

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

شعبة القانون الخاص

تخصص مهن قانونية و قضائية

إشراف الأستاذ:

د/ أسياخ سمير

إعداد الطالب

رياح العياشي

لجنة المناقشة:

رئيساً.  
مشرف ومقرر.  
ممتحناً.

أستاذ محاضر بجامعة عبد الرحمان ميرة

الأستاذ: قرعيش  
الأستاذ: أسياخ سمير  
الأستاذ: مخالفة كريم

تاريخ المناقشة: 2023/06/24

السنة الجامعية: 2023/2022

# إهداء

الى والدي حفظه الله و اطال في عمره .  
إلى من قاسمني عناء هذا البحث سندي في هذه الحياة زوجتي  
الكريمة.  
إلى ابنائي فلدة كبدي جنى سدره و محمد الأمين .  
إلى كل اخوتي و كل من أحب. واصدقائي –

رياح العياشي

## كلمة شكر

اعترافا بالفضل والجميل أتوجه بخالص الشكر وعميق التقدير  
والامتنان إلى الأستاذ

**الدكتور أسياخ سمير**

الذي أشرف على هذا العمل، وتعهده بالتصويب في جميع مراحل  
انجازه وزودني بالنصائح والإرشادات التي أضاءت أمامي سبيل  
البحث.

فجزاه الله عني كل خير.

**كهرياح العياشي**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

« وَلَسَوْفَ يُعْطِيكَ رَبُّكَ فَتَرْضَىٰ ﴿٥﴾ »

« سورة الضحى - الآية الخامسة- » .

# المقدمة

## مقدمة

إن القطاع الفلاحي منذ إسترجاع السيادة الوطنية سنة 1962 ، عرف عدة تطورات سواء من حيث الأساليب أو التنظيمات وذلك وفقا للمتغيرات السياسية والإقتصادية والإجتماعية التي حصلت في ظل عملية توجيه شاملة خاصة وأنه مصدر ثروة غذائية وهو السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني ، فتحقيق التنمية مدروس حسب التوجه السياسي والإيديولوجي للمجتمع، ونظرا لأهمية العقار الفلاحي وإدراجه من بين أولويات برنامج الإقتصاد الجديد الذي يقوم على إقتصاد السوق ، فإنه يستلزم ذلك تكريس حق الملكية العقارية الفلاحية التي تعتبر أداة هامة لبناء المجتمع وتحقيق العدالة الإجتماعية.

ومنذ منتصف القرن الماضي صدرت عدة نصوص قانونية تتعلق أساسا بتنظيم قواعد القطاع الفلاحي بمختلف أنواعه سواء التابع للدولة أو الخواص أو الوقفية ، حيث كانت البداية بنظام التسيير الذاتي لسنة 1962 ثم نظام الثورة الزراعية الذي عرف تأميم شمل أراضي شاسعة تابعة للقطاع الخاص ، أين تمت إعادة هيكلة القطاع الفلاحي بقانون 10-03 الذي إستحدث نظام المستثمرات الفلاحية بنوعيتها الفردية و الجماعية ، ثم قانون 90-25 المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الذي وسع المجال في القطاع الفلاحي الخاص من خلال إعادة الأراضي إلى مالكيها الأصليين.

إن المشرع الجزائري وفي سبيل تشجيع التنمية الفلاحية من خلال إستصلاح الأراضي الصحراوية أصدر قانون رقم 83-18 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية ، وكذا قانون 97-483 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز على القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه وهذا في المناطق السهبية والجبلية.

ونظرا للأهمية البالغة التي حققتها الأراضي الفلاحية أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 يهدف من خلاله إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية، وذلك من أجل التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الفلاحي على العموم، بعدها صدر قانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أين ألغى المشرع صراحة قانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ومنحهم حق الانتفاع الدائم إلى جانب التنازل عن مجمل الأراضي الفلاحية المبنية والمنقولة ويمنح حق الانتفاع بصفة جماعية ، وإستثناءا يمنح بشكل فردي وإستبدال حق الإنتفاع بحق الإمتياز الدائم.

هذه أغلب النصوص المنظمة للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة أما النصوص المنظمة للأراضي الفلاحية التابعة للخواص فقد نظمها قانون التوجيه العقاري الذي تم الإشارة له أعلاه أما عن الأراضي الفلاحية الوقفية فإن قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 ، وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 الذي نظم قواعدها وأحكامها.

عرف قانون التوجيه العقاري العقار الفلاحي في المادة الرابعة منه أنه عقار ذو وجهة فلاحية أي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر او الحيوان يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله و هي مصنفة إلى عدة أصناف و أقسام ، فتتقسم إلى ملكية خاصة تكون وفقا لقواعد الملكية العقارية العادية في كيفية إثباتها و منازعاتها ، غير أن قانون التوجيه العقاري منحها وظيفة إجتماعية و إقتصادية و من هذا المنطلق قيدها ببعض القيود الخاصة ، كما تنقسم إلى ملكية عقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة حدد لها قانون التوجيه الفلاحي ثلاثة أنماط من الإستغلال أولها الإمتياز و فقا للمادة السابعة عشر و ثانيها التخصيص الذي يكون بمنح أراضي فلاحية لهيئات و مؤسسات عمومية و ثالثها هي الإستصلاح في الأراضي الصحراوية و شبه الصحراوية و الأراضي غير المخصصة و أخيرا تنقسم أيضا إلى أراضي فلاحية وقفية كما جاء به قانون التوجيه العقاري و القانون المنظم للأوقاف .

حيث أنه و نظرا للأهمية الكبيرة التي تلعبها الأراضي الفلاحية بإعتبارها ذات قيمة إقتصادية وإجتماعية لإتضاهيها قيمة أخرى، فإن المشرع من أجل الحفاظ على طبيعتها أولي لها حماية خاصة من خلال أجهزة إدارية منصوص عليها قانونا .

وقد قمنا بإختيار موضوع هذه المذكرة – حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري - كون العقار الفلاحي أصبح اليوم من التحديات الكبرى التي توليه الدولة أهمية كبرى ، خاصة في مجال إصلاح القطاع الفلاحي لدعم التنمية الإقتصادية ، من خلال الدور الحيوي في تحقيق الأمن

الغذائي ومساهمته بالتحكم في التوازن الإقتصادي والإجتماعي، خاصة وأن ثروة المحروقات الآن عرفت تراجعاً كبيراً.

ولعل الإشكالية الممكن طرحها في هذا الموضوع هي:

مامدي نجاعة وفعالية الإطار القانوني في حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر؟

ولمعالجة موضوع هذه المذكرة والإجابة على الإشكالية السابقة الذكر ودراستها دراسة واضحة و تحليلية تم الإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي. حيث تم تقسيم الخطة إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة ، و في الفصل الثاني الأراضي الفلاحية الخاصة والأراضي الفلاحية الوقفية ، و كل فصل مقسم إلى مبحثين تناولنا في كل مبحث كيفية إدارة وإستغلال الأراضي الفلاحية بأنواعها الثلاث ، و طرق تدخل الدولة في مراقبتها و الأجهزة المخول لها ذلك وأهم المنازعات الواردة عليها والموزعة على كل من الإختصاص العادي والإداري .

## الفصل الأول

**\* الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة \***

## الفصل الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:

كرس نظام المستثمرات الفلاحية في الجزائر بموجب القانون رقم 87-19 والذي ألغى بموجب القانون رقم 03/10 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. حيث تعتبر من أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر، و التي خصها المشرع بإهتمام كبير منذ الإستقلال ، وذلك واضح من خلال مختلف القوانين والمراسيم والتنظيمات التي تضمنت نمط استغلالها كان أولها 68-653 المؤرخ في 30-09-1968، الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، منح فيه المشرع للمستحقين حق الانتفاع غير محدد المدة وبدون مقابل، ثم المرسوم 69-16 المؤرخ في 15-02-1965 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة ثم صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتعلق بالثورة الزراعية وقد منح فيها المشرع للمستفيد حق الانتفاع غير محدد المدة، وبدون مقابل ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث ولا يحرم منه صاحبه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم رقم 72-109 المؤرخ في 07-06-1972 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية. ثم صدر قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 يتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، وقد منحت الدولة هذه المستثمرات للمنتجين في شكل حق الإنتفاع الدائم إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية العينية المنقولة والمخصصة لإستغلال هذه الأراضي وحق الإنتفاع بالأراضي ويمنح على الشبوع بصفة جماعية إستثناء يمنح فرديا بشكل خاص تنشأ بمجرد صدور عقد المنح من مديرية أملاك الدولة.<sup>1</sup>

إن الدولة في إطار تحسين المنظومة الفلاحية وتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والأمن الغذائي أصدر المشرع قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، يتضمن أحكام تخص العقار الفلاحي و تدابير هيكلية تتعلق بالإنتاج الفلاحي وتأطير النشاطات الفلاحية والمهين وأخيرا التأطير العلمي والتقني و البحث والتكوين والارشاد والتمويل.<sup>2</sup>

لم يتوقف المشرع عند هذا الحد بل أصدر قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،

<sup>1</sup> - أنقار بركاهم سمية، منازل العقار الفلاحي التابع للدولة، في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للإستغلال التربوي، سنة 2004، ص 8 و7.

<sup>2</sup> - قانون رقم 16/08 ، مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 مؤرخ في 10/08/2008 .

ونظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، و لقد جاء بعقد الامتياز كنمط لإستغلال الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة خلفا لحق الإنتفاع الدائم الذي كان مكرسا في ظل قانون 87-19.<sup>1</sup>

إن المشرع من وراء إصداره لهذه الترسانة من القوانين ، هي الإنشغالات الهامة التي توليها الدولة لحمايته، والتصدي لمختلف النزاعات العقارية الواقعة عليه والتي هي نتاج صدور القوانين السابقة.

و الجدير بالذكر أن النظام الجديد الذي جاء به المشرع – عقد الامتياز تمخض عن تطبيقه منازعات بين المستثمرين في حد ذاتهم و بينهم و بين الغير خاصة في جانب التعدي على ملكية المستثمرات الفلاحية ، و أحيانا تكون المنازعات بين المستثمرين أصحاب عقود الامتياز و الدولة كشخص من أشخاص القانون العام و ذلك في حالة إخلال المتعاقدين معها في القيام بالتزاماتهم و إستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة لهم لإستثمارها.

إذن من خلال ما سبق ذكره تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تم التطرق في المبحث الأول إلي إستغلال وإستثمار المستثمرات الفلاحية ورقابة الدولة عليها ، أما في المبحث الثاني فتم التطرق إلى أليات الحماية و أهم المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

### المبحث الأول: إستثمار و إستغلال المستثمرات الفلاحية

إن ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي للقطاع العام خلال السبعينات دفع بالدولة إلى إعادة النظر في تنظيم قطاع التسيير الذاتي في التعاونيات قديما، المجاهدين وكل التعاونيات الانتاجية الخاسرة للثورة الزراعية . لكن ومع بداية الثمانيات<sup>2</sup> دخلت الجزائر في مرحلة جديدة بعد الاصلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية من خلال إصدار المشرع عدة قوانين على الصعيد الاقتصادي نذكر منها: القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والقانون رقم 88-04 المعدل والمتمم بالأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري المؤرخين في 12-11-1988 ويأتي التعديل الدستوري سنة 1989 في

01- بن رقية يوسف، محاضرت في القانون العقاري ، أقيت على الطلبة القضاة السنة الأولى عام ، المدرسة العليا للقضاء ، 2014،  
2 - أنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 11.

قمة هذه القوانين وتماشيا مع النظرة الجديدة بضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات، أصبح من الضروري أن تتجه الجزائر اتجاه آخر حيث جاء المشرع بنظام المستثمرات الفلاحية كمنظ جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة من خلال القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987<sup>1</sup> الذي تم إلغاؤه بموجب قانون التوجيه العقاري حيث ألغى قانون الثورة الزراعية. وقد حدد قانون 87-19 كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية عن طريق منح هذه الأراضي من طرف الدولة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأراضي الفلاحية المبنية والمنقولة المخصصة لهذه الأراضي ويمنح حق الانتفاع بصفة جماعية استثناء يمنح بشكل فردي، على الشيوع ولكن يمكن القسمة مع احترام المساحة المرجعية التي جاء بها قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08<sup>2</sup>، وباعتبار المستثمرة الفلاحية هي الآلية الجديدة التي استحدثها المشرع، فسوف نعالج من خلال هذا المبحث، مفهوم المستثمرة الفلاحية بما فيها حق الانتفاع الدائم طبقا لقانون 87-19، ومفهوم حق الامتياز طبقا لقانون 10-03 (المطلب الأول) ، و رقابة الدولة علي المستثمرات الفلاحية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول : مفهوم المستثمرة الفلاحية

قدم القانون 87-19 آلية جديدة لتطهير العقار الفلاحي المملوك للدولة الذي كان سابقا مستغلا في اطار المزارع التابعة للثورة الزراعيه وقطاع التسيير الذاتي تعتمد على مفهوم جديد متمثل في حق الانتفاع الممنوحة للشركة المدنية الفلاحية المسماة المستثمرة الفلاحية، ويعتبر مصطلح الانتفاع من الناحية النظرية مألوف في ادبيات القطاع الفلاحي ،من خلال نظام التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعيه لكن الجديد في هذه الآلية القانونيه هو مفهوم المستثمرة الفلاحية، رغبة من المشرع الانتقال بالفلاحه الى مستوى الاستثمار عن طريق توظيف الامكانيات الشخصية بالإضافة الى الدعم الذي تقدمه الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي<sup>3</sup> لتحديد مفهوم المستثمرة الفلاحية حيث عرفت الحكومه اثناء عرضها لمشروع قانون 87/ 19 امام المجلس الوطني الشعبي مصطلح

<sup>1</sup> - بوضيحات سوسن، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ، الطبعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، سنة 2006-2007.

<sup>2</sup> - دحو نصيرة ، محاضرات في القانون العقاري ، أقيت على الطلبة القضاة السنة الثانية ، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2015.

<sup>3</sup> - رضا بوعافية ، انظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير قانون عقاري قسم العلوم القانونية ، جامعة العقيد الحاج لخضر ، باتنة ، 2008، ص 85.

المستثمرة<sup>1</sup> على انها تعني ايجاد وسائل جديدة للاستغلال لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمه على الوحدة الفلاحية حيث لا تكفي باستعمال الوسائل الموجودة، بل تزيد من قيمه وسائل الانتاج وتحرض المنتجين على الاستثمار بتوظيف اموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني، والحقيقة لا يعد الاستثمار مفهوم جديدا لانه مفهوم اقتصادي يعني في الغالب أي عمل او تصرف لمدته معينه من اجل تطوير نشاط اقتصادي سواء كان العمل في شكل اموال مادية او غير مادية او في شكل قروض، انطلاقا من هذا التعريف تصبح الفلاحة مثلها مثل باقي القطاعات الاقتصاد الوطني موضوع مهم لاستثمارات العمومية والخاصه حيث انها تتالف من ثلاث عناصر حيويه اساسيه وسنتعرض لها خلال العناصر التالية:

### الفرع الاول : عنصر الاستثمار المستثمر و التمويل

**اولا : عنصر الاستثمار :** بحيث تصبح الفلاحة نشاط او تصرف عقلائي خاضع لمنطق الربح والمردوديه الاقتصاديه، ومكلف بإنتاج المواد او السلع الزراعيه الموجهه لتغطيه الاحتياجات الضروريه للسوق الوطنيه وتخصيص الفائض للتصدير، يتطلب عنصر الاستثمار، تجنيد كل عنصر من عناصر الاصول مهما كان نوعها، وكل حصه مباشره او غير مباشره نقديه كانت او عينيه في صوره املاك الدوله (منقوله عقاريه او حقوق ماليه اخرى ) بما فيهم الاسهم الحصصيه او القروض المتحصل عليها<sup>2</sup> فالقانون 19 /87 باستحداثه المستثمرات الفلاحيه، اوجد فرص اكبر للاستثمار وضرورته في دعم المستوى الانتاج للاراضي الفلاحيه التابعه للدوله، فهي تحريض على الاستغلال الافضل المؤسس على العمل في مورد نفيس الا وهو الارض، بالتزام التام من المنتجين بالقيام باستثمارها باقصى حد ممكن<sup>3</sup>.

**ثانيا : عنصر المستثمر :** لقد حل مصطلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي ولو ان المشرع احتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد او المنتج الا ان روح النص تكشف لنا عن تغيير وظيفه هذا المصطلح ،الذي اصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة، ويتخذها مهنة معتاده له ليس من اجل تلبية حاجياته الاسريه فقط ،وانما من اجل الوفاء باحتياجات السوق الداخليه ايضا وربما للتصدير في بعض الاحيان، ومعلوم ان كلمه مستثمر، لها واقع نفسي

1 - قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المعدل بقانون 03/10 مؤرخ في 2010 /08/15 يحدد فيه مصطلح المستثمرة و التي كانت تدعى في النصوص السابقه ، الاستغلالية التعاونية أو المزرعة ، ويترجم بداية التوجه للاقتصاد الليبرالي في الجزائر .

2 - بورابة مريم ،النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر ،أطروحة الدكتوراة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2021-2020 ص 172.

3 - بقر سلمي، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون ، 2003 ، ص 14.

على شخصية المنتج كونها تزرع فيه روح المخاطره وتثبت فيه الذهنيه الاستثماريه، بحيث تساعده على الانتقال من الاسلوب التقليدي للانتاج إلى الاسلوب المكثف والحديث<sup>1</sup>.

**ثالثا : عنصر التمويل :** وهو بمثابة المحرك الاساسي لعمليه الاستثمار، ويتكون حسب القانون الجديد من جانبين: جانب ذاتي : يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص، ويشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق ماديه عقاريه او منقوله بما في ذلك الودائع المصرفيه والاستثماريه الماليه والحصص الشائعه وغير الشائعه، جانب خارجي: ويتعلق بحجم المساعدات الماليه التي منحها او تمنحها الدوله والتي تتشكل من الموجودات الماليه للمستثمر من البناءات والعقارات والتجهيزات فلاحيه او من الموجودات المستقبليه التي تتمثل في المعونات الماليه التي تقدمها الدوله الى القطاع الفلاحي ، على ضوء ما تقرره المخططات الوطنيه للتنميه<sup>2</sup>

### **الفرع الثاني : مفهوم حق الانتفاع الدائم طبقا لقانون 19-87**

لقد أورد القانون المدني أحكام تنظيم حق الانتفاع من المواد من 844 إلى 854 ، حيث يمكن تعريفه على أنه " حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير وإستغلاله مع وجوب الحفاظ عليه لرده لصاحبه عند النهايه والتي تنتهي حتما بموت المنتفع"

يخول هذا الحق للمنتفع سلطة التصرف في حقه بكل أشكال التصرف عدا الإلتلاف بحق له التنازل عنه، تأجيريه وتوقيع الرهن عليه إلا أن هذه التصرفات تنقضي بانقضاء حق الانتفاع، وفي ظل قانون 19/87 أورد المشرع بعض القيود على هذا الحق فأوجب شروط واجبة التوفر في المستفيد ، وشروط أخرى عن كيفية استغلال الأرض، فأعطى حق الرقابة للدولة تمارس عن طريق هيئات خول لها القانون هذه الصلاحيات.

ولعل أهم الشروط الواجب توافرها في المستفيد و التي حددتها المادتين 09 و 10 من قانون 19/87 وهي:

أن يكون شخص طبيعي.

أن يتمتع بالجنسية الجزائرية.

أن لا يكون له موقف معاد للثورة.

1 - عجة الجليلي، أزمة العقاري الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 179.  
2 - المرجع نفسه، ص 179.

أن يكون بالغاً عاقلاً غير محجور عليه قادراً على استغلال ولا يملك أرض خاصة وليس عضواً في المستثمرات الأخرى.

إن قانون 87-19 يضمن استغلال الأراضي الفلاحية بشكل أمثل بهدف تلبية حاجيات غذائية للسكان وكذا احتياجات الاقتصاد الوطني ، و تيمكن المنتجين من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي وإستثنى المشرع من مجال تعريف هذا القانون الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الملحقة للهيئات المؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها.

وتمنح الدولة للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجمل الاراضي التي تتألف منها المستثمرة مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين منحتهم الدولة امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض ، و يتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي .

كما أشارتا نص المادتين أعلاه على أن الحقوق العينية العقارية التي حددتها المادتان 6 و 7 من قانون 87-19 و الممنوحة على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء الجماعات ، قابلة للنقل و التنازل و الحجر ، و تستغل هذه الأراضي جماعيا و على الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة <sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: مفهوم حق الامتياز الدائم طبقا لقانون 03/10

إن المشرع و في سبيل تطوير الاستثمار و تقويته في المجال الفلاحي جاء بالقانون رقم 10-03 و الذي شمل مجال تطبيق الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ،التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 حيث تضمن هذا القانون في مادته الثالثة ان حق الامتياز يشكل نمط استغلال الاراضي الفلاحية .

و طبقا للمادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 فان الامتياز العقد التي تمنح بمقتضاه الدولة لشخص طبيعي يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " و يكون من جنسية جزائرية حق استغلال أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة لتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية ، فالاملاك السطحية حسب

<sup>1</sup> - قانون رقم 87/19 مؤرخ في 08/12/1987 ، المعدل بقانون 03/10 مؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، سنة، 1987 .

القانون المذكور اعلاه هي مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لا سيما منها المباني و الغراس و منشآت الري .

و يمنح حق الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية اللذين استفادوا من احكام القانون رقم 19-87 و الحائزين على :

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية

-أو قرار من الوالي

اذن يفرغ هذا الحق في قالب رسمي وهو عقد يتم إعداده من قبل مديرية أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة حيث يتم تحرير عقد لكل مستثمر- كل عضو في مستثمرة بحصص متساوية – كما يتم تحريره ولكل مستثمر فردي يسري مفعول هذا العقد من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية.

لقد تضمنت المواد 12 و 13 و 16 من القانون المذكور أعلاه مميزات حق الامتياز الدائم وهي:

أنه حق محدد المدة بخلاف قانون 19-87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية حيث حددها قانون

10-03 ب 40 سنة قابلة للتجديد.<sup>1</sup>

ولقد حددت المادة 26 منه الحالات التي ينتهي بها هذا الحق فمنها:

انقضاء مدة 40 سنة دون تقديم طلب التجديد.<sup>2</sup>

ينتهي بطلب صاحب الامتياز قبل انتهاء المدة.<sup>3</sup>

ينتهي بإخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

عند نزع هذا الحق من أجل منفعة عامة، وفي هذه الحالة يرتب حق التعويض تحدده مديرية أملاك الدولة وبصاحب الامتياز حق الطعن أمام المحكمة الإدارية في مبلغ التعويض.

إن حق الامتياز قابل للنقل: لا ينتهي حق الامتياز بوفاة المستثمر إما ينتقل للورثة ولهم سنة من تاريخ الوفاة من أجل طلب نقل هذا الحق.

حيث مكنهم القانون باختيار من يمثلهم وفي حالة وجود قاصر عليهم الحصول على إذن من القضاء طبق لأحكام نص المادة 88 من قانون الأسرة.

<sup>1</sup> قانون 10-03 مؤرخ في 15/08/2010 يتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ج رعدد 46 ، مؤرخ في 18/08/2010.

<sup>1</sup> مرجع سابق قانون 10-03 مؤرخ في 15/08/2010.

يتم التنازل عن هذا الحق إما مجاناً أو مقابل.

يتم التنازل عن هذه الحقوق وفق شروط محددة في القانون، ففي حالة عدم اختيار إحدى الحالات في أجل سنة يخطر الديوان الوطني الجهة القضائية المختصة.

إن حق الامتياز قابل للتنازل، لقد نصت المادة 13 من القانون 10-03 أنه لكل صاحب امتياز الراغب في التنازل عن حقه يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع توضيح مبلغ التنازل وهوية المترشح لاقتناء هذا الحق.

يحق إعفاء الآخرين في المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة وفي حالة امتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق.

في حالة عدم اختيار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولأعضاء المستثمرة الباقين حق ممارسة الشفعة يرخص الديوان للمستثمرة صاحب الامتياز مواصلة التنازل إلى أن يتم اختيار واحد.

حق الامتياز قابل للرهن: إن حق الامتياز يمنح صاحبه رهن فائدة هيئات القرض وذلك من أجل تشجيع الاستثمار الفلاحي وعصرنته.

رغم أن المادة 884 من القانون المدني اشترطت في المدين الراهن أن يكون مالكا.

أن يكون حق الامتياز قابل للحجز عليه: تطبق أحكام المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> وما يليها حيث أن الشخص الراسي عليه المزداد يجب أن تتوفر فيه شروط المواد 16 و19...

كما لا يمكن تجريد حق الامتياز من استفادة صاحبه بتعويض صاحبه في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة بحيث يتم تعويض عادل ومنصف، وفي حالة ما اشتمل النزاع كل حصته يحق له طلب تعويض مع طلب فسخ العقد.

إن لمنح حق الامتياز لابد من توافر عدة شروط منها ما تعلق بصاحب حق الامتياز والأخرى خاصة باستغلال الأراضي الفلاحية.

الشروط الخاصة بصاحب الحق:

<sup>1</sup> قانون رقم ، متضمن 08-09 مؤرخ في 25/02/2008 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، معدل و متمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جانفي 2022 ، ج ر عدد 48، سنة 2022

لقد حددت المواد 05،06،07،14 من القانون 10-03 الشروط الواجب توافرها في المستفيد من هذا الحق منها:

أن يمنح الحق لأعضاء المستثمرة جماعية كانت أم فردية الذين استفادوا بصفة مستثمرة في إطار أحكام القانون 87-19 الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار الاستفادة من الوالي و أن يكونوا قد وفوا التزاماتهم سيما دفع الإتاوة و ثمن الممتلكات المتنازل عنها (قرار رقم 007260 المؤرخ في 10/02/2004 مجلة مجلس الدولة 2004 العدد 05، ص 221) ، و أيضا المشاركة في اشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة عن طريق المجهود الارادي الذي يستطيع ان يقوم به العضو و يمكن ان تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها و كذلك يجب على المستثمر المحافظة على وحدة المستثمرة الجماعية و استمرارها حيث يتعين على كل الاعضاء استغلال كل الاراضي التي تتكون منها المستثمرة استغلالا امثلا و بصفة جماعية على الشيوخ ، و تعد ادارة الاملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة اعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد الامتياز بموجب طلب الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، و يحرم من هذا الحق من تم إسقاط عضويتهم من طرف القضاء أو من ألغى الوالي قرار استفادتهاو اللذين اجرؤا معاملات او اكتسبوا حقوق انتفاع او املاك سطحية خرقا للاحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها .

الشروط المفروضة باستغلال الأراضى الفلاحية:

لقد نص القانون رقم 10-03 المراسم المطبقة له شروط مفروضة على أصحاب حق الامتياز وهي:

منع التأجير من الباطن للأرض والأماك السطحية.

عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضى والأماك السطحية.

عدم البناء عليها إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضى الفلاحية .

عدم دفع الاتاوة بعد سنتين متتاليتين

عدم استغلال الاراضي او الاملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة

إن الاخلال بهذه الالتزامات يتم معابنتها في محضر رسمي من قبل محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني ويتم إعدار صاحب الامتياز من قبل مديرية أملاك الدولة وتقوم مديرية أملاك

الدولة بإخبار الديوان بالفسخ الإداري لحق الامتياز ، و في حالة عدم إمتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الاجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا ، تقوم ادارة الاملاك الوطنية بعد اخطار من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الادارية ، و يكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن امام الجهة القضائية المختصة في اجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

إجراءات منح حق الامتياز:

عقد الامتياز هو عقد بين الدولة والمستفيد تمنح بواجبه الدولة لشخص طبيعي هو المستثمر حق استغلال الأراضي الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة تابعة للأملاك الخاصة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها.

وللاستفادة من هذا الحق أوجب المشروع على كل عضو مستثمر فلاحية جماعية أو فردية إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (مقره وزارة الفلاحة) ليتم دراسة الملف وتحويله إلى أملاك الدولة حيث يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز باسمه الخاص خلال أجل 18 شهرا تبدأ من صدور قانون 10-03 طبقا لما نصت عليه نص المادة 04 مرفوق بالوثائق التالية:

ملأ استمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 عدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

شهادة فردية للحالة المدنية .

نسخة العقد الإداري الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية والعقد التوثيقي لمن تنازلوا عن حقوقهم، أو القرار الولائي.

وفي حالة وفاة صاحب الانتفاع على الورقة إحضار عقد الفريضة والشهادة التوفيقية.

نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه .

وصل من مديرية أملاك الدولة بأنه سدد الإتاوة.

<sup>1</sup> - بعزيري نادية، محاضرات في القانون العقاري، القيت على الطلبة القضاة السنة الثانية ، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2015.

محضر جرد يتضمن ممتلكات المستثمرة بصفة دقيقة وشاملة.

إن الشخص الذي لم يقدم ملفه خلال 18 شهرا المحدد بنص المادة 30 من قانون 10-03 وبعد إعدارين متباعيين بمدة شهر واحد وهذا الإعذار يوجهه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق المحضر القضائي وفقا للمواد 410، 411، 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.<sup>1</sup>

ويصدر عقد الامتياز في شكل رسمي باعتبار الشكلية ركن أساسي فيه لأنه يتعلق بحق عيني عقاري.

### **المطلب الثاني: رقابة الدولة على المستثمرات الفلاحية:**

إن الدولة وباعتبارها مالكة لرقابة الأرض التي أنشأت فيها المستثمرات منح لها القانون حق رقابة المستثمرين المنتجين لمدى احترامهم لكل الالتزامات المفروضة على عاتقهم من أجل المحافظة على استغلال الأرض الفلاحية وتطويره، لكن ولتحقيق هذه الرقابة منحت لدولة وسائل محددة في القانون تتمثل في حق الشفعة ومراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي بواسطة الأجهزة المذكورة في النصوص القانونية والتنظيمية (المطلب الأول) مع الإشارة إلى إمكانية ممارسة الدولة حق الاسترجاع في حالة فقدان الأرض لطابعها الفلاحي طبقا لأدوات التعمير ثم إلى أدوات التوجيه والتأطير الفلاحين حسب قانون التوجيه الفلاحي (المطلب الثاني).

### **الفرع الأول: ممارسة الدولة لحق الشفعة**

من أجل حماية استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا امثلا منح القانون الدولة حق ممارسة الشفعة ورقابة الاستغلال الأمثل وذلك على النحو التالي :

لقد تطرق المشرع للشفعة في مجموعة من القوانين نذكر على سبيل المثال القانون المدني في المادة 794 حيث نصت على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع عقاري ، كما أن قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 نص في مادته 24 على أنه يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، كما نصت أيضا المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كيفيات ذلك.

<sup>1</sup> قانون 10-03 مؤرخ في 15/08/2010 يتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج رعدد 46 ، مؤرخ في 18/08/2010.

أما عن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 فقد جاء بأحكام تتعلق بممارسة حق الشفعة من طرف الدولة وأن الهدف من ممارستها هو حماية الأرض الفلاحية والحفاظ على طابعها باعتبارها وسيلة هامة لتلبية حاجيات المصلحة العامة.<sup>1</sup>

كما أن المشرع من وراء لجوئه لهذه الوسيلة هو تنظيم وتقييد المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية وذلك بهدف المحافظة على طابعها الفلاحي يكون حسب الترتيب المذكور في نص المادة 795 من القانون المدني وهو :

ملك الرقابة.

الشريك في الشئوع.

صاحب حق الانتفاع.

إن الدولة تتدخل لممارسة حق الشفعة في حالة معينة حددها قانون التوجيه العقاري وكذا قانون 03-10 وتتمثل في:

حالة التنازل الإرادي عن الحصة طبقاً لنص المواد 13-14-15 من القانون 03/10.

حالة وفاة المستفيد والتنازل ورثته عن الحصة طبقاً لنص المادة 25 من قانون 03/10.

حالة المانع والعجز البدني المثبت قانوناً.

حالة العجز عن الحقوق.

حالة الإخلال بالالتزامات وإسقاط حق الانتفاع.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 87-96 مؤرخ في 24-02-1996 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المخول له قانوناً بممارسة حق الشفعة باسم الدولة أمام القضاء العادي وليس القضاء الإداري باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري.

### الفرع الثاني : مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية

تقوم الدولة بمراقبة استغلال المستثمرات الفلاحية استغلالاً أمثل عن طريق المديرية الفلاحية بالولايات وتحت سلطة الوالي بصفة ممثلاً للدولة وبذلك القيام بالزيارات الميدانية والتفتيشات لمعابنة المخالفات ثم رفع تقرير مفصل للوالي لأخذ رأيه واتخاذ التدبير الملائم .

<sup>1</sup> -قانون 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49، سنة 1990 ، معدل و متمم.

كما تجدر الإشارة إلى أن مديرية أملاك الدولة تتدخل هي أيضا لمراقبة شروط التنازل عن حق الامتياز من طرف المستفيدين وأن ذلك التنازل يكون وفقا لما نص عليه قانون 03/10 وإلا تدخلت الدولة ومارست حق الشفعة.<sup>1</sup>

أيضا جاء المرسوم رقم 51-89 بضرورة احترام الحد الأدنى لثلاثة أشخاص في المستثمرة وفي حالة إسقاط حقوق أحدهم بحكم قضائي ترك لباقي الشركاء اختيار من يستخلفهو إلا تدخلت الدولة لممارسة حق الشفعة.

كذلك أكد المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 على احترام الحد الأدنى لثلاث أعضاء عند القيام بتجزئة المستثمرة الفلاحية الجماعية والتزم الموثقين المحافظين العقاريين بالسهر على احترام هذا الشرط.

إذن من خلال ما سبق ذكره يتضح أن الشروط المتعلقة بالتنازل والحجز على حق الانتفاع سابقا في المستثمرة الجماعية صعب نوعا ما خاصة بين المستفيدين وبين الدولة والمستفيدين ، لكن هذه الصعوبة تلاشت بصدور قانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي وقانون 10-03 حيث تحول استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز.

الفرع الثالث: أدوات التوجيه الفلاحي :

إن معظم القوانين القديمة المتعلقة بالأراضي الفلاحية لم تلقى النجاح الكافي لتنمية الاستثمار في هذا المجال و تطويره باعتباره نقطة حساسة في بناء الدول و تطويرها لا سيما في الجانب الاقتصادي و تحقيق الأمن الغذائي... الخ ، بالرغم من رقابة الدولة عليها باعتبارها مالكة للرقبة و بسبب التلاعبات و التجاوزات التي مست هذه الأراضي و من اجل ذلك أصدر المشرع القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي تضمن أدوات جديدة تسمح برقابة مثلى للدولة على المستثمرات الفلاحية و ذلك في الباب الثاني منه تحت عنوان أدوات التوجيه الفلاحي في المادة 07 منه حيث نصت انه " تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في <sup>2</sup>:

مخططات التوجيه الفلاحي.

مخططات و برامج التنمية الفلاحية و الريفية.

<sup>1</sup> قانون 03-10 مؤرخ في 15/08/2010 يتضمن تحديد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر عدد 46 ، مؤرخ في 18/08/2010.

<sup>2</sup> - قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03/08/2008 ، يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 مؤرخ في 10/08/2008 .

أدوات تأطير العقار الفلاحي."

و لقد جاء المشرع في نص المادة 06 من نفس القانون على الأهداف التي يمكن أن يحققها قانون التوجيه الفلاحي حيث نصت على انه : " يتم تحقيق أهداف التوجيه الفلاحي من خلال:

أدوات التوجيه الفلاحي.

أحكام تخص العقار الفلاحي.

تدابير هيكلية تتعلق بالإنتاج الفلاحي.

تأطير النشاطات الفلاحية و المهين.

التأطير العلمي و التقني و البحث و التكوين و الإرشاد و التمويل.

01/ مخططات التوجيه الفلاحي:

بالرجوع للمواد 8 و 9 من القانون المذكور اعلاه نجد انها تنص انه تؤسس مخططات التوجيه الفلاحي على مستوى الولاية و المنطقة و على المستوى الوطني ، و تشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية و المحافظة عليها و استغلالها العقلاني و استعمالها الأفضل ضمن احترام الإقدرات الطبيعية، و يعد مخطط التوجيه الفلاحي أداة تحدد التوجيهات الأساسية على المدى المتوسط و الطويل و كذا تهيئة الفضاءات الفلاحية و استغلالها بطريقة تتضمن تنمية فلاحية مستدامة على جميع المستويات .

02/ مخططات و برامج التنمية الفلاحية و الريفية:

ان يؤكد رغبة المشرع في تدخل الدولة من أجل توجيه الفلاحة هو نص المادة 10 من نفس القانون التي نصت على انه : " ينشأ مخطط وطني للتنمية الفلاحية و الريفية يهدف إلى تحديد إستراتيجية و وسائل التنمية الفلاحية و تخطيط النشاطات في الزمان و المكان".

و يتشكل المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و الريفية من برامج تتضمن مجالات للتدخل جاءت بها المادة 11 نذكر منها على سبيل المثال:

تكيف أنظمة الإنتاج.

تكثيف الإنتاج الفلاحي.

تحسين الإنتاج و الإنتاجية للفلاحين

تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية و كذا الجبلية.

03/ أدوات تأطير العقار الفلاحي:

من أجل التحكم في العقار الفلاحي و وضع حد للتلاعبات التي طالت الأراضي الفلاحية كبيعها أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية أو عدم استغلالها أنشأ المشرع أدوات جديدة لتأطير العقار الفلاحي و ذلك بموجب المادة 13 منه إذ تتمثل هذه الأدوات في فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية و يستعمل كأساس لتدخل الدولة, بالإضافة إلى خريطة تحدد الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.<sup>1</sup>

تجدر الإشارة إلى أن تطبيق أدوات تأطير العقار الفلاحي يتم على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بالإضافة إلى تلك التابعة للملكية الخاصة و هو ما أكدته المادة 12 من نفس القانون.

و تتمثل الأهداف المتوخاة من هذه الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي حسب المادة 16 في :

تحديد نمط استغلال الأراضي الفلاحية.

تحديد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي.

ضبط المقاييس المطبقة على عمليات التجميع.

تحديد الأحكام المطبقة على أراضي الرعي.

و خلاصة ما سبق ذكره فيما يخص أدوات التوجيه الفلاحي فإن جميع التصرفات التي يكون موضوعها أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية يجب تحت طائلة البطلان أن تخضع لإجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من القانون 08-16 و هو ما أكدته المادة 21 من نفس القانون.<sup>2</sup>

### **المبحث الثاني: آليات الحماية والمنازعات الواردة علي المستثمرات الفلاحية:**

إن المشرع نظم النشاط الفلاحي في اطار نظام المستثمرات الفلاحية سواء جماعية ام فردية وذلك من خلال قانون 19/87 المتعلق بضبط كيفية استغلال الاراضي التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم في العديد من المواد, و هذا بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية و تقسيم المزارع النموذجية بين المستفيدين منها أو فلاحين آخرين إما في إطار مستثمرة فردية أو جماعية, سنفيد المعنى من حق انتفاع دائم الذي تحول بموجب قانون 10-03.

<sup>1</sup> قانون رقم 16-08 مؤرخ في 03/08/2008 مرجع نفسه

<sup>2</sup> قانون رقم 16/08 مؤرخ في 03 اوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي ، مرجع سابق.

إن المستثمرة الفلاحية الجماعية هي شركة أشخاص مدنية طبقا لما هو مقرر في نص المادة 13 من القانون رقم 87-19 وهي تخضع للتشريع المعمول به، كما أن نص المادة 14 من نفس القانون نصت أن المستثمرة الفلاحية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط و الالتزام والتعاقد طبقا لقواعد القانون المدني و هي تتمتع بالشخصية المعنوية ويحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الامتياز على الأراضي التابع ملكيتها للدولة حيث أن استغلال الراضي في إطار المستثمرة الفلاحية يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط و بالتالي فان أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا و لا اثر له <sup>1</sup>.

إذن من خلال ما سبق فان المنازعات التي تدخل فيها المستثمرة الفلاحية مع الغير أو مع احد أعضائها من اجل حماية حق الامتياز تتمثل في مجملها في المطالبة بالربح و حماية بنود العقد وكل ما يتعلق بممارسة حق الشفعة. حيث يمكن لرئيس المستثمرة الفلاحية رفع دعوى ضد كل من اعتدى على وعائه العقاري و كل هذه المنازعات تدخل من اختصاص القضاء العادي إما منازعات التشكيك في الملكية أو المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

وتلك المتعلقة بدفع أتاوة تكون من اختصاص القضاء الإداري<sup>2</sup> ولهذا ومن أجل دراسة هذا المبحث وشرحه ارتأينا إلى التطرق إلى المنازعات التي يختص بها القاضي العادي ( المطلب الأول ) ، ثم التطرق للمنازعات التي يختص بها القاضي الإداري ( المطلب الثاني)

### **المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي**

يكون القاضي العادي مختصا إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأحد أعضائها أو مع أي شخص آخر سواء كان شخص طبيعى أو معنوي يحكمه القانون الخاص ، وكذا في بعض المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها.

### **الفرع الأول : النزاعات بين المستثمرة الفلاحية وأحد أعضاءها:**

تتعلق هذه المنازعات على سبيل المثال بإسقاط حق الانتفاع أو التنازل على الحصة أو نزاع حول الأرباح أو تسوية تركة بعد الوفاة.

### **1- إسقاط حق الانتفاع عن المنتجين لإخلالهم بالتزاماتهم:**

<sup>1</sup>- أ. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2010.  
<sup>2</sup> - القانون العضوي رقم 98-02 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية كجهات قضائية تختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية ، ج ر ج 37 ، سنة 1998 .

نظم المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المتعلق بكيفيات تطبيق المادة 29 إجراءات حل النزاعات التي قد تنشأ من جراء عدم إحترام أحد المنتجين لواجباته ، مما يسبب أضرار لباقي أعضاء المستثمرة حيث نصت المادة الثالثة (03) منه على أن يتولى أحد أعضاء المستثمرة أو عدد منهم رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء المخلين بالتزاماتهم أمام القاضي المختص والذي هو القاضي العقاري ، كما أضافت المادة شرط الإطلاع المسبق للدولة قبل رفع الدعوى إلى أنها لم تبين الطبيعة القانونية لهذا الشرط ، وكذا الآثار المترتبة في حالة عدم إحترامه ، إلا أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا إعتبرته طعن إداري مسبق في قرار<sup>(1)</sup> صادر عنها بتاريخ 29/02/2002 ملف رقم 19/297 حيث جاء في حيثياته: "...إن النزاعات بين الشركاء في المستثمرة الفلاحية يجب أن تسبق بطعن إداري مسبق يوجه للمصالح الفلاحية بالولاية طبقا للمادة 03 من المرسوم 90-51. ولما إعتبر قضاة الموضوع الرسالة الموجهة من طرف المطعون ضده المصالح الفلاحة بالولاية طعنا إداريا مسبقا وفقا لأحكام المادة 03 المذكورة قد طبقوا صحيح القانون. كما أصابوا عند رفضهم التنازل الذي تم من طرف المطعون ضده بوثيقة عرفية لا قيمة لها أمام العقد الإداري الذي لازال قائما..."

وفي حالة إسقاط حقوق المستفيد بحكم نهائي وضمانا لإستمرار المستثمرة الفلاحية نصت المادة 04 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه إذا نتج عن ذلك إنخفاض في عدد أعضاء المستثمرة إلى أقل من ثلاثة ، فإن للأعضاء الباقين مهلة ثلاثة أشهر لاستخلاف العضو أو الأعضاء الذين سقطت حقوقهم ، وإلا تعرضت المستثمرة الفلاحية الجماعية للحل ، كما يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة.

## 2- حالة التنازل عن الحصة من طرف المستفيد:

أجازت المادة 25 من قانون 87-19 التنازل عن الحصة بشروط محددة وبموافقة باقي أعضاء المستثمرة ، على أن يكون التنازل بمقتضى عقد رسمي مشهر وإذا لم تتم موافقة باقي المنتحين عن التنازل وكان العقد المتضمن له لم يتم شهره بعد أمام المحافظ العقاري ، هنا يكون القاضي

01- حمدي باشا عمر ، -القضاء العقاري- في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، ط، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002 ، ص 21.

العقاري مختصا في النظر في النزاع المتعلق بالتنازل غير القانوني عن الحصة القائم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.<sup>1</sup>

أما إذا تم شهر عقد التنازل من طرف المحافظ العقاري فإن أي نزاع لا بد أن يطرح أمام القاضي الإداري لأنه يتعلق بالنظر في مسألة إلغاء العقد الإداري.

3- النزاع حول تقسيم الأرباح:

منح المشرع المنتجين الحرية و الاستقلالية في تسيير أمور المستثمرة الفلاحية على أن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوخ ، ويتم توزيع الدخل الناتج باتفاق فيما بين أعضاء المستثمرة ، طبقا لما نصت عليه المادة 20 من قانون 19-87 ، وفي حالة نشوب أي نزاع حول تقسيم الأرباح يكون القاضي المدني هو المختص بالنظر فيه .

4- تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة:

يختص القاضي المدني في كل النزاعات التي قد تنشأ بين ورثت العضو المتوفى وأعضاء المستثمرة الفلاحية باعتبار أن كلا الطرفين أشخاص طبيعية يحكمها القانون الخاص .  
الفرع الثاني : النزاعات بين المستثمرة الفلاحية والغير :

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعى أو معنوي يحكمه القانون الخاص ، سواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسببت فيه للغير ، أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض، يكون القضاء العادي هو المختص.

وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة كشركة مدنية قد نشأت فعلا بتحرير العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية

ومما سبق يمكن إستخلاص أن المستثمرات الفلاحية سواءا كانت جماعية أو فردية قد تبرم عقودا مدنية وتقوم بأي عمل آخر ، وقد تنشأ التزامات وحقوق فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية حول الاستغلال الفلاحي حسب الاتفاقية المشتركة بين أعضائها ، كما يمكن أن تنشأ حقوق وواجبات بين المستثمرات الفلاحية كشركات مدنية في تعاملاتها مع الغير في حالة قيام أي نزاع

<sup>1</sup> قانون رقم 19-87 مؤرخ في 1987/12/08 ، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، ج ر عدد 50، سنة 1987

فإن الاختصاص النوعي ينعقد للقضاء المدني طبقاً للمادة 14 من قانون 87-19<sup>(1)</sup> والذي يكون مختصاً كذلك في بعض النزاعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفاً فيها.

### الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفاً

فيها:

تكون الدولة طرفاً في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية إذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة طبقاً لأحكام المرسوم 87-96 ، وهنا من المفروض أن يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يخضع من حيث قواعد الإختصاص للقضاء العادي ، لكن هذه الهيئة لم تنصب بعد ، إلا أنه وبعد صدور التعليم رقم "07" المذكورة سابقاً فإن ممارسة حق الشفعة باسم الدولة يقوم به المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليمياً وفي هذه الحالة فإن الإختصاص من المفروض أن يعود للقضاء الإداري ، لأن مدير أملاك الدولة يمارس هذه الصلاحيات بصفته مسير للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويمارس حق الشفعة طبقاً لأحكام خاصة تختلف عن تلك التي نص عليها القانون المدني ، ولم نجد لحد الآن أي قرار في الإجتهد القضائي صادر بخصوص هذه المسألة .

أما إذا تعلق الأمر بإرتكاب المخالفات التي تؤدي إلى إسقاط الحقوق فإن الوالي هو الذي يمثل الدولة في الدعوى والتي يجب أن ترفع أمام القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية طبقاً لما نص عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، وقد فسر الإجتهد القضائي الإداري أن المقصود بالقاضي العقاري هنا ؛ القاضي العقاري الواقع بدائرة إختصاصه الأراضي موضوع النزاع لأن القاضي الإداري لم يكن في يوم ما قاض مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية.

كذلك الحال بالنسبة للمنازعات المتعلقة بعدم الدفع أتاوة فإذا كيف حق الإنتفاع على أنه إيجار فلاحي يكون القاضي العادي هو المختص بالنزاع طبقاً للمادة "07" مكرر من قانون الإجراءات المدنية ، علماً أن قانون المالية لسنة 1992<sup>1</sup> قد أجاز لمدير أملاك الدولة حق استيفاء المبالغ المستحقة لفائدة الأملاك الوطنية بالطرق الجبرية طبقاً للإجراءات المتبعة في تحصيل الجباية ، إلا أنه في الواقع أن الكثير من المستثمرات لم تدفع هذه الإتاوة ولم تدفع إدارة أملاك الدولة دعوى

1- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 35.

<sup>1</sup> - قانون رقم 91-25 المؤرخ في 18/12/1991-الجريدة الرسمية العدد 65 مؤرخة في 18/12/1983 يتضمن قانون المالية المواد من 140 إلى 163.

ضدها نظرا لتراكم ديونها وعجزها عن الدفع من جهة، وتخاذهل أعوان الدولة في تحصيل الحقوق المستحقة لها من جهة أخرى مما أشعر معه المستفيدين على أنهم مالكيين للأراضي وليس مجرد منتفعين مما دفعهم إلى إستغلالها بشكل غير قانوني وفي كثير من الأحيان تنازلوا عنها بدون إحترام الشروط المطلوبة.

وبالنسبة للنزاعات المتعلقة بعدم تسديد ديون المستثمرة المتعلقة بسعر الأملاك العقارية و المنقولة التي تنازلت عنها الدولة ، والتي إتفق على تسديد ثمنها في الكثير من الأحيان بالتقسيط وتكفل البنك الفلاحي بتقسيط الثمن عن طريق القروض وبالتالي فإن البنك هو الذي يحق له المطالبة بالثمن ، والبنك كما نعلم ليس إدارة وإنما مؤسسة مالية تخضع لأحكام القانون الخاص ، وفي حالة التنازل يتعين إثبات أمام الموثق ولدى المحافظ العقاري أن كل الديون المستحقة للدولة قد تم تسديدها تحت طائلة عدم إشهار العقد.

وبخصوص العقارات المبنية فإن منازعات كثيرة عرفتھا المحاكم لاسيما بالنسبة للمساكن التي تم التنازل عنها للمستفيدين وهي كما نعلم تابعة للمستثمرة ومن المفروض أن لا يشغلها سوى أعضاءها ويجبرون على مغادرتها إذا تخلو على نشاطهم الفلاحي بالمستثمرة لكن هذه الشروط لم تحترم غير أن التعلیمة رقم "07" المذكورة سابقا أكده على أن حصة المستفيد تشمل حق الإنتفاع ونصيبه من المنشآت والعقارات المبنية بما فيها السكنات والتنازل يشمل كل هذه العناصر دون إستثناء .

**أولا : المنازعات المتعلقة بدعوى بطلان وفسخ عقد الشراكة:** حيث لا يهم من يرفعها هل كل أعضاء إما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ضد المتعاقد معه (مثل كأن يكشف أن عقد الشراكة هو عقد إيجار فهنا أثبت الديوان الوطني على أنه عقد إيجاري).

**ثانيا : المنازعات المتعلقة بدعوى المنازعات المتعلقة بمختلف التصرفات التي تصدر من المستثمرة:** هي مسؤولية عقدية و تقصيري و يحق لأي عضو في المستثمرة و هناك رأي يقول بأنه مادام رئيس المستثمرة قائم فلا بد ان ترفع الدعوى من رئيس المستثمرة .<sup>1</sup>

**ثالثا : المنازعات المتعلقة بدعوى ممارسة حق الشفعة :** و تكون هذه المنازعات في حالة تنازل احد الأعضاء أو وفاة احدهم دون أن يترك من يستخلفه أو دون اختيار أولاده و ورثته يتم طلب حق الشفعة أمام القضاء العادي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - دحو نصيرة ، محاضرات في القانون العقاري ،ألقيت على طلبة السنة الثانية قضاء، المدرسة العليا للقضاء، لسنة 2015.

اذان نص المادة 794 من القانون المدني ينص على أن الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"  
ويثبت حق الشفعة طبقاً لنص المادة 795 من نفس القانون لمالك الرقبة وللشريك في الشيوع ولصاحب حق الإنتفاع عند بيع العقار كله أو بعضه.

وبالرجوع إلى القانون 19/87 فما دامت الدولة مالكة للرقبة فلها ممارسة حق الشفعة وهذا ما نصت عليه المادة 2/24 منه بقولها"ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة" وبذلك ينتهي حق الإنتفاع وتصبح الدولة مالكة للرقبة ولحق الإنتفاع، ويبقى هذا الحق محصوراً في الدولة دون أن يكون للمنتفع ممارسته لأنه سيتعارض مع نص المادة 9 التي تنص على أن للمستفيد حصة واحدة وأن أراضي المستثمرة تستغل على الشيوع وبالتساوي بين أعضائها، وتمارس الدولة هذا الحق عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه أو في حالة إسقاط هذا الحق أو على إثر وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة وذلك عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 منه وأنشأها المرسوم رقم 96/87 المؤرخ في: 1996/02/24، أي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فيكتسب هذا الديوان حصة المستفيد أو يكتسب المستثمرة في حالة حلها ويتولى تسييرها، وعند وقوع أي نزاع كأن يتصرف المستفيد في حصته إلى شخص آخر دون إحترام هذا الإجراء، يرفع الدعوى ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى القاضي العقاري المختص بالنزاعات المتعلقة بحق الشفعة وقد أكد ذلك قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ذلك في المادة 6/512.<sup>2</sup>

### **المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:**

على الرغم من أن معظم المنازعات التي تتعلق بالمستثمرة الفلاحية يختص بها القضاء العادي إلا أن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري بثلاث أنواع من المنازعات :

#### **الفرع الأول: حالة التشكيك في الملكية:**

من المعلوم أن ملكية الرقبة في الأراضي الممنوحة للمستثمرات الفلاحية تبقى للدولة، وعلى أي شخص يدعي أن الأراضي الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له يتعين عليه أن يوجه

<sup>1</sup>- بعزيزي نادية، محاضرات في القانون العقاري، أُلقيت على الطلبة السنة الثانية قضاء ، المدرسة العليا للقضاء، لسنة 2015.  
<sup>2</sup> قانون رقم ، متضمن 09-08 مؤرخ في 2008/02/25 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، معدل و متمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جانفي 2022 ، ج ر عدد 48، سنة 2022 .

دعواه أمام الغرفة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة طبقاً لأحكام قانون الأملاك الوطنية ، ويمكن في هذه الحالة إستدعاء المستثمرة و وزارة الفلاحة في النزاع ، وإذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها وإذا لم ترفع أمام القاضي الإداري يجب التصريح بعدم الإختصاص.

هذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 478957 مؤرخ في 2008/11/12، مجلة المحكمة العليا ، عدد 01، 2009 ، ص 814.

إذن إن القانون سمح لكل من يملك في يده سند رسمي أن يرفع دعوة ضد لدولة مع إدخال المستثمرة فلاحية من أجل طردها من الوعاء العقاري ما ذهبت إليه المادة 25 من القانون 90-30.

### الفرع الثاني : حالة تدخل الوالي بإصدار قرارات حول المستثمرة الفلاحية

أولاً : حالة صدور قرار بإسقاط حق الإنتفاع أو حل للمستثمرة:

عندما يتخذ الوالي قرار بإسقاط حق الامتياز أو حل المستثمرة مرتكبا تجاوزا للسلطة وخرقا لأحكام المادة"08" من المرسوم 90-51 يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية رفع دعوى أمام القاضي الإداري لطلب إلغاء هذا القرار وتكون هنا المحاكم الإدارية هي المختصة<sup>1</sup>.

ثانياً : حالة سحب الإستفادة قبل تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية:

تتعلق هذه الحالة بالفترة السابقة على تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية كشركة مدنية ، في هذه الحالة الوالي المختص إقليمياً يمنح الأرض للمستفيدين بموجب قرار إداري وإذا وقع خلاف بين الإدارة والمستفيدين و صدر قرار إداري بسحب الإستفادة فإن الطعن في هذا القرار يكون أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً .

وقبل صدور الأمر رقم 95-26 المعدل لقانون التوجيه العقاري طبقت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا مبدأ أن للمستفيد من القرار الإداري حق مكتسب لا يمكن للإدارة سحبه بإرادتها المنفردة بعد إنقضاء آجال الطعن القضائي طبقاً للمبادئ التي تحكم القانون الإداري ، وهذا بغض النظر على ما نصت عليه التعليمات الوزارية التي صدرت آن ذاك عن وزارة الفلاحة التي أعطت للوالي الحق في إسقاط حقوق الاستفادة بإرادته المنفردة ودون اللجوء إلى القضاء إذا لم يتم تحرير ونشر العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية ، القضاء اعتبر هذه التعليمات لا تستند على أي نص قانوني يخول للإدارة هذا الحق لأن الأمر يتعلق بمنح جزء من الأملاك الخاصة التابعة للدولة والتي لم

<sup>1</sup> - قانون 90/51 المؤرخ في 06/02/1990 ،المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية .

يخول المشرع للإدارة حق إستعمال صلاحية السلطة العامة عند التعامل فيها ، هذا فضلا على أن المرسوم 90-50 المؤرخ في 1990/02/06 نص على أن إعداد وتسليم العقد الإداري تتكفل به إدارة أملاك الدولة دون تأخير ولا يؤجل تسليمه إلا في حالة وجود منازعة قضائية حول ملكية الأرض، وعليه فإن أي تأخير في تحرير العقد أيا كانت أسبابه تتحمل مسؤوليته الإدارة ولا يمكن التمسك به لإسقاط حق الإستفادة بإرادتها المنفردة ودون اللجوء إلى التقاضي.

غير أنه وبعد تعديل المادة 78 من قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر 95-26 فإن المشرع خول للوالي سلطة إتخاذ قرار بإلغاء الإستفادة دون اللجوء إلى القضاء بالنسبة للمستفيدين بموجب قرار إداري مع العلم أن هذه المادة تطبق في حالة إعادة إدماج المستفيدين بعد إرجاع الأراضي الممنوحة لهم لملاكها الأصليين .

هذا بالإضافة إلى أن تطبيق التعليمات رقم "07" المؤرخة في 2002/07/15 والتي أعطت صلاحيات ممارسة حق الشفاعة لمديرية أملاك الدولة وفق إجراءات خاصة تجعل النزاع من إختصاص القاضي الإداري إذا ما نتج عن تطبيق هذه التعليمات<sup>(1)</sup> ومهما يكن فإن كل طعن قضائي يمس بحق من الحقوق المجسدة في القرارات أو

المقررات الولائية أو عقود إدارية صادرة عن مديرية أملاك الدولة للولاية تكون تحت سلطة ورقابة القضاء الإداري<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : حالة نزع الملكية للمنفعة العامة:

يقصد بموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة المجال الذي يسمح به المشرع للإدارة بالمساس بملكية الأفراد و لقد استقر الفقه و التشريع في بادئ الأمر على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات و الحقوق العينية ودوما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 2 و 3 من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وكذا المادة 677 من القانون المدني حيث نصت المادة 2 على أنه " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية "

كما نصت المادة 3 " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية " كما نصت المادة 677 من القانون المدني على أنه " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص124.

إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل "

من خلال النصوص السابقة يتبين أن المادة 677 من القانون المدني يوضح نطاق و موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة بصورة أدق و أوضح مما جاء في المادتين 2 و3 من القانون 11/91 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>1</sup>، رغم كون القانون الأول قانون عام والثاني خاص بنزع الملكية وحدها، حيث أن المادة 677 من القانون المدني السابق ذكره تحدد بدقة وبشكل حصري نطاق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالعقارات أو الحقوق العينية سواء مس ذلك هذه العقارات بصفة كلية أو جزئية<sup>2</sup>.

والغرض من هذا الحصر أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون العادية وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير غير أن الفقه والقضاء وسعا في دائرة الأملاك التي يجوز نزع ملكيتها إلى المنقولات المادية والمعنوية، بل حتى وصلا إلى إجازة نزع باطن الأرض دون سطحها.

فكل دعوى قضائية ناتجة عن نزع الملكية للمنفعة العامة يمكن الطعن فيها و ذلك ضد قرار الوالي الذي استصدر الأمر أو القرار و ذلك من اجل سواء استرجاع الأرض أو مبلغ للتعويض. دعاوى دفع الإتاوات: تحديد الإتاوة خلا كل سنة مالية ويكون المبلغ رمزي هدفه تحفيز أعضاء المستثمرة من خدمة الأرض وفي حالة عدم دفع هذه الإتاوة ترفع مديرية أملاك الدولة دعوى ضد أعضاء المستثمرة من أجل فسخ عقد الامتياز وسبب رفع هذه الدعوى هي حماية الوعاء العقاري. كما يمكن لمديرية أملاك الدولة طلب فسخ عقد في حالة معاينة مخالفة عن طريق محضر قضائي كالخروج عن الوجهة الفلاحية للمقاطعة.<sup>3</sup>

#### الفرع الرابع : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

2- المادة الأولى من الأمر 48/76 الصادر في 76/05/25 أكثر دقة من صياغة مواد 11/91 حيث تنص على .يعد نزع الملكية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية.

3- هذه الصيغة قريبة من صياغة المادة الأولى من الأمر 997 / 58 الصادر في 23 / 01 / 1958 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي.

<sup>1</sup> - بعززي نادية ، محاضرات في القانون العقاري ،القيت على الطلبة القضاة للمدرسة العليا للقضاء ، سنة 2015.

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، وهو هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يخضع لقواعد إدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة. ويعتبر تاجر في علاقاته مع الغير يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، أعطيت له صلاحيات واسعة فيقوم بالتأجير والبيع وممارسة حق الشفعة وكذا الاستغلال المباشر فهو جهاز مكلف بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ السياسة العقارية في الأراضي التابعة للخوادم. يدير الديوان مجلس إداري، ويسيره مدير عام، يقترح له النظام الداخلي، ويتداول بشأنه مجلس الإدارة، يوافق عليه الوزير الوصي.

يتكون مجلس الإدارة حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه من:

ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيساً.

ممثل الوزير العدل.

ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية.

ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

ممثل الوزير المكلف بالمالية.

ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.

ممثلين (02) عن الغرفة الوطنية للفلاحة.

ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً.

يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، ويجتمع مرتين في دورة عادية في السنة على الأقل باستدعاء من رئيسه كما يجتمع في دورة غير عادية بناء على طلب من رئيسه أو المدير العام للديوان أو بطلب من ثلث أعضائه.

مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

طبقاً لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87/96 يعتبر الديوان الأداة السياسية الوطنية

العقارية الفلاحية ومن بين مهامه ما يلي:

وضع الأراضي الفلاحية المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع طبقا لأحكام نص المادة 51 من قانون التوجيه رقم 90-25.<sup>1</sup>

يمارس الديوان حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع في الحالة المنصوص عليها في المادة 52 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

وأخيرا يحوز الأراضي التي كانت موضع خرق معاملات وفقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري بموجب نص المادة 56 من نفس القانون.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> قانون 90-25، مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، سنة 1990، معدل و متمع.

<sup>01</sup> - ليلي زروقي: التقنيات العقارية الجزء 1- العقار الفلاحي الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص ، 34، 33

## الفصل الثاني

\* \* الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع الخاص

## الفصل الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع الخاص:

إن التدهور الكبير الذي عرفه القطاع الفلاحي خلال الثمانينيات جعل الدول تحدد حساباتها وتولي أهمية بالملكية الخاصة، وكان ذلك بصدور دستور 23 فيفري 1989 والذي نص في مادته 49 على أن الملكية الخاصة مضمونة، ثم صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، حيث تخطى عن السياسة الفلاحية المنتهجة، وفي هذا الإطار ألغى الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وتم توحيد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب قانون 87-19 ثم قانون 03/10، فتم استحداث أسلوب وآليات جديدة مغايرة تماما للأساليب السابقة في التسيير.

إن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية حظيت بأحكام وضوابط وقيود وإجراءات لم يتضمنها القانون المدني الذي نص في المادة 692 منه "أن الأرض ملك امن يخدمه و يعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية، تحدد اجراءات تطبيق هذه المادة بالنصوص الخاصة بالثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالبحث والتوزيع واستعمال واستغلال المياه".

حيث جاءت تلك الأحكام بحق الشفعة للدولة والملاك المجاورين وكذا التزام المالك باستغلالها استغلالا أمثلا وعدم تركها بورا تحت طائلة توقيع جزاءات. ولعل ما جاء به قانون التوجيه العقاري هو رد الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، عن طريق ارجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين، عدل هذا القانون بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 وامتد حق الاسترجاع إلى أراضي المتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، والأراضي التي كانت موضع حماية الدولة في الستينيات.

ونظر للأهمية الكبرى للقطاع الفلاحي خاصة الأراضي الفلاحية الخاصة خاصة في المجال الاقتصادي والتنموي ومن أجل تنظيم هذا القطاع وتطويره وجعله أحد التحديات الكبرى للدولة كان على المشرع وضع قواعد تحكمه فنص في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 أنه " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي المباشر أو الغير مباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً<sup>1</sup>.  
المشرع من خلال نص المادة أعلاه فصل بين الملكية واستغلالها الأمر الذي أدى إحياء مبدأ " الأرض لمن يخدمها " وانجر عن الأخذ بهذا المبدأ فرض جزاءات خطيرة تصل إلى فقد أن حق الملكية بالبيع الجبري<sup>2</sup>

ومن أجل دراسة هذا الفصل والتوسع فيه تم التطرق أولاً إلى إلزامية استغلال الأراضي الخاصة وإلى تدخل الدولة لحماية الأراضي الفلاحية الخاصة ( المبحث الأول )، وتم التطرق إلى آليات الحماية في منازعات الأراضي الفلاحية الخاصة والنظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية ( المبحث الثاني ).

### المبحث الأول: إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع الخاص :

يقصد بالأرض الفلاحية الصالحة التي تستغل عن طريق زراعتها أيا كانت المحاصيل المزروعة فيها، ويكفي أن تكون الأرض الفلاحية حتى تكون صالحة للزراعة ولولم يتم زراعتها<sup>3</sup> وقد نص قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 في المادة 04 منه على تعريف الأراضي الفلاحية كما يلي:

" الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"<sup>4</sup>

تعتبر هذه الأراضي الفلاحية ملكية خاصة أعاد لها قانون التوجيه مكانتها مكرساً بذلك التوجه الليبرالي أو ما يعرف باقتصاد السوق ومحترماً لما تضمنته كل من دستور 1989 و1990 في ضمانها وحمايتها مثلاً عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض وعدم تعارض مقاييس التوجيه

1 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقاري، دار هومة، الجزائر، سنة 2011.

2 - المادة 01 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجزائر.

3 - قاسم محمد حسن، الملكية الزراعية، الانجاز الزراعي، د ط، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، سنة 1997 ص 22.

4 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق.

العقاري، فقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20-12-1997 شروط تجزئة الأراضي الفلاحية وعدم صحة المعاملات التي لا تحترم المقاييس التي نص عليها<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة ان المشرع صنف هذه الاراضي الى عدة اصناف مقسمة على أساسين الأول على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة، أما الأساس الثاني فهو قائم على أساس المناخ السائد وخضوع الأرض من عدمه لنظام السقي كما صنفه قانون المالية لعام 1989 .

لقد صنفت المادة 05 من قانون التوجيه العقاري الاراضي الفلاحية إلى أربعة أصناف هي:

**الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:** وهي الأراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية، القابلة للسقي وهي تعد ذات طاقة انتاجية عالية.

**الأراضي الفلاحية الخصبة:** وهي تلك المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي واقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة لا تحتوي على أية عوائق طبوغرافية.

**الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب:** وهي الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب: وهي حسب المادة 09 منه:

- الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار، العمق، والعموقة والبنية والانحراف<sup>2</sup>.

إن الهدف من تصنيف الأراضي الفلاحية يعد بالدرجة الأولى حماية لها من استغلال في غير الغرض المعد لها وتحويلها عن طابعها الفلاحي.

المطلب الاول: واجب إستغلال الاراضي الفلاحية الخاصة

لقد نصت معظم النصوص القانونية المتعلقة بالاراضي الفلاحية على الزامية المحافظة على الطابع الفلاحي لها وواجب إستغلالها ، و الابقاء على طابعها الذي اعدت من أجله.

<sup>1</sup> - فقير فايزة، مذكرة نيل شهادة ماجستير بعنوان " واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 سنة 2005/2004 جامعة البلدية .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق.

الفرع الأول: عدم استغلال الأراضي الفلاحية تعسف في استعمال الحق:

نجد مفهوم عدم استغلال الارض الفلاحية المملوكة ملكية خاصة عند عدم خدمة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل و ذلك بعد معاينة ذلك التخلي عن الارض من طرف لجنة منشأة بموجب المرسوم التنفيذي 97-484 وتشكيلة اللجنة منشأة بموجب المرسوم 12-83 الصادر في 20/02/2012 و يطبق فقط على الارض المملوكة ملكية فردية دون الاملاك التابعة للدولة ملكية خاصة لكون هذه الاخيرة عند عدم استغلالها يؤدي الى اسقاط حق الانتفاع الذي تحول الى حق الامتياز و حاليا يؤدي الى الفسخ .

و لقد نصت المادة 48 من قانون 90-25 على أنه " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو الغير مباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، أو على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً".  
إذا عرفت نظرية التعسف في استعمال الحق عند الرومان ثم انتقلت إلى القانون الفرنسي القديم وأخذ بها المشرع الجزائري في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup> والمادة 124 مكرر من القانون المدني التي نصت على أنه: " يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات التالية:

إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.

إذا كان يرمي على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.

إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة".

حيث أن استغلال الأراضي الفلاحية متعلق بالمدة ويستمر فعليا طيلة موسمين فلاحيين متتاليين وذلك ما نصت عليه نص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري " تعد أرض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل " إذن عدم الاستغلال كحد أدنى مرتبط بخصوبة الارض المعنية وكذا العوامل الفلاحية والطبيعية للمنطقة.

<sup>1</sup> - حداد عواوش وبن عيسى زهيدة، وسائل حماية الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة ، د ط، سنة 2004.

إن عدم الاستغلال الفعلي يجب أن يكون علني إذ أن الأراضي الفلاحية في الجزائر عرفت ضغطا وطلبا متزايدا عليها خاصة في مجال التعمير مما جعل المشرع يتدخل ويمنحها حماية تتعلق بالمحافظة على طابعها الفلاحي وهو موضوع مهم أولاه المشرع اهتماما كبيرا نظرا للأهمية التي تكتسبها من الناحية الاجتماعية والاقتصادية خاصة أن الدولة التي تستطيع التوصل إلى الاكتفاء الذاتي من الناحية الغذائية تكون مستقلة اقتصاديا وحتى سياسيا.

كما يمكن إضافة عناصر تدل على عدم الاستغلال نذكر على سبيل المثال أنه يدخل ضمن عدم الاستغلال الاستعمال الغير فلاحي للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، وأن عدم الاستغلال يشمل كافة الأراضي<sup>1</sup> الفلاحية دون تمييز طبقا لنص المادة 49 من القانون رقم 25/90 "تعد الارض غير مستغلة..."<sup>2</sup>

الفرع الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية:

إن المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية يتمثل في عدم تحويلها إلى أرض قابلة للتعمير إلا بموجب ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمد صلة بالميدان الفلاحي.

إن المشرع أخذ بطبيعة التربة لتحديد الاجراءات القانونية للتحويل ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة هذا بالنسبة لفئة الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة التي تتحول إلى أراضي قابلة للتعمير أما الفئة الأخرى المتضمنة الأراضي الفلاحية خارج صنف الفئة السابقة، يتضمن تحديد قيمة التعويض نقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية حيث اشترط المشرع بالنسبة للمعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية أن يحترم فيها الشروط الشكلية والشروط الموضوعية المبينة أدناه<sup>3</sup>.

الشروط الشكلية:

نصت المادة 55 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري " تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية " 4  
والمقصود بالمعاملات هي كل تصرف ناقل للملكية

1- مسعودان نادية: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه الفلاحي ، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للفضاء، سنة 2001-2002 ص 19.

2- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 ، سنة 1990 ، المعدل و المتمم .

3 - لحلو غنيمية، محاضرات في القانون ، تكوين متخصص بعنوان تدخل الدولة لمراقبة المعاملات الواقعة على العقار ، غير منشورة.

4 - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

إذ اشترط المشرع الجزائري الشكلية الرسمية في هذه المعاملات الواقعة على الأراضي الفلاحية لأهميتها المتمثلة في تنبيه المتعاقدان على خطورة التصرف المقدمين عليه وكذا استقرار المعاملات والمحافظة على المراكز القانونية واعتبار العقار ثروة تستحق الحماية، وكل اخلال بهذه الرسمية تقع كل التصرفات باطلة بطلان مطلق، حيث نصت كل من المادتين 793 و324 مكرر من القانون المدني أن التشكيلة الرسمية شرطا في تحرير العقود الناقلة لملكية عقار أو حق عيني عقاري.

أما الشروط الموضوعية وهي:

نصت المادة 55 من القانون المذكور أعلاه شروط موضوعية فيما يتعلق بالمعاملات المنصبة على العقار تتمثل في عدم إلحاق هذه المعاملات ضرر بقابلية الأراضي للاستغلال وعدم تأديتها إلى تغيير وجهتها الفلاحية وكذا عدم تجزئتها.

بالنسبة للشرط الأول: يقصد به تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية وعدم تحويلها إلى أرض مبنية وعدم ادخال أدوات التعمير، نظرا للوظيفة الاجتماعية التي تلعبها هذه الأرض، فكل معاملة تخرج عن هذا الشرط تعد باطلة بطلان مطلق، فقد نصت المادة 37 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري تلزم من له رخصة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية أن يدفع تعويض للدولة والجماعات المحلية.

أما بالنسبة للشرط الثاني: المتمثل في عدم تجزئة الأرض الفلاحية فإنه نتيجة حتمية للغرض المرجو من الأرض الفلاحية والمتعلق باستغلالها استغلالا أمثل حتى تؤدي وظيفتها الاجتماعية لأن الهدف من وراء ذلك هو أنه إذا تجزئت الأرض الفلاحية فتتقلص بذلك قدرتها الانتاجية وتصبح غير قابلة للاستغلال والاستثمار.

وفي هذه الحالة يظهر دور القضاء جليا في مراقبة تجزئة الأراضي الفلاحية خاصة عندما تكون موضوع قسمته أملاك شائعة، وذلك بإبطال كل معاملة تمت بهذا الشكل وذلك بصريح المادة 56 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري والتي نصت على بطلان كل معاملة خرقت أحكام المادة 55<sup>1</sup> وكذلك نص المادة 23 من قانون التوجيه

<sup>1</sup> - مسعودان نادية: مرجع سابق، ص 13، 14، 15.

الفلاحي رقم 16/18 المؤرخ في 03 أوت 2008 حيث نصت: " يمنع تحت طائلة بطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية...<sup>1</sup>"

### **المطلب الثاني: تدخل الدولة لحماية الأراضي الفلاحية:**

منح المشرع للدولة صلاحيات واسعة في مجال الرقابة والتدخل في حالة الإخلال بواجب الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية.

ولما كانت الدولة هي المسؤولة عن المحافظة عن الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالاً أمثل فهي تمارس الرقابة عليها عن طريق أدوات فهي تقوم بمعاينة الاستغلال الفعلي بموجب لجنة خاصة (الفرع الأول) وتوقع الجزاءات عن طريق هيئة مختصة (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية:**

يعتبر عدم الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية من بين المهام التي تعينه هيئة معتمدة<sup>2</sup> خاصة تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484 في 15 ديسمبر 1997 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 12-83. وتعتبر الأراضي الفلاحية حسب هذا المفهوم غير مستغلة إذا أثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالاً فلاحياً فعلياً مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.

وإذا حققت هذه اللجنة من عدم الاستغلال، تقوم بتوجيه إنذار للمستثمر ليستأنف استغلال الأرض خلال مدة (06) أشهر، تضاف لها في حال عدم الامتثال مدة سنة واحدة عن طريق إنذار ثاني. وإذا انقضت الأجال المحددة ولم يستمر المالك في استغلال أرضه، تقوم اللجنة بتبليغ "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" وهو الجهة الموكلة لها تطبيق الجزاءات المنصوص عليها بالمادة 51 من قانون التوجيه العقاري والتمثلة في:

وضع الحيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة الأملاك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

عرض الأرض للتأجير.

بيعها إذا كانت خصبة جداً أو خصبة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.  
<sup>2</sup> - المادة 50 من قانون التوجيه العقاري "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعينه هيئة معتمدة خاصة، يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طرق التنظيم".  
<sup>3</sup> - قانون رقم 25/90 يتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق.

إن لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية تنشأ على كل ولاية من ولايات القطر وهذا لمدة ثلاثة سنوات بعد صدور قرار الوزير المكلف بالفلاحة وتشكل من:

مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيساً.

عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه.

عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

ويتم تحديد في أول اجتماع لأعضاء اللجنة النظام الداخلي على أن تجتمع إلزامياً مرة واحدة في كل شهر، لكن يمكن الاجتماع في دورات استثنائية كلما اقتضت الضرورة لذلك.

وإذا ما أردنا مقارنتها مع لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية في فرنسا نجد هذه الأخيرة يرأسها قاضياً فهي سلطة إدارية، فللقاضي صلاحيات وسلطات واسعة كأن يطلب مثلاً من الخبير معاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

### الفرع الثاني : إجراءات إثبات حالة عدم الاستغلال:

يثبت عدم الاستغلال من طرف الهيئة السابقة، فهذه اللجنة مختصة في التحقيق وتحرير محاضر معاينة الأراضي الفلاحية غير المستغلة سواء كان عدم الاستغلال من المالك أو من صاحب الحق العيني أو الحائز، وتتدخل اللجنة بفتح تحقيق لإثبات عدم الاستغلال بمبادرة من أعضائها أو من المصالح الفلاحية أو بتبليغ من أي شخص، ينتهي هذا التحقيق بتحرير محضر معاينة، وتسلم نسخة منه لكل من الوزير المكلف بالفلاحة أو الوالي أيضاً.

وتقوم اللجنة في حالة إثبات لعدم الاستغلال بإعذار المالك بضرورة استغلال الأرض في الأجل الذي تحدده لها حسب نوعية التربة ولا يجوز أن تتعدى مدة 6 أشهر من تاريخ التبليغ بإعذار للمعني بموجب ظرف موصى عليه مع وصل الاستلام.

وفي حالة عدم الاستجابة للإعذار الأول يوجه له إعذار ثاني مدته سنة واحدة، غير أن المعني بالإجراء بمجرد استلام الإعذار الثاني أن يتقدم للجنة ويقدم لها توضيحات وأسباب عدم استغلاله .

دور اللجنة إذا يقتصر على معاينة ميدانية لحالة عدم الاستغلال<sup>1</sup> والجدير بالملاحظة أن المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه لم يذكر معيار ثبوت عدم الاستغلال كما فعل المشرع الفرنسي في المادة 125-13 من القانون الريفي<sup>2</sup>.

1- مسعودان نادية: مرجع سابق، ص 26.

وأخيرا إذا بقيت الأرض الفلاحية بدون استغلال بعد انتهاء المدة الاضافية- المتمثلة في سنة – تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بغرض تطبيق التدابير المقررة وفقا لأحكام المادة 51 من قانون التوجيه رقم 25/90<sup>1</sup>.

المبحث الثاني: أليات الحماية في منازعات الأراضي الفلاحية الخاصة والنظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية

إن المشرع الجزائري وفي سبيل حماية الملكية العقارية الخاصة جاء بمجموعة من الدعاوى تمكن صاحبها الحق من رفعها سواء أمام القاضي المدني (الفرع الأول) أو أمام القاضي الإداري (الفرع الثاني) .

### المطلب الأول: المنازعات الواردة علي الأراضي الفلاحية الخاصة

ان المشرع ومن اجل المحافظة على الاراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة و تحقيق اهدافها الاقتصادية و الاجتماعية ، اقر لها حماية خاصة تتمثل في حماية القضاء العادي و القضاء الاداري .

#### الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

تحمي حق الملكية العقارية بصفة عامة ثلاث دعاوى هي: دعوى الاستحقاق، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأشغال الجديدة والدعوى المتعلقة بالترقيم المؤقت .

**دعوى إسترداد الحيابة:** هي تلك الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة باسترداد ملكيته والتي تكون تحت يد الغير بعدما انتزعتها عنوة أو خلسة بدون وجه حق، بشرط اثبات المالك لملكته للعقار محل المطالبة القضائية، وتتميز هذه الدعوى بأنها لا تنصب إلا على حق الملكية دون غيره من الحقوق العينية الأخرى، وهي لا تسقط بالتقادم، لأن حق الملكية تختلف عن باقي الحقوق الأخرى لا تزول بعد استعماله.

**دعوى منع التعرض:** يحوز لمالك العقار الواقع عليه التعرض رفع دعوى قضائية ضد كل شخص يتعرض له في ملكيته، بأن يطلب إيقاف أو منع هذا التعرض مثلا، التعرض أو الاعتداء على الملكية العقارية أن يترك المدعي عليه مواشيه تدخل إلى أرض المدعي

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وإجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، ج.ر ج عدد 83، سنة 1997.

وترعى منها أو كأن لا يسمح المدعي عليه للمالك بدخول أرضه أساسا أو يمنعه من زراعتها.<sup>1</sup>

**دعوى وقف الأعمال الجديدة:** تتمثل هذه الدعوى في أن تبدأ أعمال من جانب المدعي عليه في عقاره حيث لو تمت لأصبحت تعرضا لملكية المدعي، كالبناء فوق الأراضي الفلاحية، فيرفع هذا الأخير هذا النوع من الدعوى ضد من شرع في البناء، وذلك بهدف منعه من إتمام الأشغال التي بدأ فيها، فالهدف من وراء هذه الدعوى هو منع اعتداء مستقبلي ودرء حصوله.

إن هذه الدعاوى الثلاث تهدف لحماية الحيازة بحيث أن دعوى الاستحقاق تقابلها دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض في الملكية تقابلها دعوى منع التعرض في الحيازة أما دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية فتقابلها دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيازة.

إن المشرع من وراء هذه الدعاوى هو إعطاء أهمية لحماية الحيازة والتي في حقيقتها هو حماية للملكية، فقد نص في نص المادة 823 من القانون المدني " الحائز لحق التعرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك.

وبوضع هذه القرينة يكون المشرع قد سهل على المالك إثبات ملكيته باتخاذ الحيازة وسيلة لذلك، حيث أن إثبات الحيازة إثبات سهل مقارنة بإثبات حق الملكية<sup>2</sup>.

وفي هذا كتب الدكتور الصنهوري ما يلي " ومن تم حلت دعاوى الحيازة في العمل محل دعوى الملكية، واستغنت عنها في الكثير من الأحوال " <sup>3</sup> وكل هذا مع احترام قاعدة عدم جواز الجمع بين دعاوى الحيازة والملكية ودعوى الملكية طبقا لما نصت عليه المادة 527 ق إ م إ نصت على ما يلي " لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية " .

وكذلك قاعدة عدم القبول دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية طبقا لما جاءت به نص المادة 529 من ق إ م إ بالرجوع إلى نص المادة 530 ق إ م إ نجدها أيضا جاءت

<sup>1</sup> قانون رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 سنة 1975 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07/05 .

<sup>2</sup> - طلبية ليلي، مرجع سابق ص 4، 5، 6.

<sup>3</sup> - السنهوري عبد الرزاق: الوسيط في القانون المدني، الجزء الثامن حق الملكية، ط 02 ، دار النهضة العربي ، القاهرة ، سنة 1991 ص 598.

بقاعدة ثالثة وهي أنه لا يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة، أما إذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده<sup>1</sup>.

4- المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري (الترقيم المؤقت): إن ترقيم العقارات هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري التي جاء بها المرسوم 63/76.

ويكون الترقيم في السجل العقاري على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظ العقاري فقد أجاز قانون الشهر لكل مصلحة أن يعترض على الترقيم إذا كان مؤقتا امام الجهات القضائية العادية أي امام القاضي العقاري المختص، حيث نصت المادة 15 من المرسوم 63/76 على أن النزاع في الترقيم المؤقت سواء كان لمدة 04 أشهر أو لمدة سنتين يكون أولا بالاعتراض أمام المحافظ العقاري خلال هذه المدة، وينبغي على الطرف المحتج أن يبلغ احتجاجه للمحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار باسمه عن طريق رسالة موصى عليها.

ويملك المحافظ العقاري في هذه الحالة سلطة المصالحة بين الطرفين ويكون أمام موقفين: إما أن تنجح محاولة الصلح وفي هذه الحالة يقوم بتحرير محضر بذلك ويكون له القوة الإلزامية الثبوتية والحجية الكافية.

وإما أن تفشل فيحرر محضر بذلك ويبلغه إلى المعنيين بالأمر وفي هذه الحالة يمكن للمعترض أن يلجأ للقضاء ويرفع دعوى يطلب فيها إلغاء الترقيم، وذلك في مهلة 06 أشهر من تاريخ تبليغه فإذا انقضت المهلة ولم ينازع في الترقيم يسقط حقه. أما إذا رفع الدعوى في الأجل المحددة فإن الترقيم يحافظ على طابعه إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وفي هذه الحالة يجب شهر العريضة الافتتاحية طبقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 ويتم تبليغها للمحافظ العقاري.

إن الأهمية التي يحضى بها العقار الفلاحي جعلت المشرع لا يتوقف عند الحماية القضائية في جانبها المدني و إنما تعدها الى الجانب الجزائي حيث تضمن قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 في مادتيه 87 و 89 في الباب السابع منه ، فنصت المادة 87 على انه " يعاقب بالحبس من سنة (1) الى خمس سنوات (5) و بغرامة من مائة الف دينار (100.000دج) الى خمسمائة الف دينار

<sup>1</sup> قانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/27 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(500.000 دج)، كل من يغير الطابع الفلاحي للأرض مصنفة فلاحية او ذات وجهة فلاحية ،  
خلافًا لاحكام المادة 14 من هذا القانون "  
أما نص المادة 89 منه نصت أنه "يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسؤولاً جزائياً عن الجرائم  
المنصوص عليها في هذا القانون ، و فقا لاحكام المادة 51 مكرر من قانون العقوبات .  
و يعاقب بغرامة لا تقل عن أربع 4 مرات عن الحد الاقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي  
المنصوص عليها في أحكام المادتين 87 و 88 ، و يتعرض أيضا الى واحدة أو أكثر من العقوبات  
التكميلية المنصوص عليها في المادة 18 مكرر من قانون العقوبات "  
و في حالة العود ، تضاعف العقوبات المنصوص عيلها في القانون المذكور اعلاه كما جاءت به  
نص المادة 90 منه <sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

إن المساس بحق الملكية العقارية الخاصة يصدر عن الإدارة دون احترام مبدأ المشروعية يترتب  
عليه قيام حق المالك المتضرر في اللجوء إلى القضاء الإداري إما للمطالبة بالتعويض عن  
الاضرار التي لحقته نتيجة تصرف الادارة ( دعوى التعويض ) ، اوالمطالبة بالغاء القرار الذي  
اصدرته ( دعوى الالغاء ) او وقف تنفيذه مؤقتا ( دعوى وقف التنفيذ )، و من بين اهم المنازعات  
المطروحة امام القضاء الاداري هي :

دعوى الالغاء : هي الدعوى التي يرفعها المدعي من أجل المطالبة بالغاء قرار إداري غير  
مشروع ، لكونه مشوبا بعيب من عيوب القرار الاداري و هي : عيب السبب ، عيب  
الاختصاص ، عيب المحل عيب الشكل و الاجراءات و عيب الغاية اوالهدف .

وقد عرف الاستاذ عوابدي عمار دعوى الالغاء بانها " هي الدعوى القضائية الادارية  
الموضوعية والعينية التي يحركها و يرفعها ذو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات  
القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بالغاء قرارات إدارية غير مشروعة وتتحرك و  
تنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الادارية  
المطعون فيها بعدم الشرعية ، و الحكم بالغاء هذه القرارات اذا تم التاكد من عدم شرعيتها ،  
و ذلك بحكم قضائي له حجة عامة و مطلقة <sup>2</sup>"

1- قانون رقم 16/08 يتضمن التوجيه الفلاحي

2- عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني ، الدعوى الإدارية ، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية ،  
الجزائر، ص.31، ص 566 .

دعوى التعويض : يمكن تعريف دعوى التعويض بانها " الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة مام الهيئات القضائية المختصة وطبقا للشكليات و الاجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعاذل واللازم للاضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الاداري الضار " .

دعوى وقف التنفيذ : القاعدة ان القرار الاداري يختص بميزة التنفيذ المباشر بعد صدوره : وذلك لمتطلبات المصلحة العامة ، غير ان المشرع منح للافراد في حالات و شروط معينة حق اللجوء الى قاضي الاستعجال – و دون المساس بأصل الحق – للمطالبة بوقف التنفيذ بالنسبة للقرارات الادارية .

وتتمثل هذه الحالات في :

**الحالة الاولى :** وجود دعوى مرفوعة في الموضوع و في حال رفع دعوى الالغاء ضد قرار إداري ، يمكن للمدعي ان يطلب استصدار امر بوقف تنفيذ هذا القرار او وقف آثار معينة منه ، و اذا ما توافرت الشروط التالية :

1 – أن تكون ظروف الاستعجال تبرر ذلك .

2- أن يظهر من خلال التحقيق وجود شك حول مشروعية القرار الاداري المطعون فيه .

3- يجب أن لا يمس وقف التنفيذ القرار الاداري ، بحفظ النظام و الامن و الهدوء العام .

**الحالة الثانية :** نصت عليها المادة 921 الفقرة 02 من قانون الاجراءات المدنية والادارية " و في حالة التعدي أو الاستلاء و الغلق الاداري يمكن ايضا لقاضي الاستعجال ان يأمر بوقف تنفيذ القرار الاداري المطعون فيه " .

4 - الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري .

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلي نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري ويكون المقرر المذكور أعلاه، قابلاً للطعن امام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانونا .

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلي المعني أو الوالي في أجل اقصاه ستة (06) أشهر، إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من قانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 ، أو تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي<sup>1</sup>.

### **المطلب الثاني : النظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية.**

لقد اعترف قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 بأن الأملاك الوقفية كصنف قائم بذاته إلى جانب الملكية الوطنية والملكية الخاصة وهذا ما أكدته صراحة المادة 23 منه والتي نصت على ما يلي:  
تصنيف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:  
الأملاك الوطنية.

أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

الأملاك الوقفية.

وتعد الشريعة الاسلامية هي المصدر الأصيل للوقف فهي تنظر إلى الشخص بأنه خليفة الله في الأرض، فالله سبحانه وتعالى هو مالك الأرض والسماوات فملكية الرقبة هي لله أما الانسان فوق الأرض له حق التمتع فقط.

وقد عرفت المادة 03 و04 من قانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانونين 01/07 المؤرخ في 22 ماي 2001 ثم قانون رقم 10/02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002. حيث نصت المادة 03 منه " أن الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء او على وجه البر و الخير " ونصت المادة 04 منه " الوقف عقد التزام تبرع صادر عن ارادة منفردة يثبت وفقا للإجراءات المعمول بها.

إن المشرع وفي إطار تنظيم الأراضي الفلاحية الوقفية أصدر المنشور رقم 11 المؤرخ في 06 جانفي 1992 يحدد كيفية استرجاع ونمط تسوية أوضاع المستفيدين لهذه الأراضي، وقد أتى هذا المنشور بنوعين من الأراضي الفلاحية وهي:

**الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما:** مصدر أراضي الوقف العام هي المؤسسات التي

تشرف عليها قبل تطبيق الثورة الزراعية ويعتبر المستفيدين الحاليين هم المستأجرين طبقا لنص المادة 42 من قانون الأوقاف.

<sup>1</sup> - قانون رقم 09/08 مؤرخ في 27/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق.

وفي حالة رفض هؤلاء الاستغلال فإنهم يعرضون بالأراضي الفلاحية الجديدة غير المزروعة أو يدمجون ضمن مستثمرة فلاحية جماعية أو يستفيدون من قطعة أرض تفصل من مستثمرة فلاحية جماعية وهذا بشرط أن تكون القطعة الأرضية بنفس البلدية التي تقع بها الأرض المسترجعة.

**الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا:** تعود الأراضي الفلاحية الموقوفة خاصا والمؤممة إلى الموقوفون عليهم، وتبقى تحت تصرفهم وفقا للمادة 22 من قانون الأوقاف، والمستفيدون يتم تعويضهم حسب نص المادة 70 من القانون رقم 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه، وفي حالة تعذر تحويلهم فإنهم يمكنهم الاتفاق مع الموقوف عليهم على الاستمرار في إستغلال الملك الوقفي ريثما يتم تحويلهم أو

تعويضهم نقدا<sup>1</sup> وبما أن الأملاك الوقفية تعتبر من بين الأملاك العقارية فإنه من أجل دراستها وتحليلها التعرض إلى نمط استغلالها (الفرع الأول)، ثم رقابة الدولة عليها (الفرع الثاني) وأخيرا أهو المنازعات الواردة على الأراضي الوقفية (الفرع الثالث).

#### **الفرع الأول : نمط استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية :**

كان الوقف قبل سنة 1984 يتم وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ، و هذا ما اكده القرار الصادر عن المجلس الأعلى رقم : 30-954 مؤرخ في : 1984/12/03 مجلة قضائية 1989 عدد 04 ، ص : 82، و الذي ورد فيه : ( ... من المقرر شرعا أن صحة و إبطال عقد الحبس يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية و تطبق بشأنه القواعد الفقهية المستمدة من أحكامها ... )<sup>2</sup> . و بعد صدور قانون الأسرة الجزائري رقم 11/84 المؤرخ في : 1984/06/09 ، نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات ( المواد من 213 إلى 220 ) . و في سنة 1990 أثناء صدور القانون رقم : 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري تم النص على الوقف في المادتين : 31 و 32 منه، فعرفت المادة 31 الأملاك الوقفية كما يلي :

<sup>1</sup> - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2004، ص 108.  
<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 15.

" الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليأجل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور ."

و من خلال إستقرائنا لهذه المادة نستنتج أنه و إن كان الوقف في حقيقته تصدق بالمنفعة على الفقراء ، أو على وجه من وجوه الخير و البر، إلا أن هذه المنفعة قد تؤول إليهم من تاريخ إنشاء الوقف فوراً، أو بعد فترة من إنشائه ينتفع خلالها بالوقف أشخاص أوصى عليهم و عينهم الواقف، حيث لا تنتقل المنفعة في هذه الحالة إلى جهات البر و الخير إلا بعد وفاة هؤلاء الموصى عليهم .

و قد نصت المادة 32 من نفس القانون أنه : " يخضع تكوين الأملاك الوقفية، و تسييرها لقانون خاص" غير ان المشرع اصدر قانون خاص بالوقف سنة 1991 و هو القانون رقم : 10/91 المؤرخ في : 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، و جاء تعريف الوقف في المادة 03 منه بنصها " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير " .

و بالتالي فقد أخرج المشرع الجزائري العين الموقوفة من ملك الواقف، و لم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم بل إعتبر الوقف مؤسسة و مال يتمتع بالشخصية المعنوية طبقاً للمادة 05 من قانون الأوقاف السابق ذكره، التي نصت على أن : " الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين و لا الإعتباريين و يتمتع بالشخصية المعنوية، و تسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف و تنفيذها " و ذلك أخذ بالمذهب الحنبلي دون المذهب المالكي الذي يعرف الوقف بأنه : " حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف و التبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر " . و قد أكدت المادة 16 على لزوم الوقف بعد صدوره : " يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافياً لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم ... " بمعنى لا يصح للواقف الرجوع عن الوقف الذي أنشأه لفائدة الغير <sup>1</sup>.

و للحديث عن الأراضي الفلاحية الوقفية فإنها تعرضت للغصب و الإستيلاء من طرف الخواص و المؤسسات العمومية في السبعينات و بداية الثمانينات بسبب الفراغ القانوني الذي عاشه الوقف في تلك الفترة و تجاهل أحكام الشرع التي تقضي بأن أصل الملك الوقفي ، أي ملكية الرقبة ، غير قابل

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 16-17.

للتصرف فيه أو الحجز عليه أو توريثه ولا هو بملكية تابعة للدولة ، أو ملكية خاصة ، يتمتع بالشخصية المعنوية ، وعلى الدولة حمايته و ضمان ريعه طبقا لإرادة الواقف .  
أنواع الوقف :

و الوقف نوعان وقف عام و وقف خاص و هما كالآتي:

- 1- الوقف العام : و هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه و ينقسم بدوره إلى قسمين :  
أ – وقف عام محدد الجهة : و هو الوقف الذي يحدد فيه صاحبه مجال معين يصرف عليه ريعه على ألا يصرف على غيره إذا إستنفذ.  
ب- وقف عام غير محدد الجهة : هو الوقف الذي لا يحدد فيه صاحبه المجال الذي يصرف فيه ريعه، فيصرف في نشر العلم و تشجيع البحث فيه و في سبيل الخير عموما .
- 2- الوقف الخاص :

و هو الوقف الذي يحبس فيه الواقف ملكه على جهة من جهات الخير يحددها على ألا تؤول إليها المنفعة

إلا بعد إنقطاع ذريته من الذكور و الإناث أو غيرهم من الأشخاص اللذين يعينهم، هذا يعني أن هناك مجموعتين من الموقوف عليهم يؤول إليهما حق الإنتفاع تنتفعان بالعين الموقوفة حسب ترتيب الأولوية، يكون الواقف من الذكور و الإناث أو لأشخاص معينين بداية ثم بعد إنقطاعهم ينتقل لجهة خير معينة من طرف الواقف .

و تجدر الإشارة إلى أن المقصود بالملكية العقارية الوقفية ليس ملكية العقار محل الوقف ، إذ جاء في المادة 05 من قانون الأوقاف أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعية و الاعتبارية، و هو ما أكدته المادة 17 من نفس القانون إذ أن الوقف يزيل حق ملكية الواقف دون أن ينتقل إلى الموقوف عليه ، بل يتمتع هذا الأخير بحق إنتفاع فقط، هذا ما يعني أن الملكية تبقى لله عز وجل ، مصداقا لقوله تعالى : " و لله ملك السموات و الأرض "1 ، و عليه فإن الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية تؤخذ بمفهوم العقار و ليس بمفهوم العقارية أي أن المعتدى عليه ليس مالكا و إنما يقع الإعتداء إما على العقار أو على حق الإنتفاع الذي يملكه الموقوف عليه، و هو من له الحق في طلب الحماية على أن يكون الوقف صحيحا كما سيلي ذكره فيما يلي :

أركان الوقف و شروطه

1- حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات – الهبة – الوصية و الوقف – ، دط، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، ص 75.

لوقف اركان و شروط تناوليتها المادة 09 من قانون كما يلي :

## أركان الوقف

لوقف أربعة أركان : الوقف ، محل الوقف ، صيغة الوقف، الموقوف عليه نسردها بالترتيب

الآتي :

(1)- الواقف : و مالك العين محل الوقف قبل إنشائه و يتم إنشاؤه بإرادته المنفردة بموجب عقد مقيد لدى الموثق و مسجل لدى مصالح السجل العقاري <sup>1</sup> .

(2)- محل الوقف : يقصد به العين التي يرد عليها الوقف فقد تكون عقارا، منقولا، أو منفعة .

(3)- صيغة الوقف : يصح الوقف سواء تم التعبير عليه باللفظ أو الكتابة أو الإشارة وفقا للقواعد العامة ما دام يعبر عن إرادة الواقف بشكل واضح و قاطع مما لا يدع مجالا للشك فيه .

(4)- الموقوف عليه :هو صاحب حق الإنتفاع على العين الموقوفة، يحدده الواقف و هو شخص معلوم قد يكون طبيعي أو معنوي في حالة ما إذا كان الوقف عاما .

شروط الوقف :

و تتمثل في الشروط التي يجب أن يشمل عليها كل ركن من أركان الوقف و ذلك على النحو

الذي سيتقدم بيانه :

1- شروط الواقف: يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا، أن يكون بالغا عاقلا و غير مكره، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه : " من المقرر شرعا و قانونا أنه يشترط في الواقف أن يكون أهلا للتبرع راشدا لا مكرها، و يشترط في المال المحبس أن يكون مملوكا للواقف معيننا خاليا من النزاع و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا لأحكام الشريعة الإسلامية و القانون، و لما كان من الثابت في قضية الحال – أن المحبس كان عمره 99 سنة مريضا، و أن قطعة الأرض المحبوسة ملك لشخص آخر، فإن قضاة المجلس اللذين قضوا بتصحيح عقد الحبس خالفوا أحكام الوقف و القانون، و حتى كان كذلك إستوجب نقض القرار المطعون فيه <sup>2</sup> أن يكون ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين، و يرى الأستاذ : محمد طرفاني أن الوقف يبقى صحيحا حتى و إن كانت ديون الواقف تستغرق أمواله ما دام أنه لم يتم الحجر عليه .

<sup>1</sup> - قانون رقم 10/91 مؤرخ في 1991/04/27، يتضمن قانون الاوقاف ، معدل و متمم بالقانون 02/10 مؤرخ في 2002/12/14 .  
<sup>2</sup> - المحكمة العليا ، قرار رقم : 46546 مؤرخ في 1988/11/21 عدد 02 ، سنة 1988 ص 60. الجزائر

أما بالنسبة للوقف الواقع في مرض الموت ، فهو باطل حسب قرار المحكمة العليا المؤرخ في :  
1971/03/03 : " ... من المقرر في الشريعة الإسلامية أن الحبس الواقع في مرض الموت  
المحبس باطل

و على المدعي بطلانه بذلك السبب إقامة البينة على أن المحبس كان مصابا وقت تحبسه بالمرض  
الذي مات من جرائه ... " <sup>1</sup> ، أن يكون مالكا للعين محل الوقف ملكية مطلقة .  
2- الشروط الواجب توافرها في محل الوقف :

يشترط ليكون الوقف صحيحا أن يقع على مال مقوم ، و أن يكون معلوما محددًا أي معلوم  
الأوصاف يمكن التعرف عليه دون نزاع <sup>2</sup> و أن يكون مشروعًا، إذ لا يجوز وقف ما حرّمته  
الشريعة الإسلامية كالخمور، و حسب الأستاذ محمد طرفاني فإنه لا يجوز وقف المال المرهون  
لأنه مال مهدد بخطر الزوال <sup>3</sup> .

3- شروط الموقوف عليه :

يشترط في الموقوف عليه إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون موجودا و أن يقبل الوقف، أما إذا  
كان شخصا معنويا فيجب أن لا يشوبه ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، فيكون من جهات البر  
و الخير كالجمعيات الخيرية و المدارس و المساجد، و لا يمكن وقف عين ليستفيد من ريعها مثل  
المحلات لممارسة الدعارة .

4- الشروط المتعلقة بالصيغة :

يجب أن تكون الصيغة واضحة لا تدع غموضا في فهم إرادة الواقف و التيقن منها .  
إضافة إلى الشروط السالفة الذكر، أخذ المشرع الجزائري بلزوم الوقف - كما سبق ذكره - بعد  
صدوره أي لا يصح الرجوع عنه <sup>4</sup>، و أن يكون أيضا مؤبدا غير محدد بزمن <sup>5</sup> .  
و عليه فإنه إذا اجتمعت أركان الوقف التي تم سردها سابقا، مشتملة على الشروط التي تقدمنا  
بشرحها فإن ذلك يجعل من الوقف صحيحا و يرتب على ذلك إكتسابه للشخصية المعنوية، و الذي  
يصبح على هذا الأساس محلا للحماية الجزائية .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات - الهيئة - الوصية - الوقف ، مرجع سابق، ص : 76.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق - ص 76.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 78.

<sup>4</sup> - و هذا ما نصت عليه المادة 16 من قانون الأوقاف رقم : 10/91.

<sup>5</sup> - حسب المادة 03 من نفس القانون .

من أجل استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية إستغلالا أمثلا وضع القانون عدة طرق لإستغلالها وفي سبيل تحقيق الأهداف المنتظرة من إستغلالها نص القانون على أجهزة إدارية تتولى ذلك .  
اولا : طرق استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية:

تنص المادة 26 مكرر من القانون رقم 07-01 مؤرخ في 2001/05/22 يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمى الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي مع مراعاة القوانين و التنظيمات المعمول بها.

كما تنص المادة 26 مكرر 1 من نفس القانون أنه تستغل و تستثمر الاملاك الوقفية اذا كانت أرضا زراعية او شجرا باحد العقود الآتية :

- **عقد المزارعة** : و معناه إعطاء أرض للمزارع لاستغلالها مقابل حصة من المحصول يتفق عليه عند ابرام العقد

- **عقد المساقاة** : و يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره غير انه يمكن ان تستثمر عند الاقتضاء الارض الموقوفة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الارض الموقوفة وقت إبرام العقد ، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالغرس و توريثه خلال مدة العقد .

و مع مراعاة الأحكام التنظيمية و القانونية المعمول بها و أحكام المادتين 24 و 25 يمكن إدماج الاراضي الفلاحية الموقوفة المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الاراضي العمرانية و يصح تغيير الملك الوقفي إلي ما هو أصلح له و للمستحقين ما لم يمنع ذلك شرط من شروط الواقف ، و في حالة وجود مانع يلجأ الى القاضي الذي يصدر حكما يراعي مصلحة الوقف و الموقوف عليهم ، و فقا للاحكام و الاجراءات المنصوص عليها في القانون <sup>1</sup>

كما ينص القانون على إمكانية تأجير الملك الوقفي المتعلق بالأراضي الزراعية أو المشجرة عن طريق المزاد ، و يحدد الحد الأدنى بإيجار المثل و عن طريق الخبرة بعد المعاينة و إستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة و يجري هذا المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية و بمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي

<sup>1</sup> قانون الأوقاف رقم : 10/91 مرجع نفسه

يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية و يعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل عشرين يوما من تاريخ إجرائه ، و لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة و تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي و نوعه ، و يجدد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الاخيرة من مدته ، و يمكن مراجعة شروط عقد الإيجار عند نهاية سنة تاريخ سريان العقد أو عند تجديده ، و لا سيما قيمته و مدته و يفسخ قانونا اذا توفي المستأجر ، و يعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه ، و إذا توفي المؤجر و كان من الموقوف عليهم ، يعاد تحرير العقد وجوبا للمستأجر الأصلي حتى إنقضاء مدة العقد الأول مع مراعاة مضمونه .

ثانيا : أجهزة الحماية و الإستغلال:

إن الأموال الموقوفة تحتاح إلى من يرعى أمرها و يحافظ عليها و ينميها و كل ذلك لا يكون الا بالولاية أي بادرة تقوم على رعاية الوقف و تحفظ أمانته فالولاية جاءت في قانون الأوقاف و إعتنى المشرع بأموال الوقف العام .

إذن لقد اوجد المشرع الجزائري بموجب قانون 91-10 و المرسوم التنفيذي 98-381 الصادر في 01/12/1998 هياكل عدة تسهر على الملك الوقفي و حمايته و تسييره و جمعه بدأ بالمستوى المركزي ثم الولائي ثم البلدي و هذا وفقا لنصوص المواد (10،11،12) من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه و من بين الهياكل المنشأة بموجب التشريعين المشار اليهما اعلاه نذكر على سبيل الحصر:

أ – **لجنة الأوقاف:** هذه اللجنة مكلفة بادرة الاملاك الوقفية و حمايتها و تنشأ على المستوى المركزي أي على مستوى وزارة الشؤون الدينية و بقرار الوزير الذي يحدد تشكيله و صلاحيتها و مهامها .

ب – **الديوان الوطني للأوقاف :** هي هيئة إدارية توجد على مستوى كل ولاية تابعة لوزير الشؤون الدينية و تتكون هذه الهيئة من ناظر يسمى ناظر الشؤون الدينية يعين بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من وزير الشؤون الدينية<sup>1</sup> و من بين أهم المهام الوكالة لنظارة الشؤون الدينية هي حماية الاوقاف و تشجيع استثمارها في اطار احكام الشريعة و القانون .

1- المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في 23/03/1991 المتضمن انشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية و تحديد تنظيمها و عملها.

**ج - وكيل الأوقاف:** هو موظف لدى وزارة الشؤون الدينية و يرتب تحت الاسلاك الخاصة لقطاع الشؤون الدينية و تناط به مهام محددة جاءت بها المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 على سبيل الحصر و هي :

- مراقبة الأملاك الوقفية و متابعتها .

- السهر على صيانة الأملاك الوقفية .

**الفرع الثاني:** الحماية القانونية و الجزائية للأملاك الوقفية العامة:

إن المشرع و في سبيل حماية الأراضي الفلاحية الوقفية العامة جاء بمجموعة من النصوص القانونية لتحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة فمنها ما يتعلق بالحماية القانونية (أولا) ، و منها ما يتعلق بالحماية الجزائية(ثانيا)

**أولا : الحماية القانونية للأملاك الوقفية العامة:**

تمتع الأملاك الوقفية العامة بالحماية القانونية منحها إياها المشرع و تتمثل في:

عدم قابلية الوقف العام للتصرف:

يتمتع الوقف العام بالشخصية المعنوية وهو ما يجعل له ذمة مالية مستقلة وكيان مستقل عن كل شخص طبيعي أو معنوي وهو ما يجعله خارج عن ملكيتهم جميعا و من تم فإن من لا يملك لا يتصرف و من هذا الأساس جاءت القاعدة الفقهية بإجماع جميع فقهاء الأمة ببطلان كل تصرف يمس أصل الوقف وهي القاعدة القانونية التي أخذت بها كل التقنيات المنظمة للوقف في كل الدول التي عرفت نظام الوقف ، و قد نص على هذه القاعدة صراحة بموجب المادة 23 من قانون الأوقاف 10/91 والمعدل والمتمم " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأنه صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التساؤل أو غيرها".

عدم قابلية الوقف العام للحجز:<sup>1</sup>

إن الحجز يكون على الأملاك التي يصح فيها التصرف فيها حتى يتمكن من يعها في المزد العلني في حالة عدم استفاء الدين وطالما أن الوقف العام لا يجوز التصرف فيه بأي حال من الأحوال فإن حجزه أيضا غير ممكن كما أن فيه إضرار بالموقوف عليهم كما أنه غير

<sup>1</sup> قانون الأوقاف رقم : 10/91 مرجع سابق

قابل للتملك والحجز وتؤول ملكيته الى الشخص الذي يشتريه عقب البيع بالمزاد العلني و هذا إخلال بالطابع الأبدي للوقف .

**الإزامية التوثيق والشهر:** على الرغم من أن الوقف من عقود التبرع الا أن المشرع على الرغم من ذلك جعل مسألة توثيقه من الاجراءات الواجبة و هذا زيادة في حمايته كي لا يتعرض للإستلاء و الضياع كما نصت المادة 41 من قانون الاوقاف المعدل و المتمم .  
عدم قابلية الوقف العام للنزع أو التخصيص:

المقصود بنزع الملكية للمنفعة العمومية ويعرف بأنه حرمان مالك العقار من ملكه جبرا عنه للمنفعة العامة، والأصل أن نزع الملكية للمنفعة العمومية يرد إلى ملكيته الخاصة بينما يرد التخصيص على الملكية العمومية غير أن الوقف العام لا يستجيب لأي إجراء من هذه الإجراءات، ولا يمكن إخراج الملك الوقفي عن طابعه بسبب المنفعة العامة غير أن القانون 10/91 قد أورد حالة واحدة بموجب نص المادة 24 منه وهي حالة توسيع طريق عام ففي هذه الحالة تتغير طبيعة الملك الوقفي من طابع الوقف العام إلى طابع الملك العام.

عدم قابلية الوقف العام للتغيير:

والمقصود بالتغيير تغيير طابعه الوقفي فمهما تعرض إلى التغيير المادي فإنه يحافظ على هذا الطابع الوقفي، فقد نصت المادة 21 من قانون الأوقاف رقم 10/91 "كل تغيير يحدث بناءا كان أو... يلحق بالعين الموقوفة ويبقى...قائما شرعا مهما كان نوع ذلك"<sup>1</sup>.  
حرية الإثبات:

إن ما تعرض له الوقف العام من ضياع لأهم وسائل إثباته الرسمية لهو بسبب كاف لفتح المجال لإثبات بجميع وسائل الإثبات طالما أن الأوقاف وضعت تحت رقابة ووصاية القضاء الذي يعتمد اعتمادا كليا على الإثبات مهما كان شكله و ليس من العدل ان تنحصر وسيلة اثبات الوقف العام في العقود الرسمية بمختلف انواعها مع كثرة الاوقاف المتعارف عليها مع غياب الاثباتات سوى شهادة الشهود لذلك فالقانون و حماية للأوقاف العامة قد أرسى المشرع قاعدة الحرية في الإثبات بموجب نص المواد 35 و 8 الفقرة 5 و المادة 41

<sup>1</sup>- دحو نصيرة، محاضرات في القانون العقاري ، أقيت على الطلبة القضاة ،المدرسة العليا للقضاء ، غير منشورة ،سنة 2015.

من قانون الأوقاف المادة 08 مكرر على ضرورة إخضاع الاملاك الوقفية لجرددعام أحدث  
لنفس الغرض سجل عقاري تسجل فيه الاملاك الوقفية<sup>1</sup>.

### ثانيا : الحماية الجزائية للأملاك الوقفية العامة :

تتمثل الحماية الجزائية للاملاك الوقفية العامه في حمايتها من جريمه التعدي على الملكيه العقاريه  
المنصوص عليها قانونا في قانون العقوبات متى توفرت اركانها (1) وشروطها(2) المتمثله في :  
01: أركان الجريمة :

أ- **الركن الشرعي:** لقد نصت على هذه الجريمة الماده 386 قانون عقوبات على انه يعاقب  
بالحبس من سنه الى خمس سنوات وبغرامه من 2000 الى 20,000 دينار جزائري كل من إنتزع  
عقار مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريقه التدليس واذا كان انتزاع الملكيه قد وقع ليلا بالتهديد  
بالعنف او بطريقه التسلق او الكسر من عده اشخاص او مع حمل سلاح ظاهر او مخبئ بواسطه  
واحده او اكثر من الجناة فتكون العقوبه الحبس من سنتين الى عشر سنوات بغرامه ماليه من  
10,000 الى 30,000 دينار جزائري

ب - **الركن المادي** ويشمل العناصر التاليه

\***ان يقوم الجاني بانتزاع عقار مملوك للغير:** ويقصد بعنصر الانتزاع ان يمتنع شخص من  
مغادره العقار بعد صدور حكم نهائي قضي بطرده منه و يقصد به الرجوع الى ذات العقار الذي  
طرده منه طبقا لحكم قضائي نهائي او يدخل العقار المملوك للغير او يقوم بالسكن فيه او يقوم  
بفلاحه القطعة الترابيه المملوكه للغير ولذلك اشترط القانون بانتقال الحيازه الى من قام بفعل انتزاع  
فلا يكفي مجرد المرور على الارض او دخول منزل ثم مغادرته وتتحقق الحيازه بكل ما من شأنه  
ان يفيد انتقالها من الحائز الى المنتزع.

\* **ان تتوفر عناصر الخلسة او التدليس :** عنصر الخلسة يتوفر عندما يؤمر فرد باخلاء القطعة  
الترابيه او بتسليمه مالكة ثم يعود لاحتلال العقار والتدليس يقصد بها استعمال سند ملكيه مزور  
لاحتلال الارض على اساس التحايل او ايه اساليب اخرى تدليسيه ولقد عرفت المحكمه العليا  
التدليس والخلسة في العديد من قراراتها اذ جاء في حيثيات قرار انه يتحقق عنصر الخلسة او

<sup>1</sup> طرفاني محمد، محاضرات في قانون المواريث ، أقيمت على الطلبة القضاة، المدرسة العليا للقضاء ، غير منشورة، لسنة 2015.

التدليس عندما يرجع المطرود الى العقار بعد اخراجه من طرف العون المكلف بالتنفيذ وتحرير محضر بذلك<sup>1</sup>.

وفي قرار آخر عرفت المحكمة العليا التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات يعني إعادة شغل ملكيه الغير بعد إخلائها وهذا بعد ان تتم معاينه ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ<sup>2</sup> وفي قرار اخر جاء في حيثيات قرار المحكمة العليا ان عنصر الخلسة او الغش يتحقق بتوافر الشرطين التاليين دخول العقار دون علم صاحبه او الا يكون لمحتل العقار الحق في ذلك ومن ثم فإن القضاء الذين أدانوا المتهم على أساس أن المتهم إقتحم المسكن دون علم او إرادة صاحبه ولا مستأجره وشغله مع عائلته دون وجه حق شرعي لم يخالفوا القانون<sup>3</sup>.

\* ان يصدر حكم قضائي نهائي باخلاء الجاني للعقار وان يتمادى التنفيذ سواء اختياريا او جبرا وان يحرر محضر التنفيذ بذلك لابد من صدور حكم قضائي بالطرد من العقار او ان القاضي المختص للفصل في دعوى الطرد هو اصلا القاضي المدني الذي يفصل في الملكيه او تكريس الحيازة في حاله الاعتداء عليها و يضاف له قاضي الامور المستعجله دون المساس بأصل الحق<sup>4</sup>

\* صدور حكم نهائي بالرجوع الى قرارات المحكمة العليا نجدوها تصف الحكم القضائي بالطرد النهائي الذي استنفذ جميع طرق الطعن العاديه بهدف إستقرار الاحكام وإمكانيه تنفيذها.

\* عوده المنفذ عليه بعد طرده منها وشغله للعقار قبل النظر الى هذه النقطة لابد ان نشير انه وفي حاله عدم مغادره المحكوم عليه العقار يعتبر مرتكبا لجريمه التعدي اذا لم يأبى مغادرته رغم تنفيذ الحكم عليه اذ جاء في قرار المحكمة العليا يرتكب جنحه التعدي على الملكيه العقاريه للعين من صدر عليه حكم نهائي بإخلاء عقار مملوك للغير وإمتنع عن مغادرته بارادته رغم تنفيذ الحكم عليه من طرف المنفذ الشرعي<sup>5</sup> ووضف الى ذلك ان جنحه التعديل الملكيه العقاريه تقوم متى نفذ الحكم القاضي بالطرد او عاد المحكوم عليه من جديد يشغل الاماكن اذ نستبعد من مجال التجريم الدخول الى عقار المملوك للغير لأول مره وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا ان حرث المتهمين

1 - المحكمة العليا ، قرار رقم 279 صادر يوم 13 ماي 1986 الغرفه الجنائيه الثانيه ، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائيه، الجزء الاول ،المؤسسه الوطنيه للنشر والاشهار طبعه 1996 ص 402.

2 - المحكمة العليا، قرار رقم 270 مؤرخ في 12 ماي 1983 المجله القضائيه ،العدد الثالث، سنه 1985 ص 92.

3 - المحكمة العليا ، قرار صادر في يوم 1988/11/08 من القسم الاول للغرفه الجنائيه الثانيه في الطعن ،المجله القضائيه المحكمة العليا العدد الثاني، سنه 1993 ص 192.

4 -المحكمة العليا، قرار رقم 32/135 مؤرخ في 9 مارس 1985 المجله القضائيه ،العدد الثاني، سنه 1990 ص 130.

5 - المحكمة العليا ، القرار رقم 75 مؤرخ في 1983/02/15 غير منشور.

للقطعة الترابية قبل تنفيذ القرار لا يعتبر فعلا يدان من اجله المتهمان، ذلك ان القطعة الترابية المذكورة لم تخرج من حوزتهما ما دام الطرد لم ينفذ ولا تعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم عليه، الا ابتداء من تحرير محضر الطرد على يد عون المنفذ<sup>1</sup> وفي قرار آخر يرتكب الجنحة من حكم عليهم بالتخلي عن الارض ونفذت عليهم الاحكام وتصرفوا فيها وفي محاصيلها<sup>2</sup> كما جاء في قرار المحكمة العليا لا يكفي لاقامه الدليل على قيام الجنحة الاشارة في القرار الى محضر التنفيذ بل يجب ارفاقه بالملف، خاصة وان المتهم لم يستمع الا من طرف المنفذ او رجال الدرك قبل المتابعة<sup>3</sup> كما لا يكفي اعتراف المتهم انه شغل الاماكن بطريقه غير شرعيه بل لابد من توفر الاركان السابقة لقيام الجريمة .

ج- **الركن المعنوي** لا يكفي لقيام الجريمة ارتكاب عمل مادي ينص ويعاقب عليه القانون الجزائي بل لابد ان يصدر هذا العمل من اراده الجاني ويتمثل الركن المعنوي في نية داخلية يضمرها الجاني في نفسه تتجه نحو ارتكاب الجريمة مع علمه باركانها التي يتطلبها القانون، متى توفرت الاركان السالف ذكرها قامت جريمه التعدي على الملكية العقارية، ولا اثر لخروج المحكوم عليه من العقار او تنازل الضحية، وهذا ما اكدته المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه اذا كان التنازل للمتهم عن السكن بعد اقدمه على احتلاله بطريقه غير شرعيه، لا يعد جنحة التعدي على الملكية العقارية التابعة للغير التي تبقى قائمة ولو سويت وضعية شاغلها، بل بعد ارتكاب الجريمة فان الدعوه المدنيه في مثل هذه الحاله تنحصر طبقا للماده 02 من قانون الاجراءات الجزائية في المطالبة بالتعويض للضرر المادي والمعنوي الناجم عن الجريمة، الذي يتعين على الطرف المدني تقيمه نقدا وتحديد مقداره ولا يتصرف باي حال من الاحوال الى المطالبه باخلاء السكن، التي تبقى الفصل فيها من اختصاص الجهات القضائيه التي تبث في القضايا المدنيه وحدها .

-وما نشير اليه ان المشرع الجزائري قد فرق بين الجنحة البسيطة والجنحة في حاله التشديد اذ قرر للاولى عقوبه الحبس من سنه الى خمس سنوات وغرامه من 2000 الى 20,000 دينار جزائري أما في حال توفر الظروف المشدده فان عقوبه الحبس ترفع من سنتين الى 10 سنوات أي تضاعف عقوبه الحبس والغرامه من 10,000 دينار جزائري الى 30,000 دينار جزائري اذا المشرع

<sup>1</sup> - قرار جنائي بتاريخ: 1988 /02/02 رقم 70 غير منشور، أ الدكتور / احسن بوسقيعه، قانون العقوبات على ضوء الممارسه القضائيه، ص 158.

<sup>2</sup> - قرار جنائي 1990/05/15 رقم 448 الدكتور احسن بوسقيعه.

<sup>3</sup> - قرار جنائي 1986/01/21 المجلة القضائيه 1989 العدد 04 ص 310.

الجزائري (الجنائي) اولى اهميه كبيره للمال العام بمختلف انواعه، فكان تدخله بتقرير حمايه خاصه له تحفظه من مختلف اشكال التعدي الصادره من الافراد او من الاشخاص الطبيعیه والمعنوية الحائزة لها باي صفة كانت حتى الموظفين وما في حكمهم القائمين بتسييرها والسهر على حفظها وصيانتها .

### الفرع الثالث : المنازعات الواردة على الأراضي الفلاحية الوقفية.<sup>1</sup>

سيتم تسليط الضوء في هذا الفرع على بعض المسائل المتعلقة بالمنازعات المتعلقة بالأموال الوقفية ، والتي تطرح أمام القضاء خاصة تلك المتعلقة بإلغاء قرارات الإدارة وكذا التسيير لهذه الأملاك الوقفية ومعرفة بعض أنواع الدعاوى القضائية الخاصة بها و المتعلقة خاصة بالأراضي الفلاحية المعدة للاستثمار وباعتبار القاضي يتدخل لإيجاد حل لمثل هذه المنازعات يقتضي منه معرفة إجراءات الدعوى ومجال اختصاصه من حيث الموضوع الذي يشمل ما هو مطلوب منه الفصل فيه وإعطاء التكييف القانوني الذي يقوده إلى النطق بالحكم، إذن هناك منازعات يختص بها القضاء العادي (أولا)، المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري (ثانيا)، وشرحها يكون كالتالي:

#### أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

إن منازعات الوقف العادية هي التي تقوم بين أطراف عاديين، ويعود الاختصاص فيها على مستوى الدرجة الأولى إما للقسم المدني باعتباره الولاية العامة للقضاء، أو أمام قسم شؤون الأسرة باعتبار الوقف موضوع من المواضيع التي تناولها قانون الأسرة، أو أمام القسم العقاري إذا كان محل النزاع عقارا موقوفا. وهذه الأقسام تفصل في دعاوى الوقف بأحكام ابتدائية قابلة للإستئناف أمام الجهة القضائية المقابلة لها في المجلس القضائي كدرجة ثانية و هي قابلة للنقض أمام المحكمة العليا أين تختص بالفصل فيها الغرفة المدنية أو الغرفة العقارية أو غرفة شؤون الأسرة.

و للإشارة هنا أن العمل القضائي لا يراعي هذا الإختصاص، فهناك أحكام وقرارات صادرة عن القسم المدني أو العقاري أو شؤون الأسرة بالمحاكم الابتدائية و بالغرفة المدنية و العقارية وشؤون الأسرة بالمجالس القضائية و المحكمة العليا.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-83 مؤرخ في 1991/03/23 مرجع سابق

<sup>2</sup> -بايوسف محمد ، إستغلال الأملاك الوقفية العقارية و حمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2001-2002 .

يمثل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف أمام القضاء الوزير فهو من يملك الأهلية القانونية لتمثيل الوزارة وهو أمام القضاء العادي يكون حامي الأوقاف وهذا هو الرأي الراجح، حيث أن هناك من يتمسك بحرفية المادة

800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يؤول الاختصاص حسبها للقضاء الإداري كما أن محكمة التنازع لم تفصل في تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري في الأوقاف.

ولعل أهم المنازعات التي يختصها القضاء العادي هي:

المنازعات المتعلقة المطالبة بإيجار الملك الوقفي.

المنازعات المتعلقة استرداد الملك الوقفي.

المنازعات المتعلقة إلغاء أو فسخ عقد الإيجار.

المنازعات المتعلقة بإلغاء عقد الشهرة الواقعة على الملك الوقفي: هنا العديد من القضايا المطروحة بشأن هذا النزاع وهي كثيرة لأن كل العقود المبرمة على الأملاك الوقفية بواسطة عقود الشهرة، لأنها لم تكن مشهورة فقد تكون إما عقود رسمية غير ملزمة بالإشهار، وكذلك بمناسبة إجراءات المسح لا يصرح هذا الملك عبارة عن وقف وبالتالي يتم تسجيلها على أساس حيازة وتم اكتسابها على أساس الدفاتر العقارية بعد التقادم المكسب، فالقاضي في دعوى إبطال عقد الشهرة يجب أن يتأكد من واقعة الحيازة، وهنا القاضي يبطل عقد الشهرة على أساس حائز لأنه حسب المادة 213 من قانون الأسرة صفة التأبيد تنافي مع اكتساب الملكية بالتقادم.

المنازعات المتعلقة ببطلان عقد الوقف لأسباب مقررة في القانون المدني عقد مبرم أمام الموثق مسجل ومشهر في هذه الحالة يتم الرجوع للقواعد العامة للبطلان بصفة عامة. وإمكانية رفع دعوى بطلان عقد الوقف على أساس أنه وقع في مرض الموت، نفس الأمر يتم الرجوع للقواعد العامة للبطلان.

يبطل عقد الوقف إذا كان منافي لقواعد الميراث، سابقا الاجتهاد القضائي أجاز إبطال هذا العقد. لكن يجب التحقيق من أن الوارث لا يملك أي ملكية، وأن الوقف هو التركة الوحيدة، وأن الوقف قصد حرمان الوارث من الميراث.

التراجع عن الوقف: يرفع دعوى الوقف من أجل التراجع عن الوقف ويكون ذلك لأسباب مالية، وفي هذه الحالة لا يوجد أي نص قانوني يتحدث عن الرجوع عن الوقف. عدم التعرض للملك الوقفي.

### ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

من بين أهم المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري تلك المتعلقة بإلغاء قرارات تخص تسيير الأملاك الوقفية، ودعوى التعويض حول نزع ملكية الوقف. إلغاء قرارات تسيير الأملاك الوقفية:

قد يبرم وزير الشؤون الدينية والأوقاف عقود بغرض تنمية وإستثمار الملك الوقفي، وقد يمنح هذه الصلاحية لمدير الشؤون الدينية والأوقاف، وقد تكون هذه العقود ضارة للملك الوقفي وتكون خلافا لشروط الوقف، فإذا كان الواقف حي يرفع دعوى ضد وزير الشؤون الدينية من أجل إلغاء طريقة تسيير العقود التي يبرمها، كما يمكن كذلك للموقوف عليه رفع هذه الدعوى.

دعوى التعويض عن الملك الوقفي: عندما يكون التعويض غير مناسب وذلك في حالة قيام الإدارة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة<sup>1</sup> وهذا يكون حسب الإجراءات المذكورة سالفاً.

---

<sup>1</sup> - دحو نصيرة، محاضرات في القانون العفاري ، ألقيت على الطلبة القضاة ، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2015 .

الخاتمة

## خاتمة

من خلال هذه الدراسة التحليلية العلمية و العملية لموضوع البحث يتضح لنا جليا بأن التشريع الخاص بالأراضي الفلاحية مسيرة تاريخية طويلة طول الزمن ذاته، وأهداف وأغراض عديدة ومتنوعة بتنوع أهداف وأغراض التنمية الفلاحية وحاجات المجتمع، إذ أصبح يشكل القطاع الفلاحي قطاعا هاما يحتل مكانة بارزة بين القطاعات الأخرى في جميع دول العالم.

و من خلال هذا البحث حاولنا بالدراسة التحليلية لمختلف النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالموضوع ، وذلك بتسليط الضوء على بعض المسائل المتعلقة به، فتمكنا من الوصول إلى أن للملكية الفلاحية أهمية إقتصادية وإجتماعية، وهي الثروة الدائمة التي لاتزول وينبغي الإعتماد عليها والحفاظ على طابعها الفلاحي لتحقيق التنمية الإقتصادية، لأنها العمود الفقري للنظام الإقتصادي الذاتي بعيد عن التبعية الإقتصادية.

وإذا كانت هذه الإصلاحات جاء بها المشرع من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني لتحقيق الاكتفاء الذاتي في الميدان الفلاحي، لا تكفي وحدها إذا لم تتوج من الناحية الواقعية بوسائل كافية لتحقيق هذا المطلب وهذا ما أتى به المشرع من خلال قانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، وكذلك إنشاء وتنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يتولى مراقبة استغلال هذه الاراضي وتوقيع الجزاءات على مخالفيها، وهذا نظرا لتقلص حجم الأراضي الفلاحية نتيجة اجتياح البناءات فوقها وإدخال عليها أدوات التهيئة والتعمير وخصوصا الأراضي الفلاحية التابعة للخواص.

وقد تبين لنا من خلال دراسة موضوع هذه المذكرة - حماية المشرع للأراضي الفلاحية - أن المشرع الجزائري فعلا حاول حمايتها من خلال ما نصت عليه نصوص تشريعية وتنظيمية وتعليمات ومناشير منها ما تم التطرق لها سابقا لكن رغم هذه الحماية الا انها غير مجسدة في ارض الواقع بالشكل الذي جاءت به مختلف النصوص المنظمة للأراضي الفلاحية ، نظرا للمشاكل الصعبة التي تواجه هذا القطاع وغياب أدوات الحماية والضمانات الممنوحة للموظفين في القطاعات الأخرى.

ونطمح لتحقيق حماية فعالة للأراضي الفلاحية خاصة منها الخاصة باعتبارها القلب النابض في مجتمعنا، وعليه نتقدم ببعض الاقتراحات محاولة لحل بعض المشاكل التي لا تزال عالقة وهي:

تحويل عقد الامتياز من ملكية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة إلى ملكية خاصة بالفلاحين مقابل مبلغ رمزي حتى يسمح للمستثمرين الزيادة في إنتاجهم .

فإستثمار الفلاح لأرضه يبعث في نفسه تملك الأرض مما يجعله مستقل وحر في إستثمارها و عدم تبعيته في أي أمر للدولة .

تشجيع الإستثمار في المجال الفلاحي من خلال تقديم تحفيزات و زيادات في الرواتب و تسجيلهم لدى مصالح الضمان الاجتماعي ومنحهم مختلف ضمانات الحماية التي يتمتع بها الموظفين العاديين.

إلغاء جل المشاريع المتعلقة بالبناء فوق الأراضي الصالحة للفلاحة و حمايتها من كل تعدي على طابعها الفلاحي و توقيع جزاءات صارمة لكل متعدي عليها .

- منح الدولة تحفيزات للمنتجين الفلاحين والمتعاملين الإقتصاديين من خلال منح قروض للفلاحين من أجل تطوير إنتاجهم من حيث الكمية ، النوع و الجودة .

- تجسيد مبدأ الرقابة علي مدي فعالية ونجاعة الإطار القانوني لحماية الأراضي الفلاحية عن طريق إستحداث هيئات مختصة في الرقابة وخبراء في مجال الفلاحة، مع العمل علي توفير كل الوسائل المادية والبشرية للعمل علي المحافظة علي الأراضي التابعة للدولة لإستغلالها لخدمة المرفق العام

- تجسيد التعويضات علي الأراضي التي يتم نزعها لفائدة المنفعة العامة للدولة وردع كل من يقوم بالإعتداء علي الأراضي الفلاحية التابعة للدولة أو القطاع الخاص وتطبيق جميع قوانين الجمهورية المتعلقة بمسح الأراضي ، وكيفية الإستفادة من عقود الإمتياز والمستثمرات الفلاحية ، ومخططات التنمية في إطار إستغلال الأراضي الفلاحية .

منع إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار البناء الفوضوي وعدم تجسيد أي مشروع ذات طابع عمراني أو صناعي وإنما التحفيز علي إستغلال الأرض المخصصة للفلاحة في المجال المخصص لها لا غير .

الإرتقاء إلي طرق وتقنيات حديثة في مجال الفلاحة والزراعة للوصول إلي إقتصاد وطني ناجح واللجوء إلي عملية التصدير والإستيراد لتحقيق الإكتفاء الذاتي في المجتمع .

تحسيس وغرس الأفكار لدي الأجيال القادمة بأنه لابد من حماية الاراضي الفلاحية من كل إستغلال غير مشروع أو غير قانوني .

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

أولا : الكتب :

السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني – الجزء الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الاموال ، ط 02 ، دار النهضة العربي ، القاهرة ، 1991 .

عجة الجيلالي، أزمة العقاري الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005

عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،الجزء الثاني الدعوى الإدارية ، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، د س ن .

بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2004 .

حداد عواوش و بنعيسى زهيدة ، وسائل حماية الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة ، د ط، سنة 2004.

07- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2010 .

08- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002 .

09- حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقاري ، د ط، سنة 2011 .

10- حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات – الهبة – الوصية – الوقف –، د ط ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، د س ن .

11- زروقي ليلي ، التقنيات العقارية الجزء الأول – العقار الفلاحي – ، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، سنة 2001 .

12- طلبة ليلي ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، د ط ، سنة 2011 .

13- محمد حسين قاسم ، الملكية الزراعية - الإنجاز الزراعي - ، د ط ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة، سنة 1997 .

14- انقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ، الطبعة الأولى ، الديوان التربوي للإستغلال التربوي ، سنة 2004.

ثانيا : قائمة المذكرات والرسائل الجامعية:

01- بايوسف محمد ، إستغلال الأملاك الوقفية العقارية و حمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2001/2002 .

02 بقار سلمى، النظام القانوني في الاستثمار في المجال الفلاحي ، حالة المستثمرة الفلاحية ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، جامعة الجزائر ، 2003.

- 03 بورابة مريم ، النظام القانوني للاراضي الفلاحية في الجزائر ، ( اطروحة دكتوراه في الحقوق )، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2020-2021.
- 04- بوعافية رضا ،انظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل درجة ماجستير قانون عقاري ، جامعة العقيد الحاج لخضر ، باتنة ، 2008.
- 05 بوصبيعات سوسن ، مذكرة نيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بعنوان – الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، سنة 2006/2007 .
- 06 -فقير فايزة ، واجب إستثمار ملكية الأراضى الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، سنة 2004/2005 .
- 07- مسعودان نادية ، الإلتزام بإستغلال الأراضى الفلاحية في ظل قانون التوجيه الفلاحي ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2001/2002 .

### ثالثا - المحاضرات والمطبوعات :

- 01- بن رقية بن يوسف محاضرات في القانون العقاري ، أقيت على الطلبة القضاة ، سنة 2012 .
- 02- بن رقية بن يوسف،محاضرات في القانون العقاري، أقيت على الطلبة القضاة ، المدرسة العليا للقضاء ، غير منشورة ،سنة 2014 .
- 03- دحو نصيرة ،محاضرات في القانون العقاري، أقيت على الطلبة القضاة ، المدرسة العليا للقضاء غير منشورة ،سنة 2015.
- 04- بعزيزي نادية،محاضرات في القانون العقاري ، أقيت على الطلبة القضاة السنة الثانية ، المدرسة العليا للقضاء ، غير منشورة سنة 2015 .
- 05- لحو غنيمة محاضرات في القانون العقاري، تكوين متخصص ، بعنوان تدخل الدولة لمراقبة المعاملات الواقعة على عقار .
- 06- طرفاني محمد ،محاضرات في قانون الموارد، أقيت على الطلبة القضاة ، المدرسة العليا للقضاء غير منشورة ، سنة 2014
- رابعاً : النصوص القانونية و المراسيم التنظيمية :

### اولاً :النصوص القانونية:

- 01- قانون رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 سنة 1975 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07/05 .
- 02-قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08/12/1987 ، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، ج ر عدد 50، سنة 1987 .
- 03-قانون 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49، سنة 1990 ، معدل و متمم.
- 04- قانون رقم 91-25 المؤرخ في 18/12/1991 ، يتضمن قانون المالية ، الجريدة الرسمية ، العدد 65 ، سنة 1991 .
- 05- قانون عضوي 98-02 مؤرخ في 30-05-1998، متعلق بالمحاكم الإدارية
- 06 -قانون رقم ، متضمن 08-09 مؤرخ في 25/02/2008 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، معدل و متمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جانفي 2022 ، ج ر عدد 48، سنة 2022 .

07- قانون رقم 16-08 مؤرخ في 2008/08/03 ، يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 مؤرخ في 2008/08/10 .

08- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 2010/08/15 ، يتضمن تحديد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، مؤرخ في 2010/08/18 .

09 قانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف.

#### ثانيا- المراسيم التشريعية:

01 مرسوم تنفيذي رقم 91-83 مؤرخ في 1991/03/23 ، متضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية و تحديد تنظيمها و عملها .

02 مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 1997/12/15 ، متضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و إجراءات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 83، سنة 1997.

#### خامسا : القرارات القضائية:

- 1- المحكمة العليا، قرار رقم 270 مؤرخ في 12 ماي 1983 المجله القضائيه، العدد الثالث، سنة 1985
- 2 - المحكمة العليا ، قرار صادر في يوم 1988/11/08 من القسم الاول للغرفه الجنائيه الثانيه في الطعن، المجله القضائيه المحكمه العليا العدد الثاني، سنة 1993 .
- 3- المحكمة العليا، قرار رقم 32/135 مؤرخ في 9 مارس 1985 المجله القضائيه، العدد الثاني، سنة 1990

# الفهرس

01.....	مقدمة
	الفصل الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.
06.....	المبحث الأول: استغلال واستثمار المستثمرات الفلاحية
06.....	المطلب الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية
07.....	الفرع الأول: عنصر الإستثمار المستثمر والتمويل
08.....	الفرع الثاني: مفهوم حق الإنتفاع الدائم طبقا لقانون 19/87
09.....	الفرع الثالث: مفهوم حق الإمتياز الدائم طبقا لقانون 03/10
14.....	المطلب الثاني: رقابة الدولة على المستثمرات الفلاحية
14.....	الفرع الأول: ممارسة الدولة لحق الشفعة
15.....	الفرع الثاني: مراقبة الإستغلال الأمتل للأراضي الفلاحية
16.....	الفرع الثالث: أدوات التوجيه الفلاحي
19.....	المبحث الثاني: أليات الحماية والمنازعات الواردة على المستثمرات الفلاحية
20.....	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
20.....	الفرع الأول: النزاعات بين المستثمرة الفلاحية وأحد أعضائها
21.....	الفرع الثاني: النزاعات بين المستثمرة الفلاحية والغير
22.....	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفا فيها

- المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....25
- الفرع الأول: حالة التشكيك في الملكية .....25
- الفرع الثاني: حالة تدخل الوالي بإصدار قرارات حول المستثمرة الفلاحية.....25
- الفرع الثالث : حالة نزاع الملكية للمنفعة العامة .....27
- الفرع الرابع : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....29
- الفصل الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع الخاص
- المبحث الأول: إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة .....31
- المطلب الأول : واجب استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة .....32
- الفرع الأول: عدم استغلال الأراضي الفلاحية تعسف في استعمال الحق.....32
- الفرع الثاني : المحافظة علي الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية.....33
- المطلب الثاني: تدخل الدولة لحماية الأراضي الفلاحية.....35
- الفرع الأول: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.....35
- الفرع الثاني : إجراءات إثبات حالة عدم الاستغلال.....37
- المبحث الثاني : أليات الحماية في منازعات الأراضي الفلاحية الخاصة .....39
- والنظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية
- المطلب الأول : المنازعات الواردة على الأراضي الفلاحية الخاصة.....39
- الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....39

- 41.....الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
- 43.....المطلب الثاني: النظام القانوني للأراضي الفلاحية الوقفية
- 44.....الفرع الأول: نمط استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية
- 51.....الفرع الثاني : الحماية القانونية للأموال الوقفية العامة
- 56.....الفرع الثالث: المنازعات الواردة على الأراضي الفلاحية الوقفية
- 59.....**خاتمة**

## الملخص

تكتسي الأراضي الفلاحية بأنواعها الثلاث أهمية بالغة في تنمية الاقتصاد الوطني و تطويره سيما بعد تراجع نظام المحروقا ، فهي الثروة الدائمة لتحقيق الاكتفاء الذاتي.

غير أنه من اجل نجاعة هذه الأراضي ، و تحقيق أهدافها المسطرة لابد من تمكينها من حماية قانونية كاملة ، و هذا ما أقره المشرع في الترسنة الكبيرة للقوانين الخاصة بها ، خاصة من خلال وضع وسائل و أدوات الرقابة عليها كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية و أدوات التهيئة و التعمير.

و نظرا لبعدها الاقتصادي و الاجتماعي أخضعها المشرع للرقابة القضائية تتمثل في كل من رقابة القاضي الإداري و العادي من خلال مجموعة من الدعاوى الإدارية و تتمثل في دعوى الإلغاء و دعوى التعويض ، أما العادية فتتمثل في الدعاوى المدنية و العقارية و مخالفات التعمير .

## Résumé

Les trois types de terres agricoles sont d'une grande importance dans le développement de l'économie nationale, surtout après le déclin du système des hydrocarbures, car c'est la richesse permanente pour atteindre l'autosuffisance.

Cependant, c'est au profit de ces terres et pour atteindre ses objectifs, il doit être habilité.

une protection juridique complète, et c'est ce que le projet a approuvé dans le vaste arsenal de ses lois surtout par des moyens de contrôle sur celles-ci, tels que l'Office National des Domaines Agricoles et les outils de préparation et de reconstruction.

Et compte tenu de sa dimension économique et sociale, que le législateur a soumise au contrôle judiciaire qui est représentée sous le contrôle du juge administratif et ordinaire à travers d'un ensemble de contentieux administratifs représentés dans le contentieux en annulation et le contentieux en indemnisation. Quant aux ordinaires, ils sont représentés dans les procès civils et immobiliers et les infractions à la construction.