

النظام القانوني لواجب استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري Legal system for the duty to exploit agricultural property in Algeria

أ.د. ملاوي ابراهيم
جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي

ط.د. ذيايبية نعيمة (*)
جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي

Naima378@yahoo.com

تاريخ النشر: 2023/01/15	تاريخ القبول: 2022/11/21	تاريخ الإرسال: 2020/09/21
-------------------------	--------------------------	---------------------------

ملخص :

نظرا لأهمية العقار الفلاحي وما له من دور في تحقيق التنمية الاقتصادية فقد عمدت الدولة على إحاطته بحماية قانونية للمحافظة عليه ضمانا لاستغلاله الاستغلال الأمثل ، وقد أولى المشرع العقاري لمسألة استغلال العقار الفلاحي أهمية بالغة من خلال اعتبار استغلاله واجب والتزام قانوني على كل مستثمر له حتى ولو كان المالك نفسه ، ويعود تبرير هذا التقييد لحق الملكية الخاصة المكفولة دستوريا إلى خصوصية الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يؤديها العقار الفلاحي .

وعليه فان المالك لم يعد حرا في استغلال ملكه من عدمه وإنما هو مدين بذلك وأي تقصير أو إهمال منه يعتبر إخلالا بواجب استغلال العقار الفلاحي ويكيف على انه نوع خاص من التعسف في استعمال الحق وذلك تحت طائلة توقيع الجزاءات القانونية الصارمة والتي قد تصل إلى إسقاط الملكية .

الكلمات المفتاحية : العقار الفلاحي ؛ واجب الإستغلال ؛ الملكية الخاصة ؛ التعسف في استعمال الحق ؛ الجزاءات القانونية .

Abstract:

In view of the importance of agricultural real estate and its role in achieving economic development, the state has intended to surround it with legal protection to preserve it in order to ensure its optimal exploitation,

*المؤلف المرسل : نعيمة ذيايبية

and the real estate legislator has attached great importance to the issue of the exploitation of agricultural real estate by considering its exploitation as a duty and legal obligation for every investor, even if it is The owner himself, and the justification for this restriction of the constitutionally guaranteed private property right is due to the specificity of the social and economic function performed by the agricultural real estate.

Therefore, the owner is no longer free to exploit his property or not, but he is indebted to that, and any default or negligence thereof is considered a breach of the duty to exploit the agricultural real estate and is conditioned as a special kind of abuse of the right under the penalty of imposing strict legal penalties that may amount to the forfeiture of ownership.

Keywords: The agricultural drug ; Duty to exploit ; Private property ; Abuse of the right ; Legal sanctions .

مقدمة:

كان ولا يزال العقار الفلاحي يشكل أحد أهم التحديات والرهنانات الرابحة التي يعول عليها في دفع عجلة التنمية الاقتصادية ، حيث أثبتت تجربة الاستثمار فيه نجاحها في العديد من الدول .

ونظرا لما تتمتع به الجزائر من ملكية عقارية فلاحية معتبرة فقد حاول المشرع منذ الاستقلال البحث عن إطار قانوني واضح المعالم لتنظيمه وتسيير كيفية استغلاله ، ويظهر ذلك جليا من خلال انتهاجه لسياسات تنموية فلاحية اختلفت من مرحلة إلى أخرى باختلاف التوجه السياسي والأيدولوجي للدولة ، والتي كان فشلها هو السبب الرئيسي للتخلي عنها. وما يهمننا في هذا الإطار أن مختلف الأنظمة القانونية التي تبناها المشرع والمتعلقة بكيفية استغلال أجمعت على خصوصية هذا النوع من العقارات لما يؤديه من وظيفة اجتماعية واقتصادية إذا ما تم استغلاله الاستغلال الأمثل وهو ما اقتضى إحاطته بمجموعة من الضمانات القانونية لحمايته . ولعل أهم هذه الضمانات هي واجب استغلال العقار الفلاحي ، فالملكية العقارية الفلاحية مهما كان نوعها معنية بهذا الواجب والالتزام القانوني حتى ولو كانت ملكية خاصة وهو ما يعتبر قيد وخروج عن القواعد العامة المتعلقة بالملكية الخاصة.

وعليه تأتي هذه الدراسة للإجابة على الإشكالية التالية: ما هو المقصود بواجب إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري؟ وفيما تتمثل صور الإخلال به؟ وما هي الآثار القانونية المترتبة عليها؟

للإجابة على هذا الإشكالية وما يتفرع عنها من تساؤلات فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي المناسب لسرد المعلومات بالإضافة إلى المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية المعتمد عليها في الدراسة .

وعليه فقد تم تقسيم الدراسة كالآتي :

المبحث الأول: واجب استغلال العقار الفلاحي ومظاهر الإخلال به.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على الإخلال بواجب استغلال العقار الفلاحي.

المبحث الأول: واجب استغلال العقار الفلاحي ومظاهر الإخلال به.

يعتبر القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري¹ منعرجا جديدا في تنظيم الملكية العقارية الفلاحية من خلال إحاطتها بمجموعة من الضمانات القانونية وفي نفس الوقت تقييدها بالزامية الاستغلال بما يتوافق مع طبيعتها والغرض منها ، وعدم تركها بورا وهو ما نتج عنه فصل الملكية عن الإستغلال وإعطاء أفضلية وألوية للاستغلال ،وعليه فسنتطرق في هذا المبحث إلى المقصود بواجب استغلال العقار الفلاحي وصور أو مظاهر الإخلال به.

المطلب الأول: واجب استغلال العقار الفلاحي:

لتوضيح واجب استغلال لعقار الفلاحي علينا التطرق لكل من مفهوم استغلال العقار الفلاحي وكذلك إلزاميته في مايلي:

الفرع الأول: مفهوم استغلال العقار الفلاحي:

يتمتع المالك في ممارسة ملكيته بثلاث سلطات أساسية وهي: سلطة التصرف ، الاستعمال، الاستغلال، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 674 من القانون المدني² الجزائري عرفت الملكية على أنها: "حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"، وكذلك نص المادة 27 من قانون رقم 25/90 المتضمن قانون

التوجيه العقاري: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها".

يلاحظ أن المشرع قد اغفل إدراج سلطة الاستغلال سواء في تعريف الملكية بشكل عام أو في تعريف الملكية العقارية بشكل خاص حيث اكتفى فقط بسلطة التمتع والتصرف رغم الاختلاف الواضح بين سلطتي الاستعمال والاستغلال، فالأولى تعني الإستفادة المباشرة من المنفعة التي يمكن أن يخولها الشيء أما الثانية فتعني إستخلاص ما ينتجه الشيء من ثمار على أن لا يتم المساس بجوهره، وعليه فإن مصطلح التمتع يجمع بين سلطتي الاستعمال والاستغلال معا.

وبإسقاط هذا التحليل على المال العقاري وبخاصة العقار الفلاحي فإن التمتع بملكيته مقيد بما يتلائم مع طبيعته والغرض منه، وذلك باستثماره من خلال استغلاله استغلالا امثل يجعله منتجا شريطة المحافظة على وجهته الفلاحية.

أولا: تعريف استغلال العقار الفلاحي:

وهو التزام قانوني³ بتحقيق نتيجة تتمثل أساسا في جعل العقار الفلاحي منتجا مع الحفاظ على وجهته الفلاحية لأداء وظيفته الاجتماعية والاقتصادية، وعليه فبمجرد عدم تحقق النتيجة فإن المعني بهذا الالتزام يتحمل مسؤولية ذلك لخطئه المفترض، إلا أن جبر الضرر الناتج عن هذا الخطأ لا يكون بالتعويض كما تقضي به القواعد العامة وإنما يكون تحت طائلة توقيع الجزاءات القانونية.

ثانيا: صور استغلال العقار الفلاحي:

هناك أسلوبين أساسيين لاستغلال العقار الفلاحي الأول مباشر والثاني غير مباشر.

1- الاستغلال المباشر:

من أهم المبادئ التي جاء بها قانون الثورة الزراعية⁴ هو "مبدأ الأرض لمن يخدمها" والذي يقضي بان يكون مالك الأرض هو نفسه من يستغلها، وعليه فإن الاستغلال المباشر يتمثل في أن تستغل الأرض من طرف مالكها أو صاحب الحق العيني عليها شخصيا سواء بمفرده أو جماعيا. وينطبق هذا النوع من الاستغلال كليا على العقار الفلاحي المملوك للخواص دون العقار الفلاحي المملوك للدولة الذي يستغل في شكل مستثمرات فلاحية يستفيد منها كل من تتوفر فيه الشروط القانونية على أن تحتفظ الدولة بحق الرقبة في

ملكية هذه الأرض وتترك للمستفيدين الحق في الانتفاع من استغلال واستثمار العقار الفلاحي⁵. وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 63/96⁶ بدقة أصحاب الحق في الانتفاع من استغلاله وهم الذين يحملون صفة الفلاح ويمارسون النشاط الفلاحي والزراعي فعليا وبشكل مباشر، وعليه فان الفلاح هو المعني باستغلال العقار الفلاحي وفقا لطبيعته والغرض منه والمتمثل في أداء الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية.

2- الاستغلال غير المباشر:

ظهر هذا النوع من خلال التوجه الليبرالي الذي سلكته الجزائر في مطلع التسعينيات الذي اقتضى فتح جميع السبل المتاحة من اجل تشجيع الاستثمار في جميع المجالات ومن بينها القطاع الفلاحي حيث كانت بداية الاستثمار فيه جد ضيقة خاصة في ظل الاحتكار الذي فرضته الدولة في المجال الفلاحي⁷ من خلال الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية الذي كرس تطبيق "مبدأ الأرض لمن يخدمها" الرامي إلى توحيد صفة المالك والمستغل في شخص واحد منعا لأي شكل من أشكال الاستغلال غير المباشر كقيد للمالك الذي يجب أن يستغل الأرض بنفسه أو بأحد أقاربه وذلك تحت طائلة توقيع الجزاءات القانونية التي تصل إلى درجة تأميم الأرض ودمجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁸، إلا انه وبصدور القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري تم فتح المجال للاستثمار الفلاحي برفع الاحتكار الذي فرضته الدولة وذلك بإعادة استغلال العقار الفلاحي إلى القواعد العامة ليصبح المالك حر في استغلال ملكه فله أن يستغل العقار بنفسه استغلالا مباشرا أو أن يستغله عن طريق الغير سواء بمقابل نقدي أو عيني بعقد إيجار أو عقد مزارعة⁹ أو بأن يساهم بعقاره كحصة في شراكة معينة .

الفرع الثاني: إلزامية استغلال العقار الفلاحي .

لقد كان المشرع العقاري حازما في فرض إلزامية ووجوب الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي والمحافظة عليه وتثمينه لضمان الاستثمار الأمثل لهذه الثروة الوطنية الخضراء التي تتميز بالاستمرارية وعدم الزوال ولارتباطها الوثيق بالاقتصاد الوطني خاصة في مجال تحقيق الأمن الغذائي.

أولا: الأساس القانوني لإلزامية استغلال العقار الفلاحي .

عرف هذا الالتزام حتى قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري أي في ظل القانون رقم 19/87¹⁰ إلا أنه اقتصر فقط على أصحاب حق الانتفاع الدائم في العقار الفلاحي التابع للدولة دون أصحاب الملكية العقارية الفلاحية الخاصة الذين كانوا يتمتعوا بحق الاستغلال بجانبه الإيجابي والسلبي ومن ثمة حرية الاستغلال من عدمه¹¹، أما حالياً فالقانون رقم 25/90 الذي يعد بمثابة الإطار المرجعي لتنظيم ملكية العقار الفلاحي وكيفية استغلاله والتصرف فيه وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية فقد وحد إلزامية ووجوب الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي مهما كانت صفة مالكه¹² خاصة أو عاماً وهو ما يستشف من نص المادة 48/ف02 منه على أن:

"... يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".
وقد تم التأكيد على هذا الالتزام بموجب المادة 20 من القانون رقم 08/16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على أن: "... يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاح شخصيا طبيعيا أو معنويا".

وعليه فإن استثمار العقار الفلاحي سواء بالاستغلال المباشر أو غير المباشر يعتبر واجبا على كل صاحب حق عيني¹³، نلاحظ أن المشرع قد وسع في دائرة المدينين بهذا الالتزام وهو ما ترتب عليه اتساع دائرة العقارات الفلاحية المعنية به لتشمل مختلف الأنواع.

ثانيا: نطاق إلزامية استغلال العقار الفلاحي .

لقد عمد المشرع العقاري إلى توسيع دائرة المدينين باستغلال العقار الفلاحي الذي لم يعد مقتصر فقط على المنتفعين من استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة فقط وإنما تعدى إلى فئات أخرى ليضم حتى صاحب الملكية الخاصة للعقار الفلاحي وغيره وهو ما نتج عنه اتساع دائرة العقارات الفلاحية المعنية بهذا الالتزام بدورها.

1- الأشخاص المدينين بواجب استغلال للعقار الفلاحي:

تنص المادة 48/ف02 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه: "... يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها ، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

من هذا النص وكذلك نص المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي المذكورة سابقا نخلص إلى أن واجب الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي يقع على عاتق كل شخص يحمل صفة مستثمر فلاحي 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 .

أ - المالك: لا تقتصر هذه الصفة فقط على المالك المعروف في القواعد العامة والمتمثل في الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يخول له القانون الحق في التمتع بسلطات الاستعمال، الاستغلال، التصرف على العقار الفلاحي على أن تكون مجتمعة. 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 أجل استغلاله الاستغلال الأمثل، وهو ما ينتج عنه تجزئة عناصر الملكية¹⁴ لينشأ عنه حقين عنيين مختلفين على نفس المال العقاري فيحتفظ مالك العقار بحق الرقبة والتصرف ويستفيد المنتفع من حق الانتفاع العيني الذي يمكنه من استغلال العقار الفلاحي والانتفاع منه في مقابل مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتقه، وعليه فإن أصحاب الحق في الانتفاع من استغلال العقار الفلاحي هم:

* المنتفع من استغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة،

* المنتفع من استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة¹⁵ الذي خصه المشرع بنص قانوني مستقل وهو القانون رقم 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

* وأخيرا المنتفع من استغلال العقار الفلاحي الوقفي¹⁶ وفقا لنص المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في: 2001/05/22 المعدل والمتمم للقانون رقم 91/10 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف¹⁷ وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في: 2014/02/10 المتضمن شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة¹⁸ التي تلزم كل منتفع من الأراضي الوقفية الفلاحية الصالحة للزراعة باستثماره عن طريق عقود المزارعة والمساقاة والإيجار.

ب - 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 له¹⁹، وهو ما يجعله يعامل معاملة المالك الحقيقي في تمتعه بكافة الحقوق العينية باستثناء حق التصرف، وذلك لتشجيعه وتحفيزه على استغلال العقار الفلاحي ورفع الإنتاج والإنتاجية .

ج- كما يستخلص من نص المادة 48/ ف أخيرة من قانون التوجيه العقاري : "...، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما". وجود أشخاص آخرين ملزمين بواجب الاستغلال غير الحائز القانوني، وعليه فإن الحيازة المقصودة هنا تختلف عن المفهوم القانوني للحيازة المذكور أعلاه أي أنها تقتصر على كل شخص يضع يده على العقار الفلاحي ويتصرف فيه بالاستعمال وهو ما ينطبق على المستأجر²⁰.

وعليه فإن توسيع المشرع لدائرة المدينين بهذا الالتزام 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 فإن أي إهمال أو تقصير منه يجعله محل توقيع جزاءات قانونية صارمة تمس أساسا بحق الملكية .

2- العقارات الفلاحية المعنية بواجب الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي .

إن اتساع دائرة المدينين بواجب استغلال العقار الفلاحي ينتج عنه بالضرورة اتساع دائرة العقارات الفلاحية المعنية بهذا الالتزام بدورها، لتشمل كل أنواع العقار الفلاحي سواء كان تابع للأمالك الوطنية الخاصة، أو تابع للأمالك للخاصة، أو الوقفي.

أ- العقار الفلاحي التابع للدولة: ونقصد بها الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التي ينظم كيفية استغلالها حاليا بموجب عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 03/10 .

ب- العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة: ان إعتراف المشرع الجزائري بحق الملكية العقارية الخاصة وعززها بمجموعة من الضمانات الدستورية والقانونية يجعل المالك يمارس سلطاته على عقاره بحرية إلا أنها لا تكون مطلقة وإنما في حدود القانون²¹ وهو مانص عليه قانون التوجيه العقاري الذي أحاط الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بإطار قانوني خاص إلا انه في المقابل قيدها بمجموعة من القيود نظرا لمالها من أهمية اجتماعية واقتصادية ، ولعل من أهم هذه القيود إلتزام إستغلالها إستغلالا فعليا.

ج- العقار الفلاحي الوقفي: وهو النوع الأهم من الأملاك الوقفية الاستثمارية القابلة للزراعة²² والذي يختلف إستغلاله حسب اختلاف نوع العقار الفلاحي الوقفي إن كان من الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة والتي تم حصرها أو من الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة، فأولهما تستغل بعقد المزارعة أو المساقاة وهو ما نصت عليه المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 10/91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 وكذلك عقد الإيجار الذي نصت عليه المادة 26 مكرر 09 من نفس القانون، والتي صدر المرسوم التنفيذي رقم 70/14²³ لتطبيقها حيث تضمن شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حيث يتم إيجارها عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، أما الثانية وهي الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة فتستغل بموجب عقد إيجار يستفيد منه أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من حق انتفاع دائم في ظل القانون رقم 87-19 السابق الذكر أو عقود امتياز في ظل القانون 10-03، على أن يقدموا طلبهم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بالتنسيق مع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار في اجل سنة من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية²⁴، ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط الموقع من المستأجر وبناء على عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية مع إشارة "أرض فلاحية وقفية"²⁵.

المطلب الثاني: الإخلال بواجب استغلال العقار الفلاحي

(عدم استغلال العقار الفلاحي):

بما أن استغلال العقار الفلاحي استغلالا فعليا يعتبر التزام وواجب قانوني فان الوجه السلبي له بعدم استغلاله يشكل إخلال واضح بهذا الواجب .

الفرع الأول: تعريف 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 بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلال فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل"

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

الفرع الثاني: شروط عدم استغلال العقار الفلاحي:

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

أولا: عدم استغلال العقار الفلاحي استغلالا فعليا:

وهو الوجه السلبي لالتزام الاستغلال الفعلي والذي يكون بممارسة المستثمر لأي نشاط غير فلاحي²⁶ من شأنه تغيير الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي أو المساس بطبيعته الفلاحية ، إلا أن المشروع لم يوضح ما إذا كان تحقق عدم الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي يقتضي عدم استغلاله كليا أم جزئيا .

ثانيا: علنية عدم الاستغلال للعقار الفلاحي:

ويتم إثبات ذلك بشهادة الشهود.

ثالثا: المدة الزمنية:

يجب أن يقتصر عدم الاستغلال المتمثل في القيام بالأنشطة غير الفلاحية علنيا بمدة زمنية محددة تقدر بموسمين فلاحيين متتاليين وذلك دون وجود أي مبرر لأن ترك استغلال الأرض قد يكون بمبررات جدية كإراحة الأرض بتسميدها لاسترجاع خصوبتها لما للزراعة المستمرة من سلبيات تستنزف مكوناتها مما يقلل من مردودية إنتاجها²⁷ على أن لا يتعدى ذلك مدة موسم فلاحي كامل ثم العودة لاستغلالها في الموسم الموالي.

الفرع الثالث: 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 الحق²⁸ ناتج عن تقصير المدينين به، وهو مفهوم جديد ومغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق الواردة في

القانون المدني²⁹ يتلائم مع خصوصية العقار الفلاحي. لأن المستثمر الفلاحي الذي يترك العقار الفلاحي دون استغلال لا يعتبر متعسفا في استعمال حقه بموجب المادة 124 مكرر من القانون المدني لأنه لم ينحرف على السلوك المألوف للشخص العادي الذي يخلو من نية الإضرار وهذا ما ينفي إساءة استعمال الحق في القواعد العامة . وقد صنف المشرع عدم استغلال العقار الفلاحي على أنه تعسف في استعمال الحق من نوع خاص للأسباب التالية :

* إن الأحكام العامة لنظرية التعسف في استعمال الحق قررت من اجل المصلحة الخاصة أما التعسف الناتج عن عدم استغلال العقار الفلاحي فقرر من اجل المصلحة العامة، لان ترك وإهمال العقار الفلاحي وعدم إنتاجه سيؤثر سلبا على وظيفته الاقتصادية والاجتماعية ومن ثمة المساس والإضرار بالمصلحة والمنفعة العامة³⁰و بالمجتمع ككل.

* قضي الأصل العام بأن جزاء التعسف في استعمال الحق لا يتعدى جبر الضرر عن طريق التعويض أو المنع من مزاولة النشاطات المضرة التي تنشأ عن التعسف في استعمال الحق³¹، في حين أن جزاء التعسف في استعمال الحق بعدم استغلال العقار الفلاحي وخروجا عن القواعد العامة يمكن أن يمس بأصل الحق في حد ذاته ليصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته³² من خلال تسليط الجزاءات المقررة قانونا.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على الإخلال بواجب استغلال العقار الفلاحي:
 باعتبار الإخلال بواجب استغلال العقار الفلاحي تعسفا في استعمال الحق فانه تترتب عليه مجموعة من الجزاءات القانونية الصارمة وذلك متى تم ثبوته ، وهي المهمة التي تتكفل بها أجهزة إدارية متخصصة لمراقبة استغلال العقار الفلاحي ، وهوما سنتطرق له فيمايلي:

المطلب الأول: الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة استغلال العقار الفلاحي:

إن ضمان الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي يقتضي وجود أجهزة إدارية متخصصة تسهر على مراقبة استغلاله و ذلك لتتحرك في الوقت المناسب ، وهي :

- لجنة إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي.
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: لجنة إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي:

تؤسس هذه اللجنة على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن ، وقد نص القانون على تشكيلها ومهامها وكذلك الإجراءات القانونية المتبعة لإثبات وجود حالة عدم استغلال العقار الفلاحي وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولا: تشكيلة اللجنة :

يعين أعضاؤها بقرار من وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات، وتكون تشكيلتها كما يلي:

- 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 استشارة أي شخص تستفيد منه³³، أما عملها فيكون في شكل اجتماعات دورية مرة واحدة في الشهر في دورة عادية وذلك بناء على استدعاء من رئيسها، كما يمكن أن تجتمع في دورات استثنائية كلما دعت الحاجة إلى ذلك³⁴.

ثانيا: مهامها:

تتولى اللجنة معاينة حالات عدم استغلال العقار الفلاحي، سواء كان عدم الاستغلال راجع للمالك نفسه أو للمستأجر.

يلاحظ أن عمل اللجنة يقتصر فقط على معاينة حالة عدم الاستثمار بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للخوادم دون العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة الذي أصبح ينظم استغلاله بموجب القانون رقم 10-03 باعتبار الامتياز النظام القانوني الوحيد والحصري لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة ومن ثمة فإن عدم استغلال هذا النوع من العقارات يعتبر إخلالا من المستثمر صاحب الامتياز يقتضي تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مباشرة .

ثالثا: الإجراءات القانونية :

تتبع لجنة إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي الإجراءات 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 كان .

- 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 تقوم اللجنة مباشرة بإنذار المالك أو المستأجر لتدارك الأمر بإستغلال الأرض الفلاحية في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ تبليغه بالإنذار.
- 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 (1) من تاريخ تبليغه بالإنذار الأخير كفرصة لإستئناف إستغلال الأرض الفلاحية محل المخالفة.
- 4- وأخيرا 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 اللازمة.

الفرع الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تم النص على إنشاء هيئة عمومية تضطلع بدور الرقابة على الأراضي الفلاحية في المادة 52 من القانون رقم: 90-25 وعليه تم تأسيس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأداة لتحقيق حماية للعقار الفلاحي من كل أشكال الإضرار به ضمانا لاستغلاله استغلالا امثل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87³⁵ 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 جاء متأخرا ولم يتم إلا خلال سنة 2010 لأسباب غير واضحة³⁶ وهو ما تزامن مع تبنى المشرع العقاري حق الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد وبديل لحق الانتفاع الدائم في استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة لأمالك الدولة.

أولاً: تشكيلة الديوان:

يتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيساً،
- ممثل وزير العدل،
- ممثل الوزير المكلف بالأموال 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 تمثيلاً.
- كما يمكن الاستعانة بأي شخص يستفاد منه في مداولاته.
- ويعين نائب للديوان يعبر عن إرادته في كل الأعمال المدنية كما يمثله أمام القضاء ويمارس سلطة سلمية على مستخدمي الديوان، ويعد مشروع الميزانية ويسهر على تنفيذها و ينفذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد المصادقة عليها من طرف الجهة الوصية.

ثانياً: سير عمل الديوان:

يتكون من مجموعة من المديريات تتوزع عبر كافة أرجاء الوطن كما يلي: 04 مديريات مركزية و 09 مديريات جهوية تؤطر بدورها 44 مديرية ولائية، حيث تتكفل المديريات الجهوية بالمهام اللامركزية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أما المديريات الولائية فتتقسم إلى 03 مصالح أساسية هي: مصلحة تسيير العقار الفلاحي، مصلحة المنازعات العقارية، مصلحة المعاملات الفلاحية.³⁷

يجتمع مجلس إدارة الديوان باستدعاء من رئيسه في دورتين عاديتين في السنة، كما يمكن أن يجتمع في دورات غير استثنائية باستدعاء من رئيسه أو بثلاث أعضاءه.

ثالثاً: الإجراءات القانونية :

تختلف الإجراءات المتخذة من طرف الديوان حسب نوع العقار الفلاحي.

1- العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة:

يعتبر الديوان الهيئة المؤهلة قانونا لتكملة الإجراءات القانونية التي قامت بها لجنة إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي في حالة التأكد من ثبوت عدم الاستغلال الفعلي له باتخاذ مجموعة من الإجراءات الصارمة والتي تعد بمثابة جزاءات قانونية³⁸ لما له من صلاحيات جد واسعة تمارس على الأراضي التابعة للخووص تصل إلى إمكانية بيع العقار وتجريد المالك منه.

2- العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة:

هذا النوع من العقار الفلاحي يدخل في صلاحيات الديوان فقط دون اللجنة كما سلف الذكر، حيث يقوم الديوان أولا بإعذار صاحب الامتياز للالتزام بواجب الإستغلال فان لم يستجب يخطر إدارة الأملاك الوطنية لتنفيذ الجزاء القانوني المترتب على ذلك³⁹.

3- العقار الفلاحي الوقفي:

يجوز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس سلطته الرقابية فيما يخص الالتزام بواجب الإستغلال من طرف مستأجر أو مستأجري المستثمرة الفلاحية الوقفية⁴⁰.

المطلب الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة الإخلال بواجب استغلال العقار الفلاحي:
يلعب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دور جد هام في حماية العقار الفلاحي من التعسف بعدم إستغلاله وذلك بتولييه مهمة توقيع الجزاءات القانونية والتي تختلف خطورتها وأثارها حسب نوع العقار الفلاحي الذي ثبت عدم استغلاله .

الفرع الأول: العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة:

تختلف خطورة هذه الإجراءات من حالة إلى أخرى كمايلي:

أولا : وضع العقار الفلاحي حيز الاستثمار: يتم وضع العقار الفلاحي قيد الإستثمار لحساب المالك أو الحائز الظاهر إذا لم يكن المالك الحقيقي معروفا، وذلك متى ثبت تقاعسه عن إستغلال العقار الفلاحي وعلى نفقته.

يلاحظ أن النص لم يذكر حالة المستأجر المتقاعس بالرغم من انه أحد المعنيين بالأمر وهذا ما يقتضي إدراج هذه الحالة لإلزام المالك بفسخ عقد الإيجار لأنه في ظل غياب النص فالمالك سيتغاضى عن ذلك مادام المستأجر ملتزم بدفع بدل الإيجار بانتظام⁴¹. كما أنه لم يتم تحديد المدة 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 .

ثانيا: عرض العقار الفلاحي للتأجير: 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 مالكيها أو حائزها من استثمارها بالاستغلال المباشر، فإذا تبين للديوان إمكانية ذلك فإنه يبادر إلى تأجير العقار غير المستغل لفلاح ذو كفاءة وخبرة في هذا الميدان تحقيقا للوظيفة المرجوة من استغلال العقار الفلاحي.

ثالثا: عرض العقار الفلاحي للبيع: وهنا نميز بين حالتين :

1- الحالة الأولى: البيع الجبري للعقار الفلاحي غير المستثمر:

إن عدم استجابة المالك للإنذار الأخير الذي وجهته إليه لجنة إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي يؤدي إلى تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتولى مسألة البيع الجبري لهذا العقار عن طريق المزاد العلني وهو ما يمنع الديوان قانونا من ممارسته حقه في الشفعة وفقا للقواعد العامة في القانون المدني⁴² طالما أن البيع قد حصل بالمزاد ووفقا للإجراءات القانونية.

2- الحالة الثانية: البيع الإختياري للعقار الفلاحي غير المستثمر:

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

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

ب- وإما بالبحث عن مشتري آخر ويتم الاتفاق معه على البيع شريطة أن يقوموا بتحرير تصريح بنية البيع مراعاة للقواعد العامة المتعلقة بالشفعة⁴³، ثم يتم تبليغ هذا التصريح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له الخيار باستعمال حقه في الشفعة أم لا⁴⁴.

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 فإن عملية البيع تستحيل لغياب صاحب سلطة التصرف، كما أن الدولة هي الأخرى لا يمكنها أن تصبح مالكة

للعقار الفلاحي غير المستغل لتتصرف فيه إلا بإتباعها للإجراءات القانونية اللازمة، وهذا راجع لتركيز اهتمام المشرع على استغلال العقار الفلاحي دون الملكية.⁴⁵

- إذا كان المالك معروف إلا أن الإخلال بواجب الاستغلال يرتكبه المستأجر المتقاعس فإن الجزاء سيطبق على المالك ببيع عقاره وهو الذي يتحمل المسؤولية بالرغم من عدم ارتكابه لأي خطأ شخصي.⁴⁶

الفرع الثاني: العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة:

يعتبر عدم إستغلال العقار الفلاحي (الأراضي و/أو الأملاك السطحية) من ضمن حالات الإخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز التي نصت عليها المادة 29 من القانون رقم: 03-10، والتي يترتب عليها جزاء قانوني صارم نصت عليه المادة 28 من القانون 03/10 والمتمثل في فسخ عقد الامتياز مباشرة بعد اتخاذ كل الإجراءات والتدابير القانونية اللازمة والمتمثلة في عدم الاستجابة للاعتذار الموجه للمستثمر صاحب الامتياز من طرف الديوان، هذا الأخير الذي يخطر إدارة أملاك الوطنية لإتمام إجراءات الفسخ بالطرق الإدارية مما يفتح أبواب الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة خلال اجل (02) شهرين إبتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الثالث: العقار الفلاحي الوقفي:

لم ينص المشرع صراحة في المرسوم التنفيذي رقم : 70/14 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على أن عدم إستغلال العقار الفلاحي الوقفي يعتبر إخلال بالتزام من التزامات المستأجر المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ، إلا أنه وبالرجوع لتعريفه للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة بأن : "..... الانتفاع بها يكون قصد تنميتها واستغلالها استغلالاً أمثل وجعلها منتجة"⁴⁷، يجعلنا نعتبره التزاماً قانونياً يقع على عاتق المستأجر ومن ثمة فإن الإخلال به يترتب عليه فسخ العقد مباشرة .

الخاتمة:

وفي ختام هذه الدراسة توصلنا للنتائج التالية:

- واجب استغلال العقار الفلاحي هو التزام قانوني يجعل العقار الفلاحي منتجا مع الحفاظ على وجهته الفلاحية لأداء وظيفته الاجتماعية والاقتصادية، ويعنى به كل أنواع العقار الفلاحي سواء كان خاص أو وقفي أو تابع لأمالك الدولة الخاصة، كما يدان به كل حامل صفة مستثمر للعقار الفلاحي سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي وهم ملاك وحائزي الأراضي الفلاحية من الخواص وكذلك المستفيدين من كل حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الدولة الخاصة، و عقد الإيجار بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية.

- يكيف الإخلال بواجب استغلال العقار الفلاحي من خلال عدم استغلاله على أنه تعسف في استعمال الحق ذو طبيعة خاصة لأن جبر الضرر فيه لا يكون بالتعويض وإنما يكون تحت طائلة توقيع جزاءات قانونية قد تصل إلى حد المساس بحق الملكية.

- عمد المشرع العقاري إلى إحاطة العقار الفلاحي بحماية قانونية من خلال تدخل الدولة بفرضها لأجهزة إدارية متخصصة تكلف بالرقابة على مدى التزام مستثمري العقار الفلاحي بواجب الاستغلال الفعلي وذلك تحت طائلة توقيع الجزاءات القانونية الرادعة والتي قد تصل حد التجريد من الملكية.

- بالرغم من المجهودات المبذولة من طرف المشرع من خلال محاولته لتأطير مسألة استغلال العقار الفلاحي إلا أن الإشكال لا يكمن فقط في نقص النصوص القانونية المعالجة لبعض الحالات خاصة في مرحلة توقيع الجزاءات، وإنما حتى في عدم تنفيذ النصوص 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 أخرى 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 على الإخلال بواجب استغلال العقار الفلاحي من خلال عدم استغلاله الفعلي، وذلك لتفادي التجاوزات بسبب الإدارة المتهاونة في توقيع هذه الجزاءات.

- على المشرع توفير أساليب ذات فعالية لتشجيع استغلال العقار الفلاحي الاستغلال الأمثل والتي من أهمها: منح امتيازات مغرية للمستثمر المنتج للنهوض بهذا القطاع الاستراتيجي كمنح الإعانات، توفير الأسواق الاستهلاكية المنظمة، فتح باب الاستثمار المشترك و المتبادل بين القطاعين الفلاحي والصناعي.

الهوامش:

- ¹ القانون رقم:90-25 المؤرخ في:18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج ر عدد 49 لسنة 1990) المعدل والمتمم بالأمر رقم: 95-26 المؤرخ في:25/09/1995(ج ر عدد، لسنة1995).
- ² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (ج ر عدد 1975/78).
- ³ لأن مصدره نص قانوني المادة 48 من القانون رقم 90/25 السابق الذكر.
- ⁴ إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 213.
- ⁵ وقد كان حق الانتفاع هذا يأخذ شكل الانتفاع الدائم بموجب القانون رقم 87/19 ليتحول فيما بعد وبموجب القانون رقم 10/03 إلى حق امتياز.
- ⁶ المرسوم التنفيذي رقم 96/63 المؤرخ في: 27/01/1996 المحدد للنشاطات الفلاحية وشروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته (ج ر عدد 1996/70).
- ⁷ حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2016-2017، ص 273.
- ⁸ سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق منتوري، جامعة قسنطينة، 2007/2008، ص 61.
- ⁹ يختلف عقد المزارعة عن عقد التأجير في أن الأول يكون بتأجير العقار الفلاحي في مقابل جزء من المحصول أو نسبة معينة منه في حين أن الثاني يكون بمقابل مالي. انظر:- سميحة حنان خوادجية، نفس المذكرة، نفس الصفحة.
- ¹⁰ القانون رقم 87/19 المؤرخ في:08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم (ج ر عدد 1987/50).
- ¹¹ حياة براهيم، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 90-25، ماجستير قانون خاص، الجزائر، 2012-2013، ص 11.
- ¹² وهو ما يجعله قيد على الملكية الخاصة، انظر:- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2016 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 277.

- ¹³ رضا بوعافية ، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم، المجلد 04، العدد 08، جوان 2017، ص 293.
- ¹⁴ يجب أن يكون العقار الفلاحي مملوكا لشخص طبيعي أو معنوي معين لأن الأشياء التي تكون محلا لحق الملكية لا يتقرر عليها حق الانتفاع. انظر: - فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في قانون التوجيه العقاري 90-25، ماجستير عقود ومسؤولية، الجزائر، 2004-2005، ص 34.
- ¹⁵ كان سابقا في ظل القانون رقم 19/87 حق انتفاع دائم ثم تحول فيما بعد بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في: 15/08/2010 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (ج ر عدد 2010/46) إلى حق امتياز (انتفاع مؤقت).
- ¹⁶ الالتزام بالاستغلال العقار الفلاحي ليس حكرا على الملكية الخاصة والملكية العامة وإنما يشمل أيضا الأمالك الوقفية الفلاحية لتفصيل أكثر انظر: - حسناء بوشريط ، الأطروحة السابقة ، ص 366-376 .
- ¹⁷ القانون رقم 91 / 10 المؤرخ في: 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف (ج ر عدد 1991/21) المعدل والمتمم مرتين بالقانون رقم 01 / 07 المؤرخ في: 22/05/2001 (ج ر عدد 2001/29) والقانون رقم 10/02 المؤرخ في: 14/12/2002 (ج ر عدد 2002/83).
- ¹⁸ (ج ر عدد 2014/09) .
- ¹⁹ المواد 30 و 39 قانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري السابق الذكر: المادة 30: "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل".
- المادة 39: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في سبتمبر سنة 1975 ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".
- والمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في: 27/07/1991 الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري (ج ر عدد 1991/36).
- ²⁰ حياة براهيمي، المذكرة السابقة ، ص 15.
- ²¹ وهو واضح في نص المادة 674 من أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني لما جاء فيها: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".
- ²² صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأمالك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2009/2010، ص 139.
- ²³ المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في: 10/02/2014 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (ج ر عدد 2014/09).
- ²⁴ المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي.
- ²⁵ المادة 31 من نفس المرسوم التنفيذي.
- ²⁶ تجدر الإشارة إلى أن النشاط غير الفلاحي لا يقتصر على الفعل الايجابي فقط وإنما يمكن أن يكون سلبي كما تمنع المستثمر عن بذل أي جهد يساعد ويحسن من إنتاج الأرض كالحرث والغرس والري ... انظر:
- سميحة حنان خوادجية ، المذكرة السابقة ، ص 131.
- ²⁷ حياة براهيمي ، المذكرة السابقة، ص 23.
- ²⁸ - H.Zeghib ، commentaires sur la loi d'orientation foncière N°90/25 , Revue Algérienne des science juridiques économiques et politiques ,N°03 ,1991 , P 49 .

- ²⁹ تنص المادة 124 مكرر من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني السابق الذكر، على انه: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات التالية: -إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، -إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير، -إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة."
- ³⁰ د.دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 01، العدد 03، جامعة باتنة 01، سبتمبر 2014 ، ص 94 .
- ³¹ Ch- Larumet , droit civil ,les biens - droit réels principaux, 3^{ème} édition ,Economica DELTA, 1998 , P11.
- ³² المادة 51 من القانون رقم 25/90 السابق ذكره .
- ³³ يرى الأستاذ " إسماعين شامة " أنه كان من المستحب لو تضمنت اللجنة عضوية رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي توجد في دائرة إختصاصه الأرض المعنية ، إسماعين شامة ، المرجع السابق، ص 181.
- ³⁴ المواد 02 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 484-97 السابق ذكره .
- ³⁵ المرسوم التنفيذي رقم: 87-96 المؤرخ في: 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم (ج ر عدد 15 /1996).
- ³⁶ رضا بوعافية ، المقال السابق، ص 293.
- ³⁷ بوربعة كتولامية ، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة النقد للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، باتنة، 2016، ص 311-312.
- ³⁸ انظر للمادة 51 من القانون رقم: 25-90 السابق ذكره.
- ³⁹ المادة 28 ف/01 من القانون رقم 03/10 .
- ⁴⁰ المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.
- ⁴¹ إسماعين شامة، المرجع السابق، ص 284.
- ⁴² المادة 798 ف/01 من القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص على انه: " لا شفعة: - إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون. -.....".
- ⁴³ المواد من 794 إلى 807 من نفس الأمر .
- ⁴⁴ المادة 52 من القانون رقم: 25-90 .
- ⁴⁵ حسناء بوشريط، الأطروحة السابقة ، ص 286.
- ⁴⁶ فايزة فقير ، المذكرة السابقة ، ص 116-117 .
- ⁴⁷ المادة 04 ف/02 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.