

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

Farmland protection mechanisms in Algerian legislation

طالبي مسعودة<sup>1\*</sup>، حميد بن علي<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر رقم 01 يوسف بن خدة ( الجزائر)

m.talibi@univ-alger.dz

<sup>2</sup> جامعة الجلفة، ( الجزائر) h.benalia@univdjelfa.dz

مخبر التنمية والديمقراطية وحقوق الانسان.

تاريخ النشر: 2021/06/01

تاريخ القبول: 2021/05/17

تاريخ إرسال المقال: 2021/04/26

\* المؤلف المرسل

## الملخص:

عرفت الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري حماية قانونية تجسدت من خلال مجموعة من القوانين ، بهدف حماية الأراضي الفلاحية ومنع التعدي عليها .

وقد اعتمد المشرع اليات قانونية تهدف الى ضمان حماية فعلية وفعالة من اجل مكافحة التعدي على الاراض الفلاحية بعدم استغلالها أو بالبناء عليها أو بتجزئتها ، ويعتبر قانون التوجيه العقاري و قانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي . القاعدة الاساسية لتفعيل هذه الحماية .

.الكلمات المفتاحية : ملكية الاراضي الفلاحية ، واجب الاستغلال ، التعسف في استعمال الحق ، الوجهة الفلاحية ، تجميع الأراضي الفلاحية

**Abstract :**

;

Agricultural lands in algeria are protected through a set of laws that aim to prevent trespass on these lands,The legislator adopted legal mechanisms for a ctual and effective protection a gainst trespass on agriculturallands through preventing the exploitation or fragmentation of these lands andprohibiting construction on it . the law of the real estate directive and the law 08-16 which contains the land directive Act are considered the fundamental basis to activate this protection .

**Key words;** agriculturalland property- duty to exploit- abuse of right – the agricultural destination – agricultural lands consolidation

## مقدمة:

تشكل الأراضي الفلاحية مصدرا أساسيا للثروة والنهوض بالاقتصاد الوطني وأحد الركائز الاساسية للإستثمار لذا لقد حظيت الأراضي الفلاحية والأراضي بمجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتعليمات التي تهدف الى تنظيم عملية استغلال الأراضي الفلاحية وفرض مجموعة من القيود والضوابط التي قد تصل الى حد الحرمان من الملكية وذلك من أجل حمايتها من التعدي على ملكيتها ومن سوء استغلالها ، والتزام المالك باستغلالها استغلالا امثلا وعدم تركها بورا تحت طائلة توقيع الجزاءات ، فالأصل في التصرفات الواردة على الملكية العقارية هي حرية كل شخص في التصرف في ملكة الى أن في مجال الأراضي الفلاحية فقد اشترط المشرع الى جانب احترام القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني احترام القواعد الاستثنائية التي جاء بها قانونه

التوجيه العقاري 25/90 وهذه الاستثناءات التي ترد أولاً على التصرف في الأراضي الفلاحية بوجوب احترام قاعدة عدم الاضرار بقابلية الأرض الفلاحية للاستغلال واعتبر عدم الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية تعسف في استعمال الحق بالنسبة للأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة أما الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة فقد نضمها قانون 10-03 المتضمن الامتياز الفلاحي والذي يحدد التزامات المستثمر بالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية تحت طائلة توقيع الجزاءات التي تصل الى حد الحرمان من ملكية الأرض الفلاحية ، كما الزم الشرع كل مالك أو حائز للأرض الفلاحية ان يحفظ على الطابع الفلاحي لها وعدم تغيير وجهتها الفلاحية بالبناء عليها واحترام المساحات المرجعية المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25-90 بالبناء عليها أو بتغيير وجهتها الفلاحية عن طريق تجزئتها وتقسيمها مما يؤثر على القدرة الانتاجية لها ، اضافة الى ان المشرع اقر حق الشفعة للدولة ، حيث انه بصفة عامة كل التصرفات في الملكية العقارية للأراضي الفلاحية خاضعة لممارسة حق الشفعة من طرف الهيئات العمومية التي تتاثر من انتقال حق الملكية بعوض أو اي بيع بصفة عامة وباختلاف انواعها .

لذا سنتطرق في هذه الورقة البحثية الى الآليات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية وتدخل الدولة لحمايتها من خلال ضبط استغلالها وضمان عدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية بتجزئتها أو بالبناء عليها وتنتطرق ايضا لتعملية تجميع الأراضي الفلاحية بهدف ضمان الاستغلال الأمثل لها وحماية انتاجيتها وهذا على غرار عملية تجزئة الأراضي الفلاحية التي قيدها المشرع بمجموعة من الضوابط والشروط .

كما يعتبر البحث في هذا المقام عن الآليات التي أوردها المشرع لحماية حماية الطابع الفلاحي للعقار الفلاحي ذو أهمية كبيرة تتجلى من خلال ابراز الأحكام الخاصة بالحفاظ على الأراضي الفلاحية ومدى اسهام هذه الآليات في تجسيد هذه الحماية ومدى فعاليتها في تحقيق هذه الحماية ، لذا يمكن طرح الاشكالية والمتمثلة في : فيما تجسدت الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لحماية الأراضي الفلاحية ؟

وللاجابة على هذه ينتطرق الى تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للأراضي الفلاحية .

وقد ارتأينا تقسيم هذا الموضوع الى مبحثين على النحو التالي :

**المبحث الأول : الآليات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية**

**المطلب الأول : حماية ملكية الأراضي الفلاحية**

**الفرع الأول : حماية الاراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة**

**الفرع الثاني : إعادة الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة**

**المطلب الثاني : الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية**

**الفرع الأول : الالتزام بالإستغلال الأرض الفلاحية**

الفرع الثاني : مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية

المبحث الثاني : مبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي كآلية لحماية الأراضي الفلاحية

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لمبدأ حماية الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية وفق قانون 25/90

الفرع الأول : الطبيعة القانونية لمبدأ الحفاظ على الوجهة الفلاحي

الفرع الثاني : حماية الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة

للدولة من خلال قانون رقم 16/08 والقانون رقم 03/10

المطلب الثاني : حماية الأراضي الفلاحية عن طريق تجميع الأراضي الفلاحية:

الفرع الأول : اساس عملية التجميع

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعملية ضم الأراضي:

وعليه سنتناول محاور الدراسة على النحو التالي

المبحث الأول : الآليات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية

المطلب الأول : حماية ملكية الأراضي الفلاحية

الفرع الأول : حماية الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في نص المادة الرابعة من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب المر

رقم 95-26 على أنها " الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج

بتدخل الإنسان سنويا او من خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر او

الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً بعد تحويله"<sup>1</sup>

فالملاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع اعتمد على مصطلحات تقنية تميل الى علم الاقتصاد الزراعي أكثر

منها الى الجانب القانوني، الذي يتمحور أساسا حول الملكية العقارية للأراضي الفلاحية وتفسير العلاقة القانونية

التي يتألف منها العقار الفلاحي<sup>2</sup>.

عمد المشرع الجزائري من خلال قانون التوجيه العقاري 25/90 والذي كان نتيجة الإصلاحات السياسية

والاقتصادية التي عرفت الجزائر خاصة بعد صدور دستور 23 فيفري 1989 والذي جاء يهدف في مجمله الى

تطابق التشريع العقاري مع الأحكام الدستورية الجديدة لاسيما مجال تحديد الملكية العقارية للأراضي الفلاحية

العامة والخاصة حيث كانت الملكية العقارية العامة للأراضي الفلاحية هي القاعدة والمبدء، ثم اصبحت بعد ذلك

الملكية العقارية الخاصة للأراضي الفلاحية هي القاعدة والملكية العامة هي الاستثناء ، وذلك لأن موضوع ملكية

الأراضي الفلاحية في الجزائر يعتبر من أعقد المجالات التي واجهت المشرع الجزائري، ولقد اخذت جهد واهتمام

السلطات التي تعاقبت على رأس الدولة، ويمكن رد كل ذلك في الواقع إلى سببين:

الأول: ان مفهوم الارض ارتبط بقداسة ثورة التحرير مما أضفى عليها قداسة من حيث استرجاعها كان في مقابل دماء سقطت في سبيلها من اجل الحفاظ عليها مهما كلف الثمن ، هذا من جهة، واعتبارها رمزا للسيادة الوطنية من جهة أخرى .

الثاني: ارتباط الأرض بالمعركة الاقتصادية حيث اعتبرتها السلطة الأداة الفعالة والمورد الأول التي تراهن عليها في تحقيق الاكتفاء الذاتي، والذي من خلاله يتحقق الاستقلال الاقتصادي بعد ما تحقق الاستقلال السياسي<sup>3</sup>.

ولقد قامت الدولة الجزائرية باستغلال الأراضي الفلاحية باعتمادها على عدة تجارب قانونية تمثل في النهج الاشتراكي الذي جسد باتباع سياسة التسيير الذاتي للاراضي الفلاحية بموجب الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 14 اوت 1962 المتضمن حماية الموال الشاغرة وتسييرها لا ثم انتقل الى النهج الاشتراكي من خلال اعتمادها على نظام الثورة الزراعية بموجب قانون رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08<sup>4</sup> ثم جاة قانون استصلاح الاراضي الغير قابلة للزراعة من خلال استصلاح الاراضي القابلة للفلاحة واستصلاح الاراضي الصحراوية بموجب قانون الاستصلاح رقم 18/83 المؤرخ في 13 اوت سنة 1983 ، ليأتي بعد ذلك قانون المستثمرات الفلاحية بموجب القانون رقم 19/87 الى غاية صدور قانون 03/10 المتضمن امتياز الأراضي الفلاحية .

وعليه فان ملكية الأراضي الفلاحية عرفت تغيرا كبير وذلك باعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة بموجب القانون 25/90 الذي الغى القانون رقم 73/71 المؤرخ في 1978/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية وبأرجاعه الاراضي الفلاحية لملاكها الاصليين خاصة بعد صدور الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995 المعدل والمتمم للقانون 25/90 والذي جاء بشروط الاسترجاع الاراضي ، كما احيطت الملكية الخاصة بحماية قانونية جسدها دستور 1998 المعدل والمتمم بدستور 1996 من خلال نص المادة 52 التي نصت على ان " الملكية الخاصة مضمونة وهي نفس مضمون المادة 42 من دستور 1989 ، خصت الملكية الخاصة للاراضي الفلاحية باجراءات حماية خاصة تختلف عن النظام القانون للاراضي الفلاحية التابعة للدولة.

### الفرع الثاني : إعادة الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة

ترجم احلال الملكية الخاصة محل ملكية الدولة من خلال ثلاث قوانين اساسية القانون الأول هو القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية<sup>5</sup> الفلاحية (الرسمية، 16-08-1983)، والثاني هو قانون 25/90 المؤرخ في 08 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>6</sup> ، (قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، المؤرخة في 18-11-1990) الثالث وهو المرسوم التنفيذي رقم 97 483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح عقد امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة<sup>7</sup>

من اهم القوانين التي نظمت الملكية الخاصة في ظل المرحلة التضييق من نطاق الملكية الخاصة نذكر منها المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964 المتعلق بجرية المعاملات الذي فرض الرخص الادارية في

المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية<sup>8</sup> وقد ورد مفهوم الملكية الخاصة وفواعد اثباتها وطرق حيازتها في المواد 25، 27، 29، 30 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25

كما نصت المادة 75 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري صراحة على إلغاء أحكام الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، من خلال هذا النص تم التراجع نهائيا عن الثورة الزراعية حيث سن المشرع آليات لإعادة الوضعية العقارية إلى عهدتها الأول عن طريق إرجاع الأراضي المؤتممة في إطار الثورة الزراعية كمرحلة أولى خاصة بعد صدور الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون 90/25<sup>9</sup>.

ثم جاء الأمر رقم: 95-26 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي وسع عملية إرجاع الأراضي إلى الأشخاص الذين تبرعوا لفائدة صندوق الثورة الزراعية وكذا الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم:

168 - 63 المتضمن شروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة و العقارية تحت حماية الدولة

لأصحابها الذين اكتسبوها في أغلب الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الاستقلال.<sup>10</sup>

**المطلب الثاني : الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية**

**الفرع الأول : الالتزام بالاستغلال الأرض الفلاحية**

من الواضح في القانون أنه من له حق الملكية على العقار الفلاحي، كان له الحق في استعماله و بحق له كذلك استغلاله، كما يمكن له التصرف فيه، وهذا يحول له الحق في التمتع بكل السلطات التي يخولها القانون للشخص على الشيء المملوك<sup>11</sup>.

ومنه انطلاقا من نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري التي جاء فيها : "الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور... ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون"<sup>12</sup>، هذا وفقا للقواعد العامة الى ان في مجال ملكية الأراضي الفلاحية فانه يتعين على كل مالك أو حائز للأرض فلاحية أن يستغل ارضه الفلاحية بصفة شخصية وفعالية والى اعتبار متعسفا في استعمال حقه وهذا ما نصت عليه المادة 48 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>13</sup> وبالتالي اصبح استغلال المالك لأرضه واجبا عليه<sup>14</sup> يترتب عن عدم القيام به جزاءات اقرها القانون

كما يستشف هذا المفهوم من نص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة<sup>15</sup>.

أما عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية عبارة عن اخلال بالالتزام قانوني الذي هو واجب الالتزام بالاستغلال الأراضي الفلاحية وعدم استغلالها هو الجانب السلبي للإستغلال<sup>16</sup> والذي عرفته المادتية 48 والمادة 49 من

قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ولقد نصت المادة 48 على مايلي " يشكل عدم الاستثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي<sup>17</sup> . وفي هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو الغير مباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس ذلك عموما<sup>18</sup> ، وقد اقر المشرع دفع اتاوة على المستثمرين بموجب القانون رقم 03/10 حيث جعل حق الامتياز على الأراضي المستثمرة يكون مقابل دفع اتاوة سنوية ويسددها أعضاء المستثمرة لفائدة صندوق مفتشية أملاك الدولة وتحدد قيمتها في قانون المالية وفي حالة عدم التزام الذي فرضه القانون الامتياز<sup>19</sup> ويتم الغاء الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمستفيدين المستغلين الفلاحيين<sup>20</sup> وتنص المادة 49 على انها " تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل<sup>21</sup> . وعليه فانطلاقا من المفهوم القانوني للأراضي الفلاحية الذي يبنى على اساس ان الارض هي منتجة للثمار بطبيعتها وذلك عن طريق تدخل الانسان وهو المفهوم القانوني لاستغلال الأرض الفلاحية الى أن المفهوم الاقتصادي يختلف في تصوره للملكية عن التصور القانوني ، وعليه تم الانتقال من مفهوم الملكية المحدود الى المفهوم الايجابي والممثل في اقتصاد الانتاج أي أن الملكية الأرض الفلاحية تعد بمجموالانتاج مشكلة ما يسمى بالمستثمرة الفلاحية التي تعرف نمطين من الاستغلال وهما<sup>22</sup> :

أجل مراقبة الأراضي الفلاحية وهذا بهدف ضمان الحماية الفعلية للأراضي الفلاحية نظرا لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية و قد احدث بموجب المادة 50 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري أن: " عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه، تعاقبه هيئة معتمدة خاصة، يحدد تكوينها و إجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم".

### الفرع الثاني : مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية

يعتبر عدم الاستغلال الارض لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين تعسفا في استعمال الحق ، يترتب عليه اجراءات تضمنتها أحكام المادة 51 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري ، ومن هنا نجد ان فكرة التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها في المادة 48 من قانون لتوجيه العقاري تختلف من حيث الجزاء والاجراءات عن فكرة التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها في المادة 124 مكرر من القانون المدني ، كما يختلف المتضرر من التعسف في استعمال الحق فالأول المتضرر هو المجتمع ككل اما الثاني فالمتضرر هو شخص واحد ، كما ان الاجراءات تختلف والت يوقعها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>23</sup> ، حيث اعطى المشرع الجزائري مهمة مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية الى هيئة تم انشائها عن طريق التنظيم والتي تمثلت في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث ان هذا الجهاز يقوم بمهامه كممثل للمالك الرقية باعتباره ضابطا ومنفذا للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية وبما أنه يمارس سلطات على الأراضي الفلاحية الخاصة، بهدف حمايتها والحفاظ عليها في الفلاحية العمومية باعتباره ممثلا للمالك الرقية وهو الدولة ، وبعد إعادة النظر في المرسوم المنشئ للديوان ( 87 / 96 )



بمقتضى المرسوم التنفيذي 09 / 339 قد وسع من هذه الصلاحيات، وتم إدراج مهام جديدة تتماشى والقواعد الآمرة الواردة في قانون التوجيه الفلاحي.

أولا : تشكيلي لجنة ثابتة عدم استغلال الأراضي الفلاحية :

تطبيقا لأحكام المادة 50 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري صدر المرسوم

التنفيذي 484 / 97 المؤرخ في 15/12/1997<sup>24</sup>

الذي حدد اللجنة الخاصة بإثبات عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية<sup>25</sup> والذي حدد تشكيلة الهيئة الخاصة و كذا إجراءات إثبات عدم الاستغلال للأرض الفلاحية و قد سميت الهيئة "لجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية"

La commission de constatation de la non exploitation des terres )  
(agricoles) حيث جا في مضمون نص المادة 01 من المرسوم 484/97 انه " تطبيقا لأحكام المادة 50 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأول عام 1396 الموافق 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه ، يضبط هذا المرسوم تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية .

تسمى البهئية الخاصة في مفهوم هذا المرسوم ( لجنة اثبات عدم عدم استغلال الأراضي الفلاحية ) وتدعى في صلب النص ( اللجنة ) " وكما نص هذا المرسوم علة أن أحكامه تطبق على الأراضي الغير مستغلة الخاضعة للقانون الخاص ، اما الراضي الغير المستغلة التابعة للملكية الخاصة للدولة ، فانها تبقى طبقا لأحكام المادة الأولى من هذا المرسوم خاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فبراير 1990 الذي يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 الملغى بموجب القانون رقم 10-03<sup>26</sup> تطبق هذا المرسوم على الراضي الفلاحية الغير المستغلة التابعة للملكية الخاصة الخاضعة للقانون الخاص .<sup>27</sup>

و يتم تشكيل اللجنة المذكورة على مستوى كل ولاية و هي تتكون من

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية - رئيسا/
- عضو من الغرفة الولائية الفلاحية يختاره رئيسه.
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه.
- يعين أعضاء اللجنة بقرار من وزير الفلاحة والصيد البحري لمدة ثلاث سنوات .
- كما يمكن ان تششير اللجنة أي شخص ترى الفائدة من الاستعانة برأيه .
- أثار عدم استغلال الأراضي الفلاحية

الجزءات المترتبة على مخالفة الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية



اذا كان عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعد تعسفا في استعمال الحق وفق نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري ، فإن جبر الضرر لا يكون التعويض كما هو في المسائل المدنية وإنما هو جزاءات اخرى نصت عليها المادة 51 من قانون التوجيه العقاري على " اذا ثبت علم استثمار الأرض الفلاحية بنذر المستثمر ليستأنف استثمارها و اذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يلي :

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك او الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف . وتجدر الاشارة الى أن وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر ، أو عرضها للتأجير يكون فقط في حالة ما إذا كان المالك لأسباب قاهرة ، حيث يمكن أ يطرأ هذا الاجراء بمجرد تبليغ الإنذار أما في جميع الحالات الخرى يتم بيع الأرض<sup>28</sup> ، وفي هذه الحالة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة حقه في الشفعة<sup>29</sup> .
- وعرض الأرض للتأجير .
- او بيعها إذا كانت خصبة او خصبة جدا .

**المبحث الثاني : مبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي كآلية لحماية الاراضي الفلاحية**

**المطلب الأول : حماية الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية وفق قانون 25/90**

**الفرع الأول : الطبيعة القانونية لمبدأ الحفاظ على الوجهة الفلاحي**

عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا كبير من طرف قطاع التعمير من اجل تلبية احتياجات قطاع التعمير من حيث السكن أو الاستثمار على الأراضي الفلاحية ، الأمر الذي استوجب تدخل الدولة عن طريق إيجاد الليات تجسد حماية الوحدة العقارية للاراضي الفلاحية ووضع نظام رقابة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية والبناء عليها<sup>30</sup> .

- وفي هذا النطاق تم اصدار تعليمة تهدف الى حماية الأراضي الفلاحية المتنازل عنها بموجب القانون رقم 18/83 المتعلق باصتصلاح الاراضي بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الفلاحية والتنمية الريفية ووزير المالية سنة 2009<sup>31</sup> .

واكد الوزير الأول على وزير الفلاحة بضرورة وضع مشروع مرسوم تنفيذي بمنع تحويل الأراضي الفلاحية الى مناطق عمرانية كما تم اصدار تعليمات الى وزير السكن والعمران مضمونها اصدار تعليمات من اجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية عند انجاز مخططي التهيئة والتعمير وشغل الأراضي .

تم اصدار تعليمة تحت رقم 0052<sup>32</sup> بناء على التوجيهات السلطة الرئاسية والتي مفادها ان مسألة حماية الأراضي الفلاحية ضد كل اعتداء او خروقات تؤدي إلى المساس بالطبيعة الفلاحية للأراضي الفلاحية ، يعتبر انشغال دائم يتطلب اخذ كل إجراءات الحيطة والحذر من كل الجهات المعنية من اجل حماية القدرة الإنتاجية

للأراضي الفلاحية<sup>33</sup>، الى انه بالرغم من كل التعليمات والمجهودات إلى انه مزال هناك تعدي اقره وزير الفلاحة في تصريح له بتاريخ 18 فيفري 2013<sup>34</sup>.

إلى جانب هذه التعليمات فقد قام المشرع بإصدار ترسانة من القوانين بهدف ضمان الدور الاقتصادي والاجتماعي للأراضي الفلاحية، وذلك بتكريس مبدأ الحماية والمحافظة على الأراضي الفلاحية بعدم انتهاكها وتحويلها عن طابعها الفلاحي وتم تأكيد ذلك من خلال القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي بل وقد رصد عقوبات صارمة على كل من يغير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية مصنف فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وفق قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 اما فيما تعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة فقد نظم المشرع قواعد حمايتها والحفاظ عليها بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والممنوحة لصالح المستثمرين الفلاحيين في اطار تطبيق نظام الامتياز الفلاحي الذي يلتزم بموجبه المستثمر الفلاحي بعدم تحويل الارض عن طابعها الفلاحي تحت طائلة فسخ العقد الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي وبالطرق الادارية جسد هذا المفهوم في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 10/326 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ودفتر الشروط المرفق بهذا المرسوم، الذي الغى القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية<sup>35</sup> وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي تضمن ايضا في حالة عدم الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية يتم فسخ عقد الانتفاع الدائم

**الفرع الثاني : حماية الوجهة الفلاحية للاراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من خلال قانون رقم 16/08 والقانون رقم 03/10**

أكدت المادة 29 من قانون التوجيه العقاري على انه " يعد اخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية أو للأمولاك السطحية فقد اوجب القانون على الملاك احترام الالتزامات القانونية التي فرضت بهدف الحماية والحفاظ على الأراضي الفلاحية مهما كان تصنيفها والحفاظ على الاستغلال العقلاني لها، ولذلك فان مبدا حظر تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي من اهم المبادئ التي كرسها قانون رقم 90-25 المتضمن للتوجيه العقاري المعدل والمتمم، وكذلك قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، وقانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 الملغى، بموجب القانون 10-03 لاسيما المادة 29 السالفة الذكر، وتؤكد مضمون المادتين 04 و 07 من قانون التوجيه الفلاحي التي تنص على " المحافظة على الخصوصيات الفلاحية المحلية وتتمن المناطق المحلية عن طريق وضع خرائط زراعية، وتكليف انظمة انتاج متناسب وقدرات هذه الأراضي " .

وفي نفس السياق نصت المادة 14 من نفس القانون على " يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية " .

## - واجب الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية ضمن قانون 03/10

نظرا لاعتبار المستثمرة الفلاحية آلية جديدة لتسيير الوعاء العقاري الفلاحي وتنظيم عملية استغلاله ولقد تجلّى ذلك من خلال اصدار القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، حيث يتم بموجبه استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية ويترتب عليها للمستفيدين حق الانتفاع الدائم ، الى جاني التنازل الكلي على عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لعملية الاستغلال الأرض بصفة جماعية وعلى الشيوع\_ ، وهذا النمط تم ابقائه من طرف المشرع في ظل القانون رقم 03 /10 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة ، والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة ، وقد تضمن هذا القانون مبدأ واجب الحفاظ على الطبيعة الفلاحية للأراضي المستغلة في ظل هذا القانون حيث حدد شروط وقيود لايمكن ان يتم الاستفادة من حق الامتياز الى اذا توافرة هذه الشروط والتي منها مايلي :

استغلال الأراضي بصفة مباشرة وشخصية<sup>36</sup> ،

- يجب عليهم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية

- يجب عليهم حماية الأملاك الصطحية الملحققة بها

- يمنع عليهم التأجير من الباطن

- يجب عليهم عدم البناء الى بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

فمن خلال نص المادة نص على مبدأ عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية من جانين :

الأول من خلال عدم تغيير الأرض الفلاحية عن طبيعتها القانونية وعن الهدف المحدد لها وذلك بعدم القيام بأي عمل يؤدي الى التأثير على الطابع الفلاحي أو الهدف الفلاحي للأرض الفلاحية والتي يقصد في هذا الشق بعدم تجزئتها من أجل الحماية على فعالية الأراضي الفلاحية أما الشق الأول الذي يقصد بعدم تحويلها عن طابعها وأكد هذا المبدأ في الجزء الثاني والذي يقصد به عدم البناء على الأراضي الفلاحية الذي اعتبره المشرع أيضا إجراء يغير من طبيعة الأراضي الفلاحية إلى أرض قابلة للتعمير والتي أجازها بتوافر شروط وبموجب قانون .

. وقد اقر المشرع التزامات على المستفيدين من حق الامتياز كما سبق تناوله إلى أننا في هذا الشق سنركز على واجب الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية

فمن خلال نص المادة يعتبر أي تحويل للوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية وهو ماتعرضت له الأراضي الفلاحية وعانت منه وذلك بإمكانية تحويلها بطريقة شرعية بإدماجها في أدوات التعمير والقواعد التي تضمنها من أجل تنظيم عملية تحويل الأراضي الفلاحية الى أراضي قابلة للتعمير أو ما طالها من قانون

الاحتياطات العقارية للبلديات قبل إغائه، أو تحويلها بطريقة غير شرعية لتجزئتها وبيعها في شكل قطع اراضي في اطار التجزئات العقارية بهدف الاستغلال المالي و الحصول على قيمة اكبر كون العقار الحضري أعلى ثمن من العقار الفلاحي ، أما عند ترتيب ذلك فإنه يدخل في نطاق المادة 124 الفقرة 02 من القانون المدني<sup>37</sup> ، أي ان الفائدة التي يهدف المستثمر الفلاحي الحصول عليها والمتمثلة في القيمة مالية الكبيرة للأراضي بنايات أو بتجزئتها هي أقل بكثير من الضرر الذي يصيب موارد المجموعة الوطنية المتمثلة في الدولة والجماعات الإقليمية فيعد الاستغلال الفلاحي الفعلي دعامة رئيسة لبناء الاقتصاد، واحترام الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية يكون بناءا على معيار موضوعي يضم الاستغلال والأرض الفلاحية وكذا فعاليتها .

ان مضمون القانون 16/08 قد جاء بقواعد أمرة من النظام العام فنص المادة<sup>38</sup> 14 منه الإشارة، " يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية "، كذلك نص المادة 22 : " يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"، وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 منه<sup>39</sup> والمادة 36 من قانون 25/90 وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون.

وجرت المادة 87<sup>40</sup> من القانون رقم 19/87 تغيير الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية

وقد اعتبر المشرع كل تصرف يرد على أرض فلاحية ويغير من وجهتها الفلاحية بالبناء عليها هو تصرف باطل نصت عليه المادة 56 من قانون التوجيه العقاري والمادة 22 من قانون التوجيه الفلاحي كما اعتبره جريمة نصت عليه المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي .

**المطلب الثاني : حماية الأراضي الفلاحية عن طريق تجميع الأراضي الفلاحية:**

#### الفرع الأول : اساس عملية التجميع

نصت المادة 55 من قانون التوجيه العقاري والمادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي على انه يجب ان تسبب التصرفات القانونية العقارية في تكوين قطعة ارضية ذات مساحات اقل من المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 ، المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية .

جاء القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري بمبدأ أساسي وهو عدم الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار وعدم القيام بأي تصرف من شأنه أن ييثر على القيمة الانتاجية للأراضي الفلاحية ، وتكملة لهذا المبدأ المعبر عنه بعدم الاضرار بوحدة العضوية للمستثمرة الفلاحية وعدم تقسيمها وعدم تجزئتها ، فان هذا الامر لا يتحقق الى بتجميع هذه الأراضي الفلاحية المجزئة ومنع تقسيمها ، تجنباً لزيادة الارتفاعات والاعباء عليها ومما يؤدي إلى اضعاف قيمته الإنتاجية و يآثر سلبا في حسن استغلالها .

تضمنت المادة 11<sup>41</sup> من القانون 03/10 أنه: ((بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة بالامتياز))، فمسألة تجميع الأراضي الفلاحية يلعب دورا مهما في عملية الأراضي الفلاحية

وحماية القدرة الإنتاجية للأرض الفلاحية و تحقيق الأراضي الفلاحية لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية، فقد عمل المشرع من خلال المرسوم رقم 490/97 المؤرخ في 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي، الذي انضم تجزئ لأراضي الفلاحية مهما كان نظامها القانوني، حيث اعتبر كل عملية تجزئة لأرض فلاحية يجب أن تتم في حدود المستثمرة الفلاحية المرجعية لذلك منح المشرع المستثمر صاحب الامتياز الحق في الحصول على أكثر من حق امتياز مع مراعاة الحدود القصوى وفقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10<sup>42</sup> الذي بموجبه منح للورثة عقد امتياز جماعي استثناء على القاعدة العامة في أن عقد الامتياز عقد فردي لعدم تجزئة الأراضي الفلاحية وتشيتها، وكل إنجاز لعمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني يخضع إلى المرسوم التنفيذي رقم 490/97<sup>43</sup> المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي والذي ينص أن كل عملية تجزئة أرض فلاحية يجب أن تتم في حدود المستثمرة الفلاحية المرجعية، غير أنه لا يوجد تصنيف دقيق لمعرفة أصناف الأراضي الفلاحية وهو ما يحدد المساحات الدنيا للمستثمرات الفلاحية، كذلك وتشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية فإن المشرع أعطى أولوية في حالة إعادة توزيع الأراضي المتوفرة بعد الانتهاء من عملية تحضير مخطط ضم الأراضي نمط الاستغلال وفقا للقانون 03/10 إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية الجماعية ذات أصحاب امتياز متعددين ثم تنتقل الأولوية إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم الفلاحية، وعليه يجب تحديد مفهوم تجميع الأراضي الفلاحية أو ضم الأراضي من خلال ما ورد في تشريعنا المعرفة الفوائد المرجوة من عملية التجميع أو الضم.

### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعملية ضم الأراضي:

في إطار تدخل الهيئات العمومية من أجل التهيئة العقارية<sup>44</sup> التي من شأنها أن تساهم في تحسين عملية استغلال الأراضي الفلاحية وتطوير إنتاجيتها وزيادة القيمة لاقتصادية للمستثمرة الفلاحية بالنسبة للأراضي الفلاحية فتتم عملية ضم الأراضي التي هي عبارة عن تدخلا من أجل التهيئة العقارية، وهذه العملية الضم لازمة وضرورية لتوحيد الملكية ومراعاة المقتضيات الفنية للري<sup>45</sup>، وعرفتها المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي التجميع بأنه: " التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي<sup>46</sup> معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد " <sup>47</sup> وتضمن مشروع القانون تنظيم عملية ضم الأراضي وقد ركز التعريف السابق على الأهداف والغاية المرجوة من عملية التجميع حيث جاء في المادة 04 من هذا المشروع بتعريف الضم على ان " ضم الأراضي هو عملية عقارية تهدف لتحسين شروط استغلال اقليم فلاحي معين وهذا بإنشاء اما قطعة واحدة أو قطع كبيرة مكتملة بصفة متجانسة دون ان تكون مستقلة بالارتفاعات "

تنظيم عملية استغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة لها التي تسهل من عملية الاستغلال مثل شبكة الري والتطهير والصرف والموصلات وفك العزلة عن المستثمرات<sup>48</sup>.

الفرع الثاني : توسيع حافظة العقار الفلاحي

تم تبني هذه العملية بموجب قانون التوجيه الفلاحي<sup>49</sup> الذي حدد في المادة 06 منه الأهداف التي تتضمن التوجيه الفلاحي وهو يكمن ذلك في تعميم عقد الامتياز كالية للاستصلاح والاستغلال، كما أن المزارع النموذجية باعتبارها تحوز وعاء عقاريا مهما وموارد عديدة قد أعيد النظر فيها وإخضاعها إلى قانون الاستثمار كقاعدة للاستثمار.

أ/ تعميم عقد الامتياز كالية للاستصلاح والاستغلال :

اعتمدت هذه الطريقة بهدف زيادة المساحة الفلاحية الصالحة للزراعة عن طريق منح الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 16 سبتمبر 1997 المحدد لكيفيات منح الأراضي من الأملاك الوطنية للاستصلاح بالمناطق الصحراوية والسهبية الجبلية بهدف إعادة الطابع الفلاحي لهذه النوع من الأراضي والعمل على تفعيل قدرتها الإنتاجية بجعلها صالحة للفلاحة واسترجاع الطابع الفلاحي لهذه الأراضي واسترجاع التوازن البيئي ،<sup>50</sup>

أي أن عقد الامتياز هو النظام القانوني لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهو كذلك نظام استغلال الأراضي الفلاحية غير المستغلة، فقد جا القانون 16/08 بتحديد نمط الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بمقتضى نص المادة 17 منه<sup>51</sup> والذي تم بموجبه إلغاء القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتعلق بضبط كيفية استغلال | لأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية الخاصة للدولة ، والذي يبقى متضمن في أحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 /08/2010 المحدد الشروط وكيفيات باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة التابعة للدولة<sup>52</sup> وقد صدرت مجموعة مراسيم لتحديد تطبيق هذا القانون صدر مرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>53</sup> ، و صدر أيضا القرار الموافق ل 11 نوفمبر 2012 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للملاك الخاصة للدولة المتوفرة<sup>54</sup> غير أن الامتياز يختلف حسب الحالتين التاليتين :

فالامتياز في الاستصلاح أقرب إلى امتياز المرافق العمومية الكلاسيكي في القانون الإداري كونه يشمل الاستصلاح ثم الاستغلال، كما أن الامتياز نظام استغلال الأراضي الفلاحية غير المستغلة وإعادة تميمينها.

ب- الاستصلاح بالامتياز : نصت المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 : ((لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة .

**خاتمة :**

يُمكن عرض أهمّ النتائج الآتية:

أولاً: تُعدُّ إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية قيدا أساسياً يرد على حق الملكية العقارية الخاصة، سواء على حق التصرف أو حق الاستعمال أو حق الانتفاع.

ثانياً: يُعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية في نار قانون التوجيه العقاري، تعسفاً في



استعمال الحق، وبالتالي إلحاق الضرر بالفائدة العامة التي اقترها هذا القانون. ثالثاً: إنّ سبب تدخّل الدولة لحماية الأراضي الفلاحية، راجع لاعتمادها على فكرة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار الفلاحي رابعاً: نلاحظ من خلال الواقع العملي أنّ عمل لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحي يكاد ينعدم .

خامساً: لا بد من دعم الاجهزية الادارية الممثلة للدولة من الناحية المادسة والبشريو مما يساعم في تفعيل نشاطها على مستوى كل المناطق التي تتوفر فيها نسبة الاراضي الفلاحية ، حتى لا يبقى تأسيسها نظريا فقط. سادسا : ضرورة احترام المشرع للقواعد العامة الواردة في الشريعة العامة وتقييد الآخرون بعد الخروج عنها الة في حالات استثنائية وبصفة خاصة، الى درجة أن المشرع اعتبر الشفعة في نصي المادتين 52 و55 من قانون 90-25 جزاء قانونيا لمخالفة قواعده.

سابعاً: ابتكر المشرع نظرية التعامل القسري الخاص، موضوعه نقل ملكية العقار الفلاحي الذي وقع ضحية معاملة غير مشروعة، لاعتبارها مخالفة لمقتضى نص المادة 55 من نفس القانون إلى هيئة العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . والغريب في الأمر أنّ المشرع أحاز نقل الملكية الذي تُحقّق من خلال المعاملة الباطلة التي تمت خرقاً لأحكام المادة 55 تقوم الدولة بتصحيحها وفقاً للمادة 56 من قانون 90-25 ثامناً: اعتماد المشرع لمبدأ الارض لمن يخدمها في فحوى النصوص القانونية بالرغم من الغاء قانون الثورة الزراعية الى انه لا يزال يتبنى المبادئ الخاص به .

المراجع:

أولاً: الكتب

1. بوشريط حسناء ، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ، مجلة المفكر ، العدد الحادي عشر ، مجلة دورية ، صادرة عن مجلة دورية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سبتمبر 2014 ، ص 399.
2. سماعيل شامة ، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 185 ، 186.
3. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1988 ، ص 479
4. عجة الجيلالي ، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام ، دراسو وصفية تحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2005 ، ص 238 .
5. عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2003 / ص 75.



6. محمد حميداتي ، عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة ، خطأ تقصيري أم اخلال بالتزام تعاقدية ؟ ، الملتقى الوطني حول الاشكالات العقار الفلاحي في الجزائر ، يوم 9 ماي 2014 ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 3،4 .
7. النصوص القانونية :
1. النصوص التشريعية :
2. الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري
3. (قانون رقم 71-73 الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 ، 1971)
4. -قانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18-11-1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26.
5. الأمر رقم 95-26. المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 55، صادرة في 27 سبتمبر 1995 .
6. القانون رقم 38-18 ، المؤرخ في 16-08-1983، متعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية .
7. القانون رقم 08-16 ، المؤرخ في 03 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر عدد 46 ، صادر في 10 أوت 2008 .
8. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 18/08/2010 المحدد الشروط وكيفيات باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية العدد 46 .  
ثانيا : النصوص التنظيمية :
9. مرسوم رقم 90-51 مؤرخ في 06 فبراير 1990 ، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 ، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، ج ر عدد 06، بتاريخ 07 فبراير 1990 .
10. المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 . قرار رقم 04931 المؤرخ في 06/05/1987 "
11. - مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق ل 15 ديسمبر سنة 1997 ، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية .، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، العقار الفلاحي مجموعة النصوص التشريعية والقانونية ، ص 122
12. المرسوم التنفيذي رقم ، 97-490 ، المؤرخ في 15-12-1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية ، ج ر عدد 83 المؤرخة في 17-12-1997 المعدل

- والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20-02-2012، ج ر رقم 11 مؤرخة في 26-02-2012 .
13. المرسوم التنفيذي رقم 10/326 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ودفتر الشروط المرفق بهذا المرسوم ، الذي الغى القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية
14. مرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية ، العدد 79 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 .
15. الجريدة الرسمية ، العدد 44 المؤرخ في 15 سبتمبر 2013
- ثالثا : التعليمات الوزارية والمذكرات :
16. تعليمة وزير الفلاحة والصيد البحري تحت رقم 00152 المؤرخة في 30/03/1990 . - تعليمة رئاسية رقم 005 المؤرخة في 14/08/1995 .
17. تعليمة رقم 042 المؤرخة في 13/07/1997.
18. تعليمة وزير الفلاحة والصيد البحري تحت رقم 00152 المؤرخة في 30/03/1990 ..
19. تعليمة رقم 042 المؤرخة في 13/07/1997.
20. تعليمة وزير الفلاحة والصيد البحري تحت رقم 00152 المؤرخة في 30/03/1990 .
21. المذكرة رقم 3698 المؤرخة في 12 جويلية 2000 .

## الهوامش :

<sup>1</sup> -قانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18-11-1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26.

<sup>3</sup> - عجة الجيلالي ، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى حوصصة الملك العام ،دراسو وصفية تحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2005، ص 238 .

<sup>4</sup> - (قانون رقم 71-73 الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 ، 1971)

<sup>5</sup> - القانون رقم 38-18 ، المؤرخ في 16-08-1983، متعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية .

<sup>6</sup> - قانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18-11-1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري .

<sup>7</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 .

<sup>8</sup> - قرار رقم 04931 المؤرخ في 06/05/1987 " من المقرر قانونا أن المعاملات المتعلقة بالاراضي الزراعية مهما تكن قيمتها ، تبطل اذا لم تصدر لها ترخيص من الولاية ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون ، انظر صقر نبيل ، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ، عين مليلة ، دار الهدى ، 2008، ص211.

<sup>9</sup> - الأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري .

<sup>10</sup> - بوشريط حسناء ، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ، مجلة المفكر ، العدد الحادي عشر ، مجلة دورية ، صادرة عن مجلة دورية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سبتمبر 2014 ، ص399.

<sup>11</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1988 ، ص 479 .

- 12 - المادة 28 من قانون 25/90 ، المرجع السابق .
- 13 - ان نص المادة وسع من دائرة الالتزام حيث انه يشمل أيضا المنتفع الذي بيده سند الحياة أو ترقيم مؤقت أو الحائز العادي ، الى جانب المالك الأصلي .
- 14 - المادة 30 من قانون الثورة الفلاحية التي تنص على الزام المالك باستغلال ارضه بصفة مباشرة وشخصية ، بخلاف القانون رقم 10-03 الذي يمكن استغلال الأرض بصفة غير مباشرة .
- 15 - دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- 16 - محمد حميداتي ، عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة ، خطأ تقصيري أم اخلال بالترام تعاقدية ؟ ، الملتقى الوطني حول الاشكالات العقار الفلاحي في الجزائر ، يوم 9 ماري 2014 ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 3،4 .
- 17 - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2003 / ص 75.
- 18 - المادة 48 من القانون رقم 25/90 ، المرجع السابق .
- 19 - المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326 /10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- 20 - المذكرة رقم 3698 المؤرخة في 12 جويلية 2000 .
- 21 - المادة 49 من القانون رقم 25/90 ، المرجع السابق .
- 22 - بوشريط حسناء ، المرجع السابق ، ص 273 .
- 23 - المرسوم التنفيذي رقم ، 97-490 ، المؤرخ في 15-12-1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية ، ج ر عدد 83 المؤرخة في 17-12-1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20-02-2012 ، ج ر رقم 11 مؤرخة في 26-02-2012 .
- 24 - مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق ل 15 ديسمبر سنة 1997 ، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية .، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ، الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، العقار الفلاحي مجموعة النصوص التشريعية والقانونية ، ص 122
- 25 - مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق ل 15 ديسمبر سنة 1997 ، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية .، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ، الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، العقار الفلاحي مجموعة النصوص التشريعية والقانونية ، ص 122
- 26 - مرسوم رقم 90-51 مؤرخ في 06 فبراير 1990 ، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 ، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، ج ر عدد 06 ، بتاريخ 07 فبراير 1990 .
- 27 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997 ، المرجع السابق .
- 28 - انظر المادة 52 من القانون 90-25 .
- 29 - انظر المادة 795 من القانون المدني
- 30 - سماعيل شامة ، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 185 ، 186 .
- 31 - تعليمية وزارية قرار وزاري مشترك بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير المالية سنة 2009
- 32 - تعليمية رئاسية رقم 005 مؤرخة في 14-08-1995 .
- 33 - تعليمية وزير الفلاحة والصيد البحري تحت رقم 00152 المؤرخة في 30/03/1990 .
- 34 - تعليمية الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 12-05-2013 ، المتعلقة بإقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز المشاريع عمومية

- 35- المرسوم التنفيذي رقم 10/ 326 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ودفتر الشروط المرفق بهذا المرسوم ، الذي الغى القانون رقم 87/ 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية
- 36- كرس المشرع شرط الادارة المباشرة والشخصية في المنشور المؤرخ في 04 نوفمبر 1981 البمتعلق ب شروط توزيع اراضي العرش الذي اثبت صفة المستغل الشرعي لا تكون الا بوضع اليد والحيازة الهادئة والعينية والتي أوجبها قانون الامتياز وفقا للمواد 2 و3 من المنشور. والمحافظة على فعالية المستثمر الفلاحية وضمان استمرارها هي مسؤولية الجميع ووفاة احد أعضائها أو فسخ الامتياز لأحدهم لا يترتب عليه الاستغلال الذاتي والجماعي للمستثمر بخلاف ما كان عليه في ظل القانون رقم 19/87 الذي يجوز ذلك باتفاق الأطراف .
- 3737 - تنص المادة 124 من القانون المدني على ان " إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير".
- 38 - المادة 14 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- 39- انظر المادة 15 والمادة 22 من القانون رقم 08-16 ، المؤرخ في 03 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر عدد 46 ، صادر في 10 أوت 2008 .
- 40 - 1 - تنص المادة 87 من قانون 08/ 16 على " يعاقب بالحبس من 01 سنة الى 05 سنوات وبغرامة من مائة الف دينار 100000 دج الى 500000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية
- أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون وحتى الشخص المعنوي يكون مسؤولا جزائيا وفقا للمادة 89 من القانون .
- 41- انظر المادة 11 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة
- 42- لا يمكن ان يأديت اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز ال لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها 10 اضعاف مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها التنظيم " .
- 43- المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي.
- 44- إسماعيل شامة ، مرج سابق ، ص 265 .
- 45- علي كحلون ، المرجع السابق ، ص 196 .
- 46- لم يعرف المشرع الجزائري الاقليم الفلاحي وقد عرف القضاء الريف بأنه " هو جزء من الإقليم البناء ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي اساسي وكذا المناطق الطبيعية والغابية والقرى " .
- 47- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46، وقانون رقم 03/10 .
- 49- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46.
- 50 - بوشريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون أعمال ، جامعة بسكرة 2016/2017. ص 338 .
- 51 المادة 17 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46.
- 52- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 18/ 08/ 2010 المحدد الشروط وكفاءات باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية العدد 46 .
- 53- مرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية ، العدد 79 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 .
- 54 - الجريدة الرسمية ، العدد 44 المؤرخ في 15 سبتمبر 2013 .