائية للولاية.

- مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

التي تعد بعد الانتهاء من أشغالها مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز توجهه إلى مدير أملاك الدولة للولاية ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية كما تبلغ به صاحب الامتياز المعني.

ويمكن أن تكون قرارات هاته اللجنة موضوع تظلم لدى لجنة وطنية تحدد تشكيلها وعملها بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة¹.

وهذا بعد أن اقتنع المشرع الجزائري بضرورة إنشاء لجنة ولائية محلية تكون أكثر دراية بالمنطقة وخصائصها وهو ما من شأنه أن يحقق أكثر عدالة عند تقييم مبلغ الأتاوة المفروضة طبقا لنص المادة 02 من المرسوم 124/12.

¹- أنظر المادة 02 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 الذي يحدد المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 17، الصادرة في 2012/03/25، ص 08.

المبحث الثاني: نطاق حماية العقار الفلاحي.

حتى تساهم الدولة في رفع القدرة الإنتاجية الفلاحية قصد تأمين متطلبات الأفراد، بل تحقيق فائض يضمن لها عائدات مالية تساهم في تحقيق توازن ميزانها التجاري، وسد العجز المالي الذي تعاني منه عملت على تشديد الحماية على الأرض محل كل إنتاج، والتي من بينها الأراضي الفلاحية وهو ما يفسر تكريسها حماية دستورية للأراضي الفلاحية في التعديل الأخير للدستور لسنة 2016 بنصها في المادة 2/19 منه على: "تحمي الدولة الأراضي الفلاحية"، تضاهاي أهميتها في تنمية الاقتصاد الوطني والتنمية المستدامة، رغم أن الملكية العقارية كانت أصلا محمية دستوريا¹.

وفي انتظار النصوص القانونية والتنظيمية، التي لم تصدر لحد الساعة لتكريس مبدأ الحماية الدستورية للعقار الفلاحي فإنه يتعين لدراسة نطاق حماية العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، إعتداد كأساس الحماية المقررة للملكية العقارية الخاصة، وإسقاط كل مرة ما لا يستقيم والطبيعة العمومية للعقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، آخذين بعين الاعتبار النصوص التي تنظم العقار الفلاحي عامة.

¹- انظر المادة 2/19 من القانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 يتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016، جريدة رسمية عدد 14، الصادر في 2016/03/07، ص02.

المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة، يخضع كما قلنا سابقا لمبادئ حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني، لا سيما المادة 674 منه التي عرفت الملكية على أنها حق التمتع والتصرف في الأشياء، شرط ألا يستعمل استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة غير أنه مع ذلك يخضع لمبدأ عدم القابلية للحجز وعدم القابلية للتقادم¹، التي تميز الأملاك الوطنية عن غيرها.

ولكنه قابل للتصرف فيه، بحيث يمكن للدولة أن تنتقل ملكيته للخواص بشروط صارمة تنظمها قوانين ولوائح خاصة، ومن هنا فإن الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة، قد تتعلق بملكية العقار الفلاحي في حد ذاته، وهو ما لا يتحقق إلا باستعمال دعاوى الملكية، وقد تتعلق بحيازة العقار الفلاحي وهو ما يستوجب اللجوء إلى إحدى دعاوى الحيازة المعروفة.

الفرع الأول: دعاوى متعلقة بملكية العقار الفلاحي:

دعوى ملكية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة، هي كل دعوى عينية يكون محلها المطالبة بملكية هذا العقار.

سواء لاستحقاقها فتكون دعوى استحقاق الملكية أو لاسترجاعها فتكون أمام دعوى استرجاع الملكية.

ورغم أنها دعوى ملكية، يختص بالنظر فيها القضاء الإداري خروجاً عن المبدأ العام، الذي يعقد الاختصاص لنظرها للقضاء العادي حامى الحريات، استناداً إلى المعيار العضوي تطبيقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، وترفع من طرف المالك للمطالبة بالعقار الذي يكون تحت يد الغير المعتدي، وهي لا تسقط بالتقادم³.

¹- أنظر المادة 689 من الأمر 58/75، السابق ذكره.

²- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، سنة 2008، صادرة في 2008/04/23.

³- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، سنة 2017، ص 07.

أولاً: دعوى استحقاق الملكية:

- * دعوى استحقاق ملكية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، دعوى محلها المطالبة بملكية الشيء الذي هو تحت يد الغير، ويرفعها كل شخص يملك سندات رسمية تثبت إمتلاكه لعقار فلاحي أدخلته الدولة ضمن ملكيتها ويتعلق الأمر خاصة بـ:
- * الملاك الذين أجروا أراضيهم للمعمرين، ولم يكن لهم وثائق تثبت عقد الإيجار بحيث أدمجت أراضيهم بعد الاستقلال في أملاك الدولة.
- * الملاك الذين سلبت أملاكهم عنوة من المستعمر وأدمجت ضمن دومين الدولة آنذاك.
- * الملاك الجزائريون الذين أمت ممتلكاتهم من طرف المستعمر بطريقة غير شرعية بسبب ثورتهم ضده¹.

وترفع هذه الدعوى ضد الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به²، وتتميز دعوى الاستحقاق بخاصتين هما:

- أ- **دعوى الاستحقاق عينية:** دعوى الاستحقاق دعوى عينية لأن المدعي فيها يطالب بحق عيني أصلي (حق الملكية) على العقار موضوع النزاع، فهو يطلب برد ملكية العقار.
- ب- **دعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم:** حق الملكية باعتباره حق عيني أصلي لا يزول بعدم الاستعمال، ومن ثمة فإن دعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم مهما طالمت فيها مدة الاعتداء على العقار.

والعائق الوحيد الذي يمكن أن يواجه رافع دعوى الاستحقاق هو خروج العقار من يد المالك واكتساب شخص آخر هذا العقار بالتقادم، فيفقد حينها حقه ليس لسقوطه بالتقادم ولكن لأن شخصا آخر اكتسبه بالتقادم³.

غير أنه بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإن هذا العائق لا يثار كونها محمية بقاعدة عدم القابلية للتقادم طبقا لنص المادة 689 من القانون المدني، ويتم رفع دعوى استحقاق العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، من قبل مالك العقار أو ورثته، للمطالبة بملكيتهم التي تكون قد أدرجت في حساب الدولة، ضد وزير المالية بصفته

¹- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2004.

²- أنظر المادة 125 من القانون 30/90 السابق ذكره.

³- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000.

ممثلا للدولة والممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة، على مستوى الولاية أو المدير العام للأملاك الوطنية، إذا كانت القضية أمام مجلس الدولة تطبيقا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20¹، طبقا للقواعد العامة لرفع الدعاوى المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث ينعقد الاختصاص الإقليمي لمحكمة موقع العقار كونها دعوى عينية.

ثانيا: دعوى استرجاع الملكية:

دعوى استرجاع ملكية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، دعوى محلها ليس الإقرار أو الاعتراف بالملكية، ولكن استرجاع الملكية التي فقدها مالكا نتيجة التأميم أو التبرع بها في إطار الثورة الزراعية، أو أن الدولة وضعتها تحت الحماية تطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، الذي أرسى قواعد استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة، أو المتبرع بها أو الموضوعة تحت حماية الدولة ضمن شروط خاصة.

ويتم رفع دعوى استرجاع الملكية من طرف المالك أو ورثته ضد الوالي، أو مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، للمطالبة باسترجاع القطعة الأرضية الفلاحية التي كانت مملوكة له، أو أخرى بديلة عنها²، دون أن يكون له الحق في الحصول على أي تعويض.

الفرع الثاني: دعاوى متعلقة بحيازة العقار الفلاحي:

أعطيت عدة تعريفات للحيازة من بينها أنها: "السيطرة الفعلية لشخص على شيء أو استعماله لحق عيني باعتباره مالكا للشيء أو صاحب الحق العيني عليه مع مرور مدة من الزمن يجعل واضع اليد مالكا له"³.

وتعتبر الحيازة الوجه الظاهر للحق، فهي قرينة على الملكية، فالحائز غالبا ما يكون المالك صاحب الحق، وقد شرعت دعاوى الحيازة من طرف الشارع بغرض حماية صاحب الحق بصفة غير مباشرة لما توفره من حماية سريعة لحقه، دون تكليفه عبء إثبات ملكيته للعقار الفلاحي الذي يحوزه.

وإذا كانت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كما أوضحناه سابقا، لا تكتسب بالتقادم، وهو ما يعني عدم جواز تمسك الحائز لها، ولو كان حسن النية بإكتسابها

1- أنظر المادة 192 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية رقم 69 صادرة في 2009/12/19، ص: 593 و594.

2- لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق.

3- الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى، الطبعة 1، سنة 2015، ص2.

بالتقادم أو حتى بحيازتها القانونية، غير أنه يمكن حيازتها استثناء بموجب رخصة إدارية تعطي للمستفيد منها الحق في حيازة العقار الفلاحي ضمن شروط قانونية محددة سلفا، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار رقم 181.645 المؤرخ في 1998/06/24¹.

وعليه فإن دعاوى الحيازة الرامية لحماية العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، لا يمكن أن ترفع إلا من قبل المستثمرة الفلاحية أو أحد المستثمرين أصحاب الامتياز، وقد نصت المادة 524 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، على شروط رفع دعاوى الحيازة. وتتمثل دعاوى الحيازة في الدعاوى التالية:²

أولا: دعوى استرداد الحيازة:

تضمنت المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط رفع دعوى استرداد الحيازة بنصها على ما يلي:

"يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ والعلني"³.

هذا وقد جاءت المادة 525 متناسقة ومتطابقة مع ما نصت عليه أحكام المادة 817 من القانون المدني التي نصت على أنه: "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة من وقت انكشاف ذلك، ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره". وعليه فإن دعوى استرداد حيازة العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة يرفعها الحائز الذي انتزع منه العقار الفلاحي، الذي يحوزه ويستغله، وذلك خلال سنة من تاريخ فقد الحيازة أو من تاريخ اكتشاف فقدها تحت طائلة سقوط الحق، دون أن يكون ملزما بإثبات حيازته لحقه لمدة سنة كاملة.

¹ - المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1991.

² - نصت المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:

"يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو حق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون لبس واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل ولا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض".

³ - المستثمرة أو أحد المستثمرين أصحاب الامتياز الذي يستغلون العقار الفلاحي المغتصب.

ثانيا: دعوى منع التعرض:

دعوى منع التعرض، هي الدعوى التي يرفعها حائز العقار ضد المعتدي أو الغير، طالبا منع التعرض المادي أو القانوني له الذي يعرقل انتفاعه بالعقار¹. فهي دعوى تحمي الحيازة في ذاتها تستمد أساسها القانوني من المادة 820 من القانون المدني التي تنص على: "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض".

وترفع هذه الدعوى من المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي²، متى تم تعرض الحيازة للاعتداء المادي أو القانوني دون أن يتم انتزاعها (وإلا كنا أمام دعوى استرداد الحيازة)، متى توافرت شروط رفعها الموضوعية والشكلية المقررة قانونا لا سيما طبقا لأحكام المواد 820 من القانون المدني والمواد 524 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضد الغير المعتدي.

ويختص بالفصل في قضية دعوى منع التعرض على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة القضاء العقاري المختص إقليميا كونها لا ترفع باسم مالكةا ولكن حائزها لأن دعوى منع التعرض دعوى موضوعية تحمي الحيازة في حد ذاتها.

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى وقائية تهدف إلى الحيلولة دون إتمام أعمال التعرض الذي إذا ما انتهت بالفعل أصبحت تعرضا³.

وتستمد أساسها القانوني من نص المادة 821 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط

¹ - التعرض المادي: كل عمل مادي من أعمال التعدي يتضمن تعطيل انتفاع الحائز لحيازته.

- التعرض القانوني: كل إجراء أو تصرف قانوني يتعارض مع حيازة الحائز.

² - المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، جريدة رسمية عدد 50 صادرة في 1987/12/09، ص 1918.

³ - الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، السابق ذكره.

ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر¹.

وترفع هذه الدعوى من قبل المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية، متى شرع الغير في أعمال من شأنها التعرض لحيازته للعقار الفلاحي الذي استناد من حق استغلال له طبقا لما يقتضيه القانون متى توافرت شروطها الموضوعية والشكلية المقررة قانونا، ويكون موضوع الدعوى وقف الأعمال أو الأشغال الجديدة التي هي في طور الإنجاز ولم تنته بعد بحيث يلتمس المدعي فيها من القاضي الاستعجالي المختص إقليميا، بأن يأمر بوقف هاته الأعمال الجديدة التي تهدد حيازته، مهما كان نوعها إلى غاية الفصل النهائي في دعوى الموضوع.

وتتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى استرداد الحيازة، في كون الحيازة تبقى في يد الحائز رغم أعمال التعدي.

وتتميز عن دعوى منع التعرض في كون أعمال التعدي جديدة ولم تنته بعد، فإذا ما تمت وانتهت نصح أمام تعرض يستوجب رفع دعوى منع التعرض لا دعوى وقف أعمال جديدة.

¹ - الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

المطلب الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

الحماية الإدارية للملكية العقارية عموما تتمثل في مجموعة الإجراءات، التي خولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار، والتي يجب عليها التقيد بها سواء في إطار نزاع الملكية للمنفعة العامة أو في إطار الاستيلاء المؤقت، وكذلك في مجال قوانين أخرى تضبط كيفية استعمال واستغلال العقار.

أما بالنسبة لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، فتتمثل في مجموعة الإجراءات المنصوص عليها قانونا التي تستهدف حماية الأملاك الوطنية من تصرفات أعوان الإدارة والغير التي قد تلحق ضررا بها، وضمان تأديته للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة به¹.

ومن أهمها عملية جرد العقار الفلاحي في سجلات القوام، وعملية الرقابة التي أوجبهها قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 لحماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة على حد سواء².

وكذا القيود المفروضة على حائز العقار الفلاحي، التي تهدف إلى ضمان حسن استعماله واستغلاله وعدم تجزئته، ولا تحويله عن وجهته الفلاحية.

الفرع الأول: الجرد والرقابة على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

من بين الواجبات الملقة على عاتق الإدارة، الالتزام بحماية وجرّد الأملاك الوطنية العامة بما فيها العقار الفلاحي التابع للدولة، وكذا الالتزام بالرقابة عليها، وهو ما سنحاول التعرف عليه في النقاط التالية:

أولاً: جرد العقار الفلاحي.

طبقا لنص المادة 08 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 فإنه:

"يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي، وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على إختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هذا بهدف ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها. ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها".

¹- انظر المواد من 21 إلى 25 من القانون رقم 30/90، السابق ذكره.

²- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 83.

كما عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1999/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية على أنه:

"... يعني الجرد العام للأملاك الوطنية التسجيل الوصفي، والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية، والتي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية".

وعليه فإن عملية الجرد عملية إدارية تقنية، يتضمن تسجيل وصفي وتقويمي للعقار يبين مكوناته، وخصائصه، وقيمه النقدية تهدف إلى حماية الأملاك العامة والخاصة على حد سواء، بما فيها العقار الفلاحي التابع للدولة، ومراقبة إستعماله بما يتفق والأهداف المرجوة منه.

إذ يتعين طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 على كل المنشآت والمصالح والهيئات والمؤسسات العمومية ذات طابع الإداري التابعة للدولة والجماعات المحلية الإقليمية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أو الشخصية المعنوية أو لا تتمتع بها، أن تقوم بجرد وصفي تقويمي لعقارات الأملاك الخاصة أو العمومية التي خصصت لها¹. وذلك عن طريق إعداد بطاقة تعريفية بكل عقار تابع للأملاك الوطنية، خصص لها أو أسند إليها تسييره، أو تحوزه بأي صفة كانت وتتعلق المعلومات التي تدون في هذه البطاقات بما يأتي:

(1)- المنشأة أو المصلحة أو الهيئة أو المؤسسة التي خصص لها العقار أو تحوزه وتشتمل هذه المعلومات على ما يأتي:

◀ تسميتها.

◀ مرجع النص الذي أنشأها.

◀ الجماعة العمومية التي تنتمي إليها (الدولة، الولاية، البلدية).

(2)- العقار، وتتعلق معلوماته بما يأتي:

◀ نوعيته، ومحتواه ومكان وجوده.

◀ أصل الملكية ونوعية الحقوق.

◀ قيمته².

وقد حدد القرار المؤرخ في 1992/02/04 نموذج بطاقة التعريف لعقارات الأملاك الوطنية وضبط كيفية إعدادها.

¹- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 60، سنة 1991، صادرة بتاريخ 1991/11/24، ص 2343.

²- انظر المادة: 11 من نفس المرسوم.

والتي يتعين على المسؤولين الإداريين المعنيين جمعها حسب كل منشأة، أو مصلحة، أو هيئة، أو مؤسسة تابعة للدولة، وحسب كل ولاية أو بلدية، يتم إرسالها إلى المصلحة المكلفة بالأموال الوطنية في الولاية¹.

كما يتعين على المنشآت والمصالح والهيئات العمومية الأخرى التابعة للدولة، أن تعلم مصلحة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا في الشهر الأول من كل سداسي، بأي تغيير طرأ في السداسي السابق في المحتويات المادية للأملاك الوطنية المسجلة بغرض مراجعة هاته الأخيرة سجلات تدوين عقارات الأملاك الوطنية حسب المستجدات الطارئة عليها خلال هاته الفترة².

وقد ألزمت المادة 83 من قانون المالية لسنة 2003 تسجيل كل العقارات المجردة في سجل الإرتكاز في الجدول العام للأملاك الوطنية، الذي تقوم بفتحه ومسكه مديرية الأملاك الوطنية على مستوى الولاية وهو على نوعين:

(1) - سجل تدون فيه جميع العقارات.

(2) - سجل تدون فيه العقارات المخصصة، والتي تديرها أملاك الدولة، والتي تم إلغاء تخصيصها. تدون فيه المعلومات بعد عملية تحقيق تكلف به مفتشية أملاك الدولة، التي تقوم بالمعاينة الميدانية والتحقق من جميع السندات والوثائق الخاصة بالعقار، لتصدر في الأخير ما يعرف بشهادة التسجيل في الأملاك الوطنية.

وهكذا فإن عملية الجرد وبفضل متابعتها لحركة العقار الفلاحي تسمح للإدارة بممارسة الحماية عليه، عن طريق إتخاذ الإجراءات اللازمة في الوقت المناسب، وكذا تمكينها من ممارسة واجب الرقابة عليه تطبيقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية.

ثانيا: الرقابة على العقار الفلاحي

إذا كانت عملية الجرد تضمن للدولة إحصاء ممتلكاتها، ومعرفة الوضعية الحقيقية لها، من أجل أن تضمن لها الحماية اللازمة، فإن ذلك غير كاف إلا إذا تلتته عملية الرقابة التي نصت عليها المادة 24 من القانون رقم 30/90 بقولها: "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها هذا القانون، والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات المخولة إياها التشريع"³.

¹ - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 445/91، السابق ذكره.

² - انظر المادتين 14 و15 من نفس المرسوم.

³ - انظر المادة 24 من القانون 30/90، السابق ذكره.

والمادة 25 من القانون 30/90 التي نصت على ما يلي:

"تبين المحاسبات والفهارس والجداول وسجلات التقييم (سجلات القوام) وسجلات الجرد التسجيل الأمين لحركات الأملاك الوطنية، وينبغي أن يعكس هذا التدوين بكيفية دقيقة وصحيحة أوضاع الأملاك، ومحتواها الحقيقي، وملكيته، أو تخصيصها قصد تقادي الملاحظات الإدارية والقضائية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها"¹.

وهكذا فإن الرقابة المنصبة على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، يتضمن الرقابة على ملكية العقار في حد ذاته، وذلك عن طريق معاينة دورية للسجلات الخاصة به ومعاينته ميدانيا بما فيه المنشآت الفلاحية المنجزة عليه ومتابعة كل جديد وهو ما تقوم به وزارة المالية، باعتبارها المسؤولة عن المحافظة العقارية للدولة وكذا المديرية العامة للأملاك الوطنية على كل المستويات (الوطنية والولائية والبلدية).

ورقابة حسن استغلال هذا العقار وفق الغرض المخصص له، وبطريقة تسمح بالحفاظ على طابعه الفلاحي والذي تمارسه وزارة الفلاحة، باعتبارها الجهة الوصية على المديرية الفلاحية محليا عن طريق هيئة عمومية مستقلة تعرف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي فضلنا تناوله بصفة مستقلة لاحقا لما يلعبه من دور بارز في رقابة وحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

وهكذا فإن الرقابة على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، قد تكون رقابة داخلية تمارس عن طريق الجهات الوصية تحت طائلة المساءلة التأديبية، بل وحتى القضائية طبقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول، كما قد تكون خارجية عن طريق هيئات مستقلة منشأة لهذا الغرض، كما هو الحال بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حامي العقار الفلاحي التابع للأملاك العقارية الخاصة للدولة، وحتى العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة والوقف.

¹ - انظر المادة 23 من نفس القانون.

الفرع الثاني: القيود الممارسة على استغلال الملكية العقارية الفلاحية:

فضلا عن جرد ورقابة العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة، أقر المشرع الجزائري قيودا خاصة على استغلال الملكية العقارية الفلاحية، التي من شأنها حمايته ورد أي إعتداء حتى قبل حدوثه، يمكن تلخيص هذه القيود في النقاط التالية:

أولا: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية:

يخول حق الملكية للمالك سلطة استغلال عقاره، كميزة وسلطة يتميز بها عن الغير. إلا أن المشرع الجزائري وحرصا منه على حماية العقار الفلاحي، والمحافظة عليه من كل أشكال التعدي، ووعيا منه بأهميته الإقتصادية والإجتماعية، بل وحتى السياسية جعل من استغلال الأراضي الفلاحية إلزاما وواجبا على مالكيها وحائزها. وقد تطور واختلف مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية حسب الايدولوجية السياسية التي كانت تعتقها الدولة.

فبعد أن كان مفهوم عدم الاستغلال مرتبطا ارتباطا أساسيا بصفة المالك نفسه الذي يجب عليه أن يستغل أرضه الفلاحية، ويستثمرها بنفسه دون أن يعهد بها لشخص آخر ولو كان منتدب أو وكيل تحت طائلة تأميم أرضه لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية في ظل الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

وأصبح مفهوم عدم الاستغلال في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 مرتبطا بالإستغلال الأمثل والعقلاني للأراضي الفلاحية بصرف النظر عن نظامها القانوني، بغية تحقيق الأمن الغذائي مهما كانت صفة المستغل مالكا، أو مجرد حائز، أو شخص آخر يستغلها عن طريق التأجير ولو بعقود عرفية¹، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، شخصا طبيعيا كان أو معنويا.

والأرض المعنية بالإستغلال، هي كل أرض فلاحية بصرف النظر عن نظامها القانوني سواء كانت تابعة للدولة والممنوحة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية، أو تابعة للخوادم، ولا تختلف سوى في الإجراءات القانونية المطبقة في حالة إثبات عدم الاستغلال، وفي الجزاءات المترتبة قانونا.

¹- انظر المادة 2/53 من القانون 25/90 التي تسمح بتحرير عقود الايجار الفلاحي في شكل عقود عرفية خروجا عن أحكام القانون المدني وهو ما يطرح عدة إشكالات خاصة بعد التعديل الأخير للقانون المدني لسنة 2007، لاسيما الأحكام المتعلقة بإثبات عقد الايجار.

ففي حين تخضع الأراضي الفلاحية الخاصة غير المستغلة إلى أحكام المرسوم رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، فإن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الممنوحة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية فردية كانت أو جماعية أصبحت تخضع للقانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الذي ألغى القانون 19/87 المتضمن ضبط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وكل المراسيم التنظيمية المطبقة له بما فيها المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990.

وقد كرس القانون رقم 03/10، قيد استغلال الأراضي الفلاحية، وحتى الأملاك السطحية في المادة 29 منه الذي إعتبر أن عدم إستغلال المستثمرات من أصحاب الامتياز للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة، إخلالا بالتزاماته يوجب فسخ العقد إداريا في حالة إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي وعدم امتثاله بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ له.

وله بعد فسخ عقد الامتياز بالطرق العادية من طرف إدارة الأملاك الوطنية الحق في الطعن في قرار فسخ عقد الامتياز في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغه فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وقد اعتبرت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري عدم استغلال الأراضي الفلاحية تعسفا في استعمال الحق نظرا لما له من تأثير سلبي على وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية¹. وهكذا فإن استثمار الأراضي الفلاحية هو قيد، وواجب قانوني يقع على كل مالك أو حائز لعقار فلاح مهما كان الصنف الذي ينتمي إليه.

ثانيا: الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض.

منع القانون كل استعمال أو استغلال لغرض غير فلاح، للأراضي المصنفة كأراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

¹- لمزيد من الشرح والتفصيل، راجع رشيد شمشيم -التعسف في استعمال الملكية العقارية- دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، دون سنة نشر.

كما كرس مبدأ حضر تحويلها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة عن طابعها الفلاحي إلى طابع عمراني إلا بقانون¹. وعن طريق أو بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بالنسبة لباقي تصنيفات الأراضي².

وحتى التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي، يجب ألا تفضي إلى تغيير وجهتها الفلاحية طبقا لنص المادة 22 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08، حفاظا وحماية دائما للعقار الفلاحي لما له من أهمية بالغة في الاقتصاد الوطني³.

ولمزيد من الحماية، فقد كرس المشرع إجراءات خاصة لدراسة طلبات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية من أجل توجيهها لأغراض البناء في انتظار تعديل قانون 16/08⁴، بموجب مجموعة من التعليمات الوزارية والتي كان آخرها التعليم رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12 المتعلقة بإقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

ثالثا: الالتزام بقواعد التصرف وتجزئة العقار الفلاحي.

خروجا عن مبدأ حرية المعاملات العقارية الذي كرسه قانون التوجيه العقاري 25/90، فقد تم تقييد المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية بجملة من القيود والشروط تضمنتها المادة 55 منه التي نصت على ما يلي:

"تتجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار، ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه.

ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه، وممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه".

وكل معاملة تتم خرقا لهذه المادة تعد باطلة وعديمة الأثر تمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعمل بإسم ولحساب الدولة، من نقل ملكية العقار محل المعاملة

¹ - تنص المادة 49 من القانون 25/90 على ما يلي: "تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت شهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل".

² - انظر المادة 36 من نفس القانون.

³ - أنظر المادة 20 من القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، سنة 2008، صادرة في 2008/08/10، ص 03.

⁴ - أنظر المادة 15 من نفس القانون.

العقارية الباطلة بعد الموافقة بدفع ثمن عادل¹، إذا تعلق الأمر بعقار فلاحي ملك للخواص وفسخ عقد الامتياز وتفعيل الجزاءات المنصوص عليها قانونا، إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ومن خلال ما سلف يمكن القول أن المعاملات العقارية المنصبة على العقار الفلاحي يجب أن تحترم الشروط التالية:

(1)- يجب أن تنجز المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية تحت طائلة البطلان، تشهر لدى المحافظة العقارية المختصة لانتقال الملكية.

فيما عدا حالة الإيجار الفلاحية الذي يمكن طبقا لنص المادة 53 فقرة ثانية من القانون 25/90 أن يحرر عرفيا.

(2)- يجب أن لا تعلق المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية الأرض للإستثمار الفلاحي، أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

(3)- يجب أن لا تعلق أو تتسبب المعاملات العقارية في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري، وبرامجه المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية تحت طائلة عدم إشهار هذه العقود والمعاملات التي يكون الهدف منها إنشاء حصص غير قانونية عموما تتعارض مع إلترام الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية، وهذا ما أدى إلى إعتقاد المشرع وسيلة تجميع العقارات المجزأة، ومنع تجزئتها للحفاظ على مردوديتها وحسن استغلالها.

(4)- يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في إرتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية².

كما لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا، أو خصبة، إلا طبقا لأحكام القانون 25/90 لا سيما المادتين 33 و34 منه، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير والبناء³.

1- أنظر المادة 56 من القانون رقم 25/90، السابق ذكره.

2- أنظر المادة 33، من نفس القانون.

3- تخضع لأحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، لسنة 1990، ص1652.

بل إنه وحتى في حالة إعطاء الرخصة، اعتمد المشرع مقاييس خاصة تختلف باختلاف الغرض من البناء، وإمكانية البناء (خصبة جدا أو ضعيفة الخصب)، وهذا في إطار دائما تعزيز حماية العقار الفلاحي¹.

(5)- لا يمكن القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، إلا بعد إتمام اجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من القانون رقم 16/08 تحت طائلة البطلان والمتمثلة أساسا فيما يلي:

- فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي، أو ذوي الوجهة الفلاحية، ويستعمل كأداة لتدخل الدولة.

- خريطة تحديد الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

المطلب الثالث: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

قد لا تكون الحماية الإدارية والمدنية، بل وحتى الدستورية كافية لحماية الملكية العقارية لذا أقر المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات الأخرى، حماية استثنائية جزائية للعقار بغض النظر عن أصل الملكية عامة أو خاصة.

وذلك بتقرير نصوص عقابية متفرقة من أبرزها قانون العقوبات وبعض القوانين الخاصة، أين تم من خلالها تجريم بعض الأعمال الخطيرة التي تشكل تعديا على العقار، والتي من بينها العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة الأولى بالحماية، وهذا طبعا حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة².

الفرع الأول: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة في قانون العقوبات.

لقد أحالت المادة 136 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأمالك الوطنية، إلى تطبيق قانون العقوبات على كل أنواع المساس بالأمالك الوطنية، سواء كانت خاصة أو عامة وهو ما يخضع المخالف المعتدي على الأراضي العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة للأمر رقم 156/66 المعدل والمتمم المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 08/06/1966³.

¹- انظر المواد 03-05-06 من القرار الوزاري المشترك وزارة الفلاحة والسكن المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86، سنة 1992.

²- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، سنة 2017، ص 93.

³- الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 08/06/1966 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02/16 المؤرخ في 19 جوان 2016، جريدة رسمية عدد 37، الصادرة في 02/05/2016.

هذا وقد تضمن قانون العقوبات مجموعة من النصوص، التي تجرم الاعتداء على العقار، والتي من أهمها جريمة التعدي على الملكية العقارية المنصوص والمعاقب عليها بموجب المادة 386 من قانون العقوبات، والتي تعتبر بمثابة النص العام الذي يكفل الحماية الجزائية للملكية العقارية.

إلى جانب النص على جرائم أخرى لا تقل أهمية وخطورة، وهو ما سيتم تناوله تباعا في النقاط التالية بحسب تسلسل تكييفها القانوني من جنائية، إلى جنحة، فمخالفة.
أولا: جنائية الحرق العمدي لأرض فلاحية.

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

- مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن.
- مركبات أو طائرات ليس بها أشخاص.
- غابات أو حقول مزروعة، أشجار، أو مقاطع أشجار، أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات.
- محصولات قائمة، أو قش، أو محاصيل موضوعة في أكوام أو في حزم.
- عربات سكة حديدية سواء محملة بالبضائع أو بأشياء أخرى أو فارغة إذا لم تكن ضمن قطار به أشخاص"¹.

- كما أضافت المادة 396 مكرر من نفس القانون على أنه تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادة 396 المذكورة أعلاه، تتعلق بأموال الدولة أو بأموال الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام².
وعليه فإن جريمة الحرق العمدي للعقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة هو إضرار الجاني النار فيه عمدا وتعمده ذلك بغض النظر عن الهدف أو الدافع لذلك ومهما كانت النتيجة والعواقب³.

¹ - المادة 396 من الأمر 156/66، السابق ذكره.

² - المادة 396 من الأمر 156/66 من نفس الأمر.

³ - ثابتي وليد، "الحماية القانونية للملكية العقارية الغابية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة، سنة 2016/2017، ص 200.

1- أركان جريمة الحرق العمدي لأرض فلاحية:

تقوم جريمة الحرق العمدي لأرض فلاحية تابعة لأملاك الدولة الخاصة على ثلاثة أركان أساسية كغيرها من الجرائم ركن مادي ووجود علاقة بين الفعل والنتيجة، وركن معنوي، وتتمثل في:

أ- إضرار النار عمدا في أرض فلاحية تابعة للأملاك الدولة الخاصة، بهدف حرقها مهما كانت الوسيلة المستعملة في ذلك.

ب- أن يكون محل الجريمة المحروق طبقا لنص المادة 396 في فقرة ثلاثة وأربعة، من قانون العقوبات:

* غابات أو حقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام على هيئة مكعبات.

* محاصيل قائمة أو قش أو محاصيل موضوعة في أكوام أو في حزم.

ج- إتجاه إرادة الجاني إلى وضع النار عمدا وعن علم في الأشياء المذكورة في المادة 396 الفقرة الثالثة والرابعة المذكورة أعلاه.

2- العقوبة المقررة لجريمة الحرق العمدي أرض فلاحية تابعة لأملاك الدولة الخاصة:

طالما أن الجريمة واقعة على أملاك تابعة للدولة، فإن عقوبتها طبقا لنص المادة 396 مكرر من قانون العقوبات هي السجن المؤبد، غير أنه إذا أدت الجريمة إلى موت شخص أو عدة أشخاص يعاقب مرتكب الجريمة بالإعدام¹.

كما تخفف العقوبة إلى السجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات متى حمل الجاني الغير على وضع النار عمدا تطبيقا لنص المادة 397 من قانون العقوبات².

- جنحة تخريب المحاصيل:

تنص المادة 413 من قانون العقوبات على ما يلي: "كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج ويجوز أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون وبالمنع من الإقامة"³.

1- أنظر المادة 399 من الأمر 156/66، السابق ذكره.

2- أنظر المادة 397 من نفس الأمر.

3- أنظر المادة 413 من نفس الأمر.

وعليه فإن جريمة تخريب محصولات قائمة على أرض فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة تقوم بإتيان الجاني أي فعل مادي يقع على عقار فلاح، ويترتب عليه تخريب المحصولات القائمة، والأغراس النامية طبيعيا أو بعمل الإنسان¹، ويتمثل فعل التخريب في كل إتلاف يؤدي إلى تعطيل إستعمال الشيء أو الانتفاع به، ويأخذ عدة صور.

1- أركان جريمة تخريب المحصولات والأغراس:

لقيام جريمة تخريب المحصولات القائمة على الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يتعين توافر الأركان التالية:

أ- تخريب الجاني المحصولات والأغراس غير المملوكة له و ذلك بإتيان أي عمل مادي وبأية وسيلة كانت، من شأنه إتلاف الزرع والمحصول كقطع الأشجار مثلا، أو كسر أغصانها أو ما شابه.

ب- أن يكون محل الجريمة محصولات أو أغراس قائمة على الأرض الفلاحية نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان وتكون مملوكة للغير.

ج- أن تتجه إرادة الجاني عن قصد وعلم إلى تخريب المحصولات، والأغراس القائمة على الأرض الفلاحية.

2- العقوبة المقررة لجريمة تخريب المحصولات والأغراس:

وقد حددتها المادة 413 من قانون العقوبات بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

ويجوز علاوة على ذلك حرمان الجاني من حق أو أكثر من الحقوق الوطنية المذكورة في المادة 9 مكرر 1 من قانون العقوبات لمدة لا تزيد عن خمس (5) سنوات وبالمنع من الإقامة².

- جنحة المرور على أرض الغير:

تنص المادة 413 مكرر على ما يلي: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج:

1- كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاتل، أو في الكروم، أو مزارع الصفصاف، أو الكبار، أو الزيتون، أو التوت، أو الرمان، أو

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، سنة 2017، ص 132.
² - أنظر المادة 14 من الأمر 156/66، السابق الذكر.

البرتقال، أو غيرها من الأشجار المماثلة، أو في مزارع، أو مشاتل الأشجار ذات الثمار، أو غيرها المهينة بعمل الإنسان.

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

(3)- كل من جعل مواشيه، أو دوابه المعدة للجر، أو الحمل، أو الركوب تمر في أرض الغير قبل جني المحصول¹.

وعليه فإن جريمة المرور في أرض الغير، من الجرائم العمدية الخطيرة الواقعة على العقار، والتي تقوم في حق الجاني الذي يطلق المواشي من أي نوع كانت في أرض فلاحية غير مملوكة له، أو يجعل مواشيه ودواب الجر، أو الحمل، أو الركوب تمر بأرض الغير المبذورة أو التي بها محاصيل لم يتم جنيها بعد، والتي من شأنها أن تلحق أضرارا جسيمة بالأرض الفلاحية والمحاصيل والمزروعات.

(1)- أركان جريمة المرور في أرض الغير:

لقيام جريمة المرور في أرض الغير طبقا لنص المادة 413 مكرر من قانون العقوبات يتعين توافر الأركان التالية:

* مرور المواشي أو دواب الجر، أو الحمل، أو الركوب التي يملكها الجاني على الأرض الغير الفلاحية الذي يصاحبه إتلاف²، والذي يتم بإطلاق الجاني المواشي على أرض الغير.

* أن تكون المواشي التي أطلقت على أرض الغير المزروعة والمهينة، مملوكة للجاني أو في حيازته.

* أن تتجه إرادة الجاني عن قصد وعلم إلى إطلاق المواشي، أو تركها تمر على أرض الغير³ الفلاحية المزروعة أو المبذورة.

(2)- العقوبة المقررة لجريمة المرور على أرض الغير:

حددها المادة 413 مكرر من قانون العقوبات بعقوبة الحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج⁴.

1- انظر المادة 14 من الأمر 156/66، السابق ذكره.

2- أنظر المادة: 413 مكرر من نفس الأمر.

3- وينبغي هنا التمييز بن جنحة مرور المواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب التي تحكمها المادة 413 مكرر ومخالفة مرور الانسان على أرض تعود لملكية الغير، التي يحكمها نص المادة 458 من قانون العقوبات، والتي تكون عقوبتها من 2000 إلى 4000 دج، أو الحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر، والتي تمتد علة تشريعها من احترام إرادة المالك، لا خطورة الاعتداء.

4- أنظر المادة 413 مكرر من نفس الأمر.

(3) - جنحة الهدم:

قد تطل الجرائم الواقعة على العقار المنشآت الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المقامة عليه، والتي تعد قانونا جزءا منه، ومن بين هاته الجرائم، جريمة الهدم التي تقوم بمجرد إتيان الجاني أعمال تخريب وإتلاف المنشآت الفلاحية المقامة باستعمال لغم أو أية مادة متفجرة أخرى كليا، أو جزئيا، أو يشرع في ذلك طبقا لما نصت عليه المادة 400 من قانون العقوبات التي نصت على ما يلي: "تطبق العقوبات المقررة في المواد من: 395 إلى 399 حسب التقسيم، والمنصوص عليه فيها على كل من يخرب عمدا مبان أو أي مساكن أو غرفا أو خيما أو أكشاكا أو بواخر أو سفنا أو مركبات من أي نوع كانت أو عربات سكة حديد أو طائرات أو مخازن أو أماكن أشغال أو توابعها وعلى العموم أية أشياء منقولة أو ثابتة من أي نوع كان كليا أو جزئيا أو يشرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة أخرى"¹.

والمادة 401 من قانون العقوبات التي نصت على ما يلي: "يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرقا أو جسورا أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو استغلالا أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة"².

- أركان جريمة الهدم:

تقوم جريمة هدم المنشآت الفلاحية في حق الجاني متى توافرت الأركان التالية:

* قيام الجاني بإلقاء مواد متفجرة أو زرع ألغام في المنشآت الفلاحية أو تحت الأرض أو حتى الشروع في ذلك.

* أن يكون محل الجريمة المنشآت الفلاحية المذكورة في نص المادة 400 من قانون العقوبات المذكورة أعلاه.

* أن تتجه إرادة الجاني إلى هدم وإتلاف المنشآت المقامة إضرارا بها.

- العقوبة المقررة لجريمة هدم المنشآت الفلاحية:

شدد المشرع في العقوبة المسلطة على مرتكب جريمة هدم المنشآت الفلاحية نظرا للخسائر الجسيمة والكارثية التي قد تتسبب فيها، فأقر عقوبة الإعدام إذا تمت الجريمة في الطرق العمومية والمنشآت بإختلاف طبيعتها.

¹- أنظر المادة 400 من الأمر 155/66، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 401 من نفس الأمر.

في حين اعتمد عقوبة السجن المقررة في المواد من 395 إلى 399 حسب التقسيم الوارد فيها إذا تمت الجريمة بالوضع العمد للغم، أو مواد متفجرة في غير الأماكن المنوه عنها في المادة 400 من قانون العقوبات¹.

(5) - جنحة تغيير معالم الحدود:

نصت المادة 417 من قانون العقوبات على مايلي: "كل من ردم حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا أخضر أو أخشابا جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعارف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج"².

وعليه فإن جريمة تغيير معالم الحدود، لا تقع على الأرض الفلاحية ذاتها وإنما على المعالم والحدود التي تفصل بينها بحيث تقوم الجريمة بإتيان الجاني أي فعل مادي من شأنه أن يلغي الحدود القائمة بين القطع الأرضية المتجاوزة.

- أركان جريمة تغيير معالم الحدود:

لقيام جريمة تغيير المعالم يتعين توافر الأركان التالية:

* قيام الجاني بأعمال مادية من شأنها تغيير معالم الحدود بين القطع الأرضية الفلاحية المتجاوزة كردم حفرة أو هدم سور، أو قطع، أو قلع سياج أخضر، أو أخشاب جافة منه، أو نقل أو إلغاء أنصاب الحدود، أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود.

* أن يكون محل الجريمة معلم ثابت، أو متعارف عليه لفصل الحدود بين القطع الأرضية الفلاحية.

* أن تتجه إرادة الجاني عن قصد وعلم إلى إلغاء المعالم بهدف تغيير الحدود.

- العقوبة المقررة لجريمة تغيير الحدود:

حددها المادة 417 من قانون العقوبات بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

(6) - مخالفات إغراق الطرق وإتلاف المزروعات:

نصت المادة 444 من قانون العقوبات على ما يلي:

¹- أنظر المادتين 400 و401 من الأمر 156/66، السابق ذكره.

²- انظر المادة 417 من نفس الأمر.

"يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 8000 دج إلى 16.000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين:

* كل من اقتلع، أو خرب، أو قطع، أو قشر شجرة، لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير وكل من أتلف طعاما، وكل من قطع حشائش، أو بذور ناضجة، أو خضراء مع علمه أنها مملوكة للغير.

* كل من أغرق الطرق، أو أملاك الغير وذلك برفعه مصب مياه المطاحن، أو المصانع، أو المستنقعات عن منسوب الارتفاع الذي تحدده السلطة المختصة...¹.

وعليه فإن جريمة تخريب ملك الغير وإغراق الطرق تقوم بإتيان الجاني أفعال مادية من شأنها إهلاك الأشجار المملوكة للغير، وقطع حشائش أو بذور خضراء مملوكة للغير.

- أركان جريمة تخريب ملك الغير وإغراق الطرق:

لقيام جريمة تخريب ملك الغير أو إغراق الطرق يتعين توافر الأركان التالية:

* إتيان الجاني إحدى الأعمال المادية المذكورة في نص المادة 444 فقرة 1 و 2 من تخريب واقتلاع وقطع وإتلاف وإغراق الطريق.

* أن يكون محل الجريمة المزروعات القائمة على أرض وطرق وأملاك الغير.

* أن تتجه إرادة الجاني عن قصد، وعلم إلى تخريب وقطع واقتلاع المزروعات القائمة على الأرض المملوكة للغير أو إغراق طرق وأملاك الغير.

الفرع الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في القوانين الخاصة.

هنالك عدة قوانين خاصة تضمنت تجريم بعض الأفعال الماسة بالعقار الفلاحي مهما كان نوعه منها:

1- الحماية الجزائية المقررة للأراضي الفلاحية في القانون 12/05 المتعلق بالمياه:²

لما كان الماء أساس الحياة، وكانت الأراضي الفلاحية بحاجة ماسة إلى الماء لإحيائها، واستغلالها وإنتاجها فقد نظم المشرع عملية إستعمال الماء لسقيها، بحيث جرم إستعمال المياه القذرة في عملية السقي، بموجب المادة 130 من قانون المياه، كونه يشكل تعديا على الأرض

¹- انظر المادة 444 من الأمر 156/66، السابق ذكره.

²- القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04/08/2005 يتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد 60، الصادرة في 04/09/2005، ص 03.

الفلاحية بل على المستهلك، وقد أقر لمرتكب هاته الجريمة عقوبة صارمة، يمكن مضاعفتها في حالة العود طبقا لنص المادة: 179 منه.

كما جرم استعمال الملكية العامة للمياه دون رخصة وبتناولها فيما يلي:

جناية استعمال المياه القذرة في سقي المحصولات:

ولقد نصت عليها المادة 145 من قانون المياه بقولها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 2000 إلى 200.000 دج أو بإحدى العقوبتين فقط، عن كل مخالفة لأحكام المواد 63 و 137 و 138 من هذا القانون¹.

وتجدر الإشارة إلى وجود نصوص أخرى مختلفة لا يمكن حصرها تجرم المساس بالأراضي الفلاحية كقانون 06/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها، وكذا قانون 12/84 المؤرخ في 27/07/1984 الذي يتضمن النظام العام للغابات وغيرها من القوانين¹.

(2) - الحماية الجزائية المقررة للأراضي الفلاحية في القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي:

تضمن قانون التوجيه الفلاحي مجموعة من النصوص تجرم بعض أعمال التعدي على الأراضي الفلاحية، والتي من بينها:

أ- جريمة تغيير الطابع الفلاحي لأراضي مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

وتجرم هاته الجريمة كل الأعمال التي من شأنها أن تؤدي إلى تغيير الوجهة للأراضي الفلاحية وقد نصت على ذلك المادة 87 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي بقولها:

"يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأراض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"².

- أركان جريمة تغير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية:

لقيام هاته الجريمة لابد من تحقق الشروط التالية:

¹- انظر المواد -من 34 إلى 40 من القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية عدد 31، الصادرة في 13/05/2007، سنة 2007، ص 06.

²- أنظر المواد من 72 إلى 88 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 27/07/1984 الذي يتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 26 يونيو 1984، سنة 1984، ص 959.

- * قيام الجاني سواء كان شخصا طبيعيا، أو معنويا بأفعال مادية، وتصرفات قانونية من شأنها تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التي يملكها، أو يحوزها.
- * أن يكون محل الجريمة أراض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.
- * أن تتجه إرادة الجاني عن علم إلى تغيير طبيعة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية إضراراً بها.

- العقوبة المقرر لجريمة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية:

عقوبة جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج، إذا كان الجاني شخصا طبيعيا ويمكن مضاعفة هاتاه العقوبة في حالة العود¹.

ويعاقب الشخص المعنوي بغرامة لا تقل عن 4 مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي، كما يتعرض إلى واحدة، أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 18 مكرر من قانون العقوبات.

ب- جريمة تعرية أراضي الرعي و نزع الأغذية الحلفاوية والنباتية:

تنص المادة 88 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه:

"يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 150.000 دج إلى 500.000 دج، كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحلفاوية والنباتية خلافا لأحكام المادة 28 من هذا القانون"².

وعليه فإن جريمة تعرية الأراضي، ونزع الغطاء النباتي تقوم بإتيان الجاني أي فعل مادي يقع على عقار فلاحي ويترتب عنه تعرية ونزع الغطاء النباتي.

- أركان جريمة تعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحلفاوية والنباتية:

* قيام الجاني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بتعرية أراضي فلاحية أو نزع الأغذية الحلفاوية والنباتية إضراراً بها.

* أن يكون محل الجريمة أراض مخصصة للرعي أو أراضي حلفاوية ونباتية بها مزروعات قائمة.

* أن تتجه إرادة الجاني عن علم بتعرية الأراضي المخصصة للرعي أو أراض حلفاوية ونباتية.

¹- انظر المادة 90 من القانون 16/08، السابق ذكره.

²- انظر المادة 88 من نفس القانون.

- العقوبة المقررة لجنحة تعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحفاوية والنباتية:
عقوبة جنحة تعرية الأراضي الرعوية ونزع الأغذية الحفاوية والنباتية، هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة 100.000 دج إلى 500.000 دج، إذا كان الجاني شخصا طبيعيا، ويمكن مضاعفة هاتاه العقوبة في حالة العود، ويعاقب الشخص المعنوي بعقوبة لا تقل عن 4 مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي، كما يتعرض إلى واحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 18 مكرر من قانون العقوبات¹.

¹- انظر المادة 90 من القانون 16/08، السابق ذكره.

خلاصة الفصل الأول

يخضع العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، باعتباره أحد أهم أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ويخضع للقواعد العامة للحماية، الممارسة على الأملاك الوطنية العامة، المتمثلة أساسا في إلزام وواجب الجرد والرقابة.

كما يستفيد من الحماية الثلاثية المقررة للملكية العقارية المدنية منها، والإدارية، والجزائية.

فضلا عن القيود الخاصة التي تمارس على استغلاله بهدف المحافظة على طبيعته الفلاحية وحتى استغلاله وعدم تجزئته، والتي تحكمها نصوص قانونية خاصة، رادعة.

الفصل الثاني:

آليات تعزيز حماية

العقار الفلاحي التابع

للأملاك الخاصة للدولة

رغم الحماية المقررة قانونا للعقار الفلاحي التابع لأموال الدولة الخاصة، بإعتباره أحد أصناف الملكية العقارية، إلا أنه بحاجة إلى آليات أخرى تعزز حمايته، لما له من دور استراتيجي في تنمية الإقتصاد الوطني، بفضل العائدات المالية التي يمكن أن يوفرها للخزينة العمومية، والتي من شأنها تحقيق الإكتفاء الذاتي والقضاء على شبح المديونية.

وهو ما تطلب من المشرع الجزائري التدخل في كل مرة، حسب الإيديولوجية التي كان يعتنقها في تحديد وتنظيم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، والتي من شأنها وحدها أن تدعم حمايته بداية من التسيير الذاتي، إلى التسيير الاشتراكي، إلى الإنتفاع الدائم، وصولا إلى الإمتياز المطبق حاليا كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

والذي بدوره لن يحقق الأهداف المرجوة، إلا بوجود جهاز رقابة يسهر على مراقبة مدى وفاء المستثمر المستفيد من حق الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه قانونا، حفاظا على حسن استغلال العقار الفلاحي والحفاظ على وجهته الفلاحية، وهي المهمة الأساسية التي أوكلت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: عقد الامتياز الفلاحي.
- المبحث الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

المبحث الأول: عقد الامتياز الفلاحي

إن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر، تعد الركيزة الأساسية التي يقوم عليها النظام الاقتصادي، و من هنا تبرز مسألة أهمية حسن تنظيمه وإستغلاله، حتى يكون منتجا ويحقق الأمن الغذائي، ومن أجل ذلك عني المشرع بتنظيم كيفية استغلاله بإصدار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذي أقر للفلاحين حق دائم قابل للتنازل والنقل والحجز عليه، لا يسقط إلا عن طريق القضاء، ليقرر فيما بعد إعتقاد الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في المادة 17 من القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي الذي نظمته، وهو ما أكدته بعد ذلك ونظمه بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي ألغى صراحة القانون رقم 19/87 بموجب المادة 34 منه¹.

¹- انظر المادة 34 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/05، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في 2010/08/18، ص 04.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

عقد الامتياز عقد إداري، تعده إدارة الأملاك الوطنية بصفتها ممثلا عن وزير المالية، وهذا بعد إبرام دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، والذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والمستثمر صاحب حق الامتياز بعد قبول هذا الأخير كل الشروط المنوه عنها في دفتر الشروط، واستيفاءه كل الشروط والإجراءات القانونية المطلوبة.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.

في الحقيقة إن أول تعريف لعقد الامتياز الفلاحي اعتمده المشرع الجزائري كان في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15، والذي ألحق بدفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والواقعة داخل المساحات الاستصلاحية، واحتمال تحويله إلى تنازل¹.

وقد عرفته بصفة مقتضبة جدا المادة رقم 02/03 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على أنه "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية".

أما المادة رقم 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط، وكفاءات استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فقد عرفته كما يلي:

"الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.

بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 443/97 مؤرخ في 1997/12/15، الذي يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، جريدة رسمية عدد 83، صادرة في 1997/12/17.

ويقصد في مفهوم هذا القانون بـ"الأمالك السطحية"، مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، لاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري".
وعليه فإن عقد الامتياز في حقيقة الأمر، عقد إداري تصدره إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية بناء على دفتر الشروط الموقع سابقا، بين المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعد طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يستفيد بموجبه كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية، من حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية من مبان وأغراس ومنشآت لمدة أقصاها (40) سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها بموجب قوانين المالية¹.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز.

من خلال تعريف عقد الامتياز، يمكن أن نستنتج أهم خصائصه، والمتمثلة أساسا فيما يلي:
أولا: عقد الامتياز عقد إداري.

الامتياز عقد إداري، كونه يصدر عن الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة، بمناسبة تسييرها استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لمليتها، تمنح بموجبه المستثمر صاحب الإمتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لمليتها الخاصة، بما فيها الأمالك السطحية المتصلة بها، وهذا بناء على دفتر الشروط الذي يتم إعداده قبل إبرام عقد الامتياز.
والذي يوقعه كل من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو بذلك يعد جزءا من عقد الامتياز، ويتضمن شروط خاصة غير مألوفة في عقود القانون الخاص، وهذا تعزيزا لحماية العقار الفلاحي التابع للدولة.
وينبغي الإشارة هنا إلى أنه، وبعد إلغاء حق الانتفاع الدائم وتطبيقا لنص المادة 09 من القانون 03/10، فإنه تم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بموجب عقود إمتياز محررة طبقا للمرسوم التنفيذي 326/10.

¹ - وقد انتقد الدكتور/ بن يحي شارف، إغلاق الباب أمام الأشخاص المعنوية والمتعاملين الأجانب للاستفادة من حق الامتياز وكذا مدة عقد الامتياز الطويلة التي من شأنها أن تحمل أصحاب الامتياز على التهاون في واجب استغلال، في مداخلة تحت عنوان: "الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر - من الإمتياز إلى ضرورة الشراكة الأجنبية"، في الملتقى المغاربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، 12 و13 مارس 2018، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشادلي بن جديد، الطارف، الجزائر.

وقد نصت المادة 13 من المرسوم 326/10 على أنه يتعين على عقد الامتياز أن يبين على الخصوص ما يلي:

- (1)- لقب وإسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
 - (2)- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.
 - (3)- مدة الامتياز.
 - (4)- موقع الأرض وقوام الأراضي، والأمالك السطحية كما هي مبنية في جرد الأملاك المذكور في المادة 03 من نفس المرسوم .
- ويحدد عقد الامتياز لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد¹.

وبمجرد نشر عقد الامتياز ترسله إدارة أملاك الدولة إلى الديوان الوطني، الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز، وهذا بعد استكمال شكليات التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، الذي نظمته القرار رقم 404 المؤرخ في 2011/06/16 المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية، وهذا على نفقة المستثمر صاحب الامتياز².

وعليه فإن عقد الامتياز عقد إداري، يستوجب لصحته توافر أركان العقد الإداري من رضا ومحل وسبب، حيث تتطابق إرادة الدولة ممثلة في شخص مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحي "باعتباره من يوقع دفتر الشروط"، وإن كانت إدارة أملاك الدولة هي التي توقع العقد وتسجله، وتشهره بالمحافظة العقارية مجانا-، والمترشح لامتياز الأراضي الفلاحية³، على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، بغرض المساهمة في تنمية النشاط الفلاحي متى توفرت الشروط والإجراءات القانونية المطلوبة.

- ثانيا: عقد الامتياز منشئ لحق عيني

من خلال أحكام القانون رقم 10/03 المتعلقة بعقد الامتياز، يتضح لنا أن عقد الامتياز ينشئ مجموعة من الحقوق العينية لفائدة المستثمر صاحب الامتياز، والتي من أهمها:

¹- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10، المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79، صادرة في 2010/12/24.

²- أنظر المادة 15 من نفس المرسوم.

³- ينظم عملية الترشيح لامتياز الأراضي الفلاحية القرار رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 الذي يحدد كليات إعلان الترشيح ومعايير إختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.

(1) - حق الاستعمال و الاستغلال:

طبقا لنص المادة 04 من القانون 03/10، فإن حق الامتياز يمنح للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال، واستعمال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بمحل عقد الامتياز. بحيث يمكن من استغلال الأرض الفلاحية للغرض الموجهة إليه، ودون المساس بطبيعتها بطبيعة الحال، وكذا استعمال المنشآت المقامة عليها، والتي عبر عنها القانون بمصطلح الأملاك السطحية، والتي تملك الدولة حق استرجاعها في الحالات التي هي عليها عند إنتهاء مدة حق الامتياز¹.

(2) - حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض:

طبقا لنص المادة رقم 12 من القانون رقم 03/10 فإنه: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض". حيث يكون من حق المستفيد من حق الامتياز رهن الحق العيني الذي استفاد منه بموجب عقد الامتياز لفائدة المقرضين.

- ثالثا: عقد الامتياز عقد مؤقت، قابل للتجديد:

عقد الامتياز من العقود الزمنية، التي تحدد فيها التزامات الأطراف المتعاقدة، تبعا للمدة التي تحدد فيه، وهي من البيانات الجوهرية التي يترتب على إغفالها بطلان العقد، وقد حددتها المادة رقم 04 من القانون رقم 03/10 ب: مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وهي من البيانات الواردة في دفتر الشروط.

- رابعا: عقد الامتياز عقد معاوضة:

طبقا لنص المادة رقم 04 من القانون رقم 03/10، فإن المستثمر صاحب الامتياز، ملزم بالدفع مقابل استغلاله للقطعة الأرضية الفلاحية، التي استفاد منها في إطار الامتياز، يتمثل في إتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية، يتم تسديدها في الآجال المحددة قانونا لدى مفتشية أملاك الدولة، التي يقع في دائرة اختصاصها العقار الفلاحي².

¹ - انظر المادة 26 فقرة ثانية من القانون رقم 03/10، السابق ذكره.

² - انظر المادة 19 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، (جريدة رسمية عدد 40 الصادرة في 20/07/2011)، الذي حدد الأتاوة مقابل حق الامتياز، وعدلت المادة 41 من الأمر 01/10 المؤرخ في 29/08/2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2010.

- خامسا: عقد الامتياز عقد شكلي:

بمجرد إعداد عقد الامتياز، تقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيله، وكذا شهره في المحافظة العقارية، ليتم فيما بعد تسجيله من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في بطاقيات المستثمرات الفلاحية، وهذا كحماية استثنائية للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة ينفرد بها عقد الامتياز، عن باقي العقود حتى يمكن الدولة من بسط الرقابة عليه.

- سادسا: عقد الامتياز عقد قابل للتنازل:

طبقا لنص المادة 13 من القانون 03/10، والمادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، فإنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حق الامتياز، شريطة ألا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الآتية ذكرهم:

* الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 أعلاه، والذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/ أو أملاك سطحية خرقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

* الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

* الذين ألغى الولاية قرارات استقادتهم.

* الذين ثبت أنهم سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني¹.

هذا وقد يكون التنازل بمقابل أو دون مقابل:

(1)- التنازل دون مقابل: لا يكون التنازل مجانا، إلا لأحد ذوي الحقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز، إلا في حالتين حددتهما المادة رقم 14 من القانون رقم 03/10 وهي:

أ- حالة عجز المستفيد الذي يصبح غير قادر على ممارسة نشاطه الفلاحي، بصفة شخصية ومباشرة.

ب- بلوغ المستثمر صاحب الامتياز سن التقاعد ببلوغه سن 60 سنة من العمر على الأقل.

(2)- التنازل بمقابل: وفي هذه الحالة يمكن لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة بالأولوية، كما للدولة بصفقتها مالكة لحق الرقبة والمسؤولة على حماية العقار الفلاحي استعمال حق الشفعة، إذا لم يبد باقي أعضاء المستثمرة رغبتهم عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

¹- انظر المادتين 07 و19 من القانون 03/10، السابق ذكره.
²- حكيمة كحيل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 03/10، طبعة ثانية، دارهومة، الجزائر، سنة 2014، ص: 141 و142.

- سابعا: الامتياز حق قابل للتوريث:

طبقا لنص المادة رقم 13 من القانون رقم 03/10 فان حق الامتياز قابل للتوريث، بحيث ينتقل إلى ورثة المستثمر صاحب الامتياز المتوفى للمدة المتبقية من عقد الامتياز، والذين يتعين عليهم خلال أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم القيام بما يلي:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،
التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم،

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون رقم 03/10.

وفي حالة عدم إختيار الورثة لإحدى هاته الحالات يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجهة القضائية العقارية المختصة قصد إثبات التخلي، الذي يترتب عنه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية، وإدراج أموال الشركة ضمن الأملاك الوطنية، تطبيقا لأحكام المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية 30/90¹.

- ثامنا: الإمتياز حق قابل للحجز:

نصت المادة رقم 13 من القانون رقم 03/10، على أن حق الامتياز حق قابل للحجز. فإذا كان حق الانتفاع مرهونا احتفظ الدائن المرتهن بحقه، ويبقى حق الانتفاع مثقلا بالرهن للمدة الباقية من عقد الامتياز ويجوز عندئذ للمرتهن، الحجز على حق الانتفاع وبيعه بالمزاد وتقاضي حقه من الثمن.

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز:

يرتب عقد الامتياز على عاتق طرفيه، الدولة والمستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الالتزامات كما يمنح لهم في المقابل مجموعة من الحقوق.

الفرع الأول: حقوق والتزامات الدولة.**أولا: حقوق الدولة:**

الدولة بصفتها مالكة للعقار محل النزاع، تبقى مالكة لحق الرقبة، حتى وإن منحت حق الانتفاع للمستثمر صاحب حق الامتياز وهو ما يمنحها الحقوق التالية:

¹ - حكيمة كحيل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون: 03/10، المرجع السابق.

(1) - حق ممارسة الشفعة: في إطار حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة نص المشرع في المادة 15 من القانون رقم 03/10 على حق الدولة في ممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة التنازل عن حق الامتياز وتنازل باقي أعضاء المستثمرة عن استعمال حقهم في الشفعة. حيث يخطر الديوان كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان في خلال 30 يوما¹.

وإذا لم يرغب لا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز، الذي لا يبقى في هذه الحالة إلا لمدة حق الامتياز المتبقية².

(2) - حق الرقابة:

تسهر الدولة بصفقتها مالكة للعقار الفلاحي محل عقد الامتياز، على ممارسة حق الرقابة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على حسن استغلال العقار الفلاحي والحفاظ على طبيعته، وهو الأمر الذي أكدته أحكام القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 وحتى دفتت الشروط الملحق به.

وتتم الرقابة بفضل الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمرات الفلاحية.

(3) - حق فسخ عقد الامتياز:

تملك الدولة حق فسخ عقد الامتياز متى ثبت إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات الملقاة على عاتقه لاسيما:

- * تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الأملاك السطحية.
- * عدم استغلال الأراضي و/ أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (1).
- * التأجير من الباطن للأراضي و/ أو الأملاك السطحية.
- * عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (02) متتاليتين.
- * مخالفة أحكام المادة 22 من القانون رقم 03/10، بالامتناع عن إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصيا، أو عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فانه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها:

¹ - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326/10، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 22 من نفس المرسوم.

- * طريق تعيين المستثمرة الفلاحية.
- * طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.
- * توزيع واستعمال المداخل.
- * مخالفة أحكام المادة 23 من القانون رقم 03/10، بالامتناع عن القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك مطابقة للقانون.

4- حق استرجاع الأملاك السطحية:

عند انتهاء عقد الامتياز، أو فسخه يحق للدولة أن تسترجع الأراضي الممنوحة للامتياز وكذلك الأملاك السطحية في الحالات التي هي عليها.

ثانيا: التزامات الدولة:

تقع على الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة الالتزامات التالية:

أ- إعداد عقد الامتياز:

يقوم بإعداد عقد الامتياز إدارة أملاك الدولة باسم المستثمر صاحب الامتياز، وإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يتم إعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز على الشيوخ، وبحصص متساوية.

وإذا تعلق الأمر بورثة أبرم عقد الامتياز باسم كل الورثة.

وتقوم الدولة بإجراءات تسجيل عقد الامتياز، وتسلم نسختين عنها للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يقوم بدوره بتسجيله في بطاقة المستثمرات الفلاحية، وتسليم نسخة للمستثمر صاحب الامتياز¹.

ب- التعويض عند نهاية عقد الامتياز:

عند إنتهاء عقد الامتياز وإذا كانت الأملاك السطحية بوضعية جيدة، تلتزم الدولة بتعويض المستثمر صاحب الامتياز، عن القيم المضافة والامتيازات، والرهن المحتملة، أما إذا كانت الأملاك السطحية في حالة سيئة، فيقتطع من التعويض المستحق نسبة 10%، يعود كتعويض للدولة جبرا للأضرار اللاحقة بالمستثمرة الفلاحية.

وفي حالة عدم رضا صاحب الامتياز، يمكنه الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة.

¹ - حكيمة كحيل - تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 03/10، السابق ذكره.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز:

أولاً: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.

يعطي عقد الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق نذكر منها:

(1) - حق الاستغلال: يملك المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال العقار الفلاحي محل عقد الامتياز، وكذا الأملاك السطحية المرتبطة به، كما يمكنه القيام بأية عملية بناء أو تهيئة يراها ضرورية للاستغلال، شريطة احترام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/12¹، والذي يعتبر في نفس الوقت واجبا عليه.

(2) - حق توريث ورهن حق الامتياز: يستفيد المستثمر صاحب الامتياز من حق التوريث ورهن حق الامتياز كما تم توضيحه سابقا.

(3) - الحق في تشكيل تعاونية فلاحية: تطبيقا لأحكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 1996/12/18، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية يذكر فيه تحت طائلة البطلان.

(4) - الحق في الخروج من الشيوخ أو اكتساب أكثر من حق امتياز أو إبرام عقد شركة: المستثمر صاحب الامتياز له الحق في الخروج من حالة الشيوخ بإنشاء مستثمرة طبقا لنص المادة 2/11 من القانون رقم 03/10، بعد تقديمه طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يتعين عليه الرد خلال 15 يوما، يمكن تمديدها إلى 30 يوما. إلا أنه يتعين للبت في هذا الطلب، احترام قواعد تجزئة الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية².

وبالمقابل يمكن للمستثمر صاحب الامتياز، اكتساب أكثر من حق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، وفق شروط خاصة حددتها المادة 11 من القانون رقم 03/10، بغرض تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة، في إطار تحسين بنية المستثمرات الفلاحية³.

¹ - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، السابق ذكره.

² - حكمة كحيل - تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق.

³ - وقد نظم عملية التجميع المادة 60 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 وقد يكون التجميع إرادي بتنازل الأملاك عن الأرض محل لامتياز بمحض إرادتهم، وضمها وتجميعها، وقد يكون التجميع إجباري، شريطة وضع مخططات التجميع التي نصت عليها المواد 24 و25 من القانون رقم 16/08.

كما يمكنه طبقاً لنص المواد 20 و 21 من القانون رقم 03/10، والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 إبرام عقد شراكة رسمي مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية خاضعين للقانون التجاري، من أجل تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها وهذا خلال مدة عقد الامتياز المتبقية.

غير أنه يتعين على الموثق المكلف بإعداد عقد الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد، من أجل إعطاء رأيه بخصوص هاته العملية خلال 30 يوماً وهذا حماية للعقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة من كل أشكال التعدي.

ثانياً: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الالتزامات يمكن حصرها في النقاط التالية:

(1) - الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة:

طبقاً لنص المواد 22 من القانون رقم 03/10، و 20 من القانون رقم 16/08، فإن المستثمر صاحب الامتياز ملزم بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية.

(2) - استغلال المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي:

طبقاً لنص المادتين 23 و 24 من القانون رقم 03/10 فإن المستثمر صاحب الامتياز ملزم بتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية، والأموال السطحية الملحقة بها، بصفة منتظمة ودائمة والحفاظ على طابعها الفلاحي.

(3) - دفع الأتاوة:

عقد الامتياز من عقود العوض، الذي يفرض على المستثمر صاحب الامتياز طبقاً لنص المادة 04 من القانون رقم 03/10، دفع أتاوة سنوية يحددها قانون المالية تحت طائلة فسخ العقد، في حالة حلول أجل استحقاقها، وعدم دفعها بعد مدة سنتين متتاليتين¹.

(4) - اكتتاب عقد التأمين:

طبقاً لنص المادة 69 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، فإنه يجب على المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية، الذين يستفيدون من إجراءات أو مساعدة مهما كان شكلها، وكيفية اكتتاب عقود تأمين.

¹ - انظر المواد 28 و 29 من القانون رقم 03/10، السابق ذكره.

المطلب الثالث: انتهاء عقد الامتياز.

عقد الامتياز الفلاحي عقد مؤقت، يخول للمستثمر صاحب الامتياز حق الانتفاع الدائم الذي قد ينقضي بطرق عادية أو غير عادية.

الفرع الأول: الطرق العادية لإنهاء عقد الامتياز:

يكون إنهاء عقد الامتياز بالطرق العادية المعروفة في كل العقود الأخرى في الحالات التالية:

أولاً: انقضاء مدة عقد الامتياز:

باعتبار أن عقد الامتياز عقد مؤقت فإنه ينقضي بقوة القانون بانقضاء مدة سريان العقد المتفق عليها، دون تجديدها، والتي لا يمكن أن تتجاوز في كل الأحوال أربعين سنة طبقاً لنص المادة 04 من القانون رقم 103/10¹.

ثانياً: الفسخ الاتفاقي:

طبقاً لنص المادة 1/26 من القانون رقم 03/10، والمادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، فإنه من حق المستثمر صاحب الامتياز، أن يتقدم بطلب إنهاء أو فسخ عقد الامتياز، شريطة أن يقدمه في خلال سنة قبل فسخ العقد، حيث يتم إنهاء عقد الامتياز بالتراضي بين الأطراف.

ثالثاً: وجود قوة قاهرة:

على غرار باقي العقود الأخرى، فإنه في حالة وجود قوة قاهرة تمنع المستثمر صاحب الامتياز من استغلال العقار الفلاحي محل الامتياز، يمكنه رفع دعوى قضائية للمطالبة بإنهاء عقد الامتياز لوجود قوة قاهرة.

الفرع الثاني: الطرق غير العادية لإنهاء عقد الامتياز.

يمكن أن نميز الحالات التالية لإنهاء عقد الامتياز بطرق غير عادية.

أولاً: الفسخ بطريقة إدارية:

طبقاً لنص المادة 02/28 من القانون رقم 03/10، فإنه في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالواجبات، والالتزامات المفروضة عليه، التي حددتها المادة 29 من قانون رقم 03/10، وبعد معاينة المخالفة من طرف محضر قضائي، وإعذاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وانقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانوناً.

¹ - انظر المادة 1/26 من القانون رقم 03/10، السابق ذكره .

تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية¹.

ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز، الطعن في قرار فسخ عقد الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين (02)، ابتداء من تاريخ تبليغ قرار فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

ثانياً: الاسترداد:

هو صورة من صور فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، مقابل تعويض عادل جراء الاسترداد، يصدر عن السلطة المانحة لعقد الإمتياز، المانحة للحق ويكون سبب الاسترداد هو المصلحة العامة، وقد تم النص عليه في مواد دفتر الشروط الملحق بالعقد الإداري ويعطي الاسترداد للمستثمر حق التعويض عن الأملاك السطحية³.

ثالثاً: الإسقاط.

يكون عن طريق القضاء في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالواجبات والالتزامات المفروضة عليه، كما تم توضيحه عند التطرق للفسخ، وتلجأ إليه الإدارة عادة حتى لا تلتزم بدفع أي تعويض للمستثمر صاحب الامتياز⁴.

¹ - من بين مظاهر التعدي والمخالفة كذلك عل العقار الفلاحي محل الامتياز ما يلي:
* غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمر طبقاً لنص المادة 22 من القانون رقم 03/10.
* التصريح الكاذب وعدم التصريح طبقاً لنص المادة 08 من القانون رقم 03/10.
* البناء دون رخصة.

² - انظر المادة 28 من نفس القانون.

³ - عملية الاسترداد تقابل ما يعرف بنزع الملكية العقارية عند ما يتعلق الأمر بعقار تابع للخواص.

⁴ - انظر المادة 07 من نفس القانون.

المبحث الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

من أجل أن تبسط الدولة رقابتها على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة، بغرض حمايتها ضد كل اعتداء من شأنه أن يمس بحسن استغلالها أو تغيير طبيعتها الفلاحية، أو تجزئتها، ويؤثر سلبا على مردوديتها وانتاجها، عمد المشرع الجزائري إلى إنشاء جهاز إداري خاص بكف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية، أعلنت عنه المادة 02 من قانون التوجيه العقاري 25/90، والذي تم انشائه بموجب المرسوم رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، والذي يعرف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ونظرا للمهام الجلية الموكلة له، والدور الأساسي الذي يلعبه في حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، كان لابد من تسليط الضوء عليه بشكل مستقل، يضاهاي مكانته السامية في حماية هذا النوع من العقار.

المطلب الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

حتى نتمكن من التعرف على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لابد في البداية التطرق إلى نشأته، ثم طبيعته القانونية.

الفرع الأول: نشأة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

إن فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بدأت في السنوات الأولى من الاستقلال والتي كان الغرض منها آنذاك التكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون وتنظيم تسيير تعاونيات التسيير الذاتي¹.

لتظهر في بداية التسعينات فكرة إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة، ولكن سرعان ما تخلت عن الفكرة لصالح إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 50 من القانون رقم 25/90، والذي عدل وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22².

الفرع الثاني: طبيعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

طبقاً لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تدعى في صلب النص (الديوان).

ويخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، ويعد تاجراً في علاقته مع الغير³.

ويوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، يكون مقره في مدينة الجزائر يمارس مهام الخدمة العمومية طبقاً لدفتر شروط تبعات الخدمة المرفق بالمرسوم رقم 87/96. وهو أداة للتنظيم العقاري في يد الدولة يتصرف باسمها ولحسابها، بهدف تنفيذ السياسة الفلاحية المعتمدة¹.

¹ - عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، مرجع سابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 87/96، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 61، الصادرة في 2009/10/25، ص 06.

³ - أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 87/96، السابق ذكره.

المطلب الثاني: هياكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعمل الديوان الوطني تحت وصاية وزير الفلاحة، ويديره مجلس إداري، كما له مجموعة من المصالح المركزية، والهياكل الجهوية الموزعة عبر التراب الوطني.

الفرع الأول: مجلس الإدارة.

يتكون مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة: 13 من مجموعة من الأعضاء هم:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، رئيسا،
 - ممثل وزير العدل،
 - ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية،
 - ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
 - ممثل الوزير المكلف بالمالية،
 - ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية،
 - ممثلين (02) عن الغرفة الوطنية للفلاحة،
 - ممثلين (02) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.
- و يمكنه أن يستعين بأي شخص يراه كفئا في المسائل المطروحة للنقاش، أو من شأنه أن يفيد في مداولاته.

ويحضر المدير العام للديوان اجتماعات مجلس إدارة حضورا استشاريا². ويعين الأعضاء من طرف الوزير المكلف بالفلاحة بقرار، بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها لمدة ثلاثة سنوات قابلة لتجديد.

وفي حالة توقف عضوية أحد الأعضاء، يتم استخلافه بنفس الطريقة ويحل العضو الجديد المعين حتى نهاية مدة العضوية الجارية³.

ويكلف مجلس الإدارة بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان، وعمله، ويقترحه على السلطة الوصية ويتداول بهذه الصفة في المسائل التالية:

- تنظيم الديوان وسيره العام ونظامه الداخلي،
- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته،

1- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96، السابق ذكره.

2- أنظر المادة 14 من نفس المرسوم.

3- انظر المادة 15 من نفس المرسوم.

- برنامج استثمارات الديوان السنوي والمتعدد السنوات وقروضه المحتملة،
 - الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلتزم الديوان،
 - مدى ملائمة حيازة الديوان أراض فلاحية وشروط ذلك،
 - جداول تقدير إيرادات الديوان ونفقاته،
 - نظام الديوان المحاسبي والمالي والقانوني الأساسي لمستخدميه وشروط دفع مرتباتهم،
 - قبول الهبات والوصايا التي تقدم لديوان وتخصيصها.
- وتعرض مداورات مجلس الإدارة على السلطة الوصية، لتوافق عليها في غضون الأيام الخمسة عشر (15) التي تلي تاريخ المصادقة عليها¹.
- ويجتمع مجلس الإدارة باستدعاء من رئيسته في دورة عادية، مرتين في السنة على الأقل بعد توجيه إستدعاءات للأعضاء مرفقة بجدول الأعمال، قبل خمسة عشرة يوماً على الأقل من تاريخ الاجتماع.
- وفي دورة استثنائية يطلب من رئيسته أو المدير العام للديوان أو بطلب من ثلث أعضائه، بعد توجيه إستدعاءات للأعضاء مرفقة بجدول الأعمال قبل ثمانية أيام على الأقل من التاريخ المقرر لانعقاد الدورة.
- ويكلف الرئيس بإعداد جدول الأعمال بناء على اقتراح من المدير العام للديوان².
- ولا تصح مداورات مجلس الإدارة إلا إذا حضرها نصف عدد الأعضاء على الأقل.
- وإذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع آخر في أجل ثمانية أيام تكون مداوراته صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.
- وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة وفي حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً.
- وتحرر في الأخير المداورات في محاضر يوقعها الرئيس وكاتب الجلسة، وتعرض على الجهة الوصية لتوافق عليها، وتسجل المحاضر في السجل الخاص المعد لذلك³.

الفرع الثاني: المدير العام:

بعد أن كان تعيين المدير العام للديوان الوطني في ظل المرسوم رقم 87/96، يتم بموجب مرسوم تنفيذي، أصبح وبموجب التعديل الأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09

¹ - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي: 87/96، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 16 من نفس المرسوم.

³ - أنظر المادة 17 من نفس المرسوم.

ولا سيما المادة 04 منه، يعين بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح من طرف الوزير المكلف بالفلاحة وبهذه الصفة فهو يمارس المهام التالية:

- يعتبر مسؤولاً عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.
- يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء.
- يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان.
- يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة، ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها.
- يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها.
- يبرم جميع الصفقات والعقود والاتفاقيات.
- ينفذ نتائج مداورات مجلس الإدارة التي صادقت عليها السلطة الوصية.
- يقوم بتحضير اجتماعات مجلس الإدارة.

كما أنه وبعد تعديل المادة رقم 11 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96، سمح للديوان في إطار تحقيق أهدافه إنشاء مصالح مركزية، وهياكل جهوية موزعة عبر كامل التراب الوطني، بحيث أصبح الآن يملك 04 مديريات مركزية و 09 مديريات جهوية و 44 مديرية ولائية.

وكل مديرية ولائية تضم ثلاثة مصالح:

(1)- مصلحة تسيير العقار الفلاحي.

(2)- مصلحة المنازعات العقارية.

(3)- مصلحة متابعة المعاملات الفلاحية.

وكل هاته الإصلاحات تهدف إلى تحسين مردودية عمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتسهيل عمله في مراقبة العقار الفلاحي ميدانياً¹.

المطلب الثالث: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

في الحقيقة إن مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كثيرة، لا يمكن إحصائها ذلك أن المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم، الذي أنشأه نفسها أعطت له مهمة التكفل بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه، كما هي محددة في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، كما أن القانون رقم 03/10 أضاف له الكثير من المهام وعلى هذا الأساس سنحاول التطرق إلى مهامه في كلا النصين.

¹ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 87/96، السابق ذكره.

الفرع الأول: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحي في ظل المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم.

يمكن حصر مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 في النقاط التالية:

(1) - **التنظيم العقاري:** طبقا لما هو منصوص عليه في المواد 52 و 56 و 61 و 62 من القانون رقم 25/90، حيث يضطلع الديوان بمهمة معاينة عدم الاستثمار، فإذا ثبت عدم استغلال أو استثمار العقار الفلاحي من طرف مالك وحائز الحقوق العينية العقارية، وبعد إثبات أن الأرض غير مستثمرة بموجب شهرة علنية¹، بحيث ينذر المستثمر ليستأنف استثماره فإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة يتخذ الديوان التدابير المنصوص عليها في المواد 51 و 52 و 53 من القانون رقم 25/90 والمتمثل فيما يلي:

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

- أو عرض الأرض للتأجير.

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

(2) - **استعمال حق الشفعة:**

حيث يكون للديوان في حالة بيع الحق العقاري (حق الانتفاع)، إذا ثبت إهمال المستثمر لممارسة النشاط الفلاحي أو العجز عن مهامه الفلاحية، إستعمال حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من القانون المدني، والذي يمتد إلى الفلاحين المجاورين في إطار المادة 55 من القانون 25/90 لتحسين الهيكل العقاري في المستثمرة.

كما يستعمل أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة، طبقا لنص المادة 55 من القانون رقم 25/90، في حالة مخالفة المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية لأحكام الرسمية، أو كانت من شأنها إلحاق ضرر بقابلية الأراضي للاستثمار، أو تمس أو تغير في طبيعتها الفلاحية أو تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه².

¹ - تعد أرضا غير مستثمرة، كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية، أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.

² - انظر المادة 55 من القانون رقم 25/90، السابق ذكره.

ويقوم باقتناء الأراضي الفلاحية موضوع المعاملات العقارية الباطلة، طبقاً لنص المادة 55 من القانون 25/90 مقابل ثمن عادل¹.

(3)- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية:

أضاف التعديل الأخير للمرسوم التنفيذي 87/96 مهام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتشمل ما يلي:

* دراسة طلبات الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بالإتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه.

* ضمان متابعة شروط واستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز، ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز.

* السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية².

(4)- القيام بكل المعاملات المالية الهادفة لبلوغ وآداء مهامه:

حيث نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 على أن الديوان مؤهل للقيام

بما يأتي:

- يبرم كل صفقة أو اتفاق أو اتفاقية مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.
- يشتري أسهما في مؤسسات أخرى.
- يقوم بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية التي من شأنها أن تسهل توسعه.
- ينظم ويشارك في كل الملتقيات أو التظاهرات التي لها علاقة بميدان نشاطه في الجزائر أو في الخارج.

الفرع الثاني: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 03/10.

أضاف القانون رقم 03/10 مهام جديدة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بمناسبة إبرام عقد الامتياز وتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يمكن تلخيصها كما يلي:

- (1)- استلام طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 326/10، لا سيما المادة 30 منه، المتعلقة بتحديد أجل إيداع الطلبات بمهلة ثمانية عشرة شهراً من تاريخ نشر القانون الموافق لـ: 2010/08/18.

¹- انظر المادة 56 من القانون رقم 25/90، السابق ذكره.

²- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96، السابق ذكره.

بحيث إذا انقضى هذا الأجل، وبعد إنذارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان، يعتبر المستثمرون أو الورثة الذين لم يودعوا الطلب متخلين عن حقوقهم، وهنا تتدخل الدولة لحماية للعقار الفلاحي باسترجاعه بكل الطرق القانونية المتاحة بما فيها الأملاك السطحية، وتقوم بمنح حق الامتياز طبقاً للقانون.

(2) - بعد ترخيص الوالي بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية بطلب من الديوان، وبعد فتح الترشيح لمنح الامتيازات تعد مديرية الأملاك الوطنية عقد الامتياز المرفق بدفتر الشروط الموقع من طرف المستثمر والديوان بموجب المادة 12 من المرسوم رقم 326/10، يسجل ويشهر مجاناً يقوم الديوان بتسجيل حق الامتياز في بطاقة المستثمرات الفلاحية وهو سجل خاص مقيد بمديرية أملاك الدولة لهذا الغرض¹.

- يراقب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطبيق وتنفيذ المستثمر لالتزاماته، بموجب القانون رقم 03/10، لمعاينة الإخلالات التي نصت عليها المادة 29 منه، والتي يعاينها محضر قضائي، بحيث يعذر المستثمر المخالف، وفي حالة عدم امتثاله في الأجل المذكور في الاعذار المبلغ له قانوناً، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

ومن خلال ما تقدم ذكره من مهام نستج أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كجهاز إداري مكلف من طرف الدولة يمارس نوعين من الرقابة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

- رقابة قبلية: عن طريق مراقبة ودراسة ملفات طلبات المترشحين للحصول على عقد الامتياز، بل وحتى طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إمتياز وكذا ممارسة حق الشفعة في حالات التي الخاصة حددها القانون، حفاظاً على حسن استغلال العقار الفلاحي، ومراقبة المعاملات العقارية الفلاحية في إطار الحفاظ على طبيعته الفلاحية وعدم تجزئته.

- رقابة بعدية: عن طريق مراقبة دورية دائمة ومستمرة للمستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية على حد سواء من أجل ضمان عدم الإخلال بواجب استغلال الأراضي الفلاحية ولا سوء التسيير أو المساس بطبيعة الأرض الفلاحية وتجزئتها وتفعيل الإجراءات الردعية على المخالفين حسب الحالة.

ليكون بذلك هذا الجهاز الإداري بحق عين الدولة التي لا تنام على أراضيها الفلاحية.

¹ - أنظر المادة 12 من المرسوم رقم 326/10، السابق ذكره.

خلاصة الفصل الثاني:

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على تفعيل دور العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة، وتعزيز حمايته، اهتم باستغلاله، فأقر له عقد الامتياز كنمط وحيد لاستغلاله لمدة مؤقتة لا تتجاوز أربعون سنة قابلة للتجديد، ملغيا بذلك حق الانتفاع الدائم الذي أثبت فشله للنهوض بقطاع الفلاحة.

وحتى يضمن تنفيذ عقد الامتياز طبقا لما تقتضيه قواعد حماية الأملاك العامة، والحفاظ على العقار الفلاحي، أوكل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة الرقابة القبليّة والبعدية على استغلال العقار محل الامتياز، لتفعيل الجزاءات الردعية المقررة قانونا حماية له.

الخطبة

المشروع الجزائري ومنذ الاستقلال أولى رعاية خاصة للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، إيماناً منه بأهميته للنهوض بالاقتصاد الوطني، باعتباره من أجود الأراضي الفلاحية التي تمتلكها الدولة، والتي تملك مؤهلات عالية للإنتاج من شأنها أن تضمن الأمن الغذائي.

حيث عمد إلى إضفاء القواعد العامة لحماية الملكية عليه، وفرض قيود خاصة استثنائية على استغلال الأراضي، والحفاظ على وجهتها الفلاحية وعدم تجزئتها، وكذا اختيار الامتياز الفلاحي كنمط وحيد لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، يرافقه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كجهاز رقابة يسهر على حسن استغلاله والمحافظة على طابعه الفلاحي، بتفعيل الآليات الردعية المتاحة قانوناً ضد كل مخالف.

ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

- رغم الجهود الكبيرة التي بذلها المشروع في سن مجموعة هائلة من النصوص القانونية الرامية إلى تعزيز الحماية اللازمة للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، إلا أن الواقع المعاش أثبت عدم كفايتها إن لم نقل فشلها.
- تدخل الدولة لحماية الأراضي الفلاحية التابعة لها، راجع إلى اعتمادها الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار الفلاحي.
- إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية والحفاظ على وجهتها الفلاحية، وعدم تجزئتها مبادئ عامة لا تراجع عنها.
- إقصاء المشروع لفئة من المستثمرين الذين أسقط عنهم حق الانتفاع، بعدما ثبت مخالفتهم للقوانين والإجراءات المعمول بها، ومن الترشح للحصول على عقد الامتياز، ضماناً أخرى لحماية العقار الفلاحي من الأشخاص الدخلاء، الذين أثبتوا عجزهم عن المساهمة في تطوير وتحسين قطاع الفلاحة المعول عليه.
- تراجع المشروع عن إسقاط حق الانتفاع عن طريق القضاء، واعتماده الفسخ بالطريقة الإدارية.
- عجز الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن ممارسة المهام الموكلة إليها على أحسن وجه، بسبب نقص الموارد المادية والبشرية المؤهلة اللازمة لتفعيل نشاطه.
- إضفاء الحماية الدستورية للعقار الفلاحي، بموجب التعديل الأخير للدستور سنة 2016، ضماناً لتعزيز حمايته.

- ومن خلال هاته النتائج يمكن اقتراح بعض التوصيات على النحو التالي:
- تعديل القوانين المتعلقة بال عقار الفلاحي وحمايته، بما يتماشى مع الإصلاحات والتوجهات الجديدة للمشرع الجزائري، ومحاولة جمع النصوص المتعلقة بال عقار الفلاحي عموما نظرا لتشتتها في عدة قوانين يصعب الإلمام بها.
 - إعادة النظر في القوانين الخاصة التي تجرم الاعتداء على العقار الفلاحي، مع رفع مبلغ العقوبات المالية المسلطة حتى تكون رادعا كافيا للمخالف.
 - رغم أن الفسخ من جانب الإدارة يعتبر ضمانا قانونية لها، إلا أن ذلك من شأنه أن يخلق نوعا من الخوف لدى المستثمر من تعسف الإدارة، مما يستوجب إعادة النظر في مسألة الفسخ بالطرق الإدارية واللجوء إلى القضاء.
 - إتمام عملية مسح الأراضي التي من شأنها وحدها تطهير العقار الفلاحي باعتبار أن الحماية لا تقرر إلا لمن كان حائزا لسند رسمي.
 - تدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالوسائل المادية والبشرية الكافية واللازمة لأداء مهامه التي يتوقف عليها مصير العقار الفلاحي عموما.
 - إعادة النظر في مدة عقد الامتياز المحددة بأربعين سنة والتي قد يكون لها تأثير سلبي على أداء المستثمر لالتزاماته التعاقدية، بأن تكون مدة تتناسب وحجم ونوع الاستثمار الفلاحي.

قائمة المراجع

النصوص الرسمية:

الدستور:

- قانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

الأوامر:

- أمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون، جريدة رسمية رقم 02/16 المؤرخ في: 19 جوان 2016.
- أمر رقم 653/68، المؤرخ في 30/09/1968، الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 15، صادرة بتاريخ 15/01/1969.
- أمر 73/71، المؤرخ في 08/11/1971، المتعلق بالثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 78.
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 78، صادرة بتاريخ 30/09/1975.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، صادرة بتاريخ 18/11/1975.
- أمر رقم 04/08 ، مؤرخة في 03/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي الفلاحية للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49.
- الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في: 26/08/2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، جريدة رسمية عدد 49، صادرة في 29/08/2010.

القوانين:

- القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 16/08/1983.
- القانون 16/84 المؤرخ في 30/06/1984، المتعلق بالأحكام الوطنية الملغى.
- القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، يتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة في 11/12/1987.
- القانون 25/90 المؤرخ في 08/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 19/11/1990.
- القانون 29/90 المؤرخ في: 01/12/1990، المتعلق بقانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 02/12/1990.
- القانون 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990، المتعلق بالأحكام الوطنية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 02/12/1990.
- القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 08/05/1991.
- القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04/08/2005 يتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد 60.
- القانون 06/07 المؤرخ في 23/05/2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية عدد 31، الصادرة في 13/05/2007.
- القانون رقم 09/08 مؤرخ في: 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، صادرة في 23/04/2008.
- القانون رقم 16/08 مؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، صادرة في 10/08/2008.
- القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة في 18/08/2010.
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المديرية العامة، العقار الفلاحي، مجموعة نصوص تشريعية وقانونية، الجزائر، طبعة 2013.

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 02/62، المؤرخ في 1962/10/22، المتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة، جريدة رسمية عدد 01، سنة 1962.
- المرسوم التنفيذي رقم 03/62، المؤرخ في 1962/10/23، المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة، جريدة رسمية عدد 01، سنة 1962.
- المرسوم التنفيذي رقم 95/63، المؤرخ في 1963/03/22، المتضمن تنظيم الإستغلالات الفلاحية الشاغرة، جريدة رسمية عدد 17، سنة 1963.
- المرسوم التنفيذي رقم 15/64، المؤرخ في 1964/01/20، المتعلق بحرية المعاملات، جريدة رسمية عدد 07، سنة 1964.
- المرسوم التنفيذي رقم 32/73، المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15، صادرة في 1973/02/20.
- المرسوم التنفيذي رقم 50/90، المؤرخ في 1990/02/06، المحدد لشروط وكيفيات إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 06، صادرة في 1990/02/07.
- المرسوم التنفيذي رقم 51/90، المؤرخ في 1990/02/06، الذي يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08، والذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 06، صادرة في 1990/02/07.
- المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 60، صادرة في 1991/11/24.
- المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في 1992/07/06، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها، جريدة رسمية عدد 55، صادرة في 1991/11/24.
- المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 1996/02/24، المعدل والمتمم المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحي، جريدة رسمية عدد 15، صادرة في 1996/02/28.

- المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15/12/1997، المتعلق بتحديد كفاءات منح حق الإمتياز لقطع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المساحات الإستصلاحية، المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98، المؤرخ في 23/11/1989، جريدة رسمية عدد 83، صادرة في 17/12/1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في 15/12/1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 83، صادرة في 17/12/1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 20/12/1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، صادرة في 21/12/1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 23/12/2010، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79، الصادرة في 29/12/2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 06/11، المؤرخ في 10/01/2011، الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 02، صادرة في 12/01/2011.
- مرسوم تنفيذي رقم 83/12، المؤرخ في 20/02/2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في 15/12/1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 11، صادرة في 26/02/2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 19/03/2012، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها أساس حساب أتاوة أملاك الدولة، بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 69، صادرة في 19/12/2012.

المؤلفات:

- الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى، الطبعة 1، سنة 2015.
- حكيمة كحيل -تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون: 03/10، دار هومة، طبعة ثانية، سنة 2014.
- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، الطبعة 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، سنة 2017.
- رشيد شميثم -التعسف في استعمال الملكية العقارية- دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، دون سنة نشر.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000.
- عجة الجبلاي - أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها - من تأميم الملك الخاص إلى الخصوصية (دون طبعة) دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر سنة 2005.
- علي معط الله، حسينة شريخ، الأراضي الفلاحية، مجموعة نصوص تشريعية وقانونية، الجزائر، طبعة 02، سنة 2017.
- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، سنة 2017.
- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2004.
- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، (دون طبعة)، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010.

المذكرات:

- رسائل الدكتوراه:

- الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باتنة 01، 2015-2016.
- ثابتي وليد، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الغابية في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2016-2017.
- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.

- رسائل الماجستير:

- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014-2015.

المقالات العلمية:

- محي الدين عواطف، الملكية الخاصة للعقار الفلاحي من خلال قانون التوجيه العقاري، مجلة العلوم القانونية والإدارية والسياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، عدد 04، سنة 2009.
- عفاف حبة، (دور رخصة البناء في حماية البيئة العمران)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد السادس، ديسمبر 2016.

المجلات القضائية:

- المجلة القضائية، عدد الأول، سنة 1991.

خلاصة الموضوع

أولى المشرع الجزائري حماية خاصة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، لما لها من أهمية بالغة في تحقيق التنمية الاقتصادية، والاجتماعية للبلاد، كونها مصدر أساسي للثروة الغذائية، والحل الأمثل لتحقيق الأمن الغذائي، خاصة مع تهاوي أسعار النفط.

وذلك من خلال سن مجموعة من النصوص القانونية، بعضها يحمي هذا الصنف من العقار الفلاحي في حد ذاته، والبعض الآخر يحدد كفاءات وضوابط صارمة لاستغلال العقار الفلاحي، حتى يؤدي وظيفته ويحافظ على طابعة الفلاحي بإعتبار أن الأرض ثروة لا تزول.

Résumé :

Le législateur algérien a accordé une protection spéciale aux terres agricoles appartenant à la propriété privée de l'État, car elles sont essentielles au développement économique et social du pays comme principale source de richesse alimentaire et la meilleure solution pour assurer la sécurité alimentaire, surtout avec l'effondrement des prix du pétrole.

Et cela par la promulgation d'un ensemble de textes juridiques, dont certains protègent ce type de propriété agricole en soi et d'autres déterminent les contrôles stricts et les moyens d'exploiter la propriété agricole pour remplir sa fonction et maintenir l'imprimeur paysan considérant que la richesse foncière ne disparaît pas.

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
01	مقدمة
06	الفصل الأول: حماية العقار الفلاحي طبقا للقواعد العامة لحماية الملكية
07	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي
08	المطلب الأول: الأساس القانوني للعقار الفلاحي
11	المطلب الثاني: تعريف العقار الفلاحي
12	الفرع الأول: تعريف العقار قانونا
12	الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي قانونا
13	المطلب الثالث: تصنيف العقار الفلاحي
13	الفرع الأول: التصنيف التقني للأراضي الفلاحية طبقا لقانون التوجيه العقاري 25/90
14	الفرع الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية طبقا لقانون المالية
17	المبحث الثاني: نطاق حماية العقار الفلاحي
18	المطلب الأول: الحماية المدنية للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة
18	الفرع الأول: دعاوى متعلقة بملكية العقار الفلاحي
20	الفرع الثاني: دعاوى متعلقة بحيازة العقار الفلاحي
24	المطلب الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة
24	الفرع الأول: الجرد والرقابة على العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة
28	الفرع الثاني: القيود الممارسة على استغلال الملكية العقارية الفلاحية
32	المطلب الثالث: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة
32	الفرع الأول: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة في قانون العقوبات
39	الفرع الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة في القوانين الخاصة
43	خلاصة الفصل الأول
45	الفصل الثاني: آليات تعزيز حماية العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة
46	المبحث الأول: عقد الامتياز الفلاحي
47	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

47	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
48	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
52	المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز
52	الفرع الأول: حقوق والتزامات الدولة
55	الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز
57	المطلب الثالث: انتهاء عقد الامتياز
57	الفرع الأول: الطرق العادية لإنهاء عقد الامتياز
57	الفرع الثاني: الطرق غير العادية لإنهاء عقد الامتياز
59	المبحث الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
60	المطلب الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
60	الفرع الأول: نشأة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
60	الفرع الثاني: طبيعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
61	المطلب الثاني: هياكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
61	الفرع الأول: مجلس الإدارة
62	الفرع الثاني: المدير العام
63	المطلب الثالث: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
64	الفرع الأول: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحي في ظل المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم
65	الفرع الثاني: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 03/10
67	خلاصة الفصل الثاني
69	الخاتمة
72	قائمة المراجع
79	خلاصة الموضوع