

ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25

Guarantees of protection of agricultural property under the Real Estate

Directive Act 90-25

ط.د نعيمة ذيايبية⁽¹⁾

باحثة دكتوراه - كلية الحقوق

جامعة العربي بن مهيدي- أم البواقي (الجزائر)

Naima378@yahoo.com

تاريخ النشر
15 جانفي 2021

تاريخ القبول:
16 نوفمبر 2020

تاريخ الارسال:
13 سبتمبر 2020

المخلص:

يتمحور هذا البحث حول الحماية القانونية للعقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري من خلال ابراز اهم صور الاضرار الماسة بالعقار الفلاحي من جهة والمكنات القانونية لحيامته من جهة اخرى، والتي تتجسد اساسا في تدخل الدولة بما لها من امتيازات السلطة العامة عن طريق أجهزتها الإدارية المتمثلة في لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي خولها القانون صلاحيات جد واسعة متى ثبت لها عدم الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي او وجود تجاوزات تؤدي الى الاضرار به وذلك تحت طائلة توقيع جزاءات وعقوبات صارمة تصل الى درجة التجريد من الملكية.

الكلمات المفتاحية:

العقار الفلاحي، الحماية القانونية، الاستغلال، الجزاءات، الأراضي الفلاحية.

Abstract :

This research revolves around the legal protection of agricultural property under the real estate directive law by highlighting the most important forms of damage to agricultural property on the one hand and legal mechanisms to protect it on the other, which is mainly embodied in the intervention of the state with its privileges of public authority through its administrative organs, represented by the committee to prove the non-exploitation of agricultural land and the National Office of Agricultural Land, which the law has given it very broad powers when it is proven that there is no actual exploitation of agricultural property or the existence of excesses leading to damage to it. This is subject to severe sanctions and sanctions amounting to expropriation.

key words :

Agricultural property , legal protection, exploitation, sanctions, agricultural land .

مقدمة:

يعتبر القطاع الفلاحي ثروة طبيعية وطنية تتميز بالاستمرارية والتجدد بما يتفق ويتلائم مع مفهوم التنمية المستدامة ضمانا لحق الأجيال القادمة في الاستفادة منها مستقبلا وهو ما يجعله البديل الامثل لقطاع الطاقة المهدد بالزوال.

حيث يعد العقار الفلاحي عامل إنتاج استراتيجي وفعال في هذا القطاع خاصة وان الجزائر تزخر بشساعة مساحتها وتنوع في تربتها ومناخها اضافة الى وجود يد عاملة هتية، وعليه فان الاستغلال الامثل لهذه الطاقات ووفقا للاستراتيجيات التنموية الممنهجة والمسطره من طرف الدولة سيساهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية ومن ثمة إمكانية تحقيق قدر من الاكتفاء الذاتي والحد من التبعية الاقتصادية.

ولهذا فقد أولاہ المشرع الجزائري أهمية بالغة من خلال انتهاجه لسياسات تنموية فلاحية اختلفت من مرحلة إلى أخرى حسب طبيعة التوجه السياسي والإيديولوجي السائد وذلك بهدف وضع إطار قانوني واضح المعالم للعقار الفلاحي يشمل تنظيمه وضبط كيفية استغلاله إضافة إلى إحاطته بضمانات قانونية لحمايته من كل أشكال التعسف والتعدي سواء تلك المتعلقة بعدم استغلاله أو الناجمة عن تغيير وجهته من خلال التوسع العمراني وغير العقلاني على حسابه حيث تتمتع الإدارة بسلطات جد واسعة في هذا المجال تصل إلى حد البيع الجبري والحرمان من ملكية العقار حسبما جاء به قانون التوجيه العقاري.

وعليه فان دراستنا تتمحور حول القواعد التي جاء بها قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 باعتباره من أهم النصوص القانونية التي أولت أهمية خاصة لحماية العقار الفلاحي مهما كان صنفه خاصة بعد سوء فهم واستعمال حق الانتفاع الدائم من طرف المستفيدين منه وذلك من خلال المحافظة على الطابع الفلاحي للعقار والزامية استغلاله وعدم إلحاق أي أضرار به حيث يلاحظ على هذا القانون انه وبالرغم من صدوره في ظل دستور 1989 الذي كرس الحق في الملكية الخاصة بما فيها الملكية العقارية الفلاحية الخاصة مع ما يتوافق والاختيار الليبرالي، إلا انه جاء بقواعد تقيد هذا الحق في حالة تعارضه مع المصلحة العامة وذلك من خلال إعطاء الدولة الحق في وضع مجموعة من القيود والضوابط على ممارسة هذا الحق.

وقد تم اختيار موضوع الحماية بالذات لما له من أهمية في ضمان الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي والمحافظة على طابعه الفلاحي نظرا لوظيفته الاجتماعية والاقتصادية التي تلعب دور في تحقيق دعامة أساسية للاقتصاد الوطني.

وعلى ضوء ما تقدم نطرح الإشكال التالي: ما هي أوجه أو صور الإضرار بالعقار الفلاحي وفقا لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90؟ وهل الضمانات التشريعية التي جاء بها هذا القانون كافية لحمايته ام ان هناك ثغرات يمكن استغلالها للاضرار به؟ سنحاول الإجابة على هذا الإشكال من خلال معالجة موضوع حماية العقار الفلاحي والضمانات القانونية التي تكفل ذلك وفقا لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 بالاعتمادا على المنهج الوصفي المناسب لسرد المعلومات بالاضافة الى المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية المعتمد عليها في الدراسة.

وعليه فقد تم تقسيم الدراسة الى محورين اساسيين كمايلي:

المبحث الأول: صور المساس بالعقار الفلاحي وفقا لقانون التوجيه العقاري.

المبحث الثاني: آليات حماية العقار الفلاحي والجزاء المترتبة على المساس والإضرار به وفقا لقانون التوجيه العقاري.

المبحث الأول: صور المساس بالعقار

الفلاحي وفقا لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90

لقد أكد قانون التوجيه العقاري في العديد من نصوصه على تكريس حماية قانونية خاصة للعقار الفلاحي بما يتوافق مع وظيفته الاقتصادية والاجتماعية وذلك من خلال إلزامية استغلاله في إطار المحافظة على وجهته الفلاحية والحرس على عدم إلحاق أي أضرار به، وعليه فان أي إخلال بأحد هذه الحالات يشكل صورة من صور المساس والإضرار بالعقار الفلاحي وهو ما سنتناوله فيمايلي:

المطلب الأول: الإخلال بالإلزامية استغلال العقار الفلاحي

نظرا لأهمية الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وفعاليتها في تحقيق الاكتفاء الذاتي وماله من ايجابيات وأبعاد اقتصادية واجتماعية فقد أزم المشرع العقاري أصحاب الحق العيني على الأراضي الفلاحية بضرورة استثمارها واستغلالها استغلالا امثل وعدم تركها بورا تحت طائلة توقيع الجزاءات¹.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لواجب استغلال العقار الفلاحي

عرف هذا الالتزام حتى قبل صدور القانون رقم: 90-25² المتضمن قانون التوجيه العقاري أي في ظل القانون رقم: 87-19³ إلا انه اقتصر فقط على أصحاب حق الانتفاع الدائم في العقار الفلاحي التابع للدولة دون أصحاب الملكية العقارية الفلاحية الخاصة الذين كانوا يتمتعوا بحق الاستغلال بجانبه الايجابي والسلبي.

أما حالياً فقد نصت المادة 48 ف2 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على انه: "... يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل.....". وقد تم التأكيد على هذا الالتزام بموجب المادة 20 من القانون رقم 08/16⁴ المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على أن: "... يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا".

الفرع الثاني: الأشخاص المعنيين بواجب استغلال العقار الفلاحي

تنص المادة 48 ف2 من القانون رقم: 90-25، "... وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

من النص أعلاه فان واجب استغلال العقار الفلاحي هو التزام يقع على عاتق كل شخص يحمل صفة مستثمر فلاحي⁵ سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وهم: المالك أو حائز الحقوق العينية العقارية على العقار الفلاحي وكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما.

أولاً- المالك:

فلاتقتصر هذه الصفة فقط على الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يخول له القانون الحق في التمتع بسلطات الاستعمال، الاستغلال، التصرف مجتمعة على العقار الفلاحي وإنما تشمل كذلك مالك الحق العيني العقاري الأصلي على العقار الفلاحي وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يستفيد من حق الانتفاع العيني على العقار الفلاحي مهما كان نوعه وذلك من اجل استغلاله الاستغلال الأمثل، وأصحاب الحق في الانتفاع من استغلال العقار الفلاحي هم:

1- المنتفع من استغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة.

2- المنتفع من استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة⁶.

3- المنتفع من استغلال العقار الفلاحي الوقفي⁷.

ثانياً- الحائز:

وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يملك سند قانوني يثبت حيازته المستمرة وغير المتقطعة الهادئة والعلنية والتي لا تشوبها شبهة ليصبح في حكم واضع اليد على العقار الفلاحي وفقا للشروط الموضوعية والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري والنصوص التنظيمية المطبقة له ويعامل معاملة المالك الحقيقي في تمتعه بكافة الحقوق العينية باستثناء حق التصرف، وذلك لتشجيعه وتحفيزه على استغلال العقار الفلاحي ورفع الإنتاج والإنتاجية.

ثالثا- يستخلص من نص المادة 48 /ف أخيرة من قانون التوجيه العقاري: "...وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازه ذلك عموما" وجود أشخاص آخرين ملزمين بواجب الاستغلال غير الحائز القانوني فالحيازه المقصوده هنا تقتصر على كل شخص يضع يده على العقار الفلاحي ويتصرف فيه بالاستعمال وهو ما ينطبق على المستأجر⁸.

نلاحظ أن المشرع قد وسع من دائرة المدينين بهذا الالتزام ومن ثمة اتساع دائرة العقارات الفلاحية المعنية به، أعطى الأولوية المطلقة لإستغلال العقار الفلاحي حتى على حساب ملكيته لتصبح الملكية مسخرة للاستغلال فالمالك لم يعد حرا في كيفية الانتفاع بملكه كما يشاء وإنما هو ملزم باستثماره واستغلاله استغلالا امثلا، وعليه فان أي إهمال أو تقصير منه يجعله محل توقيع جزاءات قانونية صارمة تمس أساسا بحق الملكية.

الفرع الثالث: عدم استغلال العقار الفلاحي

تنص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري على أن: "تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهره علنية أنها لم تستغل استغلال فعليا مدو موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".

لم يعرف المشرع عدم إستغلال العقار الفلاحي مباشرة وإنما نص على مجموعة من الشروط التي إذا ما توافرت مجتمعة تجعل من العقار الفلاحي غير مستغل.

أولا- شروط عدم استغلال العقار الفلاحي:

إن الإخلال بواجب استغلال العقار الفلاحي يكمن أساسا في اجتماع الشروط التالية:

1- عدم استغلال العقار الفلاحي استغلالا فعليا: يكون بممارسة المستثمر لأي نشاط غير فلاحي من شأنه تغيير الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي أو المساس بطبيعته الفلاحية، إلا أن المشرع لم يوضح ما إذا كان تحقق عدم الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي يقتضي عدم استغلاله كليا أم جزئيا.

2- علنية عدم الاستغلال للعقار الفلاحي: ويتم إثبات ذلك بشهادة الشهود.

3- المدو الزمنية: تقدر بموسمين فلاحيين متتاليين.

ثانيا- التكييف القانوني لعدم استغلال العقار الفلاحي:

تنص المادة 48 ف01 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على انه: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي".

فالإخلال بهذا الواجب يعتبر تعسفا في استعمال الحق من نوع خاص ناتج عن تقصير المدينين به لان ترك وإهمال العقار الفلاحي وعدم إنتاجه سيؤثر سلبا على وظيفته

الاقتصادية والاجتماعية ومن ثمة المساس بالإضرار بالمصلحة والمنفعة العامة⁹، كما ان جبر الضرر فيه لا يكون عن طريق التعويض وانما يكون بتسليط جزاءات قانونية جد صارمة تصل الى درجة المساس باصل الحق.

المطلب الثاني: إبرام تصرفات ضارة بالعقار الفلاحي

تنص المادة 55 من القانون رقم: 90-25 على ماييلي: "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأرض 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".

- ان العقار الفلاحي المقصود في صلب النص هو كل من الأراضي الفلاحية الخاصة والأراضي الفلاحية التابعة للدولة على حد سواء¹⁰.

- المعاملات العقارية التي ترد على العقار الفلاحي تختلف حسب نوعية الأرض الفلاحية حيث انه يمكن إبرام كل المعاملات العقارية دون استثناء على العقار الفلاحي الخاص وفقا للشروط القانونية عكس العقار الفلاحي التابع للدولة والعقار الفلاحي الوقفي فيقتصران على المعاملات الواردة على حق الانتفاع دون حق الرقبة الذي يكون بيد الدولة وحدها¹¹.

- أما التصرفات الضارة بالعقار الفلاحي المقصود هي كل المعاملات العقارية المخالفة للشروط التي نصت عليها المادة المذكورة أعلاه، وعليه فهذه التصرفات هي:

الفرع الأول: المعاملات التي تفيب فيها الشكلية كشرط أساسي في المعاملات العقارية

كأصل عام فإبرام المعاملات التي يكون محلها عقار يجب أن تكون في شكل رسمي تحت طائلة البطلان وذلك بان تفرغ إرادة المتعاقدين في محرر رسمي أمام ضابط عمومي¹²، إضافة إلى بقية الإجراءات الشكلية الأخرى¹³ والمتمثلة في الشهر في المحافظة العقارية والتسجيل الضريبي.

الفرع الثاني: المعاملات التي تلحق ضررا بقابلية الأرض للاستثمار

وتتمثل في المعاملات المتعلقة بالمستثمر الفلاحي والتي تمس بوحده عضويتها أو التي تؤدي إلى تجزئتها دون مراعاة حدود المساحة المرجعية للمستثمر المحددة في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي أو التي من شأنها تغيير الوجهة الفلاحية للمستثمر حيث لا يمكن انجاز أية منشأة أو بنايات داخل الاستثمارات الفلاحية الواقعة في هذه الأراضي إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم وفقا للشروط والأشكال القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير¹⁴ والا اعتبر ذلك إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز¹⁵، كما لا يجوز

التصرف في الأملاك السطحية¹⁶ الملحقة بالمستثمر الفلاحية ببيعها أو بتعديلها بالزيادة في مساحتها ولا حتى زيادة حجمها وارتفاعها.

الفرع الثالث: المعاملات المتسببة في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس وبرامج التوجيه

العقاري

بما أن قانون التوجيه العقاري يهدف إلى تحقيق الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وتحسين هيكل المستثمر الفلاحية الذي لا يمكن تحقيقه إلا بالمحافظة على وحدة عضوية المستثمر ومنع تجزئتها أو بتجميع العقارات الفلاحية المجرأة تجنباً لزيادة الارتقاقات والأعباء عليها وهو ما يؤثر سلباً على حسن استغلالها وإنتاجها، وهو ما يقتضي مراعاة المساحات المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المذكور سابقاً.

المطلب الثالث: تحويل الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي

حددت المادة 04 القانون 90-25 مفهوم العقار الفلاحي¹⁷ بدقة على أنه: "كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

وعليه فالأراضي الفلاحية إما تكون صالحة للزراعة أصلاً أو تكون موجهة نحو الزراعة عن طريق الاستصلاح دون غيرها وعليه تستثنى منها الأراضي الغابية والرعية والأراضي الحلقائية¹⁸.

وكأصل عام يمنع تحويل العقار الفلاحي عن وجهته الفلاحية إلى أي وجهة أخرى (حضرية، صناعية أو سياحية) ومن ذلك حظر البناء داخل المستثمرات الفلاحية خاصة الواقعة في الأراضي الخصبة جداً والخصبة إلا في حالات تتطلب رخصة صريحة تقدم وفق الأشكال والشروط المحددة في الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير¹⁹ والهدف الأساسي من هذا الحظر هو الحفاظ على الثروة العقارية وتأمينها عن طريق التدقيق في التنظيم العقاري وتحديد الطرق المناسبة لاستغلاله²⁰.

الفرع الأول: الأساس القانوني لحظر تحويل العقار الفلاحي

أحاط المشرع الجزائري بحماية الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي بمجموع من النصوص القانونية أهمها:

- الدستور: حيث نص في المادة 19 ف02²¹ منه على أن: "تحمي الدولة الأراضي الفلاحية".

- قانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي: المادة 14: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحية لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".

المادة 22: "يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على مبدأ حظر تحويل العقار الفلاحي؛
تسمح بعض التشريعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية وتحت عنوان تحقيق المنفعة العامة أو تحقيق المنفعة الخاصة بإمكانية تحويل وجهة العقار الفلاحي في بعض الحالات الاستثنائية المذكورة على سبيل الحصر:

أولاً- التحويل إلى وجهة حضرية؛

قد تلجأ الدولة في إنجاز مشاريعها العمومية المختلفة إلى تنفيذها على أوعية عقارية فلاحية كمشاريع السكنات²² والمرافق العمومية مثل الطرقات السريعة وذلك وفقاً لمجموعة من القيود التقنية والمالية المرافقة لإنجاز عملية التحويل، إضافة إلى إمكانية إنجاز المشاريع العمومية للمستثمر الفلاحية التي تحتاج تجهيزات وسكنات ملائمة للمستثمرين فيها²³ وذلك وفقاً للقرار الوزاري المشترك بين وزارة السكن ووزارة الفلاحة²⁴.

ثانياً- التحويل إلى وجهة صناعية أو سياحية؛

ففي كلتا الحالتين فإن التحويل لا يتم إلا بموجب قانون خاص يحدد القيود والشروط المرافقة لعملية التحويل.

وبهذه القيود يمكن أن نضمن وضع حد للتجاوزات التي كانت تؤدي إلى ضياع آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية الصالحة للزراعة سنوياً²⁵.

المبحث الثاني: آليات حماية العقار

الفلاحي وفقاً لقانون التوجيه العقاري رقم 90/25

إن أهمية الاستغلال الأمثل والفعال للعقار الفلاحي في تحسين مردوده تقتضي تسليط رقابة قانونية تضمن استغلاله فعلياً وهو ما سعى إليه المشرع العقاري من خلال استحداثه لأجهزة إدارية معتمده ومتخصصة في ممارسة هذه الرقابة ومدعمة بجزاءات صارمة تفرضها متى ثبت عدم الاستغلال.

المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بحماية العقار الفلاحي وفقاً لقانون التوجيه العقاري رقم 90/25

تتمثل في: اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي. الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي

تعتبر المادة 50 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الأساس القانوني للجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية حيث نصت على أن: "عدم الاستثمار الفعلي

للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعايينه هيئة معتمده خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم".
وقد صدر هذا التنظيم²⁶ سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 والذي تضمن تشكيلة اللجنة ومهامها إضافة إلى الإجراءات المتبعة لإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

أولا - تشكيلة اللجنة ومهامها:

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 المذكور أعلاه أن تؤسس هذه اللجنة على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن وان يعين أعضاؤها بقرار من وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات.

1- التشكيلة:

تتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا،

- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعين من طرف رئيسه،

- عضو من المجلس الشعبي الولائي يختار من طرف رئيسه.

كما يمكن لهذه اللجنة أن تستشير أي شخص تستفيد منه، وتجتمع هذه اللجنة دوريا مره واحده في الشهر في دوره عادية وذلك بناء على استدعاء من رئيسها، كما يمكن أن تجتمع في دورات استثنائية كلما دعت الحاجة إلى ذلك²⁷.

2- المهام:

تتولى هذه اللجنة معاينة حالات عدم استغلال العقار الفلاحي سواء كان عدم الاستغلال راجع للمالك أم للمستأجر.

وأهم ما تجدر الإشارة إليه في هذا الإطار أن عمل اللجنة يقتصر فقط على معاينة حالة عدم الاستثمار بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للخواص دون العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة²⁸ الذي أصبح ينظمه القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي ألقى القانون رقم: 87-19 وكل النصوص التنظيمية المطبقة له بما فيها المرسوم التنفيذي رقم: 90-51²⁹ المذكور في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 المذكور أعلاه³⁰، وعليه فان هناك إنزام باستغلال هذا النوع من العقارات الفلاحية وذلك من خلال إشارة القانون رقم: 10-03 إلى المادة 62 من الدستور الواردة في فصل الواجبات³¹.

ثانيا - الإجراءات التي تتبعها اللجنة لإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي:

ان اثبات عدم استغلال العقار الفلاحي يقتضي اتباع اللجنة للإجراءات التالية:

1- فتح تحقيق حول واقعة عدم الاستغلال؛ ويتم ذلك إما بمبادرة من احد أعضاء اللجنة أو

بطلب من طرف مصالح الفلاحة، أو حتى بناء على تبليغ من أي شخص كان³².

2- تحرير محضر المعاينة بعد التحقيق؛ بعد إجراء كل عملية تحقيق يجب أن يتم تحرير

محضر، وإذا كانت نتيجة التحقيق إثبات واقعة عدم استغلال العقار الفلاحي فإنه يتم إرسال نسخ من المحضر لكل من الوزير المكلف بالفلاحة والوالي المختص إقليميا.

3- توجيه الإنذار؛ بعد تحرير محضر المعاينة الذي يثبت واقعة عدم استغلال العقار

الفلاحي فإن اللجنة تقوم مباشرة بإنذار المالك أو المستأجر بضرورة تداركه للأمر من خلال استغلال الأرض الفلاحية في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ تبليغه بالإنذار³³.

وفي حالة انتهاء الأجل القانوني دون أن يستجيب المعني للإنذار فإن اللجنة تقوم

بإنذاره للمرة الثانية والأخيرة مع طلب الأسباب والتوضيحات التي منعه من استغلال الأرض الفلاحية ثم يتم إمهاله أجل يقدر بسنة واحدة من تاريخ تبليغه بالإنذار الأخير كفرصة لاستئناف استغلال الأرض الفلاحية محل المخالفة.

4- إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم الاستجابة للإنذار؛ إذا مضت مدة السنة

ولم يستجيب المعني للإنذار الأخير فإن اللجنة تقوم بإبلاغ الديوان ليتدخل بالتدابير اللازمة³⁴.

الفرع الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

نص القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري³⁵ على إنشاء هيئة عمومية تضطلع

بدور الرقابة على الأراضي الفلاحية وعليه تم تأسيس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأداة لتحقيق حماية للعقار الفلاحي من كل أشكال الإضرار به وضمانا لاستغلاله استغلالا امثل وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87³⁶ حيث يعتبر هذا الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تهدف إلى تنظيم العقار باعتباره تابع لوصاية وزارتي الفلاحة والمالية كما يتمتع بشخصية معنوية واستقلال مالي، ويخضع في علاقاته لقانونين مختلفين القانون الإداري والقانون التجاري وذلك حسب طبيعة العلاقة (القانون الإداري في علاقته مع الإدارة وللقانون التجاري في علاقته مع الغير).

إلا أن تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية جاء متأخرا لأسباب غير واضحة³⁷

والذي لم يتم إلا خلال سنة 2010 أي عندما تبنى المشرع العقاري حق الامتياز الفلاحي

كأسلوب جديد ويديل لحق الانتفاع الدائم في استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة لأملاك الدولة.

أولا - تشكيلة وسير عمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يتميز الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتشكيلة بشرية تمثل قطاعات متنوعة إضافة الى توزع هيكله الإداري على مختلف ربوع الوطن.

1- التشكيلة:

يتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من:

ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير، ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

كما يمكن الاستعانة بأي شخص يستفاد منه في مداولاته.

- يعين للديوان نائب يعبر عن إرادته في كل الأعمال المدنية ويمثله أمام القضاء ويمارس سلطة سلمية على مستخدمي الديوان، ويعد مشروع الميزانية ويسهر على تنفيذها، كما ينفذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد المصادقة عليها من طرف الجهة الوصية³⁸.

- يجتمع مجلس إدارة الديوان باستدعاء من رئيسته في دورتين عاديتين في السنة، كما يمكن أن يجتمع في دورات استثنائية باستدعاء من رئيسته أو بثلث أعضائه.

2- هيكلية وسير عمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يتكون هيكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجموعة من المديريات تتوزع عبر كافة أرجاء الوطن كمايلي: 04 مديريات مركزية و09 مديريات جهوية تؤطر بدورها 44 مديريةية ولائية، حيث تلعب المديريات الجهوية دور جد فعال في التكفل بالمهام اللامركزية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما المديريات الولائية فتنقسم إلى 03 مصالح أساسية هي: مصلحة تسيير العقار الفلاحي، مصلحة المنازعات العقارية، مصلحة المعاملات الفلاحية.³⁹

ثانيا - دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حماية العقار الفلاحي:

تعددت مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴⁰ بتعدد النصوص القانونية التي تنظم العقار الفلاحي بداية بالقانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري إلى غاية القانون رقم: 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ولعل من أهم المهام المسندة إليه هي تلك المتعلقة بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ

السياسة العقارية إلا انه يبقى جزء كبير من صلاحياته نظريا إذا لم تتوفر له الوسائل اللازمة لقيامه بمهامه⁴¹.

أما فيما يخص دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حماية العقار الفلاحي فتكمن فيما يلي:

في مجال التعسف بعدم استغلال العقار الفلاحي فهو الهيئة المؤهلة قانونا لتكملة الإجراءات القانونية التي قامت بها لجنة إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي في حالة ما تم التأكد من ثبوت عدم الاستغلال الفعلي له باتخاذ مجموعة من الإجراءات تطبيقا لنص المادة 51 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي تعد بمثابة جزاءات قانونية حيث يتمتع الديوان بصلاحيات جد واسعة تمارس على الأراضي التابعة للخوادم تصل إلى إمكانية بيع العقار وتجريد المالك منه، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الدولة الخاصة فهي الأخرى تدخل في صلاحيات الديوان خلافا للجنة إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي التي تقتصر مهامها على العقار الفلاحي الخاص فقط كما سلف الذكر.

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على المساس بالإضرار بالعقار الفلاحي وفقا لقانون التوجيه العقاري

تتطرق الى هذه الجزاءات القانونية في صورتين:

- جزاءات في حالة عدم الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي.

- جزاءات مترتبة على مخالفة المادة 55 من القانون رقم 90-25.

الفرع الاول: الجزاءات القانونية المترتبة على عدم الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي

كما سبق الذكر فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يلعب دور هام في حماية العقار الفلاحي من التعسف بعدم استغلاله تحت طائلة توقيع مجموعة من الجزاءات والتي تختلف باختلاف نوعية العقار الفلاحي وهو ما سنتطرق اليه فيمايلي:

أولا - العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة:

تتمثل الجزاءات القانونية المترتبة على عدم استغلال العقار الفلاحي التابع للملكية

الخاصة فيمايلي:

1- وضع العقار الفلاحي حيز الاستثمار:

يتم وضع الأرض الفلاحية قيد الاستثمار لحساب وعلى نفقته المالك أو الحائز الظاهر⁴²

الذي ثبت تقاعسه عن استغلال العقار الفلاحي.

يلاحظ أن النص لم يذكر حالة المستأجر المتقاعد بالرغم من انه احد المعنيين بالأمر وعليه فانه يفترض أن يلزم المالك المؤجر بفسخ عقد الإيجار لأنه سيتغاضى عن ذلك مادام المستأجر ملتزم بدفع بدل الإيجار بانتظام⁴³، كما انه لم يتم تحديد المدد القانونية لوضع

الأرض الفلاحية قيد الاستثمار ولا حتى كيفية ذلك حيث كان بالأحرى أن يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عملية الاستثمار لحساب المالك وعلى نفقته.

2- عرض العقار الفلاحي للتأجير⁴⁴ :

وهي حالة اختيارية ترجع للسلطة التقديرية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اللجوء إليها من عدمه وذلك بناء على تقدير مدى جدية وقوة الأسباب التي تمنع مالكها أو حائزها من استثمارها بالاستغلال المباشر، فإذا تبين للديوان إمكانية ذلك فإنه يبادر إلى تأجير العقار غير المستغل لفلح ذو كفاءة وخبرة في هذا الميدان تحقيقا للوظيفة المرجوة من استغلال العقار الفلاحي.

3- عرض العقار الفلاحي للبيع: تجدر الإشارة إلى أن وضع العقار حيز الاستثمار أو عرضه

للتأجير يكون في حالات محددة قانونا يثبت فيها المالك وجود أسباب قاهرة أدت إلى عجزه عجزا مؤقتا على استغلال العقار وما عدا ذلك فإنه يعتمد لإجراء البيع⁴⁵ وهنا نميز بين حالتين:

أ- البيع الجبري للعقار الفلاحي غير المستثمر:

إذا لم يستجيب المالك للإنذار الأخير الذي وجهته إليه لجنة إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي، فيتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتولى مسألة البيع الجبري لهذا العقار عن طريق المزايد العلني مما يترتب عليه منع الديوان قانونا من ممارسته حقه في الشفعة وفقا للقواعد العامة في القانون المدني⁴⁶ طالما حصل البيع بالمزاد وفقا لإجراءات رسمها القانون.

ب- البيع الإختياري للعقار الفلاحي غير المستثمر:

تتحقق هذه الحالة عندما يتخذ المالك موقف إيجابي ويقرر بيع العقار الفلاحي ويسلك في ذلك أحد الطريقتين:

- عرض البيع على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم البيع بمجرد الاتفاق على الثمن المناسب.

- وأما بالبحث عن مشتري آخر ويتم الاتفاق معه على البيع شريطة أن يقوموا بتحرير تصريح بنية البيع مراعاة للقواعد العامة المتعلقة بالشفعة⁴⁷، ثم يتم تبليغ هذا التصريح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له الخيار باستعمال حقه في الشفعة أم لا⁴⁸.

يلاحظ أن هذه الحالة تحتل وضعيات لم ينص عليها القانون والتي تطرح إشكالات واقعية أهمها:

❖ إذا كان المالك غير معروف والعقار الفلاحي في حوزة شخص آخر عملية البيع مستحيلة لغياب صاحب سلطة التصرف، كما أن الدولة هي الأخرى لا يمكنها أن تصبح مالكة للعقار الفلاحي غير

المستغل لتتصرف فيه إلا باتباعها للإجراءات القانونية اللازمة وهذا راجع لتركيز اهتمام المشرع على استغلال العقار الفلاحي دون الملكية.⁴⁹

❖ إذا كان المالك معروف إلا أن الإخلال بواجب الاستغلال يرتكبه المستأجر فيطبق جزاء البيع ويتحمل المالك المسؤولية بالرغم انه لم يرتكب أي خطأ شخصي.⁵⁰

ثانيا - العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة:

تنص المادة 29 من القانون رقم: 10-03 على حالات الإخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز والتي يندرج عدم استغلال العقار الفلاحي (الأراضي و/أو الأملاك السطحية) من ضمنها⁵¹، حيث يترتب عليها فسخ عقد الامتياز بعد اتخاذ كل الإجراءات والتدابير القانونية والتي تتمثل في اثبات المخالفة بمحضر معاينة يعده محضر قضائي كاعذار موجه من طرف الديوان للمستثمر صاحب الامتياز حتى يكف عن المخالفة ويمتثل لاحكام القانون المتعلق بالامتياز الفلاحي⁵²

وفي حالة عدم جدوى الاعذار يخطر الديوان إدارة الأملاك الوطنية لإتمام إجراءات الفسخ بالطرق الإدارية وهو ما يفتح أبواب الطعن فيه امام الجهة القضائية المختصة.⁵³

ثالثا - العقار الفلاحي الوقفي:

يجوز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس سلطته الرقابية فيما يخص الالتزام بواجب الإستغلال من طرف مستأجر أو مستأجري المستثمر الفلاحية الوقفية.⁵⁴

الفرع الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة على إبرام تصرفات مخالفة لأحكام المادة 55 من قانون

التوجيه العقاري

تنص المادة 56 من قانون التوجيه العقاري على بطلان وانعدام اثر كل التصرفات المخالفة لأحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري كصوره ثانية للجزاء القانوني المترتب على المساس والاضرار بالعقار الفلاحي، وهي كل التصرفات التي تناولناها في المطلب الثاني من المبحث الاول في هذه الدراسة.

أولا - جزاء بطلان التصرف:

تنص المادة 56 من القانون رقم 90-25 على أن: "كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطله وعديمة الأثر" وعليه فكل المعاملات العقارية المتعلقة بالعقار الفلاحي والتي تكون مخالفة للشروط الواردة في المادة 55 السابقة الذكر تعد باطله بطلانا مطلقا أي أن التصرف منعدم كأن لم يكن.⁵⁵

ثانيا - آثار جزاء بطلان التصرف:

البطلان المطلق للتصرف يسري بأثر رجعي وهو ما يترتب عليه:

- حلول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية محل المشتري بأثر رجعي،
- مع دفع ثمن عادل للمالك.

وتجدر الإشارة في هذا الاطار أن التكييف القانوني للأثر الرجعي لحلول الديوان محل المشتري المزاح غير واضح وهو ما أدى إلى اختلاف الباحثين حول ذلك فمنهم من يعتبره استرداد⁵⁶ ومنهم من يكيّفه على أنه نظام خاص شبيه بنظام نزع الملكية للمنفعة العامة ومغزاه نزع للملكية مراعاةً للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية التي اقرها قانون التوجيه العقاري⁵⁷ ونحن نرجح هذا الرأي في ذلك.

1- حلول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية محل المشتري المزاح بأثر رجعي؛

يترتب عنه؛

- انتقال الملكية إلى ذمة الديوان على الحالة التي كانت عليها قبل إبرام التصرف الباطل ومن ثمة انقضاء كل الحقوق العينية الجديد التي أنشأها المشتري المزاح.
- يستفيد الديوان من كل التحسينات التي قام بها المشتري المزاح دون تعويضه.

2- دفع ثمن عادل للمالك؛

يقع على الديوان التزام بدفع ثمن للمالك يعادل ذلك الذي دفعه المشتري المزاح سابقا إضافة لجميع النفقات التي تحملها كأتعاب السمسرة، تكاليف تحرير العقد الرسمي، الرسوم الجبائية...، كما يستفيد الديوان من تأجيل الثمن إذا كان قد اتفق على ذلك سابقا في التصرف الباطل.⁵⁸

خاتمة؛

يتخذ الإضرار والمساس بالعقار الفلاحي وفقا لقانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 عدو صور أهمها؛

- 1- عدم الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي.
 - 2- إبرام تصرفات من شأنها إلحاق الضرر بالعقار الفلاحي سواء من حيث قابلية أرضه للاستثمار أو تجزئته مما يؤدي إلى تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس وبرامج التوجيه العقاري أو من خلال تحويل وتغيير وجهته الفلاحية.
- ولذلك فقد عمد المشرع العقاري إلى إحاطة العقار الفلاحي بحماية قانونية معتبرة من خلال تدخل الدولة بفرضها مجموعة من القيود والرخص الإدارية متى تعلق الأمر بالعقار الفلاحي إضافة إلى تكليف أجهزة إدارية متخصصة بالرقابة على مدى التزام مستثمري العقار الفلاحي بواجب الاستغلال الفعلي وذلك تحت طائلة توقيع الجزاءات القانونية الرادعة، ناهيك عن بطلان كل التصرفات التي تلحق أي ضرر بالعقار.

اما بالنسبة للنتائج التي خلصنا لها هي:

- عدم استغلال العقار الفلاحي وكيف على انه تعسف في استعمال الحق ذو طبيعة خاصة لان جبر الضرر فيه لا يكون بالتعويض وانما يكون تحت طائلة توقيع جزاءات قانونية قد تصل إلى حد المساس بحق الملكية.

- بالرغم من ان المشرع قد كفل حماية قانونية متعددة الاوجه للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري إلا أن الإشكال المطروح في هذا الاطار لا يكمن في غياب او قلة النصوص القانونية وانما في عدم تنفيذها وتفعيلها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المكلف بتوقيع الجزاءات وهو ما يشجع المواطن على التقاعس في احترامه للنص القانوني، كما أن كثرة المهام الموكلة للديوان في مجالات اخرى تثقل كاهله وهو ما اثر على فعاليته دوره في الحماية، خاصة في ظل قلة أو بالأحرى غياب الكفاءات المتخصصة في المجالين القانوني والزراعي.

وعليه نقترح التوصيات التالية:

- ضرورة تفعيل آليات الرقابة المقررة للأجهزة المكلفة بتنظيم الوعاء العقاري ككل، ودعم الأجهزة المكلفة بحماية العقار الفلاحي خاصة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالوسائل المادية والبشرية ذات الكفاءة والتخصص في مجالي القانون والزراعة نظرا لازدواجية طبيعة مهامه.

- ضرورة العمل على تطبيق النص القانوني وبالأخص احترام الصرامة فيما يتعلق بتوقيع الجزاءات المقررة قانونا متى تم الإضرار بالعقار الفلاحي أو عدم استغلاله الفعلي، وذلك لتفادي التجاوزات بسبب الإدارة المتهاونة في توقيع هذه الجزاءات.

- على المشرع توفير اساليب ذات فعالية لاستغلال العقار الفلاحي الاستغلال الامثل اهمها منح امتيازات مغرية للمستثمر المنتج للتهوض بهذا القطاع الاستراتيجي كمنح الاعانات، توفير الاسواق الاستهلاكية المنظمة، فتح باب الاستثمار المشترك والمتبادل بين القطاعين الفلاحي والصناعي.

الهوامش:

¹ - فائز فقيير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في قانون التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص 06.

² - القانون 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج ر عدد 49 لسنة 1990) المعدل والمتمم بالأمر رقم: 95-26.

³ - القانون رقم 87/19 المؤرخ في: 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استقلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحيين وواجباتهم (ج ر عدد 50 لسنة 1987).

⁴ - القانون: 08-16 المؤرخ في: 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي (ج ر عدد 46 لسنة 2008).

- ⁵ - بو شريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، فرع قانون أعمال، جامعة بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص 362.
- ⁶ - كان سابقا في ظل القانون رقم 19/87 حق انتفاع دائم ثم تحول فيما بعد بموجب القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15/08/2010 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (ج ر عدد 46 لسنة 2010) إلى حق امتياز (انتفاع مؤقت).
- ⁷ - وفقا لنص المادة 26 مكررا 1 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في: 22/05/2001 (ج ر عدد 29/2001) المعدل والمتمم للقانون رقم 91/10 المؤرخ في: 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف (ج ر عدد 21/1991)
- ⁸ - حياؤ براهيم، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 90-25، ماجستير، فرع قانون خاص، جامعة الجزائر، الجزائر، 2012-2013، ص 23.
- ⁹ - دغيش احمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 01، العدد 03، جامعة باتنة، سبتمبر 2014، ص 94.
- ¹⁰ - المرجع نفسه، ص 98.
- ¹¹ - المرجع نفسه.
- ¹² - المادة 124 مكرر 1 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (ج ر عدد 78 لسنة 1975).
- ¹³ - دغيش أحمد، المرجع السابق، ص 99.
- ¹⁴ - المادة 34 من القانون رقم: 90-25.
- ¹⁵ - المادة 04 ف07 من القانون رقم: 08-16 والمادة 29 من القانون رقم: 10-03.
- ¹⁶ - حسب نص المادة 04 من القانون رقم: 10-03 الأمالك السطحية: هي مجموع الأمالك الملحقة بالاستثمره وبالأخص المباني والغرس وآلات الري.
- ¹⁷ - الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.
- ¹⁸ - بوخاري هيفاء، القسمة القضائية للعقار الفلاحي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، جامعة البليدة، الجزائر، 2012، ص 13.
- ¹⁹ - احمد برادي، شتوان حنان، آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة جيل للابحاث القانونية المعقدة، العدد 38، مركز جيل للبحث العلمي، فيفري 2020، ص 56.
- ²⁰ - بوربيعة كتو لامية، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة النقد للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، باتنة، 2016، ص 302.
- ²¹ - الدستور الجزائري لسنة 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 02-03 المؤرخ في: 10/04/2002، والقانون رقم: 08-19 المؤرخ في: 15/11/2008، والقانون رقم: 16-01 المؤرخ في: 06/03/2016 (ج ر عدد 14 لسنة 2016).
- ²² - المادة 36 من القانون رقم: 90-25.
- ²³ - بوربيعة كتو لامية، المرجع السابق، ص 309.
- ²⁴ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية المعدل بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 18/11/2015.

- ²⁵ - قرامطية زهية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مجلة الإبداع، المجلد 06، العدد 06، جامعة البليدة 2- لونيبي علي، ص 74.
- ²⁶ - المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 المؤرخ في: 15/12/1997 المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة واجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية (ج ر عدد 83 لسنة 1997).
- ²⁷ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-484.
- ²⁸ - اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 113.
- ²⁹ - المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 المؤرخ في: 06/02/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من الأمر رقم: 87-19 الملقى بالقانون رقم: 10-03 (ج ر عدد 06 لسنة 1990).
- ³⁰ - دغيش أحمد، المرجع السابق، ص 95.
- ³¹ - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 366.
- ³² - المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم: 97-484.
- ³³ - نفس المادة من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 97-484.
- ³⁴ - المادة 51 من القانون رقم: 90-25.
- ³⁵ - المادة 52 ف أخيره من نفس القانون.
- ³⁶ - المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم (ج ر عدد 15 لسنة 1996).
- ³⁷ - بوعافية رضا، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم، المجلد 04، العدد 08، جوان 2017، ص 292-298، ص 293.
- ³⁸ - المادة 13 المرسوم التنفيذي رقم: 96-87.
- ³⁹ - بوربيعة كتو لامية، المرجع السابق، ص 311-312.
- ⁴⁰ - للتفصيل أكثر على مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية راجع: بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 293-295. نجاح غلاب، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص ص 68-69. اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 138.
- ⁴¹ - ليلى زروقي، التقنيات العقارية - العقار الفلاحي، ج 01، ط 02، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 35.
- ⁴² - وذلك إذا لم يكن الملك الحقيقي معروفاً.
- ⁴³ - اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 284.
- ⁴⁴ - المادة 51 من القانون رقم: 90-25.
- ⁴⁵ - المادة 52 من نفس القانون.
- ⁴⁶ - المادة 798 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم والتي تنص على أنه: "لا شفعة، إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون. -...".
- ⁴⁷ - المواد من 794 إلى 807 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

- 48 - المادة 52 من القانون رقم: 90-25.
- 49 - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 286.
- 50 - فقيرفايزة، المرجع السابق، ص 116-117.
- 51 - المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في: 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 76 لسنة 2010).
- 52 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2016 في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 135.
- 53 - المادة 28 من القانون رقم: 10-03.
- 54 - المادة 04/02 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70 المؤرخ في: 2014/02/10 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (ج ر عدد 2014/09).
- 55 - دغيش أحمد، المرجع السابق، ص 102.
- 56 - اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 286.
- 57 - دغيش أحمد، المرجع السابق، ص 103.
- 58 - اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 287.

