

## النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية

د/ بن رقية بن يوسف

أستاذ محاضر ، كلية الحقوق ، جامعة

سعد دحلب ، البليدة (02)

الأرض الفلاحية، طبقا للمادة الرابعة من قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup>، 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، وبالتالي لا تعد من قبيل الأراضي الفلاحية ، الأراضي الغابية<sup>(2)</sup> ، الأراضي الرعوية<sup>(3)</sup> ، والمساحات الحلفائية<sup>(4)</sup> .

تصنف الأراضي الفلاحية ، وفق ما تنص عليه المادة 23 من قانون التوجيه العقاري، إلى أراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة ، أو تابعة للأملاك الوطنية، أو موقوفة ، ولكل صنف قانوني نظامه الخاص به، ولذا تكون دراسة هذه الأصناف القانونية في الفصول ثلاثة هي :

### الفصل الأول : النظام القانوني للأراضي الفلاحية المملوكة ملكية

خاصة

نظم كل من قانون التوجيه العقاري ، وقانون التوجيه الفلاحي<sup>(5)</sup> ، الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية من حيث إستغلالها و التصرف فيها ، نتعرض إليهما في المبحثين التاليين

## المبحث الأول: إستغلال الأرض الفلاحية

يتعين على كل مالك لأرض فلاحية ، طبقا لنص المادة 48/ 02 من قانون التوجيه العقاري<sup>(6)</sup>، أن يستغل أرضه الفلاحية فعليا، بصفة شخصية ومباشرة أو بصفة غير مباشرة وإلا إعتبر متعسفا في إستعمال حقه، نظرا للأهمية الاقتصادية المنوطة لهذه الارض ، فعلى المالك الإلتزام بإستغلال أرضه (/) ، يعاين إستغلال الأرض من عدمها لجنة معتمدة ، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97/ 484 ، المؤرخ في 15/ 12/ 1997 (//) ، في حالة عدم استئنفا للإستغلال من قبل المالك ، وبعد إعداره من طرف لجنة إثبات عدم إستغلال الأرض ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإتخاذ تدابير ردعية ضد صاحب الأرض (/(/) ، هذه النقاط تكون محل بحث في مطالب ثلاثة .

### المطلب الأول : الإلتزام بإستغلال الأرض

إذا كان عنصر الإستغلال حق للمالك في ظل القانون المدني، إذ له الحق في إستغلال أرضه كما له الحق في عدم إستغلالها ، فإن قانون التوجيه العقاري قد جعل منه إلتزاما على عاتقه ، نظرا للأهمية الاقتصادية والإجتماعية المنوطة للأرض الفلاحية ، والمالك هو ذلك الشخص الذي يحوز سندا للملكية ، ويستغل أرضه بصفة شخصية ومباشرة أو بصفة غير مباشرة<sup>(7)</sup>.

### الفرع الأول : مالك الأرض الفلاحية

يعد مالكا للأرض الفلاحية كل شخص طبيعي أو معنوي تابع للقانون الخاص له حق التمتع والتصرف في الأرض ، ويثبت حق الملكية بمقتضى سند رسمي ، مسجل و مشهر بالمحافظة ، باستثناء العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/ 01/ 1971 ، هذا السند الرسمي قد يكون عقدا توثيقيا ، أو حكما قضائيا ، مثل حكم رسوالمزاد، أو دفترا عقاريا إذا كانت المنطقة ممسوحة

### الفرع الثاني : الإستغلال المباشر أو الإستغلال غير المباشر

إذا كان قانون الثورة الزراعية قد منع الإستغلال غير المباشر أي الإيجار، إذ يجب على المالك أن يستغل أرضه بصفة شخصية ومباشرة ، إنطلاقا من المبدأ القائل "

الأرض لمن يخذها " وإلا تؤمم أرضه <sup>(8)</sup> ، فإن قانون التوجيه العقاري قد وسع من مفهوم الإستغلال الفعلي ، إذا إعتبر الإيجار من قبيل الإستغلال الفعلي وتطبق في هذا الشأن أحكام الإيجار المنصوص عليها في المواد 467 وما بعدها من القانون المدني ، بإستثناء الإيجار الفرعي ، لأن المادة 54 من قانون التوجيه العقاري لا تجيز التأجير الفرعي إلا في مراعي القش، أي القصب.

يشكل عدم إستغلال الأرض مدة موسمين فلاحيين متعاقبين تعسفا في إستعمال الحق ، تترتب عنه إجراءات نصت عليها المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، تصل إلى حد البيع ، ومن هنا يختلف التعسف في إستعمال الحق المنصوص عليه في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري عن التعسف في إستعمال الحق المنصوص عليه في المادة 124 مكرر من القانون المدني ، من حيث الشخص المضرور والجزاء

فالأول أي التعسف في إستعمال الحق المنصوص عليه في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري فإن المضرور هو المجتمع بكامله ، بينما الثاني أي التعسفي إستعمال الحق المنصوص عليه في المادة 124 مكرر من القانون المدني ، فإن المضرور محدد بالذات ، الجزء في النوع الأول هو إستغلال الأرض على حساب المالك أو تأجيرها أو بيعها ، ويوقعه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية <sup>(9)</sup> ، ولذا سمي بالتعسف في إستغلال الحق الإداري، بينما الجزء فيالنوع الثاني هو التعويض ، ويكون بموجب حكم قضائي .

تكون معاينة عدم إستغلال الارض الفلاحية من قبل هيئة معتمدة ، تسمى لجنة عدم إستغلال الأرض ، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 484/ 97 ، المؤرخ في 15/ 12/ 1997 ، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 83/ 12 المؤرخ في 20/ 02/ 2012 <sup>(10)</sup> ، ولذا يجب التعرض إلى نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي، ثم إلى تكوين لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية .

### الفرع الأول : نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 484/ 97

يطبق المرسوم التنفيذي رقم 484/ 97 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83/ 12 على الأراضي الفلاحية غير المستغلة ، والخاضعة للقانون الخاص ، وكذلك

الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا ، بعدما استثنتها المادة الأولى الفقرة الثانية من 91/ 10 المؤرخ في 27/ 04/ 1991 المعدل والمتمم ، من مجال تطبيق هذا القانون عليها ، أما الأراض الموقوفة وقفا عاما فلا يطبق عليها المرسوم ، بل يطبق عليها قانون الأوقاف ، وتتولى حمايتها وزارة شؤون الدينية والأوقاف ، ولا يطبق المرسوم أيضا على الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، فإنها تخضع لأحكام المادة 28 من قانون 10/ 03 المؤرخ في 15/ 08/ 2010 ، المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، ومفادها : أنه يترتب على كل إخلال من طرف المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته ، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون ، و إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، حتى يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط ، وفي حالة عدم امتثاله ، بعد انقضاء الأجل المذكور في الإصدار المبلغ قانونا ، تقوم إدارة أملاك الدولة ، بعد إخطار من الديوان ، بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية

يكون قرار فسخ عقد الإمتياز قابلا للطعن أمام المحاكم الإدارية في أجل شهرين ، تبدأ من تاريخ تبليغ قرار الفسخ ، من طرف الديوان ، ويعد من قبيل الإخلال بالإلتزامات من طرف المستثمر صاحب الإمتياز تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية أو الأملاك السطحية ، عدم إستغلال الأرض و الأملاك السطحية ، خلال سنة واحدة ، التأجير الفرعي للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية ، عدم دفع الإتاوة مدة سنتين متتاليتين (11)

## الفرع الثاني: لجنة عدم إستغلال الأرض

تؤسس لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية على مستوى كل ولاية (12) ، بموجب قرار ولائي لمدة ثلاثة سنوات ، وتتشكل من مدير المصالح الفلاحية رئيسا ، المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية عضوا من الغرفة الفلاحية الولائية ، عضو من المجلس الشعبي الولائي ، ويمكن الإستعانة بأي شخص ذو خبرة في المجال الفلاحي لمساعدة اللجنة في إنشغالها (13)

تجتمع اللجنة في دورة عادية مرة واحدة في الشهر ، بناء على إستدعاء من رئيسها ، كما يمكن لها أن تجتمع كلما دعت الضرورة لذلك ، وتقوم أثناء إجتماعها الأول بضبط نظامها الداخلي ، وإتخاذ التدابير التي تراها ضرورية .

تثبت اللجنة حالة عدم إستغلال الأرض الفلاحية ، بناء على التحقيقات المتخذة بمبادرة من أعضائها أو من مدير المصالح الفلاحية ، أو من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أو بناء على إخطار من أي شخص <sup>(14)</sup>

يتعين على اللجنة في جميع الحالات إجراء التحقيقات اللازمة ، وتعد بمقتضاها محضر إثبات حالة توجه نسخة منه لكل من الوالي ووزير الفلاحة ، تعذر بعد ذلك المالك ، بموجب رسالة مضمونة ، بمباشرة الإستغلال في مهلة تتجاوب مع قدرات الأرض و الشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها الأرض ، غير أن المدة المذكورة سلفا يجب أن لا تتجاوز ستة (06) اشهر، مهما كان موقع الأرض وطبيعتها ، بمعنى أن المدة المطلوبة لإستغلال الأرض تكون حسب طبيعتها ، فمدة الأرض المسقية تختلف عن مدة الارض غير المسقية التي تعتمد على الأمطار ، فبداية إستغلالها تكون في شهر سبتمبر من كل سنة في حين أن الأرض المسقية تحسب مدتها في أي وقت

عند انقضاء الأجل الذي حددته اللجنة ولم يباشر المالك إستغلال الارض ، يمكن إثبات ذلك بكافة طرف الإثبات ، تعذره مرة ثانية عن طريق المحضر القضائي لوضع الأرض قيد الإستغلال ، خلال سنة واحدة ، طبقا لأحكام المادة 51 من قانون التوجيه العقاري ، وتطالب المعني بالاسباب التي حالت دون إستغلال الأرض ، فإذا قدم أسبابا جدية ، كالقوة القاهرة فإن أرضه لاتباع ، بل تستغل على حسابه أو تؤجر <sup>(15)</sup> ، يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مثلا بعد ذلك من قبل اللجنة قصد تطبيق التدابير المقررة قانونا .

### المطلب الثالث : التدابير المقررة ضد المالك

إذا بقيت الأرض الفلاحية غير مستغلة ، وبقا للغرض الذي خصص لها ، بعد انتهاء المدة المقررة قانونا ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باتخاذ إجراءات ضد

المالك، تتمثل ، إمامي وضع الأرض حيز الاستغلال أو تأجيرها أو بيعها ، نعالج هذه النقاط في فروع ثلاثة

### الفرع الأول : وضع الأرض حيز الاستغلال

يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، طبقا لنص المادة الثالثة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87/96 ، المتضمن إنشاء الديوان ، باستغلال الأرض باسم ولحساب المالك ، وعلى نفقته ، غير أن تطبيق هذا التدبير على أرض الواقع يكون صعبا، نظرا لعدم وجود نصوص تطبيقية تبين الإجراءات المتبعة في هذا الشأن ، ومع ذلك يمكن للديوان أن يبرم عقدا عمل باسم ولحساب المالك للقيام بإستغلال الأرض، ويطبق في هذا الإطار قانون علاقة العمل، وتكون مدة الإستغلال لموسم واحد قابلة للتجديد لغاية زوال السبب القاهر، الذي أحال دون استغلالالأرض من طرف المالك

### الفرع الثاني : عرض الأرض للتأجير

طبقا لنص المادة الثانية من دفتر الشروط يقوم الديوانبتأجير الأرض باسم ولحساب المالك ، ويطبق في هذا الإطار أحكام عقد الإيجار المنصوص عليها في المادة 467 من القانون المدني وما بعدها ، وكذلك أحكام المادتين 53 و54 من قانون التوجيه العقاري

وضع الأرض حيز الإستغلال أو التأجير مخصص للحالة التي يكون فيها المالك ، لأسباب قاهرة عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأرض

### الفرع الثالث : بيع الأرض

إذا لم تكن هناك قوة قاهرة حالت دون استغلال الأرض أو كانت الأرض خصبة جدا<sup>(16)</sup> أو خصبة<sup>(17)</sup> فإنه يعتمد إلى بيع الأرض من طرف الديوان، يكون بيع الأرض من طرف الديوان بإسم ولحساب المالك يحرر العقد أمام الموثق ، يسجل ويشهر بالمحافظة

العقارية ، يمارس الديوان حق الشفعة طبقا لنص المادة الثانية من دفتر الشروط حتى ولو كان البيع بالمزايدة<sup>(18)</sup>.

خلاصة القول أن إستغلال الارض الفلاحية بصفة مباشرة أو غير مباشرة أصبح واجبا على المالك وإلا إعتبر متعسفا في إستعمال الحق ، نظرا للأهمية الإقتصادية و الوظيفية الإجتماعية للأرض

عدم استغلال الأرض الفلاحية ، مدة موسمين فلاحيين متعاقبين يختلف عن إهمال الأرض أو التخلي عنها من طرف الورثة ، المنصوص عليه في القانون المدني، و المادة 53 من قانون الاملاك الوطنية<sup>(19)</sup>، فإهمال الأرض أو التخلي عنها من طرف الورثة تعد ملكا من أملاك الدولة ، و تطبق في شأنها الإجراءات المنصوص عليها في المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية و مفادها : " إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة ، بعد فتح التركة ، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوي المدنية ، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية و يتم حينئذ إجراء تسليم أموال التركة طبقا للمادة 51 أعلاه ، و تدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث .

## المبحث الثاني : التصرف في حق الملكية

لمالك الأرض الفلاحية حق التمتع و التصرف ، و يقصد بحق التصرف : التصرف القانوني، كان يبيع المالك حقه أو يهبه ، أو التصرف المادي كأن يشيد المالك فوق الأرض التي يملكها محلا سكنيا أو إصطبلا ، نتعرضهاتين النقطةتين في المطلبين التاليين.

### المطلب الاول : التصرف القانوني

يكون لمالك الأرض الفلاحية الحق في بيعها أو هبتها ، غير أن هذين التصرفين قد وردا عليهما عدة قيود نص عليها قانون التوجيه الفلاحي وقانون و التوجيه العقاري ، يتعين تبيانهم في الفرعين التاليين :

## الفرع الأول : بيع الأرض

بالإضافة إلى الشروط العامة المنصوص عليها في القانون المدني ، كالرسمية و التسجيل و الشهر ، فإن كلا من قانون التوجيه الفلاحي وقانون التوجيه العقاري قد فرضا شروطا لا يمكن تجاوزها ، وإلا كان التصرف باطلا بطلانا مطلقا<sup>(20)</sup> وهي :

### أولا : القيد في الفهرس العقاري

تنص المادة 21 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه لا يمكن ، تحت طائلة البطلان ، القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية ، إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الفهرس العقاري المنصوص عليه في المادة 13 من قانون التوجيه الفلاحي ، يتضمن هذا الفهرس تحديد قدرات الأراض الفلاحية ، ويتم على مستوى كل بلدية ، ولذا يتعين على كل مالك لأرض فلاحية ، طبقا لنص المادة 38 من قانون التوجيه العقاري ، أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه ، وعلى الموثق أن يطلبها عند قيام المالك بالتصرف القانوني ، وإلا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا<sup>(21)</sup>

### ثانيا : عدم تغيير الوجهة الفلاحية

يجب أن لا يؤدي بيع الأرض إلى تغيير وجهتها الفلاحية ، ويعد من قبيل تغيير الوجهة الفلاحية للأرض تحويلها إلى أرض بناء ، تشيد فوقها بنايات ، ويستخلص ذلك من الدافع الباعث لإبرام العقد

كل تصرف يهدف إلى تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها الفلاحية هو تصرف باطل نصت عليه المادة 56 من قانون التوجيه العقاري ، والمادة 22 من قانون التوجيه الفلاحي ، كما أنه يعد جريمة نصت عليها المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي

### ثالثا : عدم تجزئة الأرض الفلاحية

نصت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري ، والمادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي أنه يجب أن لا تسبب التصرفات العقارية في تكوين قطع أرضية ذات مساحات اقل من

المساحات المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97/ 490 ، المؤرخ في 20 /12 /1997 ، المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية

### رابعا : إخطار الديوان والمجاورين بالتصرف لممارسة حق الشفعة

نصت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري على ممارسة حق الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وتتم إجراءات ممارسة حق الشفعة وفق المادة 795 وما بعدها من القانون المدني وكلمعاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري باطلة وعديم الاثر ، ويمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية، الذي تحققه هذه المعاملة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يدفع ثمننا عادلا وليس الثمن المحدد في المعاملة الباطلة ، قد يكون ثمننا اقل ، فهو عبارة عن بيع عادي إذا وافق عليه مالك الأرض .

إذا لم يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة جاز للمجاورين ممارسة هذا الحق طبقا لنص المادة 57 من قانون التوجيه العقاري ، لكن المشرع لم يحدد لمن تكون له الأولوية في ممارسة حق الشفعة عندما يكون هناك عدة مجاورين ، وأمام هذا الفراغ تبقى المسألة للخبير العقاري ، الذي يبين من له الأولوية ، بناء على معايير، تهدف إلى المحافظة على الأراضي الفلاحية وتجميعها .

إذا كان البيع منصبا على ملكية مشاعة تطبق نفس الإجراءات المذكورة سلفا مع ممارسة حق الشفعة ، وتكون الأولوية للشركاء على الشيوخ ، ثم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأخير للمجاورين .

### الفرع الثاني : الهبة

تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول ، وتتم بالحيازة مع مراعاة أحكام قانون التوثيق ، وعليه فإن أركان عقد الهبة هي التراضي ، المحل ، السبب ، والحيازة ، والرسمية ، و لا تنقل الملكية إلا بالتسجيل والشهر ، تضاف إليها الشروط المذكورة في المادة 55 من قانون التوجيه العقاري وفي المادتين 21 و 22 من قانون التوجيه الفلاحي

إذا أقدم شخص على هبة أرضه لا حد ورثته وإستثنى لنفسه الإنتفاع بالأرض محل الهبة مدة حياتها تعتبر التصرف وصية ، المادة 777 من القانون المدني تنص " يعتبر التصرف وصية وتجرى عليه أحكامها إذا تصرف شخص لا حد ورثته وإستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه و الإنتفاع به مدة حياتها لم يكن هناك دليل يخالف ذلك "

### المطلب الثاني : التصرف المادي

التصرف المادي هو ذلك العمل الذي يهدف إلى تغيير مادي للأرض الفلاحية، كالبناء فوقها أو تحويلها إلى أرض قابلة للتعمير، أو تقسيمها ، نتعرض إلى هذه النقاط فيما يلي :

#### الفرع الأول : حق البناء فوق الارض الفلاحية

لا تشيد أية بناية فوق أرض فلاحية ، إلا بعد الحصول على رخصة البناء ، وعليه فإن حق البناء مرتبط بالحصول على رخصة البناء، وقد نصت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري على أنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بناية داخل الأرض الفلاحية خصبة جدا أو حصبة إلا بعد الحصول على رخصة البناء المنصوص عليها في المادتين 50 و 52 من قانون الهيئة والتعمير والمادة 33 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن تحضير رخصة البناء ، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/03/ المؤرخ في 07/01/2006 ، كما تنص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23/09/1992 ، المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، على أن البنائات المرخص بها فوق الأراضي الفلاحية هي تلك المنشآت والتجهيزات التي تزيد في الإقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل ، كما حدد القرار مجال تطبيق الرخصة وهي تلك الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة و الأراضي الصحراوية المستصلحة و الأراضي الرعوية و الأراضي الحلقائية ، تستثنى من ذلك الأراضي الصحراوية غير المستصلحة التي تبقى خاضعة للقواعد المشتركة لكل البنائات فيما يتعلق بالحجم المقاس ، كذلك الأراضي المبنية مسبقا

لتقديم رخصة البناء لا بد من توافر شرطين ، أولهما إرتباط منح رخصة البناء بمدى مساهمة البناء في الإستغلال الامثل للأراضي الفلاحية ، ثانيهما إحتياجات الاشخاص التي تشيد هذه البنايات ، فالرخصة تسلم من أجل تلبية أغراض وحاجيات شخصية ، فمثلا توسيع البناء لزيادة عدد أفراد العائلة.

### الفرع الثاني : عدم المبالغة في البناء

يكون البناء في الحدود الملائمة مع قابلية الأرض للإستغلال ، ولهذا الغرض صدر القرار الوزاري المشترك ، المذكور سلفا ، الذي يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الفلاحية وإخضاعها لمقاييس تختلف حسب البناء المراد تشييده ، حيث ميز القرار الوزاري بين البنايات المعدة للتجهيزات و البنايات ذات الإستعمال السكني ، فالأولى يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالإستغلال الزراعي  $1/50$  من مساحة الملكية، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات ، وفي حالة ما إذا كانت المساحة أكثر من خمس (5) هكتارات ، فإن لكل هكتار زيادة يسمح ببنائها هي خمسون مترا مربعا ، وتطبق النسبة ذاتها على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة و المتوسطة الخصب و الاراضي الصحراوية المستصلحة و الأراضي الرعوية و الأراضي الحلفائية ، أما إذا كانت الأراضي الفلاحية ذات إمكانيات ضعيفة فإن المساحة المسموح بالبناء فوقها هي  $1/25$  من مساحة الملكية ، أما الثانية أي البنايات ذات الإستعمال السكني يجب ألا تتجاوز المساحة التي يشيد فوقها السكن  $1/250$  من المساحة الكلية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات ، بينما إذا كانت أكثر من خمس (5) هكتارات يضاف عشرون (20) مترا مربعا لكل هكتار ، هذا إذا كانت الأراضي الفلاحية خصبة جدا أو خصبة أو متوسطة الخصب أو صحراوية مستصلحة أو أراضي رعوية أو حلفائية ، أما إذا كانت الأرض ضعيفة الخصب فإن المساحة التي يشيد فوقها المحل السكني يجب ألا تتجاوز  $1/10$  من المساحة الكلية

### الفرع الثالث : القسمة النهائية

لكل شريك في الشبوع أن يطالب بقسمة الأرض الفلاحية ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشبوع بموجب نص قانوني أو الإتفاق<sup>(22)</sup> ، ولا يجوز بمقتضى الإتفاق أن

تمنح القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات<sup>(23)</sup>، والقسمة نوعان أولاهما قسمة ودية و ثانيهما قسمة قضائية

### أولا : القسمة الودية

طبقا لنص المادة 723 من القانون المدني يستطيع الشركاء على الشروع أن يقسموا الأرض الفلاحية بالطريقة التي يرونها مناسبة ، كان يختاروا القسمة العينية ، أي أنهم يفرزون نصيب كل واحد منهم عينا ، وقد تكون هذه القسمة بمعدل ، أي أن بعض الشركاء ينالون نصيبا أكبر من حصتهم ، فيدفعون للشركاء الآخرين الذين نالوا أقل مبلغ من المال ، ويكون لهؤلاء حق إمتياز خاص على حصة كل واحد من الشركاء

الذين أخذوا نصيبا أكبر من حصتهم<sup>(24)</sup> وقد تكون القسمة عن طريق القرعة أو عن طريق البيع بالمزاد العلني و قسمة ثمنه ، وفي هذا الإطار قد يتفق الشركاء بالإجماع بأن لا يدخل المزايدة سوى الشركاء على الشروع<sup>(25)</sup> ، أو يتفقوا على خلاف ذلك ، وإذا رسا المزاد على أجنبي إعتبر بيعا بينما إذا رسا على أحد الشركاء على الشروع ، فلا يعد بيعا بل قسمة بمعدل

القسمة الودية هي عقد ، فلا بد من توافر أركانه وفق القواعد العامة ، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية ، وإذا كان بين الشركاء على الشروع قاصرا أو مفقودا أو غائبا فلا تجوز القسمة الودية ، بل تكون هناك قسمة قضائية<sup>(26)</sup>

قبل القسمة الودية لا بد من مراعاة أحكام المادة 180 من قانون الاسرة ، إذا يجب تسديد مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع ، ، الديون الثابتة في ذمة المتوفي ثم الوصية ، بعد ذلك يقدم مشروع القسمة من طرف خبير عقاري ، مراعي في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 97/ 490 ، المؤرخ في 20 / 12 / 1997 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية ، ويجب على الموثقين و المحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عملية التجزئة أو تحويل الملكية العقارية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات للمرسوم<sup>(27)</sup>.

يطعن في القسمة الودية عن طريق البطلان في حالة عدم توافر أركان العقد المنصوص عليها قانونا ، أو يطعن فيها عن طريق الغبن طبقا لنص المادة 732 من القانون

المدني ، ويجب في كلتا الحالتين شهر الدعوى القضائية وفق ما تنص عليه المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية

### ثانيا : القسمة القضائية

تكون القسمة القضائية في حالة عدم الاتفاق بين الشركاء على القسمة الودية ، سواء كان ذلك بين الخواص أو بين الدولة والخواص أو وجود قاصر أو غائب أو مفقود بين الشركاء<sup>(28)</sup>.

ترفع الدعوى من قبل أحد الشركاء على الشيوخ أو مجموعة من الشركاء على الشيوخ ضد بقية الشركاء أمام المحكمة الكائن بها العقار ، القسم العقاري<sup>(29)</sup> ، وقد اختلفت الجهات القضائية فيما يخص شهر العريضة ، فبعض الجهات القضائية تشترط شهر العريضة و البعض الآخر لا يشترط ذلك ، على القاضي ، بعد تفحص الوثائق المرفقة بالدعوى ، لا سيما سندا الملكية ، سواء كان دفترا عقاريا أو عقد توثيقا ، أو حكما قضائيا ، أن يعين خبيرا مختصا قصد إعداد مشروع قسمة مع مراعاة المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 / 12 / 1997 ، المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية ، عندما يتم الخبير مهامه ، ويضع تقرير خبرته لدى المحكمة ، يعاد سير الدعوى بعد الخبرة أمام نفس المحكمة ، يبدي الاطراف طلباتهم ودفعهم بخصوص الخبرة ونتائجها ، وهي مسألة جوهرية يجب مراعاتها وإلا تعرض الحكم أو القرار للنقض<sup>(30)</sup> فإذا لم تثار أية منازعة من قبل الخصوم ، فيما يخص تكوين الحصص مثلا أمكن للقاضي الحكم في الدعوى على ضوء الخبرة ، تجري المحكمة القرعة بين الشركاء<sup>(31)</sup> ، ويثبت ذلك بموجب محضر<sup>(32)</sup> . ثم يصدر حكما قضائيا قابلا للاستئناف ، وعندما يصبح نهائيا ، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية ، ليصبح لكل واحد من المتخاصمين حصة مفرزة .

## الهوامش:

- (1) القانون رقم 90/ 25 المؤرخ في 18/ 11/ 1990 ، المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 95/ 26 ، المؤرخ في 25/ 09/ 1995 ، ج ر 1990 ، العدد 49، ج ر 1995 ، العدد 55 .
- (2) طبقا لنص المادة 13 من قانون التوجيه العقاري، فإن الأرض الغابية هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة
- (3) طبقا لنص المادة 11 من قانون التوجيه العقاري، فإن الأرض الرعوية هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية ، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات
- (4) طبقا لنص المادة 16 من قانون التوجيه العقاري فإن المساحات الحلقائية هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة ، تمثل فيها الحلفاء النوع السائد
- (5) القانون رقم 08/ 16 ، المؤرخ في 03/ 08/ 2008، ج ر 2008 ، العدد 46 .
- (6) 2/ 48 من قانون التوجيه العقاري لم تلزم فقط مالك الأرض الفلاحية باستغلالها ، بل ألزمت المنتفع الذي بيده سند حيازة أو ترقيم مؤقت والحائز العادي .
- (7) المادة 30 من قانون الثورة الزراعية تلزم المالك بأن يستغل أرضه بصفة شخصية ومباشرة ، ولا تجيز الإستغلال غير المباشر .
- (8) المادة 29 من قانون الثورة الزراعية.
- (9) أنشئ الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/ 84 ، المؤرخ في 02/ 24/ 1996 ، ومعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09/ 339 ، المؤرخ في 22/ 10/ 2009، ج ر 1996 ، العدد 15، ج ر 2009 ، العدد 61.

- (10) ج ر 1997 ، ، العدد 83 ، ج ر 2012 ، العدد 11.
- (11) المادة 29 من قانون 03/ 10 ، المؤرخ في 15 / 08 / 2010 المتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- (12) من الأفضل أن تكون هذه اللجنة على متوى كل بلدية حتى تتمكن من مراقبة الملاك في إستغلال الأرض
- (13) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 83/ 12 ، المؤرخ في 20 / 02 / 2012 ، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 484/ 97 ، المؤرخ في 15 / 12 / 1997 المتضمن ضبط التشكيلة الخاصة بإثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية
- (14) المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 83/ 12
- (15) المادة 51 من قانون التوجيه العقاري
- (16) و (17) المادتان 6 و 7 من قانون التوجيه العقاري عرفتا الأرض الخصبة جدا والأرض الخصبة
- (18) إذا كانت المادة 01/ 798 من القانون المدني لا تجيز ممارسة الشفعة في البيع بالمزايدة ، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحة الحق في ممارسة حق الشفعة ، لأن البيع بالمزايدة هنا لا يدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، كالبيع بالمزاد العلني بعد الحجز ، البيع بالمزايدة عند استحالة القسمة العينية أو بمعدل
- (19) القانون رقم 30/ 90 ، المؤرخ في 01 / 12 / 1990 ، المعدل بموجب القانون رقم 14/ 08 ، المؤرخ في 20 / 07 / 2008 ، ج ر 1990 ، العدد 52 ، ج ر 2008 ، العدد 44
- (20) المادة 55 من قانون التوجيه العقاري والمادة 22 من قانون التوجيه الفلاحي
- (21) في إنتظار صدور النصوص التطبيقية المتعلقة بقانون التوجيه الفلاحي ، يمنع كل التصرفات القانونية على الأراضي الفلاحية ، التعليم الصادرة عن وزارة المالية رقم 03302 ، المؤرخة في 23 / 02 / 2009

(22) المادة 722 من القانون المدني

(23) المادة 722 من القانون المدني

(24) المادة 1001 من القانون المدني

(25) المادة 728 من القانون المدني

(26) المادتان 181 / 2 ، 109 من قانون الأسرة

(27) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97 / 490 المتعلق بتجزئة الأراضي

الفلاحية

(28) المادتان 181/ 109 من قانون الأسرة

(29) المادتان 40،512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

(30) المادة 726 من قانون المدني

(31) (32) المادة 727 من قانون المدني ، قرار المحكمة العليا رقم 54849، المؤرخ في

1989/ 10/ 25 ، المجلة القضائية 1991، العدد 1 صفحة 125