



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الحماية القانونية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالبين:

الاخضر سوفييه

جمال مرغني

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. عثمان حويذق	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د. محمد لمين سلخ	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
أ.د. نجاه بوساحة	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الحماية القانونية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالبين:

الاخضر سوفييه

جمال مرغني

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. عثمان حويدق	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د. محمد لمين سلخ	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
أ.د. نجاة بوساحة	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

شكر وعرفان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

- ❖ بداية الشكر والحمد والثناء للمولى عز وجل على كل نعمه وفضله، وأن وفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع الذي نأمل أن يكون نافعا وإضافة في مجال العلم والمعرفة.
- ❖ كما نتوجه بالشكر والتقدير للأستاذ المشرف محمد لين سلخ على تفانيه في الإشراف والملاحظات الدقيقة والصرامة والالتزام وكل الشكر على توجيهاته العلمية القيمة لإثراء الموضوع جزاه الله عنا خير جزاء وزاده الله رفعة وعلما.
- ❖ الشكر موصول لكافة أساتذتنا خاصة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمة لخضر رفع الله قدرهم في الدنيا والآخرة ورفع درجاتهم.
- ❖ إلى أهل الفضل علينا جزاكم الله عنا كل خير .

الأخضر - جمال

قائمة المختصرات

قانون مدني جزائري	ق م ج
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	د و أ ف
قانون عقوبات جزائري	ق ع ج
قانون التوجيه العقاري	ق ت ع
قانون التوجيه الفلاحي	ق ت ف
الصفحة	ص

تعد الأراضي الفلاحية من أهم العقارات التي ينظر إليها على أنها الثروة الحقيقية الدائمة التي لا تزول، مقارنة بغيرها من العقارات. فهي العنصر الرئيسي في الإنتاج الزراعي والتنمية الاقتصادية المستدامة لكل الدول والمجتمعات، ولقد اهتمت المجتمعات والتشريعات المختلفة منذ القديم بهذه الثروة استغلالا وتنظيما وحماية. والمجتمع الجزائري على غرار باقي شعوب العالم يولي أهمية قصوى لهذا النوع من الأراضي.

ومن أجل استغلال وتنظيم أمثل للأراضي الفلاحية عمد المشرع الجزائري منذ الاستقلال لإصدار العديد من القوانين والنصوص التنظيمية بغية تنظيم هذا النوع من الأراضي، هاته القوانين والنصوص التنظيمية اختلفت مضامينها باختلاف التوجه السياسي والاقتصادي المتبع من طرف سلطات البلاد، لكن الملاحظ أن كل هاته النصوص القانونية والتنظيمية كانت تهدف أساسا إلى تحقيق استغلال أمثل للأراضي الفلاحية وبسط الحماية القانونية للمحافظة عليها، مما يضمن تحقيق الأهداف المرجوة من هذا النوع من الأراضي، المتمثلة أساسا في تحقيق الأمن الغذائي والقضاء على التبعية الاقتصادية للخارج.

✓ أهمية الموضوع:

نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية في تحقيق التنمية المستدامة ومن ثم تحقيق الأمن الغذائي، وضمان سيادة الدولة واستقلالها، مما يقتضي بسط حماية قانونية خاصة لهذا النوع من الأراضي، وهذا يستوجب علينا دراسة مختلف الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية، من أجل حماية هذه الأراضي، من أجل تحقيق أهدافها المرجوة.

✓ أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء عن الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية لحماية الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق أهدافها، وبحث مدى نجاعة هذه الآليات في تحقيق النتائج المرجوة منها.

✓ أسباب اختيار الموضوع:

تتعدد أسباب اختيار هذا الموضوع بين أسباب ذاتية متمثلة في رغبتنا الشخصية في الدراسة والتعمق في هذا النوع من العقارات نظرا لكون ولايتنا (الوادي) فلاحية بامتياز، وبين أسباب موضوعية تتمثل في الأهمية الكبرى التي يحظى بها القطاع الفلاحي في مجال التنمية، وباعتبار أن القطاع الفلاحي هو القطاع البديل لقطاع المحروقات.

✓ صعوبات الدراسة:

أهم صعوبة تلقيناها في بحثنا هي ضيق الوقت المخصص للبحث مما يصعب عملية البحث وجعلها أكثر دقة، وعدم التمكن من التعمق في بعض الجزئيات المهمة.

هذا ما يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المختلفة في توفير حماية قانونية كافية للعقار الفلاحي؟

✓ المنهج المعتمد في الدراسة:

سنجيب عن هذه الإشكالية من خلال تحليل مضمون النصوص القانونية والتنظيمية المختلفة المنظمة للعقار الفلاحي، ولهذا اخترنا لهذه الدراسة منهج تحليل المضمون.

✓ الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي تناولت موضوع الحماية القانونية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، منها ما تناول الحماية القانونية بصفة عامة ومنها من تناول جانبا من جوانب هذه الحماية، نذكر منها على سبيل المثال.

- دراقي زينب، حماية الملكية العقارية الخاصة ما بين القانون والاجتهاد القضائي، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، الجزائر،

2015.

- مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، مذكرة ماجستير، فرع القانون الجنائي والعلوم الجنائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2015.

✓ خطة الدراسة:

من أجل معالجة الإشكالية السالفة الذكر ثم اعتماد خطة من فصلين، خصصنا الفصل الأول للحماية الإدارية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري الذي قسم إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول لإلزامية استغلال الأراضي الفلاحية وخصصنا المبحث الثاني لإلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية. أما الفصل الثاني سنتناول فيه الحماية القضائية للعقار الفلاحي والذي قسم إلى مبحثين حيث خصصنا المبحث الأول للدعوى المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية في القضاء العادي والإداري، وخصصنا المبحث الثاني للحماية الجزائرية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري.

الفصل الأول:

الحماية الإدارية للعقار

الفلاحي في التشريع الجزائري

تعتبر الأراضي الفلاحية حجر الأساس في الاقتصاد الوطني، لما لها من دور في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فالاستقلال في العصر الحالي مرهون بمدى تحقيق الأمن الغذائي، من خلال تحقيق الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء، وكذا توفير المواد الأولية لتطوير الإنتاج الصناعي وعليه فقد حرص المشرع الجزائري على إحاطة العقار الفلاحي بترسانة قانونية معتبرة في محاولة منه لتحقيق التنمية المستدامة، ولن يتحقق هذا الهدف إلا بإحاطة الأراضي الفلاحية بحماية خاصة.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبرى للمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية. وتطبيقا لهذا المبدأ ضبط المشرع الجزائري عملية تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية عن وجهتها بضوابط قانونية متمثلة أساسا في منع تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا إلا بموجب قانون، وكذا إلغاء تصنيف باقي الأصناف الأخرى إلا بموجب مرسوم، كما نظم عملية تقسيم الأراضي الفلاحية بمعايير قانونية متمثلة أساسا في أحكام المرسوم التنفيذي 97-490⁽¹⁾ من أجل حمايتها من التفتيت وتحويل وجهتها.

وبما أن الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية قد يتطلب أحيانا إقامة منشآت للاستغلال الزراعي من أجل زيادة الانتاج الفلاحي، أو إقامة مباني سكنية من أجل تسهيل استغلال الأرض، فإن المشرع الجزائري قد قيد إقامة هاته المنشآت والسكنات بضوابط قانونية هدفها حماية الأرض الفلاحية من تحويل وجهتها. وعليه سنتناول في المبحث الثاني إلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض كآلية قانونية لحماية هذا الصنف من الأراضي.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 97-490، مؤرخ في: 20-12-1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، بتاريخ: 21-12-1997.

المبحث الأول: إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية

إن استغلال الأرض الفلاحية يعد واجبا قانونيا يقع على عاتق مستغل الأرض، وعليه فقد اعتبر المشرع الجزائري بموجب المادة 48 من ق ت ع⁽¹⁾ أن عدم استغلال الأرض الفلاحية يعد فعلا تعسفيا، وقد أوكل المشرع الجزائري مهمة إثبات عدم الاستغلال لجهاز قانوني متمثل أساسا في لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، كما رتب جزاءات قانونية تختلف باختلاف طبيعة ملكية الأرض، وعليه سنتناول في المطلب الأول مفهوم الأرض الفلاحية غير المستغلة، وفي المطلب الثاني سنتطرق للجهة الإدارية المكلفة بإثبات عدم الاستغلال، ونخصص المبحث الثالث للجزاءات المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية غير المستغلة

يعد استغلال الأراضي الفلاحية واجبا والتزاما يقع على عاتق كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وفي حالة الإخلال بهذا الواجب فإننا نكون أمام حالة عدم الاستغلال والذي يشكل تعسفا في استعمال الحق، وللتفصيل في مفهوم الأراضي الفلاحية غير المستغلة سنتطرق في الفرع الأول لتعريف عدم استغلال الأرض الفلاحية وسنتناول في الفرع الثاني شروط عدم الاستغلال، وفي الفرع الثالث سنتعرض للتكييف القانوني لعدم الاستغلال.

الفرع الأول: تعريف عدم استغلال الأرض الفلاحية

تنص المادة 48 من ق ت ع المعدل والمتمم على أنه "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما" والملاحظ أن المشرع الجزائري يستعمل أحيانا مصطلح "استثمار" و "عدم استثمار" للأراضي الفلاحية، لكن يبدو أنه لا يقصد بذلك المصطلح الاقتصادي investissement أو non investissement بل يقصد وضع أو عدم وضع الأرض حيز الاستغلال، وهو ما يلاحظ من خلال النص الفرنسي للمادة 48 من ق ت ع وهو الأدق حيث استعمل مصطلح le non-

(1) يراجع في ذلك نص المادة 48 من ق ت ع.

exploitation⁽¹⁾ وعليه كان على المشرع أن يستبدل لفظ الاستثمار بلفظ الاستغلال عند الكلام عن سلطات الملكية⁽²⁾

كما تنص المادة 49 من ق ت ع على أنه "تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علانية أنها لم تستغل استغلالا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل" فالملاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف عدم استغلال الأرض الفلاحية مباشرة وإنما نص على مجموعة من الشروط إذا ما توفرت مجتمعة تجعل من الأرض الفلاحية غير مستغلة، وعليه فيمكن القول أن عدم الاستغلال هو الوجه السلبي للاستغلال. ويمكن تعريف عدم استغلال الأرض الفلاحية على أنه "يكون عدم استغلال الأرض الفلاحية بعدم تهيئتها لزراعتها والحصول على منتوجاتها والحفاظ عليها مما يؤدي إلى تبويرها وتعطيلها عن القيام بوظيفتها"⁽³⁾

وتطبيقا لـ ق ت ع صدر المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم⁽⁴⁾، وتسمى الهيئة الخاصة في مفهوم هذا المرسوم "لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية" إلا أن أحكام هذا المرسوم تطبق على الأراضي الفلاحية غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص، بينما تبقى الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للأمالك الخاصة للدولة خاضعة لأحكام المادة 28 من القانون 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽⁵⁾

(1) زهية يهوني ، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2019، ص 177.

(2) زهية يهوني، مرجع سابق، نفس الصفحة.

(3) زهية يهوني، مرجع سابق، ص 180.

(4) المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ: 17-12-1997.

(5) محمد لمين سلخ، دروس في مقياس العقار الفلاحي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، 2022-2023، ص 127.

وتنص المادة 29 فقرة 02 من القانون 10-03 على "يعد اخلافا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة"⁽¹⁾ ويتم معاينة هذا الخلل عن طريق محضر قضائي.

أما الأراضي الوقفية الفلاحية فقد نظم المشرع الجزائري إيجارها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10-02-2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة⁽²⁾ وبالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي السالف الذكر فإن الأراضي الفلاحية الوقفية يتم استغلالها بموجب عقود إيجار، عن طريق الإيجار بالمزاد العلني كقاعدة عامة، أو بالتراضي أو بتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار كاستثناء⁽³⁾ وقد أوجبت المادة 03 فقرة 01 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على المستأجر استغلال الأرض الفلاحية الوقفية المؤجرة استغلالا شخصيا مباشرة تحت طائلة فسخ العقد، الذي يكون بمبادرة من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف⁽⁴⁾

مما سبق يمكننا القول أن المشرع الجزائري أعطى بموجب أحكام ق ت ع مفهوما جديدا لعدم الاستغلال وذلك بتركيزه بدرجة أولى على خدمة الأرض بغض النظر عن مالكةا أو حائزها وقد أبدى المشرع مرونة في تعامله مع ملاك الأراضي الفلاحية بحيث سمح لهم بالاستغلال الفعلي بصفة مباشرة أو غير مباشرة فضلا عن أحقيتهم في تأجيرها ولو بعقود عرفية استثناء للقاعدة العامة⁽⁵⁾

وبمفهوم ق ت ع فإن كل أرض فلاحية معنية بالاستغلال بصرف النظر عن نظامها القانوني فإن كانت تابعة للأمالك الخاصة فإن الالتزام باستغلالها هو القانون الذي يجب

(1) القانون رقم 10-03، المؤرخ في: 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ: 16-08-2010.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10-02-2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 09، بتاريخ 20-02-2014.

(3) يراجع في ذلك نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي: 14-70.

(4) سناء بن بوشريطية، "الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم 14-70"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، الجزائر، المجلد 30، العدد 02، ص 456.

(5) محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2016، ص 426.

احترامه، أما إذا كانت الأرض الفلاحية تابعة للأملك الخاصة للدولة أو وقفية فإن الالتزام باستغلالها التزام قانوني وعقدي في نفس الوقت⁽¹⁾

وعليه فالمشرع الجزائري اعتبر استغلال الأراضي الفلاحية واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها. إذن فالمشرع قد أخرج استغلال الأراضي الفلاحية من دائرة الحقوق إلى دائرة الالتزامات، معتبرا أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعد إخلالا بالالتزام قانوني من شأنه الإضرار بالمصلحة العامة⁽²⁾

وتنص المادة 49 من ق ت ع على أنه "تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علانية أنها لم تستغل استغلالا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل" وعليه فالإخلال بواجب استغلال الأرض الفلاحية يكمن أساسا في اجتماع الشروط التالية:

1- عدم استغلال الأرض الفلاحية استغلالا فعليا:

تنص الفقرة 02 من المادة 48 من ق ت ع على أنه "وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما" وعليه فإن الاستغلال يجب أن يكون فعليا، وعلى هذا الأساس يجب أن يكون عدم الاستغلال فعليا أيضا، فيتحقق عدم الاستغلال الفعلي، ولتقدير عدم الاستغلال يجب أن يؤخذ فيه بعين الاعتبار طبيعة الأرض وموقعها، وكذا العوامل المناخية السائدة، فالتربة تستغل حسب طبيعتها الفيزيوكيميائية ونوع المزروعات.

2- عدم الاستغلال يعني كافة الأراضي الفلاحية:

إن عدم الاستغلال يعني كافة الأراضي الفلاحية بمختلف تصنيفاتها، وهذا بنص المادة 49 من ق ت ع التي تنص على "...تعد أرضا غير مستثمرة..." فلم يحدد المشرع هذا الأراضي من حيث الطبيعة أو المساحة أو الموقع بل ويتعدى للأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة وحتى المزارع الصغيرة⁽³⁾

(1) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 128.

(2) محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 426.

(3) فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأرض الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، 2005، ص 85.

3- عدم الاستغلال مقترن بمدة زمنية محددة:

نصت المادة 49 من ق ت ع⁽¹⁾ صراحة على أن الأرض الفلاحية التي لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل تعد أرضا غير مستثمرة، وهذا هو الحد الأعلى، والهدف من وضع المدة الزمنية هو جعل الأرض الفلاحية في استراحة حتى ترتاح ويكون إنتاجها أوفرا في الموسم الموالي، والملاحظ أن هذه المادة تخص الأملاك الخاصة فقط فبالرجوع لنص الفقرة 02 من المادة 29 من القانون 10-03 السالف الذكر⁽²⁾ التي اعتبرت أن عدم الاستغلال الأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية يعد إخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز، وهذا راجع لحرص الدولة على استغلال أملاكها.

4- توفر العلنية:

فكما يجب أن يكون الاستغلال فعليا، فعدم الاستغلال أيضا بطبيعته يجب أن يكون علنيا وواضحا للجميع.

الفرع الثاني: التكييف القانوني لعدم استغلال الأراضي الفلاحية

حسب ق ت ع فإن عدم استغلال الأرض الفلاحية يعتبر تعسفا في استعمال الحق. فهل التعسف في استعمال الحق المنصوص عليه في ق ت ع ينطبق مع القواعد العامة للتعسف في استعمال الحق المنصوص عليها في ق م ج؟ وعليه سنبين أولا أسس التعسف في استعمال الحق حسب القواعد العامة، ثم نتطرق ثانيا لأسس التعسف في استعمال الحق حسب ق ت ع.

أولا: أسس التعسف في استعمال الحق حسب القواعد العامة

إن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل تعسفا في استعمال الحق بصريح المادة 48 من ق ت ع التي تنص على "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي. وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما"

(1) يراجع في ذلك نص المادة 49 من ق ت ع.

(2) يراجع في ذلك نص المادة 29 فقرة 02 من القانون 10-03.

وعليه فإن استغلال الأراضي الفلاحية يعد واجبا قانونيا يقع على عاتق مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها وعلى شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة، ففي حالة عدم قيام صاحب الحق بواجباته، يعد متعسفا في استعمال حقه، مما يؤثر سلبا على الإنتاج، وهذا ما قد يضر بالمصلحة العامة للمجتمع، وهنا تتجلى الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأرض الفلاحية.

وحسب المادة 48 من ق ت ع السالفة الذكر فإن مجال نظرية التعسف في استعمال الحق تطبق على كل صاحب حق استغلال سواء أكان مالكا أو غير مالك كصاحب حق الانتفاع أو صاحب حق استعمال.

لكن وبالرجوع للقواعد العامة للتعسف في استعمال الحق التي أساسها المادة 41 من ق م ج⁽¹⁾ التي تحدد على سبيل الحصر حالات التعسف في استعمال الحق وهي: إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، أو إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير، أو إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة⁽²⁾

من خلال المادة 41 السالفة الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري كرس معيارا آخر لم يرد ضمن المعايير الخاصة بالتعسف في استعمال الحق وهو معيار الإخلال بالمصلحة العامة فيما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية، وهذا ما يتوافق مع ما ذهب إليه الفقه الإسلامي في مسألة تحجير استغلال الأراضي الفلاحية دون استثمارها، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد حذا حذو بعض التشريعات كالمشرع المصري، حيث ألزم المالك أو الحائز واجب استغلال الأرض الفلاحية، وعدم تركها بورا، مع فرض عقوبات رادعة بما لها من وظيفة اقتصادية واجتماعية⁽³⁾

ثانيا: أسس التعسف في استعمال الحق حسب قانون التوجيه العقاري

بالرجوع للمادة 48 فقرة 01 من ق ت ع السابقة الذكر التي نصت على أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعد تعسفا في استعمال الحق، وهذا نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي وعليه سنبين هذين الأساسين كما يلي:

(1) الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26-09-1975، يتضمن ق م ج المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، بتاريخ: 30-09-1975.

(2) فضيلة بركان، عدم استغلال الأراضي الفلاحية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2005، ص 36.

(3) محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 432.

1- الأهمية الاقتصادية للأرض الفلاحية:

تتجلى الأهمية الاقتصادية للأرض الفلاحية في تحقيق الاكتفاء الذاتي ومن خلاله الاستقلال الاقتصادي، وهذا ما تسعى إليه جل الشعوب، فمعركة اليوم هي معركة الأمن الغذائي، الذي يحقق الأمن والاستقرار للدول ويضمن سيادتها، فلا يمكن تحقيق الأمن الغذائي إلا بالمحافظة على الأراضي الزراعية واستغلال استغلالاً أمثلًا فهي الثروة التي لا تنفد.

وبالإضافة لدور الأرض الفلاحية في تحقيق الاكتفاء الذاتي لا يمكن أن نغفل عن دورها في توفير مناصب شغل وتوفير دخل للفرد وأسرته، والمساهمة في القضاء على البطالة التي تعد تهديداً مباشراً لاستقرار السياسي للدول، وتؤثر بصفة أساسية على خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلا أن الدراسات أثبتت أن مساهمة القطاع الزراعي في الجزائر ضعيفة في امتصاص اليد العاملة بالمقارنة مع القطاعات الأخرى⁽¹⁾

2- الوظيفة الاجتماعية للأرض الفلاحية:

نصت المادة الفقرة 01 من المادة 48 من ق ت ع السالفة الذكر⁽²⁾ صراحة على الوظيفة الاجتماعية للأرض الفلاحية، حيث أكدت أن ملكية الأرض الفلاحية ليست حقا مطلقا يستطيع المالك أن يستعملها ويستغلها دون قيد أو شرط، فله أن يترك زراعتها أو يضاعف إنتاجها، بل الملكية حق له وظيفة اجتماعية، فهي تقوم بأداء وظيفتها الطبيعية لخدمة مصالح المالك ورغباته اعترافا بوجود الفرد وكيانه المستقل في الحياة، ومن جهة أخرى فإن المالك يعيش في مجتمع يسوده مبدأ التكافل والتضامن الاجتماعي، مما يستوجب على الفرد أن يقوم بدوره في خدمة مجتمعه، وهنا تبرز الوظيفة الاجتماعية للملكية من أجل تحقيق المصلحة العامة، وكل استعمال لها يتعارض مع وظيفتها الاجتماعية يعد تعسفا في استعمال الحق⁽³⁾

المطلب الثاني: الجهة الإدارية المكلفة بإثبات عدم الاستغلال

إن أهمية الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية في تحسين مردودها تقتضي فرض رقابة قانونية تضمن استغلاله استغلالاً فعليا وهو ما سعى إليه المشرع من خلال استحداث اللجنة

(1) زهية يهوني ، مرجع سابق، ص 186.

(2) يراجع في ذلك نص الفقرة 02 من المادة 48 من ق ت ع.

(3) زهية يهوني ، مرجع سابق، ص 190.

المختصة بإثبات عدم الاستغلال، هاته الهيئة أسندت لها مهام مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية، والتي تتم وفق إجراءات قانونية محددة ومعينة.

الفرع الأول: اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

بناء على نص المادة 50 من ق ت ع التي تنص على أن "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه تعينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم" تم إصدار المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم⁽¹⁾

أ- تشكيلة اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

وهي لجنة ولائية تتشكل من مدير المصالح الفلاحية رئيسا، المدير الولائي لـ د و أ ف، عضو من الغرفة الفلاحية، وعضو من المجلس الشعبي الولائي يعين من طرف رئيسه.

ويعين أعضاء اللجنة لمدة 03 سنوات من طرف الوالي المختص إقليميا، ولم يبين المشرع إن كانت هذه المدة قابلة للتجديد أم لا، وتجتمع اللجنة مرة واحدة شهريا في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها، كما يمكن أن تجتمع في دورات استثنائية كلما دعت الحاجة لذلك، ويمكن للجنة الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها.

ب- مهام اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

تتولى هذه اللجنة معاينة حالات عدم استغلال العقار الفلاحي سواء أكان عدم الاستغلال راجعا للمالك أم المستأجر، وتجدر الإشارة إلى أن عمل اللجنة يقتصر فقط على معاينة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، دون الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي تخضع لأحكام المادة 28 من القانون 10-03⁽²⁾

الفرع الثاني: إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

تتم إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على المواد 05-06-07-08 و 09 من ق ت ع المعدل والمتمم⁽³⁾، ويمكن حصرها فيما يلي:

(1) المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 17-12-1997.

(2) يراجع في ذلك نص المادة 28 من القانون 10-03.

(3) يراجع في ذلك نص المواد 05، 06، 07، 08، و 09 من ق ت ع.

1- فتح تحقيق حول واقعة عدم الاستغلال:

تنص المادة 05 من ق ت ع المعدلة⁽¹⁾ على أن تثبت اللجنة حالة عدم الاستغلال بناء على التحقيقات المتخذة من أحد أعضائها، أو من المصالح الفلاحية، أو طرف د و أ ف، أو بناء على إخطار من أي شخص.

2- تحرير محضر المعاينة:

بعد إجراء التحقيق يجب أن يتم تحرير محضر، فإذا كانت نتيجة التحقيق تثبت واقعة عدم استغلال الأرض الفلاحية، فإنه يتم إرسال نسخ من المحضر لكل من الوزير المكلف بالفلاحة والوالي المختص إقليميا.

3- توجيه إعدار للمستثمر:

بناء على المادة 06 من ق ت ع⁽²⁾ المعدل والمتمم فإن اللجنة عند إثباتها عدم استغلال الأرض الفلاحية فإنها توجه إعدارا للمالك أو حائز الحق العيني العقاري بمباشرة استغلالها في مهلة تتجاوز والشروط المناخية منطقة التي توجد بها الأرض على ألا تتجاوز هذه المدة 06 أشهر مهما يكن موقع الأرض وطبيعتها، ويرسل هذا الإعدار في رسالة مضمونة موصى عليها مع وصل استلام. وعند انقضاء الأجل المحدد من طرف اللجنة ولم يباشر المالك أو حائز الحق العيني العقاري، يعذر مرة أخرى لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة، ويتعين على اللجنة طلب الأسباب التي منعت من استغلال الأرض الفلاحية، على أن يبلغ هذا الإعدار عن طريق محضر قضائي.

4- تبليغ الديوان:

إذا مضت مدة السنة ولم يستجب المعني للإعدار الأخير فإن اللجنة تقوم بإبلاغ د و أ ف ليتدخل باتخاذ التدابير اللازمة⁽³⁾

(¹) يراجع في ذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 12-83، المؤرخ في: 20 فيفري 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المؤرخ في: 15-12-1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية. الجريدة الرسمية العدد: 11، المؤرخ في: 26-02-2012.

(²) يراجع في ذلك نص المادة 06 من ق ت ع.

(³) نعيمة نيايبية، "ضمانات حماية المعقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25"، مجلة الاجتهاد القضائي،

جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 13، عدد خاص العدد 25، جانفي 2021، ص 1049.

ملاحظة: بما أن مهام لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية تقتصر في إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة فإن معاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يتم بواسطة محضر قضائي بسعي من د و أ ف.

المطلب الثالث: الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية

بما أن استغلال الأراضي الفلاحية يعد واجبا على صاحب الأرض أو حائزها فإن الإخلال بهذا الالتزام يترتب عليه جزاءات قانونية، تختلف باختلاف طبيعة ملكية الأرض، وتصنيفها وعليه نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع فنتناول في الفرع الأول الجزاءات المترتبة عن الإخلال بالالتزام استغلال الأرض الفلاحية التابعة للملكية الخاصة، وفي الفرع الثاني الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، لنخصص الفرع الثالث للجزاءات المترتبة عن عدم استغلال المعقار الوقفي.

الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال المعقار التابع للملكية الخاصة

بناء على نص المادة 51 من ق ت ع التي تنص على أن "إذا ثبت عدم استغلال أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة، تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
 - أو عرض الأرض للتأجير.
 - أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.
- وعليه يمكن التفصيل في هاته الجزاءات فيما يلي:

1- وضع الأرض الفلاحية حيز الاستثمار

حسب نص المادة 51 من ق ت ع فإنه في حال ثبوت عدم الاستغلال الأرض الفلاحية فإن د و أ ف يضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر، إذا كان المالك الحقيقي غير معروف. وطبقا لنص المادة 52 من ق ت ع⁽¹⁾ فإن هذا الجزاء يكون مخصصا للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزا مؤقتا على استغلال

(1) يراجع في ذلك نص المادة 52 من ق ت ع.

الأرض المقصودة، وعليه فلتطبيق هذا الجزاء يجب أن يكون المالك توقف عن استثمار أرضه بسبب عجز أصابه حال دون قدرته على استثمار أرضه.

وبما أن استغلال الأرض الفلاحية قد يكون بصفة مباشرة أو غير مباشرة، ففي حال كانت الأرض الفلاحية مؤجرة وأخل المستأجر بالتزاماته في استغلال الأرض الفلاحية دون علم المالك، فإنه من غير المعقول وضع الأرض الفلاحية حيز الاستثمار، فمن باب أولى كان على المشرع أن ينص على إنهاء عقد الإيجار ورد الأرض المتروكة للمالك لاستغلالها، وهذا ما ذهب إليه المشرع المصري⁽¹⁾

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يبين كفيات وضع الأرض الفلاحية غير المستثمرة حيز الاستثمار، ولا الشخص الذي توكل إليه هاته المهمة ولا مدة وضع الأرض حيز الاستثمار وفي غياب النصوص التنظيمية فإنه يمكن تصور حالات وضع الأرض حيز الاستثمار في الحالات التالية: إما إعطاء استثمار الأرض للفلاحين المجاورين، وإما أن يأخذ الديوان على عاتقه عملية الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك، أما بالنسبة لمدة وضع الأرض حيز الاستثمار فيمكن تحديدها بموسم فلاحي واحد حسب نوعية التربة وطبيعة المزروعات قابلة للتجديد. هنا ويبقى الإشكال مطروح في حال ما إذا كان عدم الاستغلال راجع للعجز المالي للمستثمر فكيف يمكن وضع الأرض حيز الاستثمار على نفقته؟ فكان على المشرع أن ينص على أن يكون الاستثمار على نفقة الديوان والذي بدوره يحق له الرجوع على المالك أو الحائز عند انتهاء العجز⁽²⁾

2- عرض الأرض الفلاحية للتأجير

حسب نص المادة 52 من ق ت ع التي تنص على ان "وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة، عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة" فمن خلال نص هذه المادة فإننا نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يبين الحالات التي يتم فيها اللجوء لوضع الأرض حيز الاستثمار، أو عرضها للتأجير. وحسب نص المادتين 53 و 54 من ق ت ع⁽³⁾ فإن عقد إيجار

(1) زهية يهوني ، مرجع سابق، ص 211.

(2) زهية يهوني، مرجع سابق، ص 213.

(3) يراجع في ذلك نص المادتين 53 و 54 من ق ت ع.

الأرضي الفلاحية يمكن أن يحرر في شكل عرفي، وهذا خلافا لنص المادة 324 مكرر من ق م ج ، وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في أحد قراراتها.

وما يلاحظ من خلال النصوص القانونية المتعلقة بإيجار الأراضي الفلاحية كجزاء لعدم استغلال الأراضي الفلاحية فإن المشرع الجزائري لم يبين من له حق اختيار المستأجر؟ وهل يتم الإيجار بالتراضي أم بواسطة المزاد العلني؟ وهل يبرم عقد الإيجار بين المستأجر والمالك أو الحائز أم بين المستأجر و د و أ ف؟

أما فيما يخص مدة الإيجار فإنه يجب أن لا تقل عن موسم فلاحي، لأنها المدة الدنيا المناسبة لاستغلال الأرض الفلاحية، على أن لا تزيد عن 03 سنوات إذا اعتبرنا أن الديوان الوطني للأرضي الفلاحية هو الذي يكتسب صفة المؤجر⁽¹⁾

3- عرض الأرض الفلاحية للبيع

حسب البند الثالث من نص المادة 51 من ق ت ع فإنه إذا ثبت أن المستثمر لم يباشر استغلال الأرض الفلاحية خلال مدة سنة من تاريخ إعداره، وكانت الأرض الفلاحية خصبة جدا أو خصبة فإنه يتم عرضها للبيع، ويمكن أن يتخذ هذا الجزاء صورتين فيكون إما ببيع جبري في حال الموقف السلبي للمستثمر، أو ببيع اختياري في حال الموقف الإيجابي للمستثمر.

الحالة الأولى: الموقف السلبي للمستثمر (البيع الجبري)

إذا لم يستجب المستثمر للإنذار الأخير الموجه له من طرف لجنة عدم استغلال الأراضي الفلاحية، فيتولى د و أ ف مسألة البيع الجبري للأرض الفلاحية عن طريق المزاد العلني، مما يترتب عنه منع الديوان من ممارسة حق الشفعة، لأنه لا يجوز الأخذ بالشفعة في حالة البيوع الجبرية⁽²⁾

الحالة الثانية: الموقف الإيجابي للمستثمر (البيع الاختياري)

يمكن للمستثمر بعد إعداره من طرف لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية أن يقرر بيع الأرض الفلاحية، ويكون ذلك وفق إحدى الطريقتين:

- عرض الأرض على د و أ ف، وفي حالة الاتفاق على الثمن يتم البيع لصالح الديوان.

(1) زهية يهنزي، مرجع سابق، ص 215.

(2) فائزة فقير، مرجع سابق، ص 118.

- البحث عن مشتر آخر، وفي هذه الحالة يكون على المستثمر والمشتري أن يقوموا بتحرير تصريح بنية البيع، والذي يتم تبليغه لـ د و أ ف الذي يكون له الحق في الخيرة في ممارسة الشفعة الإدارية. والملاحظ أن ق ت ع قد أغفل إجراءات البيع التي يجب أن تكون أمام موثق، وكذا إجراءات الشهر⁽¹⁾

وفي هذه الحالة يمكن عرض بعض الإشكالات كالحالة التي يكون فيها المستثمر حائز فقط دون معرفة المالك، وكما نعلم أن الحائز ليس له حق التصرف في الأرض، وبالتالي استحالة بيعها، كما يثار إشكال أيضا في حالة إذا كان المستأجر هو الذي قام بالإخلال بواجب الاستثمار، فكيف يطبق هذا الجزاء عن المالك رغم أنه لم يرتكب أي خطأ شخصي.

"ويرى البعض أن الجزاء المترتب عن الإخلال بواجب استثمار واستغلال الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة والمقرر في قانون التوجيه العقاري، يهدد حق الملكية المحمي دستوريا في الصميم، كما يهدد مبدأ حرية التعاقد، وكذا استقرار المعاملات، وهو مبالغ فيه وغير متناسب مع القواعد العامة للنظام القانوني الجزائري"⁽²⁾

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال العقار التابع للملكية الخاصة للدولة

حسب نص المادة 29 الفقرة 02 من القانون 10-03 "يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (01) واحدة" ويتم معاينة هذا الإخلال عن طريق محضر قضائي بسعي من د و أ ف، وإعذار المستثمر من أجل الامتثال لالتزاماته القانونية والتعاقدية، وفي حالة عدم الامتثال بعد انقضاء الأجل المحدد في الإعذار، تقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بفسخ العقد بالطرق الإدارية، ويكون الفسخ قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ من طرف د و أ ف.

أما فيما يخص الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار المرسوم التنفيذي 21-432 المؤرخ في: 04-11-2021 المتعلق بشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز⁽³⁾ فإن المشرع الجزائري وحسب المادة 08 من نفس

(1) فائزة فقير، مرجع سابق، ص 120.

(2) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 129.

(3) المرسوم التنفيذي 21-432 المؤرخ في: 04-11-2021 المتعلق بشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية العدد: 83، بتاريخ 04-11-2021.

المرسوم اعتبر عدم استغلال واستصلاح الأراضي الفلاحية الممنوحة أثناء موسم فلاحي بدون سبب معقول، واجبا على كل مستثمر ومنه فإن الإخلال بهذا الالتزام يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز إداريا⁽¹⁾ وهذا ما أكدته أحكام المادة 24 بند 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 24-11-2022⁽²⁾.

وقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 21-432 السالفة الذكر الإجراءات الواجب اتباعها لفسخ عقد الامتياز في حال إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته خاصة واجب الاستغلال والاستثمار وهي كالتالي:

- يدون أعوان المراقبة محضر معاينة تثبت فيه الخلل في الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر المتمثلة في عدم استغلال الأرض أو استصلاحها أثناء موسم فلاحي وبدون عذر.
- توجيه إعدار من طرف د و أ ف في شكل وثيقة رسمية، وبأي وسيلة كانت (بريدا أو بريد إلكتروني أو فاكس) إلى عنوان المستثمر صاحب الامتياز. ويعتبر الإعدار مستلما من طرف المستثمر صاحب الامتياز، بدون أي شك من أشكال التشكيك بعد 03 أيام من تاريخ إرساله، حتى في حالة عودته.

- بعد انقضاء الأجل المحدد والمحتسب ابتداء من تاريخ إرسال الإعدار المذكور أعلاه، وفي حالة عدم استجابة المعني. يرسل له إعدار ثان 15 يوما من بعده ضمن نفس الأشكال ونفس الشروط .

- إذا استمر عدم استجابة المعني، بعد انقضاء الأجل المحدد في الإعدار الثاني ابتداء من 03 أيام لاستلامه، تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد أخطارها من قبل د و أ ف للولاية بفسخ عقد الامتياز إداريا.

وتحتفظ الدولة بحق طلب تصليح الأضرار المحتملة الناتجة عن الإخلال⁽³⁾

(1) يراجع في ذلك نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 21-432 البند 03.

(2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 24-11-2022، يحدد كليات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 82، بتاريخ: 07-12-2022.

(3) نوال جبدلي، "الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي: 21-432"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، الجزائر، المجلد: 08، العدد: 02، حوان 2022، ص 174.

الفرع الثالث: الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال المعقار التابع للأملاك الوقفية

إن استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 السالف الذكر، وبموجب هذا المرسوم فإن استغلال الأراضي الوقفية يتم بموجب عقود إيجار تتم عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي في حالات محددة، يلتزم بموجبها المستأجر استغلال الأرض الفلاحية استغلالاً شخصياً ومباشراً⁽¹⁾، وفي حالة إخلال المستأجر بهذا الالتزام فإنه يتوجب على السلطة المكلفة بالأوقاف المتمثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالمبادرة بفسخ العقد، ويكون ذلك بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي، بعد انقضاء أجل شهر واحد ابتداء من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة. وهذا ما نصت عليه المادة 15 فقرتين 03 و 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70⁽²⁾

المبحث الثاني: إلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض

حفاظاً على الطابع الفلاحي للأرض فإن المشرع الجزائري قد أولى أهمية قصوى لعملية تقسيم الأراضي الفلاحية وقيده هذه العملية بمساحات مرجعية تختلف باختلاف المنطقة ونوع الأرض وطبيعة المزروعات وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول، و سنتطرق في المطلب الثاني لضوابط حق البناء على الأراضي الفلاحية، ونخصص المطلب الثالث لضوابط تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها.

المطلب الأول: ضوابط تقسيم الأراضي الفلاحية واحترام المساحات المرجعية

الأصل أن الإنسان حر في التصرف فيما يملك، فحق الملكية يمنح لصاحبه السلطات الثلاث (استعمال، استغلال والتصرف)، إلا أنه ونظراً للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأرض الفلاحية، فإن المشرع قيد حق التصرف فيها كتقسيمها مثلاً تقسيمها يتعارض مع هاته الوظائف، وعليه سنتناول في الفرع الأول مفهوم ومعايير تقسيم الأراضي الفلاحية، أما في الفرع الثاني فسوف نتناول إجراءات طلب تقسيم الأراضي الفلاحية.

(1) يراجع في ذلك نص المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70.

(2) يراجع في ذلك نص الفقرتين 03 و 04 من المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70.

الفرع الأول: مفهوم تقسيم الأرض الفلاحية

حفاظا على الطابع الفلاحي للأرض أوجب المشرع الجزائري أن لا تقسم إلا وفق معايير محددة وعليه سنتطرق أولا لتعريف تقسيم الأرض الفلاحية ونبين في الجزئية الثانية الشروط القانونية لتقسيم الأراضي الفلاحية.

أولا - تعريف تقسيم الأرض الفلاحية

لم يعرف المشرع الجزائري تقسيم أو تجزئة الأراضي الفلاحية، من خلال القوانين والنصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، ولكن يمكن تعريف تقسيم الأرض فلاحية بأنه "عملية تقسيم الأرض الفلاحية إلى قطعتين أو أكثر، فهي تؤدي إلى الحصول على وحدات إنتاجية أصغر من القطعة الأم، وقد ينتج عن تجزئة الأرض الفلاحية بداية أو بصفة مستمرة ومتواصلة ما يسمى بتفتت الأرض الفلاحية، وهو تقليل المساحة القابلة للزراعة إلى حد يجعل استثمارها قليل الإنتاج وكثير التكاليف"⁽¹⁾

وتتعدد أسباب تقسيم الأرض الفلاحية، فقد يكون بسبب الانتقال بالميراث أو التصرف فيها كبيعها أو هبتها كأجزاء، وكذلك الخروج من حالة الشيوخ..... إلخ ولتقسيم الأرض الفلاحية مساوئ عديدة منها ضياع المساحات الزراعية الكبرى، وتشتيت جهد الفلاح، وكذا تعطيل استخدام المكنة الزراعية لزيادة الإنتاج، كما يحول دون وضع نظام أمثل للري والصرف، وقد يؤدي إلى كثرة الخلافات بين أصحاب الملكيات الصغيرة⁽²⁾ كل هذه الأسباب قد تحول دون استغلالها استغلالا أمثلا، وقد تؤدي إلى تحويلها عن وجهتها الفلاحية.

ثانيا - شروط تقسيم الأراضي الفلاحية

تنص المادة 55 من ق ت ع المعدل والمتمم على انه "تجزر المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب أن لا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار، ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه" وعليه يمكن إيجاز شروط تقسيم الأرض الفلاحية فيما يلي:

(1) زهية يهوني، مرجع سابق، ص 303.

(2) زهية يهوني، مرجع سابق، ص 307.

أ- أن يكون التقسيم في شكل رسمي

حسب نص المادة 55 من ق ت ع المذكورة أعلاه يشترط أن تكون عملية تقسيم الأرض الفلاحية في شكل عقد رسمي أمام الموثق أو بموجب حكم قضائي، على أن يتم تسجيل العقد وشهره بالمحافظة العقارية، تحت طائلة بطلان التصرف لمخالفته للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال.

ب- احترام المساحات المرجعية

تطبيقا لنص المادة 55 من ق ت ع السالفة الذكر صدر المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وقد نصت المادة الأولى منه أن هذا المرسوم يحدد شروط إنجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني⁽¹⁾، وعليه فإن هذا المرسوم يحكم عملية تقسيم الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة وكذا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وحددت المادة 03 من نفس المرسوم المساحات المرجعية معتمدة على ثلاثة معايير وهي: المنطقة، نوع الأراضي ونظام المزروعات، وهذا ما سيوضحه الجدول الموالي.

(1) يراجع في ذلك نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 97-490.

جدول يبين المساحات المرجعية للأراضي الفلاحية حسب تصنيفها التقني

المساحة المرجعية بالهكتار	نظام المزروعات	الصيغ	نوع الأراضي	المناطق
1.5	خضر	1	مسقية	أ + الأراضي
4	خضر وزراعة أشجار	2		المسقية في
7	زراعة أشجار	3		المناطق الأخرى
8	خضر/ زراعات كبرى	1	غير مسقية	أ- ب- ج- د- م
7	زراعات كبرى/ أعلاف	2		
10	زراعات صناعية/ زراعات كبرى	3		
20	زراعات كبرى/ أعلاف بقول جافة	1	غير مسقية	ب
18	زراعات كبرى/ أعلاف بور	1	غير مسقية	ج
	بقول جافة/ زراعات كبرى بور	2		
10	زراعات كبرى/ خضر	1	غير مسقية	د
3	زراعات كبرى	1	مسقية	و
1	زراعات النخيل المكثفة	2		
3.5	زراعات النخيل/ زراعات كبرى	3		
10	زراعات كبرى/ أعلاف	1	غير مسقية	م
11	زراعات الأشجار غير المسقية	2		

المصدر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المؤرخ في: 20 ديسمبر 1997. يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، لسنة 1997، ص 19.

وعليه فإن أي تقسيم للعقار الفلاحي على نحو مخالف للجدول المبين أعلاه يعد باطلا وعديم الأثر تطبيقا للمادة 65 من ق ت ع. لأنه وحسب مفهوم المادة 55 من ق ت ع فإن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية⁽¹⁾، يجب ألا تلحق ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراضي تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري، وهو ما أكدته المادة 23 من ق ت ف⁽²⁾

إذن وحسب ما سبق فإنه يجب على المالك الذي يريد التصرف في العقار الفلاحي بالتقسيم مراعاة المساحة المرجعية المحددة قانونا لإبقاء الأرض الفلاحية قابلة للاستثمار

(1) يراجع في ذلك نص المادتين: 55 و 65 من ق ت ع.

(2) يراجع في ذلك نص المادة 23 من القانون 08-16.

والمحافظة على طابعها الفلاحي، تحت طائلة عدم إشهار التصرف الوارد بالمحافظة العقارية المختصة خاصة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490⁽¹⁾

كما أكدت المادة 05 من المرسوم السابق الذكر على أن كل تحويل ملكية عقارية المنصب على الأراضي الفلاحية، لا يمكن أن يتم في الحالتين الآتيتين:

1- إذا انصب على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص أو المستثمرات الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في الجدول المبين أعلاه.

2- إذا أفضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأموال الوطنية تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في الجدول أعلاه.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة التجزئة والتقسيم

إن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى إجراءات تقسيم الأراضي الفلاحية من خلال النصوص القانونية المتعلقة بهاته العملية والمتمثلة أساسا في ق ت ع أ و ق ت ف وكذا المرسوم التنفيذي رقم 97-490، وإنما اكتفى المرسوم 97-490 بتحديد شروط عملية التقسيم، وبالرجوع لنص المادة 07 من المرسوم 97-490⁽²⁾ والتي أوجبت على الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تقسيم الأراضي الفلاحية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لأحكام هذا المرسوم، ومن ثم يجب على الموثق المكلف بتحرير أي معاملة متعلقة بعملية التقسيم أن يقوم بإرسال طلب برسالة موصى عليها إلى مديرية المصالح الفلاحية بالولاية التي تقع بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية، على أن يتضمن الطلب المعلومات التالية:

- حالة الطالب.
- تحديد العقار موضوع التقسيم تحديدا دقيقا.
- عدد القطع المزمع إنشاؤها ومساحة كل واحدة منها.
- طبيعة ونوعية النشاط الممارس.
- تعريف هوية المالك.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، "استنزاف الأراضي الفلاحية في الجزائر"، مجلة الاستراتيجية والتنمية، جامعة مستغانم، الجزائر، المجلد 10، العدد 06 (خاص)، نوفمبر 2020، ص 85.

⁽²⁾ يراجع في ذلك نص المادة 07 من المرسوم 97-490.

- طبيعة سند الملكية.

- سبب التقسيم (قسمة تركة، خروج من الشيوخ، بيع.....)

ويتعين على إدارة المصالح الفلاحية التحقيق في هذا الطلب، من خلال التأكد من مدى مطابقته للنصوص القانونية خاصة احترام المساحة المرجعية المبينة في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 97-490. ويمكن أن يكون رد الإدارة وفق الحاليتين التاليتين:

الحالة الأولى: في حالة انتهى التحقيق في مطابقة عملية القسمة لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-490⁽¹⁾ يقوم مدير المصالح الفلاحية المختص إقليميا بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية، ويجب الإشارة إلى أنه يتعين على مدير المصالح الفلاحية أن يرد على الطلب المتعلق بالقسمة خلال مدة أربعة أشهر من تاريخ إيداعها لدى مصالحه، وفي حالة سكوت الإدارة وعدم ردها عن الطلب فيعتبر قبولا، ويمكن في هذه الحالة للموثق المكلف بعملية التقسيم أن يواصل الإجراءات وتحرير العقد النهائي مع وجوب الإشارة الصريحة لسكوت الإدارة لمدة تفوق الآجال المحدد قانونا للرد.

الحالة الثانية: في حالة انتهى التحقيق إلى أن العملية المزمع إبرامها لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحات المحددة في المادة 03 من المرسوم 97-490 فيتوجب على مدير المصالح الفلاحية تحرير قرار رفض عملية القسمة والذي يجب أن يكون مسببا، كما يجب تبليغه للمعني⁽²⁾ هذا القرار قابل للطعن أمام القضاء المختص.

الفرع الثالث: الجزاءات المترتبة عن عدم احترام المساحات المرجعية

طبقا لأحكام المادة 55 من ق ت ع التي تنص على أنه "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب أن لا تلحق هذه العمليات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه" وطبقا لأحكام المادة 23 من ق ت ف التي تنص على أنه "يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية تؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات

(1) يراجع في ذلك نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-490.

(2) زهية يهوني، مرجع سابق، ص 111.

أقل من الحدود الدنيا التي تتحدد عن طريق التنظيم، اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي بموجب المادة 08 من هذا القانون" وطبقا لأحكام المادة 56 من ق ت ع التي تنص على أنه "كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر. ويمكن في هذه الحالة، الموافقة على نقل الملكية التي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل" وعليه فإن أي تصرف يخالف أحكام هذه المواد فإنه يترتب عنه ما يلي:

1- بطلان المعاملة:

إن أي تصرف يخالف أحكام المواد المذكورة أعلاه يعتبر باطلا بطلانا مطلقا، ويمكن للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها وقد صدر في هذا الشأن حكم قضائي عن محكمة سطيف بتاريخ 24-02-2003، أثارت فيه المحكمة تلقائيا البطلان المطلق لعقد الملكية استظهر من طرف الملاك المشاعين في موضوع يتعلق بقسمة أرض فلاحية مشاعة، واعتبرت المحكمة أن الملاك الجدد لا صفة لهم باعتبار أن عقد ملكيتهم جاء خرقا للمادة 55 من القانون 90-25 لعدم احترام المساحة المرجعية، مما أدى إلى تفتيت الأرض الفلاحية إلى مجموعة من الملكية الصغيرة والتي يستحيل معها استغلال هذا الأرض الفلاحية⁽¹⁾

2- ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

حسب المادة 56 فقرة 02 من ق ت ع فإن المشرع أجاز لـ د و أ ف الحلول محل المشتري على أن يدفع ثمننا عادلا، وهذا ما أكدته المادة 02 فقرة 04 من ملحق المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء د و أ ف⁽²⁾ التي مكنت الديوان من حيازة الأراضي الفلاحية التي كانت موضوع معاملات تمت بخرق نص المادة 55 من ق ت ع⁽³⁾ التي اعتبرت أن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية يجب أن لا تتسبب في تكوين أرض تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري.

(1) عابدة مصطفىاوي، محمد بودة، "إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية" مجلة الدراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم

الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجلفة، الجزائر، مجلد 13، عدد 04، جويلية 2021، ص 706.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في: 24-02-1996، يتضمن إنشاء د و أ ف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 08-02-1996.

(3) عابدة مصطفىاوي، محمد بودة، مرجع سابق، ص 706.

وما يمكن إثارته في هذه الحالة هو غموض النصوص القانونية وتعارضها، فكيف تكون المعاملة باطلة من جهة وتمكين الديوان من ممارسة الشفعة والأصل أن الشفعة لا تكون في العقود الباطلة.

المطلب الثاني: ضوابط حق البناء على الأراضي الفلاحية

إن المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي أكد على ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية وعليه فقد أكد على عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية كأصل عام وربط إمكانية البناء بالمساهمة في رفع الطاقة الإنتاجية لهذه الأراضي أو تسهيل عمل صاحب الأرض، إذن فالمشرع قيد عملية البناء على الأراضي الفلاحية بشروط وإجراءات قانونية يجب اتباعها والتقيدها بها في عملية البناء على هذا الصنف من الأراضي، وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتعرض في الفرع الأول شروط الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية وفي الفرع الثاني سنتناول إجراءات الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: شروط الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية

طبقاً لأحكام المادتين 34 و 35 من ق ت ع⁽¹⁾ وكذا المادة 28 من ق ت ف⁽²⁾ فإن عملية البناء على الأراضي الفلاحية يجب أن لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، كما يجب أن تتم إلا بناء على رخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط المحددة بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالبناء والتعمير التي تقضي بضرورة توفر شروط قانونية خاصة تتعلق بطالب رخصة البناء وأخرى تتعلق بطبيعة البناء المقام على الأرض الفلاحية.

أولاً: الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء

تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 15-01-2015⁽³⁾ "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية. أن يتقدم

(1) يراجع في ذلك نص المادتين 34 و 35 من ق ت ع.

(2) يراجع في ذلك نص المادة 28 من القانون 08-16.

(3) المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد: 07، بتاريخ: 12-02-2015.

بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه" إذن فيمكن أن يحمل طالب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية إحدى الصفات التالية:

1- المالك: حسب نص المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ التي تنص على أنه "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض" وعليه فإن طالب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية يجب أن يكون مالكا للأرض محل البناء بأي طريق من الطرق القانونية لاكتساب الملكية العقارية، بما فيهم المالكين بالتقادم بموجب شهادة الحياة وهذا ما نصت عليه المادتين 39 و 40 من ق ت ع⁽²⁾. ومنه فإنه يتعين على طالب رخصة البناء أن يستظهر نسخة من عقد الملكية أو الدفتر العقاري، أما إذا كان طالب رخصة البناء شخص معنوي خاضع للقانون الخاص فيتعين عليه إرفاق نسخة من القانون الأساسي طبقاً لأحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽³⁾

غير أنه واستثناء عن هذه القاعدة وفي إطار المساعدة المقدمة من طرف الدولة في مجال السكن الريفي فقد لجأت بعض البلديات إلى عدم اشتراط عقد ملكية الأرض في ملف طلب رخصة البناء، واكتفت بمقرر الاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي وهذا راجع لعدم امتلاك أغلب المستفيدين لسندات ملكية مما استوجب تقديم تسهيلات في إجراءات الحصول على رخصة البناء⁽⁴⁾

2- الوكيل: وهو وكيل المالك بموجب عقد توكيل معد وفقاً لأحكام ق م ج، وهذا ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر⁽⁵⁾. وقد تكون الوكالة عامة أو خاصة ما دام أن المادة السابقة لم تحدد نوع الوكالة.

(1) القانون رقم 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، بتاريخ 02-12-1990.

(2) خولة عواد، "الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 2019، ص 779.

(3) محمد لمين سلخ، رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية (دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والتونسي) "مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 11، العدد 01، 2020، ص 857.

(4) خولة عواد، مرجع سابق، ص 779.

(5) يراجع في ذلك نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19

3- **المستأجر المرخص له قانونا:** الأصل أن المستأجر يتمتع بالعين المؤجرة دون إحداث تغييرات عليها، إلا أنه يجوز استثناء لمستأجر الأرض الفلاحية أن يتقدم أمام الإدارة المختصة بطلب رخصة البناء بشرط الحصول على ترخيص قانوني من المؤجر مالك الأرض.

4- **الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية:** ويكون ذلك بواسطة نسخة من العقد الإداري الذي يمنح التخصيص للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني ويكون ذلك بواسطة عقد تعده أملاك الدولة. أو الامتياز بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، أو المؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها، ويكون ذلك بموجب عقد امتياز تعده مصالح أملاك الدولة بعد التوقيع على دفتر الشروط بين ممثل الهيئة والمدير الولائي لـ د و أ ف، وهذا ما جاءت به أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-11، المؤرخ في 10-01-2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية⁽¹⁾، حيث يمكن لهذه الهيئات القيام بالبناء على الأراضي الفلاحية وفقا للقانون ومقتضيات المادة 03 من دفتر الشروط الصادر بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 29-03-2011⁽²⁾ المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية لتابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية⁽³⁾

5- **الحائز في إطار قانون الاستصلاح:** رخصت المادة 09 من القانون 83-83 المؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية⁽⁴⁾ للحائز إنجاز محلات ذات استعمال سكني مخصصة للمزارع وعائلته وبنائات الاستغلال وكل ملحق عادي في مزرعته.

6- **حائز أو الشاعل في مفهوم قانون التوجيه العقاري:** نصت المادة 43 من ق ت ع على أن كل من يحوز شهادة حيازة قانونية يجوز له التصرف باعتباره مالكا حقيقيا، وبالتالي فإن له

(1) المرسوم التنفيذي رقم 06-11، المؤرخ في 10-01-2011، يحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 02، بتاريخ: 11-01-2011.

(2) القرار الوزاري المؤرخ في 29-03-2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية لتابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، الجريدة الرسمية العدد: 34 المؤرخة في: 9-03-2011.

(3) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 858.

(4) يراجع في ذلك نص المادة 09 من القانون 83-83 المؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد: 34، بتاريخ: 16-08-1983.

حق طلب رخصة البناء، بشرط أن تكون الحيازة على العقار هادئة ومستمرة. وهدف المشرع من تمكين حائز الأرض الفلاحية من البناء هو تشجيع الاستثمار الفلاحي وتحقيق الانتاج الوفير.

7- صاحب حق الامتياز: في إطار القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث نصت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، نصت صراحة على حق صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية.

8- المنتفع من الأرض الفلاحية الموقوفة: مهما كان شكل الانتفاع عينيا أو شخصيا وهذا ما نصت عليه المادة 26 مكرر 2 من قانون الأوقاف⁽¹⁾، وكذا دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10-02-2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة⁽²⁾

ثانيا: الشروط المتعلقة بطبيعة البناء المقام على الأرض الفلاحية

للمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض يجب أن تتضمن رخصة البناء ترخيصا فقط ببناء المنشآت المتعلقة بالتجهيزات التي تزيد في مردود الأرض الفلاحية، أو البنايات المعدة لاستعمال السكني للشخص الذي يستغل الأرض الفلاحية، على أن لا يتجاوز ارتفاع البناية 09 أمتار يتم قياسها من أي نقطة من الأرض.

وبناء على أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية المتم⁽³⁾، حيث ضبط هذا القرار المساحة القصوى التي يمكن تخصيصها لإقامة منشآت الاستغلال الزراعي أو المباني المخصصة للسكن، والملاحظ أن هذا القرار الوزاري اعتمد تصنيفا تقنيا جديدا فصنف الأراضي إلى أراضي زراعية ذات إمكانات عالية (رفيعة) والحسنة والمتوسطة هذا التصنيف مغاير

(1) المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10-02-2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 09، بتاريخ 20-02-2014.

(2) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 858.

(3) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد: 86، بتاريخ: 06-12-1996.

للتصنيف الذي اعتمده المشرع في ق ت ع. (الأراضي الخصبة جدا، الخصبة، متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة)

1- البناية المراد إنجازها عبارة عن منشآت استغلال فلاحي:

كما تطرقنا سابقا فإن المشرع الجزائري من خلال القرار الوزاري المشترك السالف الذكر قيد المساحة القصوى للبناء حسب تصنيف التقني للأرض فقسمها إلى أراضي زراعية ذات إمكانات عالية (رفيعة) والحسنة والمتوسطة، وسنفصل فيما يلي الشروط الخاصة بكل صنف:

أ- بالنسبة للبنائيات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلفائية فإنه يجب ألا تتعدى مساحة البناء $1/50$ من مساحة الملكية إذا مساحتها أقل من 05 هكتارات، فإذا تجاوزت المساحة هذا الحد فيمكن أن ترفع ب 50 متر مربع لكل هكتار.

ب- بالنسبة للبنائيات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة، فإن مساحة البنائيات يجب أن لا تتجاوز $1/25$ من مساحة الأرض بنفس الشروط أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد فيمكن أن ترفه ب 50 متر مربع لكل هكتار.

وقد سمح المشرع بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18-11-2015 المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 للوزير المكلف بالفلاحة بالترخيص بإقامة بنايات موجهة لاحتضان منشآت التجهيز المدرجة ضمن إطار الاستثمار الفلاحي بناء على اقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة، يحدد تشكيلتها وسيرها مقرر يصدره وزير الفلاحة⁽¹⁾

2- البناية المراد إنجازها عبارة عن بناية ذات استعمال سكني

طبقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 السالف الذكر والذي قيد المساحة القصوى للبناء على الأراضي الفلاحية حسب التصنيف التقني للأرض فإنه يمكن تقسيم شروط ومعايير البناء المخصص للسكن حسب التصنيف الآتي:

(1) خولة عواد، مرجع سابق، ص 778.

أ- بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الرفيعة والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء المخصص للسكن $1/250$ من المساحة الأرض التي تكون أقل من 05 هكتارات، أما إذا كانت المساحة تتراوح بين 05 و 10 هكتارات فتضاف 20 متر مربع لكل هكتار، وفي حالة ما إذا زادت المساحة الكلية للأرض الزراعية عن 10 هكتارات فإنه يضاف إلى المساحة المخصصة للبناء والمحسوبة على أساس 05 هكتارات مساحة إجمالية ب 10 أمتار مربعة إضافية لكل هكتار زائد عن حد 05 هكتارات⁽¹⁾

ب- بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة فالمشروع الجزائري ميز بين حالتين:

ب-1- أرض زراعية ذات إمكانيات ضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية فإن مساحة البناء المخصص للسكن يجب أن لا تتجاوز $1/10$ من مساحة الأرض التي تقل عن 1000 متر مربع، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف 20 متر مربع لكل 1000 متر مربع إضافي.
ب-2- أرض زراعية ذات إمكانيات ضعيفة لا تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية قوية فيجب أن لا تتجاوز مساحة البناء المخصص للسكن $1/100$ من مساحة الأرض، أما إذا تجاوزت المساحة الكلية للأرض 1000 متر مربع فتضاف 20 متر مربع لكل 1000 متر مربع إضافي⁽²⁾

وفي حال استهلاك المساحة القصوى فإنه لا يمكن لصاحب الأرض إقامة منشآت ومباني عليها، وكذا في حال انتقال ملكية الأرض بطريق الإرث أو البيع أو الهبة مثلا فإنه لا يترتب إنشاء حقوق بناء لصالح المالك الجديد إذا استهلكت المساحة المسموح بها للبناء، ويبقى لمن انتقلت إليه ملكية الأرض في هذه الحالات الحق في أن يجري تعديلات في حدود المساحة القصوى أو التعلية في الحدود المسموح بها.

(1) محمد لمين سلخ، دروس في مقياس العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص 136.

(2) خولة عواد، مرجع سابق، ص 778.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية

طبقا لنص المادة 34 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ فإنه يتعين على طالب رخصة البناء في الأراضي الفلاحية أن يقدم ملفا إداريا وتقنيا، على أن يدرس هذا الطلب من طرف الجهة الإدارية المتخصصة، على أن تصدر هذه الأخيرة قرارا بالموافقة على الطلب والترخيص بالبناء أو برفض الطلب، وعليه سنفصل هذا الفرع كما يأتي:

أولا: تقديم طلب رخصة البناء

يتعين على طالب رخصة البناء أن يتقدم بطلبه إلى الإدارة المختصة مدعما طلبه بملف إداري وتقني، فيجب أن يتضمن الملف الإداري الوثيقة التي تثبت صفة طالب الرخصة فقد تكون نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو نسخة من عقد الامتياز أو نسخة من العقد الإداري الذي يبين تخصيص قطعة الأرض أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

أما الملف التقني وكذا المتعلق بالهندسة المعمارية فيجب أن يحوي:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 على أن يتضمن جميع البيانات الخاصة لحدود الأرض والطوابق وارتفاعها وكذا تحديد المساحة المراد بناؤها بالإضافة إلى بيان شبكة قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 و600 متر مربع، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات.
- مذكرة تتضمن الوصف الكشفي الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجازها.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
- بالنسبة للبنىات غير المخصصة للاستعمال السكني يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية المبينة لعدد العمال وطاقة استقبال المحل وطريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة...

(1) يراجع في ذلك نص المادة 34 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائية، كما يوضح أبعاد المنشآت والعناصر المكونة للهيكل، بالإضافة إلى تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية.

ويجب الإشارة إلى يجب إعداد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء والمتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية بصفة مشتركة.

ويرسل ملف طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقعة بدائرة اختصاصه الأرض الفلاحية في ثلاث نسخ إذا تعلق الأمر بالمساكن الفردية، و ثماني نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج رأي المصالح العمومية، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق المرفقة ومدى مطابقتها للملف على أن يبين نوع هذه الوثائق بطريقة مفصلة على الوصل⁽¹⁾

ثانياً: دراسة طلب رخصة البناء والفصل فيه

يتم الفصل في طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

بناء على نص المادة 65 من القانون 90-29⁽²⁾ فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بإصدار رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية في حالة البناءات المتواجدة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي حالة غياب المخطط فيسلم الرخصة بصفته ممثلاً للدولة بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، وهذا ما أكدته المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽³⁾.

في أجل 08 أيام من استلام طلب رخصة البناء يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من الملف إلى مديرية المصالح الفلاحية بواسطة ممثلها على مستوى الشباك الوحيد، وعلى هاته الأخيرة أن تصدر ردها خلال 08 أيام من تاريخ استلام الطلب وإلا اعتبر ردها موافقة، ويتم دراسة طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية الشباك الوحيد للبلدية

(1) خولة عواد، مرجع سابق، ص 782.

(2) يراجع في ذلك نص المادة 65 من القانون 90-29.

(3) يراجع في ذلك نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.

المستحدث بموجب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير⁽¹⁾ ويتعين على الشباك الوحيد أن يفصل في طلب رخصة البناء في خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب⁽²⁾

2- الوالي:

طبقا لنص المادة 66 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن الوالي يختص بتسليم رخصة البناء على الأراضي الفلاحية في حالة عدم توفر مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، كما يختص الوالي أيضا في إصدار رخصة البناء إذا تعلق الأمر بالتجهيزات العمومية أو خاصة ذات منفعة محلية والتي يمكن ان تدرج في إطارها مختلف التجهيزات التي تخدم الأرض الفلاحية وهذا ما أشارت إليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.

3- الوزير المكلف بالتعمير:

يختص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء على الأراضي الفلاحية المتعلقة بالمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية

إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بإرسال الملف مرفقا برأي مصلحة التعمير على مستوى البلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران من أجل إبداء رأيها في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب.

وتتم دراسة طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية من طرف الشباك الوحيد للولاية، هذا الأخير يتوجب عليه تحضير الملف وإرسال نسخة منه إلى ممثل مديرية المصالح الفلاحية لإبداء رأيها، يفصل الشباك الوحيد في طلب رخصة البناء في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، كما يجب أن يصدر قرارا في هذا الأجل إما بالرفض أو القبول أو التأجيل، على أن يبلغ هذا القرار إلى المعني، ويتوقف هذا الأجل إذا كان ملف موضوع استكمال للوثائق أو معلومات ناقصة.

(1) المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19

(2) خولة عواد، مرجع سابق، ص 782.

إذا كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكل الشروط القانونية فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارا بالموافقة على منح رخصة البناء وبيبلغ القرار للمعني مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير المختصة. ويعتبر سكوت الإدارة المختصة وعدم ردها على طلب رخصة البناء رفضا ضمنيا، ويبقى للمعني أن يطعن أمام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾

المطلب الثالث: ضوابط تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها

نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية والوظيفية للأراضي الفلاحية فإن المشرع الجزائري أحاطها بحماية خاصة، تتمثل أساسا في وجوب المحافظة على طابعها الفلاحي، وعدم تحويل وجهتها الفلاحية إلى أراض عامرة أو قابلة للتعمير، وقد قيد المشرع تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها بمجموعة من الضوابط منها القانونية وأخرى تنظيمية، وعليه سنتناول في الفرع الأول الإطار القانوني المرجعي لعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وفي المطلب الثاني سنتطرق للإطار التنظيمي لعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: الإطار القانوني المرجعي لعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

إن عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لفائدة المشاريع العمومية تتم وفق إجراءات معينة، بحسب تصنيف الأرض، مما يتوجب علينا أن نتناول أولا تصنيف الأراضي الفلاحية حسب التشريع الجزائري ونتناول إجراءات تحويل الأراضي الفلاحية حسب تصنيفها.

أولا: تصنيف الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في المادة 04 من ق ت ع التي تنص على أن "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 استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله" ومن خلال النصوص القانونية المنظمة للمعقار الفلاحي فإن تصنيف الأراضي الفلاحية قد يكون تصنيفا قانونيا على أساس طبيعة الملكية أو تصنيفا تقنيا يعتمد على الطبيعة الطبوغرافية للأرض أو بحسب إمكانات الأرض في حد ذاتها وموقعها الجغرافي وهذا ما سنفصل في فيما يأتي:

(1) خولة عواد، مرجع سابق، ص 784.

1- التصنيف القانوني للأرض الفلاحية:

يعتمد التصنيف القانوني للأرض الفلاحية حسب طبيعة الملكية، فتتقسم إلى ثلاثة أصناف، أراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة، أراضي فلاحية تابعة للأحكام الخاصة للدولة، والأراضي الفلاحية الوقفية.

2- التصنيف التقني للأرض الفلاحية:

يتم تصنيف الأراضي الفلاحية تقنيا بحسب عوامل مختلفة طبيعية وجيولوجية، وهذا ما اعتمده المشرع الجزائري في ق ت ع، وقد جاء في نص المادة 05 من نفس القانون "تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جدا، وأراض خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة والانحدار، والمناخ، والسقي" وعليه فتصنف الأراضي الفلاحية حسب المعيار التقني إلى:

أ- أرض خصبة جدا: حسب نص المادة 06 من ق ت ع فهي "الأراضي التي طاقتها الانتاجية عالية، هي الأراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي"

ب- أرض خصبة: حسب نص المادة 07 من ق ت ع فهي "أراض متوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبع رطبة، ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي"

ج - أرض متوسطة الخصوبة: حسب نص المادة 08 من ق ت ع فهي

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

- الأراضي غير المسقية متوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

- 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.

د- أرض ضعيفة الخصوبة: حسب نص المادة 09 من ق ت ع فهي "الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف"

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى أصناف أخرى هي غير معدة أساسا للفلاحة لكن يمكن استصلاحها وجعلها فلاحية بامتياز، على غرار الأراضي الصحراوية والحلفائية والغابية، كما نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد تصنيفا مقاربا لهذا التصنيف في إصدار رخصة البناء على الأراضي الفلاحية، مع اختلاف في التسميات المذكورة في ق ت ع وهذا ما يدعو للارتباك أحيانا.

كما أن المشرع الجزائري تناول أصنافا أخرى بالإضافة إلى ما سبق ذكره مثل الأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية وذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية وهذا ما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم والمعدل⁽¹⁾ وكان المشرع من خلال هذا القرار يقول أن هذه الأصناف الأخيرة لا تدخل ضمن التقسيم التقني السابق⁽²⁾

3- تصنيف يعتمد على موقع الأرض ونسبة تهاطل الأمطار

هذا التصنيف وضعه المشرع الجزائري اعتمادا على الإمكانيات الفلاحية للأرض وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، هدفه الأساسي تحديد مبلغ الإتاوة السنوية التي يدفعها المستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، كما اعتمد هذا التصنيف في تحديد المساحة الدنيا المرجعية لمستثمرة الفلاحية القابلة للحياة عند تجزئة الأراضي الفلاحية، وقد ورد هذا التصنيف بموجب المادتين 80 و 81 من القانون 88-33 المؤرخ في 31-12-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989⁽³⁾ وتم تتميم هذا التصنيف بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 97-490 السالف الذكر. وتم تصنيف الأراضي الفلاحية حسب هذا المعيار إلى:

- **المنطقة أ:** تضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم.

- **المنطقة ب:** تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم وهي الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5%.

(1) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم والمعدل، الجريدة الرسمية عدد: 86، بتاريخ: 06-12-1992.

(2) محمد لمين سلخ، "رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية" مرجع سابق، ص 851.

(3) يراجع في ذلك نص المادتين 80 و 81 من القانون 88-33 المؤرخ في 31-12-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية العدد: 54 بتاريخ: 21-12-1988.

- المنطقة ج: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات تتراوح بين 350 و 450 مم.
- المنطقة د: تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال.
- المنطقة و: تتكون من الأراضي الصحراوية وهي كل أرض تقل فيها نسبة الأمطار فيها عن 100 مم في مفهوم ق ت ع .
- المنطقة م: وهي عبارة عن مناطق جبلية حدد إقليمها الجغرافي ملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-490⁽¹⁾

ثانيا: إجراءات تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية

حسب قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي فإن المشرع الجزائري قد ربط عملية وإجراءات تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها بحسب طبيعة التربة، وعليه سنتناول إجراءات تحويل الأراضي الخصبة جدا والخصبة ثم نتناول إجراءات إلغاء تصنيف باقي الأصناف الأخرى.

1- تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة

نصت المادة 36 من ق ت ع على أن "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما، وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، وفي الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى" وعليه فإن المشرع الجزائري ألزم بأن تكون كل عملية تحويل أرض فلاحية مصنفة من فئة الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة إلى أرض قابلة للتعمير بموجب القانون.

2- إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى

نصت المادة 36 فقرة 02 من ق ت ع على أن "وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، وفي الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى" كما نصت المادة 15 من ق ت ف على أن "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة المنصوص عليها في المادة من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18

(1) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 852.

نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء" وعليه فلا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب وضعيفة الخصب إلا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء خارج إطار أدوات التهيئة والتعمير⁽¹⁾

3- الإجراءات القانونية

في إطار ضبط عملية وإجراءات تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية صدر منشور وزاري عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم 553 المؤرخ في 11-09-2009⁽²⁾ تضمن بعض إجراءات أهمها:

- أنه يتم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وإدماجها ضمن الأراضي القابلة للتعمير بموجب القانون إذا تعلق الأمر بأراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة، وبموجب مرسوم إذا تعلق الأمر باقي الأصناف.

- إنشاء لجنة ولائية برئاسة الوالي تتشكل من مدير أملاك الدولة، مدير المصالح الفلاحية، مدير البناء والتعمير، مدير الري، رئيس الغرفة الفلاحية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

- تتصيب لجنة على مستوى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية مكونة من ممثل كل من وزارة الفلاحة، وزارة المالية، والوزارة المعنية بالمشروع، وتتمثل مهمة هذه اللجنة أساسا في التأكد من احترام إجراءات التحويل وإلغاء التصنيف، والمصادقة على التقرير المرسل من طرف اللجان الولائية، وإجراء تحقيقات تكميلية إن اقتضت الضرورة لذلك.

- بعد المصادقة على التقرير من طرف اللجنة المركزية، يتولى الوزير صاحب طلب إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية إرسال ملفا يتكون من: مشروع تمهيدي لقانون (أرض خصبة جدا أو خصبة) أو مشروع تمهيدي لمرسوم (أرض متوسطة الخصوبة أو ضعيفة الخصوبة) بالإضافة إلى تقرير اللجنة الولائية ورأي اللجنة المركزية.

(1) سفيان سولم، "تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية - بين مقتضيات الحماية ومتطلبات التنمية" - مجلة الاقتصاد

والقانون، جامعة سوق أهراس، الجزائر، العدد 07، 2020، ص 6.

(2) منشور صادر عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية رقم: 553 المؤرخ في: 11 نوفمبر 2009، المتعلق بشروط وكيفيات

استرجاع الأراضي الفلاحية الواقعة خارج القطاعات القابلة للتعمير من أجل إنجاز تجهيزات عمومية، غير منشور بالجريدة الرسمية.

- لا يمكن حيازة الأرض الفلاحية الملغى تصنيفها إلا بعد نشر نص القانون أو المرسوم في الجريدة الرسمية⁽¹⁾

الفرع الثاني: الإطار التنظيمي لعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

من أجل احتواء الاحتياجات القصوى إلى الأراضي الفلاحية بادرت الحكومة لإصدار سلسلة من التعليمات من أجل بسط رقابة صارمة على اللجوء إلى إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لفائدة المشاريع العمومية تمثلت أساسا في ما يلي:

أولا: التعليمتين الوزائيتين رقمي 01 و 02 المتعلقةين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية⁽²⁾

بموجب المنشور الوزاري رقم 244 المؤرخ في 13-04-2010⁽³⁾، ألغى المنشور الوزاري رقم 533 السالف الذكر، مع التأكيد على ان إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية يتم طبقا لتعليمية تصدر عن الوزير الأول.

وفي هذا الصدد صدرت عن الوزير الأول التعليمية رقم 01 الصادرة 19-04-2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية احتياجات مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، وأسست التعليمية جهازا لمراقبة اللجوء إلى الأراضي الفلاحية، يتمثل في:

1- لجنة تقنية قطاعية مشتركة على مستوى الولاية:

يسيرها ممثل الوزارة المكلفة بالفلاحة والتي تنتقل إلى الميدان لتقييم مدى قابلية طلب الاقتطاع مقارنة بطبيعة الأرض الفلاحية المستهدفة، وتتكون هذه اللجنة من الوالي أو ممثل عنه كرئيس للجنة، مدير المصالح الفلاحية، مدير التعمير والبناء، مدير أملاك الدولة، وممثل عن القطاع الذي قدم المشروع.

(1) محمد لمين سلخ، دروس في مقياس العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص 130.

(2) تعليمية الوزير الأول رقم: 01 المؤرخة في: 19-04-2010، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية.

تعليمية الوزير الأول رقم: 02 المؤرخة في: 12-02-2013، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية.

(3) منشور وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم 244: المؤرخة في 13 أبريل ، 2010 مفاده إلغاء المنشور رقم: 533، غير منشور بالجريدة الرسمية.

2- لجنة وزارية مشتركة:

يترأسها الوزير الأول وتعرض عليها تقارير وتوصيات اللجان التقنية الولائية المتعلقة بمشاريع اقتطاع الأراضي الفلاحية وتتجسد قراراتها بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، وقد تم التأكيد في نص التعليمات أن هذا الإجراء مؤقت في انتظار تعديل ق ت ف.

أما التعليمات رقم 02 فقد صدرت عن الوزير الأول بتاريخ 12-05-2013، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية، ونصت على تخفيف الإجراءات المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية والإشارة إلى إمكانية حيازة الولاية على سبيل الاستثناء لأراض فلاحية كأوعية عقارية من أجل إنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة، وإن إلغاء تصنيف الأراضي الموجهة لهذه المشاريع ذات الضرورة الملحة يتم الفصل فيه بقرار من والي الولاية قبل تكريسه لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي، وإن حيازة الأرض المعنية تتم حال إعداد قرار إلغاء التصنيف وقرار التعويض⁽¹⁾

وقد استثنت هذه التعليمات الأراضي ذات المردود العالي والأراضي الغابية، وحددت المشاريع ذات الضرورة الملحة وهي على سبيل الحصر تتمثل في: مراكز لتحويل الكهرباء، محطات توسيع نطاق الغاز، خزانات وابراج المياه، مؤسسات مدرسية، ومؤسسات جواريه للصحة العمومية.

حيث يتخذ الوالي بعد استشارة المصالح الفلاحية والموارد المائية قرارا بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، وبالموازاة يقوم بإرسال الملف التنظيمي المحدد في تعليمات الوزير الأول إلى وزير الفلاحة والتنمية الريفية من أجل عرضه على اللجنة الوزارية المشتركة للمصادقة عليه على سبيل التسوية، أما المشاريع الأخرى التي لا تحمل طابع الضرورة الملحة فلا يتم اتخاذ قرار إلغاء التصنيف بشأنها إلا بعد صدور قرار اللجنة الوزارية المشتركة، كما أن هذه الرخص الاستثنائية تمنح مرة واحدة في السنة فقط⁽²⁾

(1) سفيان سولم، مرجع سابق، ص 7.

(2) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 131.

ثانياً: التعليمات رقم 03 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية

صدرت التعليمات 03 عن الوزير الأول بتاريخ 27-05-2018⁽¹⁾ ووجهت للولاية تعدل وتتم التعليمتين رقم 01 و 02 السالفة الذكر، تضمنت التذكير بالتعليمات السابقة والاعتراف بحصول تجاوزات بشأن اقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز المشاريع، وشددت التعليمات على أنه يجب أن تأخذ إقامة المنشآت العمومية في الحسبان مستقبلاً ضرورة الملحة لحماية الأراضي الفلاحية التي هي أصلاً نادرة وتأثرت بشدة في السنوات الأخيرة من جراء البنى التحتية. وأهم ما جاءت به هذه التعليمات هو:

- حضر اللجوء إلى إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جداً والخصبة وحظر إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، إلا بموافقة مسبقة من اللجنة الوزارية المشتركة.
- أما باقي الأصناف غير المذكورة في الفقرة أعلاه، فإن عملية الاقتطاع فيها تتم بموجب تنقل ميداني لجنة ولائية قطاعية مشتركة يترأسها الوالي، على أن تعد هذه اللجنة تقريراً يوقعه الوالي.
- لا يمكن عند الاقتضاء تجسيد اللجوء إلى التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم إلا عندما يصبح المرسوم المتضمن اقتطاع الأرض الفلاحية المعنية مجسداً.
- منعت هذه التعليمات كل إجراء آخر لاقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب قرار من الوالي، هذا الإجراء كرسته التعليمات 02 السالفة الذكر، والملاحظ أن هذه التعليمات أخرجت نهائياً الأراضي الخصبة جداً والخصبة من دائرة التحويل في مخالفة صريحة لأحكام المادة 36 من ق ت ع⁽²⁾

⁽¹⁾ تعليمات الوزير الأول رقم: 03 المؤرخة في 27/05/2018 ، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، تعدل وتتم التعليمتين 01 و 02.

⁽²⁾ سفيان سوالم، مرجع سابق، ص 8.

من خلال ما تعرضنا له في هذا الفصل، نلاحظ أن المشرع الجزائري بموجب النصوص القانونية المتعلقة بحماية العقار الفلاحي حاول جاهدا ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثالا، كما أحاط الأراضي الفلاحية بحماية خاصة من أجل المحافظة على طابعها الفلاحي ومن ثم تحقيق الأهداف المرجوة منها.

فالمشرع الجزائري ألزم صاحب الأرض الفلاحية باختلاف طبيعة ملكيتها بوجود استغلالها واعتبر عدم استغلالها تعسفا في استعمال الحق، وهذا راجع للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأرض، وأوكل مهمة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية، هذه اللجنة التي يرى البعض أنه لاوجود لها في الواقع. أما الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة فإن عملية إثبات عدم الاستغلال تكون بموجب محضر يعده محضر قضائي، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يلاحظ البعض أن هاته الأجهزة لم تؤد وظيفتها الحقيقية في إثبات عدم الاستغلال نظرا لعدم وضوح النصوص القانونية وتداخل المهام وعدم وضوحها أحيانا.

أما الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم الاستغلال فتختلف أيضا باختلاف طبيعة الملكية فإن كانت الأرض الفلاحية تابعة للأمالك الخاصة فإن الجزاء قد يكون وضع الأرض حيز الاستغلال هذا الجزاء لم يبين المشرع آليات تطبيقه أو وضعها للتأجير أو عرضها للبيع، هذا الجزاء الأخير يعتبره البعض تهديدا لحق الملكية في الصميم. وفي حال ما إذا كانت الأرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة فإن الجزاء هو الفسخ الذي قد يكون إداريا، أما فيما يخص الأراضي الفلاحية الوقفية فإن الفسخ يكون قضائيا بسعي من مديرية الشؤون الدينية.

ومن أجل المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض فإن المشرع الجزائري قيد عملية التقسيم بقيود قانونية متمثلة أساسا في وجوب أن يكون التقسيم في شكل رسمي وأن يحترم فيه المساحات المرجعية المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم 97-490 المذكور سابقا، وفي حال عدم احترام هذه الشروط فإن الجزاء المترتب عنه هو بطلان المعاملة وممارسة الديوان لحق الشفعة، وهذا ما يراه البعض أنه غير منطقي فالشفعة في الأصل لا تكون في التصرفات الباطلة.

أما عملية البناء على الأراضي التي تعد ضرورية أحيانا من أجل زيادة الطاقة الانتاجية للأرض من جهة، إلا أنها ومن جهة أخرى استنزفت الكثير من الأراضي الفلاحية ومن أجل وضع حد لهذا الاستنزاف فإن المشرع الجزائري أقر ضوابط خاصة من أجل الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية، سواء تعلق الأمر بصفة طالبها أو من خلال مساحة الأرض الفلاحية الدنيا المسموح بالبناء عليها، وكذا المساحة القصوى للمباني والمنشآت المقامة عليها، وكذا شروط أخرى تتعلق بطبيعة البناء.

أما فيما يخص تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية فإن المشرع الجزائري ألزم وجوب تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة بموجب قانون أما إلغاء تصنيف باقي الأصناف من الأراضي فيكون بموجب مرسوم يتخذ من قبل مجلس الوزراء، وصدرت أيضا تعليمات عن الوزير الأول، إلا أن البعض يرى أنه في الواقع الميداني يكشف عن وجود تجاوزات كبيرة أدت إلى استهلاك مفرط وغير مسبوق للأراضي الفلاحية.

وعليه فإنه ومن أجل بسط حماية إدارية على الأراضي الفلاحية وجب تفعيل آليات الرقابة الإدارية ووضوح النصوص القانونية المتعلقة بهذه الحماية، من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من هذا النوع من الأراضي وبالتالي تحقيق الأمن الغذائي، والقضاء على التبعية الاقتصادية للخارج، ومن ثم المحافظة على سيادة الدولة.

الفصل الثاني:

الحماية القضائية للعقار

الفلاحي في التشريع الجزائري

لقد خص المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بحماية قانونية خاصة من أجل أداء الدور المنوط بها، وذلك بتوفير حماية قانونية مدنية وإدارية متمثلة أساسا في دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة، تضمن لصاحب الحق التمتع بحقه على أحسن وجه مما يضمن له الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية.

إلا أن الحماية المدنية والإدارية أحيانا لا تكفي لحماية المالك أو الحائز والأرض الفلاحية مما يستوجب توفير حماية جزائية لهذا النوع من الأراضي هدفها ردع المعتدي وحماية الأراضي الفلاحية من أجل أداء الوظيفية والاجتماعية والاقتصادية، ومساهمتها الفعالة في تحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة.

ومن أهم القوانين التي تناولت الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية، ق ع ج وقانون المياه وق ت ف وقانون الصيد....

وعليه سنتناول في المبحث الأول من هذا الفصل الدعاوى المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية في القضاء العادي والإداري، ونخصص المبحث الثاني للحماية الجزائية للأرض الفلاحية في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: الدعاوى المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية في القضاء العادي والإداري

إن أهم وسائل وآليات حماية العقار الفلاحي أمام القضاء العادي أو الإداري تمثل أساسا في الدعاوى المدنية أمام القضاء العادي أو الدعاوى الإدارية أمام القضاء الإداري. وهي وسائل قانونية تمكن المالك أو المستغل للأرض الفلاحية مهما كان نظام ملكيتها من حماية حقه العيني أو الشخصي، من كل اعتداء أو منازعة للحق قد يسبب له ضررا.

ومن أجل توفير هذه الحماية فقد نظم ق م ج و قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ وبعض النصوص التشريعية والتنظيمية الأخرى الدعاوى التي تمكن المالك أو المستغل من حماية حقه والمتمثلة أساسا في دعاوى حماية الملكية ودعاوى حماية الحيازة، وعليه فسنتطرق في المطلب الأول لدعاوى حماية الملكية، ونخصص المطلب الثاني لدعاوى حماية الحيازة.

المطلب الأول: دعاوى حماية الملكية

قد يتعرض المالك للتعدي عن ملكيته من طرف الغير، وللتصدي لهذا الاعتداء أقر المشرع الجزائري مجموعة من الآليات القانونية لحماية هذا الحق، والمتمثلة أساسا في دعوى الاستحقاق (دعوى الاسترداد) وكذا دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

الفرع الأول: دعوى الاستحقاق

تعتبر دعوى استحقاق الملكية الأصل في دعاوى الملكية، وعليه فسنتناول أولا الإطار المفاهيمي لهذه الدعوى تم نتطرق لطرق إثبات الملكية في هذه الدعوى والآثار المترتبة عن الحكم في دعوى الاستحقاق

أولا: الإطار المفاهيمي لدعوى استحقاق الملكية

نظرا لأهمية دعوى الاستحقاق في حماية الملكية يتوجب علينا تعريف هذه الدعوى كما يجب علينا تبيان أطرافها وميعاد هذه الدعوى.

(1) القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فيفيري 1986، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد: 21، بتاريخ: 23-04-2008.

1- تعريف دعوى الاستحقاق

تعرف دعوى الاستحقاق أو ما يطلق عليها دعوى استرداد الملكية على أنها "الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء، عقارا كان أو منقولاً، والذي يكون تحت يد الغير بعد انتزاعه عنوة أو خلسة"⁽¹⁾ وتعرف أيضا بأنها "الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بالملكية، يكون غرضها حماية الملكية، يرفعها كل مالك يطالب بملكه الذي هو تحت يد الغير وهي لا تطلق إلا على الدعوى العينية التي يطالب فيها بالملكية"⁽²⁾ ويمكن القول أن دعوى الاسترداد هي "الدعوى التي يرفعها المالك مستندا إلى حقه العيني، ويكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أم منقولاً ويهدف لحماية الملكية"⁽³⁾

ومنه فيجب أن نميز بين دعوى استحقاق الملكية وباقي الدعاوى التي لا يطالب فيها بالملكية بل بالحيازة فقط مثل دعوى استرجاع الحيازة، أو كان هدف الدعوى المطالبة بحق عيني آخر غير الملكية مثل الانتفاع أو الارتفاق فتسمى دعوى الاقرار بحق عيني⁽⁴⁾

كما يجب أن نفرق بين دعوى الاستحقاق والدعاوى الأخرى التي يوجهها المالك إلى حائز الشيء مطالبا برده إليه استنادا إلى التزام الحائز برد هذا الشيء إلى مالكه بحلول أجل معين، وهو التزام شخصي لا عيني يستند إلى العقد، كدعوى المؤجر والمودع والموكل، فكل هذه الدعاوى هي دعاوى شخصية، قائمة أساسا على وجود الالتزام.

2- أطراف دعوى الاستحقاق

يتمثل أطراف دعوى الاستحقاق في المدعي وهو من يطالب بملكية الأرض الفلاحية، والمدعى عليه الذي يكون حائزا لتلك الأرض.

أ- المدعي: وهو من يطالب بملكية عقار مملوك له خرج من حيازته عنوة أو خلسة إلى حيازة شخص آخر، فلا يعقل أن يطالب المالك بملكية عقار في حيازته، لأنه من غير المعقول أن يطالب المالك بملكية شيء هو في حيازته وتحت يده.

(1) محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 224.

(2) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 138.

(3) سميحة حنان خوادجية، محاضرات في حماية الملكية العقارية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، الجزائر، 2021-2022، ص 95.

(4) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، نفس الصفحة.

ب- المدعى عليه: المدعى عليه في دعوى استحقاق الملكية هو الغير الحائز للعقار الذي ينازع المالك في ملكه، أو هو الحائز الذي وصل إليه العقار بأحد الطرق التالية: الإهمال، وضع اليد من طرف الغير أو حيازة الغير، وقد يكون المدعى عليه هو الحائز الجديد الذي كشفه الحائز، كما قد يكون حائزا حيازة عرضية كالمستأجر والمستعير مثلا، وفي هذه الحالة يمكن للمدعي أن يدخل الحائز الجديد خصما ثالثا في الدعوى⁽¹⁾

3- ميعاد رفع دعوى الاستحقاق

بما أن حق الملكية حق دائم، وعليه فإن لهذه الديمومة معنيان أولهما أنه حق يدوم بدوام محله، وثانيهما أنه لا يسقط بعدم الاستعمال. ويترتب عن خاصية الدوام أن الملكية لا تسقط أبدا عن المالك، وعليه فإن للمالك الحق في رفع دعوى الاستحقاق وقت ما يشاء، إذن فليس لهذه الدعوى أجل محدد تزول بانقضائه، وكما معلوم أيضا أن باقي الحقوق العينية تزول بعدم الاستعمال لمدة زمنية معينة كحق الارتفاق والاستعمال مثلا، كما أن الحقوق الشخصية تخضع للتقادم المسقط، وينتج عن عدم تقادم دعوى الاستحقاق أن الحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط أبدا بالتقادم.

غير أنه إذا خرج العقار من حيازة المالك إلى حيازة شخص آخر، واستطاع هذا الأخير كسب ملكيته بالتقادم المكسب حسب المواد 827، 828، و 829 من ق م ج⁽²⁾، فإن المالك الأصلي لا يستطيع أن يرفع دعوى استحقاق على الحائز، بسبب أن هناك شخصا آخر كسب الملكية بالتقادم المكسب⁽³⁾

ثانيا: إثبات الملكية في دعوى الاستحقاق

حسب نص المادة 29 من ق ت ع التي تنص على أن "يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري" فإنه يمكن حصر وسائل الإثبات في دعوى استحقاق العقار فيما يلي:

(1) عبد المجيد بن موسى، "آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، جامعة

أدرار، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، سنة 2021، ص 201.

(2) يراجع في ذلك نص المواد 827، 828 و 829 من ق م ج.

(3) إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007، ص

1- الدفتر العقاري: طبقا لأحكام المادة 19 من الأمر 75-74 المتضمن تأسيس السجل العيني المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ فإن الدفتر العقاري هو الدليل القاطع لإثبات الملكية العقارية وهذا بعد إتمام عمليات المسح العقاري، وعليه فبإمكان المالك المتحصل على دفتر عقاري أن يحتج به على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة⁽²⁾

2- السندات الرسمية المشهورة بالمحافظة العقارية: وتتمثل أساسا في السندات التوثيقية التي يحررها ضابط عمومي مختص طبقا للأشكال القانونية منها: عقد البيع والشهرة والهبة... وكذا السندات الإدارية وهي السندات التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة لتصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير ومن أهم هذه السندات: شهادات الحياة بموجب ق ت ع، وشهادات الترقيم المؤقت التي تسلم بعد عملية المسح العقاري... ومن السندات الرسمية المشهورة السندات القضائية وهي عبارة عن أحكام قضائية نهائية صادرة عن الجهات القضائية وهي سندات رسمية تحل محل عقود الملكية العقارية ومن أهمها: حكم رسو المزاد العلني، حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري، حكم قسمة العقار المشاع⁽³⁾

3- المحرر العرفي الثابت التاريخ قبل 01-01-1971: هي العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01-01-1971، قد أعطاهها المشرع الجزائري صيغتها الرسمية دون الحاجة للجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها، إذ يكفي للجوء للموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية⁽⁴⁾

4- المحرر غير الثابت التاريخ أو ثابت التاريخ بعد 01-01-1971: هي العقود العرفية غير الثابتة التاريخ أو تاريخها ثابت بعد صدور قانون التوثيق، فقد أوجب المشرع الجزائري تحريرها في شكل رسمي تحت طائلة البطلان لتخلف الشكلية.

(1) الأمر 75-74 المتضمن تأسيس السجل العيني المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة في 18-11-1975.

(2) هيثم حباب، الحماية القضائية للملكية الخاصة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2022، ص 18.

(3) عبد المجيد بن موسى، مرجع سابق، ص 212.

(4) عبد المجيد بن موسى، مرجع سابق، ص 212.

ثالثا: آثار الحكم في دعوى استحقاق ملكية العقار

إذا قضي في دعوى الاستحقاق استحقاق المدعي بملكية العقار فإنه يحكم في الوقت ذاته بإلزام المدعى عليه الحائز بتسليم العقار محل النزاع وتوابعه وملحقاته الموجودة وقت رفع الدعوى للمدعي.

وفي حالة ما إذا كان المدعى عليه في دعوى الاستحقاق قد اشترى العقار من غير مالكه ودفع له الثمن، فلا يحق للمدعى عليه الرجوع على المدعي الذي حكم له باستحقاق العقار لأنه ليس طرفا في عقد البيع وعليه فهو غير ملزم بالضمان إعمالا للقواعد العامة في ضمان البيع.

ويمكن إيجاز آثار الحكم باستحقاق المدعي للعقار فيما يلي:

- فيما يخص الثمار، فإن مسؤولية الحائز تختلف باختلاف ما إذا كان حسن النية أو سيء النية، فإذا كان حسن النية فإنه يكتسب ما يقبضه من ثمار طبقا لأحكام المادة 837 ق م ج، أما إذا كان الحائز سيء النية فإنه يكون مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيء النية، فضلا عن مسؤوليته عن الأضرار التي تصيب الشيء بخطئه، كما يمكنه أن يسترد ما أنفقه في إنتاجها وعلى المالك أن يرد له⁽¹⁾
- فيما يخص الملحقات فإن الحائز يلتزم بردها كلها أو قيمتها.
- وبخصوص الهلاك أو التلف فإنه وحسب نص المادة 843 فقرة 02 من ق م ج فإن حائز العقار لا يكون مسؤولا إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف.
- أما فيما يخص المصروفات ففرق المشرع الجزائري بين ما هو ضروري، ومنها ما هو نافع. فبالنسبة للمصروفات الضرورية فيجب على المالك الذي آل إليه ملكه أن يدفع للحائز جميع ما أنفقه من مصروفات لازمة، أما المصروفات النافعة فهي اختيارية وقد ميز المشرع في هذه الحالة على أساس النية، فإن كان الحائز حسن النية فتد له المصاريف وإن كان سيئ النية فللمالك إما طلب الخيار في إزالة التعديلات دون المصاريف أو طلب ابقاء التعديلات مع رد المصروفات للحائز، وهذا ما جاءت به أحكام المادة 833 ق م ج⁽²⁾

(1) محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 238.

(2) يراجع في ذلك نص المادة 833 ق م ج.

أما في حالة تلف وهلاك العقار، فيجب التفرقة بين حسن وسوء نية الحائز، فإذا كان الحائز حسن النية فمسئوليته عن الهلاك لا تنقرر إلا ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك، وهذا ما جاءت به المادة 842 ق م ج⁽¹⁾، أما إذا كان سيئ النية فإنه يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث فجائي، إلا إذا أثبت أن الشيء يهلك أو يتلف ولو بقي في يد مستحقه أو حتى في يد مالكه⁽²⁾

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض

تعتبر دعوى منع التعرض من الوسائل التي يملكها المالك لحماية حقه، ومنه سنتناول أولاً الإطار المفاهيمي لهذه الدعوى، ثم نتناول إجراءات هذه الدعوى ثانياً.

أولاً: الإطار المفاهيمي لدعوى منع التعرض

سنتطرق في هذه الجزئية لتعريف دعوى منع التعرض ولأنواع التعرض ثم نخرج على أطراف هذه الدعوى.

1- تعريف دعوى منع التعرض

لم يفرد المشرع الجزائري نصاً خاصاً بدعوى منع التعرض لحق الملكية، إلا أنه تطرق لها كوسيلة قضائية لحماية الحياة، وبما أن سلطات حق المليكة أوسع نطاقاً من سلطات الحياة، وقياساً عليه وأخذاً بمبدأ من يملك الكثير يملك القليل فإنه بالإمكان الاعتماد على نص دعوى منع التعرض للحياة كوسيلة قانونية لحماية الملكية حين التعرض لها⁽³⁾

إذن فدعوى منع التعرض للملكية، هي دعوى قضائية يرفعها المالك أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بإيقاف أو منع التعرض لملكيته سواء أكان التعرض مادياً أو قانونياً، إذن فهي دعوى تحمي الملكية في ذاتها، وترفع بصدد دفع كافة التعرض⁽⁴⁾

2- أنواع التعرض

قد يكون التعرض مادياً أو قانونياً

(1) يراجع في ذلك نص المادة 842 ق م ج.

(2) سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 99.

(3) سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 100.

(4) محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 238.

أ- **التعرض المادي:** وهو كل عمل من أعمال التعدي على ملكية المدعي، وبأي شكل من الأشكال المادية، كأن يترك المدعى عليه مواشيه تدخل أرض المدعي لترعى منها، وكذا المرور على خلاف القانون، أو منع المالك من دخول أرضه أو زراعتها أو البناء عليها⁽¹⁾

ب- **التعرض القانوني:** وهو كل إجراء أو ادعاء قضائي ضد المالك بهدف إنكار صفته، أو هو كل تصرف قانوني بصفة جلية كرفع دعوى قضائية وادعاء حق على العقار العائد للمالك، أو تقديم شكوى إدارية، ويكفي أن يكون الفعل المادي متعارضا مع حق المالك، وقد يكون التعرض في شكل تصرفات أو إجراءات قانونية بغير حق من أجل النيل من كلك الغير كبيع ملك الغير على نحو مخالف للقانون⁽²⁾

3- أطراف دعوى منع التعرض للملكية

كباقي الدعاوى المدنية يتمثل أساسا طرفي دعوى منع التعرض للملكية في:

أ- **المدعي:** وهو مالك الأرض الفلاحية محل التعرض، وهو الذي يرفع الدعوى ضد من تعرض له ومنعه من ممارسة سلطاته المخولة له بموجب حق الملكية من استعمال واستغلال وتصرف، يطالب بموجب هذه الدعوى بوضع حد لتعرض الغير، مهما كان طبيعة هذا التعرض مادي أو قانوني. ويجب على المالك إثبات ملكيته للأرض الفلاحية محل التعرض بالوسائل القانونية التي تثبت هذا الحق، والتي تم التطرق لها سابقا في وسائل إثبات الملكية في دعوى استحقاق الملكية.

ب- **المدعى عليه:** وهو الشخص الذي يتعرض للمدعي المالك في ملكيته، مهما كان نوع التعرض ماديا أو قانونيا.

ثانيا: إجراءات دعوى منع التعرض

تخضع إجراءات رفع دعوى منع التعرض للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، من حيث الاختصاص وميعاد رفع الدعوى.

1- **من حيث الاختصاص:** يعود الاختصاص للنظر في المنازعات العقارية المتعلقة بملكية الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى القسم العقاري بالمحكمة

(1) محمد لعشاش ، مرجع سابق، ص 239.

(2) محمد لعشاش ، مرجع سابق، ص 240.

التي يقع في دائرة اختصاصها الأرض الفلاحية موضوع التعرض، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

2- ميعاد رفع الدعوى: لم يحدد المشرع الجزائري ميعادا خاصا ترفع فيه دعوى منع التعرض للملكية، على خلاف دعوى منع التعرض للحيازة التي ترفع طبقا لأحكام ق م ج وقانون الإجراءات المدنية والإدارية في أجل سنة من تاريخ أول فعل يعد تعرضا⁽¹⁾

الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة

سنتطرق في هذا الفرع للإطار المفاهيمي لدعوى منع التعرض أولا ثم نتطرق لإجراءاتها

أولا: الإطار المفاهيمي لدعوى وقف الأعمال الجديدة

تعتبر دعوى وقف الأعمال الجديدة وسيلة قانونية وقائية بيد المالك ضد من شرع في أعمال من شأنها أن تلحق ضررا بملكيتته، ومنه سنيين في هذه الجزئية تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة وشروطها ثم نبين أطرافها.

1- تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة

هي تلك الدعوى التي ترفع من طرف المالك على من شرع في عمل جديد، ويكون هدف هذه الدعوى إيقاف هذه الأعمال التي شرع الغير فيها، أو على وشك الشروع فيها، إذن فهي دعوى وقائية هدفها منع الاعتداء على الملكية قبل وقوعه.

وبما أن حق الملكية أوسع نطاقا من الحيازة، وعملا بنص المادة 821 من ق م ج التي تنص على أنه "وبجوز لمن حاز واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي يطالب وقف هذه الأعمال بشرط أن تكون تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه إحداث الضرر" فإنه يمكن للمالك إذا شرع في أعمال جديدة من شأنها أن تلحق ضررا بملكه أن يرفع دعوى إيقاف الأعمال الجديدة⁽²⁾

ويشترط في الأعمال التي من شأنها أن تكون سببا في رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة شرطان أساسيان هما:

(1) محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 244.

(2) سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 101.

أ- أن تكون الأعمال قد بدأت من طرف المدعى عليه في عقاره ولم تنته بعد، ذلك أنه لو انتهى المدعى عليه من أعماله لوجب على المالك رفع دعوى منع التعرض وليس دعوى وقف الأعمال الجديدة.

ب- أن تكون الأعمال التي بدأها المدعى عليه وقعت في عقاره هو لا في عقار المدعي المالك ولا في عقار غيره، لأنه لو وقعت هذه الأعمال في عقار المالك فيجب على هذا الأخير رفع دعوى منع التعرض.

2- اطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة

كباقي الدعاوى المدنية يتمثل أطراف هذه الدعوى في المدعي والمدعي عليه.

أ- المدعي: هو المالك المهدد بحرمانه من الانتفاع بملكيته جراء الأعمال الجديدة ، ويجب على المدعي إثبات ملكيته بوسائل الإثبات القانونية، كما يتوجب عليه إثبات واقعة الشروع في هذه الأعمال وأن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لشكلت تعرضا لملكيته، ويجب أن يكون الإثبات بواسطة محضر يحرره محضر قضائي.

ب- المدعى عليه: هو الشخص الذي يشرع في الأعمال الجديدة والأشغال التي لو استمرت لازدادت خطورتها على ملكية المدعي وصارت تعرضا ينال من حق التمتع بهذه الأخيرة وليست مجرد أعمال لا تأثير لها⁽¹⁾

ثانيا: إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة

1- من حيث الاختصاص:

بما ان دعوى وقف الأعمال الجديدة من دعاوى الملكية العقارية فإن المحكمة المختصة في النظر فيها هي المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المطلوب وقف الأعمال الجديدة التي تهدده. أما الاختصاص النوعي فينعقد للقاضي الاستعجالي لأنه في هذا النوع من القضايا لا يجوز للقاضي التعرض فيه للموضوع بل يكون القضاء من ظاهر المستندات

وبما أن القاضي المختص في الفصل في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو القاضي الاستعجالي، فإنه يتوجب عليه بوقف تلك الأعمال لدرء الخطر فقط لا أن يفصل في موضوع الملكية، كما يمكن تخفيض آجال التكليف بالحضور في المواد الاستعجالية إلى 24 ساعة، أو

(1) محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 249.

من ساعة إلى ساعة في الحالات القصوى، شرط أن يتم التبليغ للخصم شخصيا أو إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي وحتى خارج أيام وساعات العمل⁽¹⁾

ويجب على القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة التأكد من توافر حالات الاستعجال، كما يجب عليه أن لا يمس بأصل الحق. ويعتبر الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة حكم وقتي مشمول بالنفذ المعجل وبقوة القانون، وهو قابل للاستئناف في الميعاد المحدد قانونا.

2- من حيث الميعاد:

لم يحدد المشرع الجزائري أجلا لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، إلا أنه يجب أن ترفع أمام القضاء الاستعجالي خلال الشروع في الأعمال، ولا يمكن مباشرتها أمام القضاء بعد انتهاء الاشغال لانقضاء صفة الاستعجال.

المطلب الثاني: دعاوى حماية الحيازة

تعرف الحيازة على انه سيطرة الشخص على شيء، أو حق عيني متخذا في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه، كما تعرف على أنها وضع مادي ينجم عن أي شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق، أو هي عبارة عن سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء يظهر بمظهر صاحب الحق العيني الممارس⁽²⁾

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الحيازة في المواد من 808 إلى 843 من ق م ج ، ونظم إجراءات ووسائل حمايتها بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمقتضى المواد 524 إلى 530 في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان دعاوى الحيازة. وتتمثل دعاوى الحيازة أساسا في دعوى استرداد الحيازة وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول أما في الفرع الثاني سنتناول دعوى منع التعرض ونخصص الفرع الثالث لدعوى وقف الأعمال الجديدة.

الفرع الأول: دعوى استرداد الحيازة

نظم المشرع الجزائري أحكام دعوى استرداد الحيازة بموجب المواد 817، 818 و 819 من ق م ج⁽³⁾ وكذا المواد 524 و 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾ ومن خلال

(1) محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 249.

(2) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 139.

(3) يراجع في ذلك نص المواد 817، 818 و 818 من ق م ج.

(4) يراجع في ذلك نص المواد 524 و 525 من ق م ج.

هذه المواد والآراء الفقهية المختلفة، سنتناول مفهوم هذه الدعوى أولاً نتعرض لشروطها ثانياً، وسنبين ثالثاً أطرافها.

أولاً: مفهوم دعوى استرداد الحيازة

سنتناول في هذه الجزئية تعريف دعوى استرداد الحيازة، ثم نتناول طبيعتها القانونية.

1- تعريف دعوى استرداد الحيازة

من خلال نص المادة 817 من ق م ج يمكن القول أن دعوى استرداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري والذي فقد حيازته طالبا فيها برد هذه الحيازة ضد الغير الذي قام بانتزاعها وسلبها منه بالقوة أو الغصب.

وتعرف على أنها دعوى مفتوحة لحائز العقار والذي فقد حيازته ويريد أن يطلب من القاضي إعادة تنصيبه في حيازته التي سلبت منه من طرف الغير بالقوة، فهي دعوى مقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها⁽¹⁾

كما تعرف أنها هي الدعوى التي يلجأ إليها الحائز الذي سلبت حيازته بفعل اعتداء ايجابي يجرمه من الانتفاع بها، ويكون من شأن ذلك الاخلال بالأمن العام⁽²⁾

إذن فدعوى استرجاع الحيازة هي دعوى موضوعية تتخذ صورة دعوى الإلزام حيث يدعي المدعي الاعتداء على حيازته، ويطلب الحكم برد هذا الاعتداء، وهو جزء عيني يتتمل في إعادة الشيء إلى أصله، وذلك بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري إلى حائزه⁽³⁾

2- الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة

أجمع الفقه على أن كل من دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض على أنهما من دعاوى العينية، بينما اختلف في الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة، فقد فيها الفقه الفرنسي على أنها دعوى شخصية من دعاوى المسؤولية، أساسها الفعل الضار، ووضعت جزء على عمل غير مشروع هو انتزاع الحيازة بالقوة، أما الفقه والقانون المصري فقد اعتبرا أن دعوى استرداد هي دعوى مختلطة، تتراوح بين أن تكون دعوى وضعت كجزء لعمل غير

(1) زينب بوترة، الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، الجزائر، 2019، ص 53.

(2) جمال قنات، "دعوى استرداد الحيازة، وفقا لمقتضيات ق م ج وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تلمسان، الجزائر، المجلد 08، العدد 01، سنة 2019، ص 14.

(3) جمال قنات، نفس المرجع، نفس الصفحة.

مشروع، وهو انتزاع الحيابة، فهي دعوى من دعاوى المسؤولية، وبين أن تكون دعوى وضعت لحماية الحيابة في حد ذاتها إذن فهي دعوى عينية⁽¹⁾

ومن خلال استقراء نصوص ق م ج و قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المشرع الجزائري اعتبر دعوى استرداد الحيابة أقرب ما تكون إلى الدعاوى العينية لأنها تحمي الحائز تحمي الحائز في حيازته في حد ذاتها، كونها تنصب على عقار، كما أنه يمكن للحائز أن يتتبع العقار محل الدعوى في أي يد تحوزه، وجعل المشرع الجزائري الاختصاص الإقليمي في هذه الدعوى للمحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل الدعوى⁽²⁾

ثانيا: شروط قبول دعوى استرداد الحيابة

اشترط المشرع الجزائري من خلال نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجموعة من الشروط لقبول دعوى استرداد الحيابة تتمثل في ما يلي:

1- ثبوت الحيابة القانونية أو المادية للمدعي:

يجب أن يكون المدعي في دعوى استرداد الحيابة حائزا للعقار محل الدعوى حيازة مادية صحيحة وثابتة له وقت الاعتداء، فالمشرع الجزائري لم يشترط أن تكون الحيابة قانونية يتوافر فيها العنصرين المادي والمعنوي، بل اكتفى بالحيابة المادية فقط للمدعي. ويستوي أن يكون الحائز في هذه الدعوى حائزا حقيقيا يحوز لحسابه أم حائزا عرضيا، لأن هدف دعوى استرداد الحيابة هو رد الاعتداء غير المشروع دون النظر إلى صفة واضع اليد⁽³⁾

2- أن يكون هناك سلب تام للحيابة:

تنص المادة 817 من ق م ج على أن "يجوز لحائز العقار الذي فقد حيازته أن يطلب ردها إليه" وعليه فيشترط لرفع دعوى استرداد الحيابة أن تسلب الحيابة كاملة من الحائز وبطريق غير مشروع، وعليه فيشترط لقبول هذه الدعوى خروج حيازة العقار أو الحق العيني العقاري كاملا من حيازة المدعي إلى حيازة المدعى عليه، أما إذا كان الاعتداء على الحيابة بصورة

(1) عبد الكريم زرنوح، دعاوى الحيابة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، الجزائر، 2015، ص 29.

(2) المهدي صدوقي، وآخرون، "دعاوى الحيابة في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة الأغواط، العدد 05، 2019، ص 20.

(3) المهدي صدوقي، وآخرون، نفس المرجع، ص 21.

متقطعة ولفترات متقطعة فالفعل يعتبر تعرضا للحيازة لا سلبا لها، ولا يشترط أن يكون السلب بالقوة أو الإكراه فقد يكون باستعمال طرق احتيالية، أو أساليب الغش والتدليس وغيرها⁽¹⁾

3- أن ترفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة من التعرض (الميعاد)

تنص المادة 524 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه "لا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض"⁽²⁾ وهذا ما أكدته المادة 817 ق م ج بنصها على أن "يجوز لحائز عقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردها إليه، فإذا فقدتها خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك" من خلال هذه النصوص يتبين أن القاعدة في رفع دعوى استرداد الحيازة هي أن يقيم المدعي دعواه لاسترداد حيازة العقار أو الحق العيني العقاري خلال السنة، والتي تحسب من تاريخ سلب الحيازة، وعليه ففي حال رفع الدعوى بعد مرور أجل سنة فإنه يتوجب على القاضي عدم قبولها، أما إذا فقد الحائز حيازته خفية فإنه ميعاد السنة يسري من وقت انكشاف الفقد.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري اشترط لقبول دعاوى الحيازة أن يكون المدعي حاز العقار محل الدعوى مدة سنة على الأقل قبل سلب الحيازة منه، إلا أنه خرج عن هذه القاعدة في دعوى استرداد الحيازة في حالتين نوجزهما فيما يلي:

الحالة الأولى: إذا وقع سلب الحيازة من الحائز بالقوة والإكراه فإنه يجوز للحائز رفع دعوى استرداد الحيازة ولو لم تكن استمرت سنة كاملة، وهذا ما جاءت به المادة 818 ق م ج⁽³⁾

الحالة الثانية: إذا كانت حيازة المعتدى عليه أحق بالتفضيل من حيازة المعتدي. ويكون ذلك في حالتين

- إذا كانت حيازة المعتدى عليه تستند إلى سند قانوني بينما حيازة المعتدي لا تستند إلى أي سند قانوني.

- الحيازة الأسبق في التاريخ إذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادل سندتهما⁽⁴⁾

(1) جمال قتال، مرجع سابق، ص 21.

(2) القانون 08-09، المؤرخ في 25-02-1986، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 03-08-2008.

(3) يراجع في ذلك نص المادة 818 ق م ج.

(4) المهدي صدوقي، وآخرون، مرجع سابق، ص 22.

ثالثا: أطراف دعوى استرداد الحيازة

يتمثل طرفي دعوى استرداد الحيازة في المدعي والمدعى عليه

1- المدعي في دعوى استرداد الحيازة:

تنص المادة 817 من ق م ج على أن "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه ... ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كل حائز بالنيابة عن غيره" وعليه فالمدعي في دعوى استرداد الحيازة هو الحائز للعقار المغتصب والذي يطالب باسترداد حيازته، ولقبول دعوى الاسترداد يجب أن تكون للمدعي حيازة مادية حالية وصحيحة، وعليه يجب أن تكون يد المدعي متصلة بالعقار اتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه وقت حدوث الغصب، فإذا أثبت المدعي أن حيازته المادية الحالية والصحيحة للعقار وقت حدوث التعدي يكون قد أثبت صفته في دعوى استرداد الحيازة، ويكون ذلك بكل وسائل الإثبات لأن الحيازة واقعة المادية.

ويجب الإشارة إلى أنه لا يشترط لرفع دعوى استرداد الحيازة أن يكون المدعي حائزا قانونيا أصيلا (أي لحساب نفسه) فقد يكون المدعي في دعوى استرداد الحيازة حائزا عرضيا، وهي رخصة أقرها المشرع الجزائري في نص المادة 817 ق م ج مثل المستأجر والمستعير.... وعليه فلا يشترط في دعوى استرداد الحيازة أن تكون هذه الحيازة مقرونة بنية التملك، بل يكفي لقبولها أن يكون لرافعها الحيازة الفعلية. كما قد يكون المدعي في هذه الدعوى حائزا بمفرده أو حائزا على الشيوع مع شركاء آخرين⁽¹⁾

2- المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة

تنص المادة 819 من ق م ج على أنه "للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية" وعليه فالمدعى عليه في هذه الدعوى هو الشخص الذي انتزع الحيازة من الحائز بالقوة أو بالغصب علنا أو خفية، أو هو كل شخص يقوم بعمل عدواني أو أي عمل من أعمال الغصب يؤدي إلى سلب حيازة المدعي وحرمانه من الانتفاع الكامل بها، ولا يشترط في المدعى عليه الذي اغتصب الحيازة أن يكون سيء النية فقد يكون حسن النية⁽²⁾

(1) زينب بوترة، مرجع سابق، ص 55.

(2) زينب بوترة، نفس المرجع، ص 56.

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض

تعتبر دعوى منع التعرض من أهم دعاوى الحيازة، فهي دعوى الحيازة الرئيسية أو كما يسميها البعض دعوى الحيازة المثلى، نظرا لكونها تهدف إلى حماية الحيازة في ذاتها بعد أن استقرت استقرارا كافيا، ولأنها ترفع في كل أشكال التعرض الموجهة ضد الحيازة إذا توافرت شروطها، وقد نظم المشرع أحكامها بموجب المادة 820 ق م ج و نص المادة 524 قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ وعليه سنتناول في هذا الفرع مفهوم هذه الدعوى أولا ثم نتطرق إلى شروط قبولها ثانيا، لنبين أطرافها في الجزئية الثالثة.

أولا: مفهوم دعوى منع التعرض

سنتناول في هذه الجزئية تعريف دعوى منع التعرض ثم نتناول طبيعتها القانونية

1- تعريف دعوى منع التعرض:

تعرف دعوى منع التعرض على أنها تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحق العيني العقاري الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض وإزالة مظاهره، وتعرف أيضا بأنها هي الدعوى التي يقصد منها منع الاعتداء على الحيازة، ويرى الأستاذ عبد الرزاق السنهوري بأن دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية، إذ هي تحمي الحيازة في ذاتها وهي الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية، إذن فهي دعوى الحيازة المثلى⁽²⁾

إذن فدعوى منع التعرض هي دعوى ممنوحة لكل حائز عقار لمدة سنة يرفعها ضد الغير الذي يعارضه في الحيازة، وماهية هذا التعرض الذي يبيح رفع هذه الدعوى هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار ويتضمن إنكارا له في حيازته⁽³⁾

2- الطبيعة القانونية لدعوى منع التعرض

تعتبر دعوى منع التعرض دعوى عينية، يباشرها حائز العقار أو الحق العيني العقاري لمدة سنة ضد من تعرض لهذه الحيازة، فمحل هذه الدعوى هو الاعتراف بالحيازة وتثبيتها وحماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته، ونظرا لطبيعة هذا النوع من الدعاوى والتي تستوجب بالضرورة البحث عن صفة واضع اليد، والبحث عن عناصر الحيازة وشروطها، وأيضا مدة وضع اليد، وبما أن كل هذه المسائل مسائل تحقيق موضوعية تمس الحق موضوع

(1) يراجع في ذلك نص المادة 820 ق م ج و نص المادة 524 ق إ م إ.

(2) المهدي صدوقي، وآخرون، مرجع سابق، ص 23.

(3) زينب بوترة، مرجع سابق، ص 61.

النزاع فلقد استقر القضاء على أن هذه الدعوى لا تدخل في اختصاص القضاء الاستعجالي، وبالتالي فهي دعوى موضوعية⁽¹⁾

ثانيا: شروط قبول دعوى منع التعرض

من خلال نص المادة 820 ق م ج التي تنص على أن "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض" يمكن إيجاز شروط قبول دعوى منع التعرض فيما يلي:

1- أن يكون المدعي حائزا للعقار وقت وقوع التعرض الحاصل له:

لثبوت صفة المدعي في دعوى منع التعرض يجب أن يكون المدعي حائزا للعقار حيازة قانونية، كما يجب عليه عند رفعه لهذه الدعوى أن يثبت أن حيازته للعقار حيازة صحيحة متوفرة على ركنيها المادي والمعنوي، وتتوافر على كل شروط الحيازة من هدوء وعلنية واستمرار وظهور أي خالية من العيوب⁽²⁾

2- أن يقع تعرض للحائز في حيازته:

يقصد بالتعرض هو كل عمل مادي أو إجراء قانوني يتضمن بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ادعاء بحق في منازعة للمدعي في حيازته وإنكارا لها، وعليه فالتعرض قد يكون تعرضا ماديا أو تعرضا قانونيا⁽³⁾

أ- التعرض المادي:

هو كل عمل مادي من أعمال التعرض يتضمن منازعة للحائز في حيازته، أو هو كل واقعة مادية تحرم الحائز من حيازة العين أو تعطل انتفاعه بها تعطيلًا كليًا أو جزئيًا⁽⁴⁾

ويكون التعرض المادي مباشرة في حال ما إذا قام المدعي عليه بأعمال مادية على العقار الذي يحوزه المدعي، ومثال ذلك كأن يقوم المدعي عليه بجني ثمار الأرض الفلاحية، أو قطع أشجارها، أو رعي مواشيه على أرض الحائز دون إذن من المدعي الحائز. أما إذا قام المدعي عليه بأعمال مادية على عقار يحوزه هو تشكل تعرضا لحيازة عقار آخر مملوك

(1) المهدي صدوقي، وآخرون، مرجع سابق، ص 23.

(2) عبد الكريم زرنوح، مرجع سابق، ص 51.

(3) المهدي صدوقي، وآخرون، نفس المرجع، ص 24.

(4) عبد الكريم زرنوح، نفس المرجع، ص 52.

للمدعي فإن التعرض في هذه الحالة يعد تعرضا غير مباشر. ومثال ذلك كأن يقوم المدعى عليه بسد المدخل المؤدي إلى عقار المدعي.

كما قد يكون التعرض المادي إيجابيا قام المدعى عليه بأي عمل من أعمال الحيازة دون إذن الحائز، وقد يكون سلبيا إذا قام المدعى عليه بمنع الحائز من ممارسة حيازته كمنعه من زراعة الأرض الفلاحية أو جني ثمارها أو المرور بها.

ولا يشترط في أعمال التعرض الصادرة من المدعي عليه أن تكون مقترنة بالعنف والقوة، بل يمكن أن تحدث خلسة أو خفية عن المدعي، كما لا يلزم أن تتوفر في المدعى عليه سوء النية، فحتى ولو كان حسن النية وكان يعتقد أن له حقا في تعرضه يجوز للمدعي رفع دعوى منع التعرض ضده⁽¹⁾

ب- التعرض القانوني:

هو التعرض القائم على تصرف قانوني يصدر من المدعى عليه يعلن فيه نيته ورغبته في معارضته للمدعي في حيازته⁽²⁾ وقد يكون التعرض القانوني قضائيا كرفع دعوى استرداد الحيازة من طرف الحائز كما يعتبر تعرضا قضائيا أيضا تنفيذ حكم على شخص لم يكن طرفا في الخصومة⁽³⁾ ولا يشترط أن يتخذ التعرض القانوني شكل خصومة فمن الممكن أن يكون إجراء غير قضائي، وإنما يكون تمهيدا لقيام تلك الخصومة ومثال ذلك الانذارات التي توجه للحائز وتتضمن تعرضا له في حيازته⁽⁴⁾

3- أن تستمر الحيازة لمدة سنة كاملة بدون انقطاع:

حسب نص المادة 820 من ق م ج⁽⁵⁾ فإنه لقبول دعوى منع التعرض يجب أن تستمر حيازة المدعي للعقار محل النزاع سنة كاملة دون انقطاع قبل وقوع التعرض، ويقع عبء الإثبات على المدعي ويكفيه أن يثبت أنه حائز للعقار قبل وقوع التعرض بسنة بكل وسائل الإثبات، وأنه يحوز فعلا العقار محل النزاع وقت التعرض حتى يفترض أنه استمر حائزا له في

(1) عبد الكريم زرنوح، مرجع سابق، ص 53.

(2) عبد الكريم زرنوح، نفس المرجع، ص 54.

(3) المهدي صدوقي، وآخرون، مرجع سابق، ص 25.

(4) عبد الكريم زرنوح، نفس المرجع، ص 55.

(5) يراجع في ذلك نص المادة 820 ق م ج.

الفترة بين الزمنين، ويمكن للمدعي من أجل إكمال السنة أن يضم إلى حيازته مدة حيازة سلفه والحكمة من هذه الرخصة هو حماية الحيازة المستقرة⁽¹⁾

4- أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ وقوع التعرض

حسب نص المادة 820 ق م ج فإنه يجب على المدعي الحائز أن يرفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ وقوع التعرض، فإذا لم ترفع الدعوى خلال هذه المدة فإنها لن تقبل أمام القضاء ويعود ذلك لاعتبارين هما:

- إن سكوت الحائز عن التعرض الحاصل لحيازته مع استمرار ذلك مدة سنة يفترض فيه أنه يعترف بأحقية المعارض في تعرضه، وأنه تنازل ضمنا عن الحماية التي يمنحها له القانون.
- استمرار حالة التعرض أي وضع اليد المعارض مدة سنة على العقار وضعا هادئا مقرونا بنية التملك ينشئ له حيازة جديدة بالحماية تزول بها حيازة الحائز الأول، كما أن التراخي في رفع هذه الدعوى طوال مدة السنة يفترض أن التعرض ليس خطيرا فضلا عن رضا الحائز به⁽²⁾ وتعتبر مدة السنة مدة سقوط لا مدة تقادم وعليه إذا رفعت الدعوى بعد أكثر من سنة من وقوع التعرض فإنه يقضى فيها بعدم القبول لرفعها بعد الميعاد، ويبدأ احتساب مدة السنة من يوم وقوع التعرض إذا كان التعرض ظاهرا مهما كان نوع التعرض، أما إذا كان التعرض خفيا فيبدأ ميعاد حساب السنة من وقت علم الحائز بالتعرض إن لم يكن بدأ بمواجهته⁽³⁾

ثالثا: أطراف دعوى منع التعرض

يتمثل أساسا طرفي دعوى منع التعرض في المدعي والمدعى عليه.

1- المدعي في دعوى منع التعرض:

هو الحائز للعقار حيازة قانونية صحيحة مستوفية لأركانها وشروطها وخالية من العيوب، وعلى هذا فقد يكون الحائز للعقار هو المالك للعقار وهذا أمر طبيعي، كما قد لا يكون كذلك وفي هذه الحالة تقوم الحيازة على وضع مادي مستقل عن الوضع القانوني⁽⁴⁾ ويجب على المدعي أن يثبت ان حيازته حيازة أصلية أي قانونية وليست حيازة عرضية، ومنه فإنه لا يجوز لصاحب الانتفاع أو صاحب الارتفاق رفع دعوى منع التعرض لأن حيازتهم

(1) عبد الكريم زرنوح، مرجع سابق، ص 56.

(2) زينب بوترة، مرجع سابق، ص 65.

(3) عبد الكريم زرنوح، دعاوى الحيازة، نفس المرجع، ص 57.

(4) عبد الكريم زرنوح، دعاوى الحيازة، نفس المرجع، ص 47.

عرضية بالنسبة لحق الملكية، إلا إذا تم التعرض لهم على الحق الذي يباشرون استعماله لحساب أنفسهم لا لحساب المالك باعتباره مالكا للرقبة، واستثنى المشرع الجزائري بنص المادة 487 ق م ج المستأجر ومكنه من رفع دعوى منع التعرض رغم أن حيازته عرضية.

ويستوي أن يكون المدعي الحائز في دعوى منع التعرض صاحب حق مفرز أو صاحب حق شائع⁽¹⁾

2- المدعى عليه في دعوى منع التعرض

هو الشخص الذي يتعرض للمدعي في حيازته للعقار سواء أكان هذا التعرض ماديا أو قانونيا، والأصل في دعوى منع التعرض أنها ترفع ضد المدعى عليه نفسه وهو الذي صدرت منه أفعال التعرض لكن يجوز أن ترفع هذه الدعوى ضد الغير ولو كان حسن النية، كما أن دعوى منع التعرض يمكن أن ترفع على الخلف العام أو الخلف الخاص، كما ترفع على الشريك في الشيوخ إذا تعرض هذا الأخير لحيازة باقي الشركاء في الشيوخ من أجل الاستئثار بالملك وحرمان الغير منه⁽²⁾

الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة

نظم المشرع الجزائري أحكام دعوى وقف الأعمال الجديدة بموجب المادة 821 ق م ج التي تنص على أنه "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر" وعليه سنتناول في هذا الفرع مفهوم دعوى وقف الأعمال الجديدة أولا ثم نتطرق لشروط قبول هذه الدعوى ثانيا وأخيرا نبين أطرافها.

أولا: مفهوم دعوى وقف الأعمال الجديدة

سنتناول في هذه الجزئية تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة ونبين طبيعتها القانونية.

1- تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة:

تعرف دعوى وقف الأعمال الجديدة على أنها "هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعي لحيازته القانونية التي تهددها أعمالا جديدة، يقوم بها المدعى عليه من شأنها لو تمت أن تمس

(1) زينب بوترة، مرجع سابق، ص 62.

(2) عبد الكريم زرنوح، مرجع سابق، ص 49.

حيازته، طالبا بوقف هذه الأعمال⁽¹⁾ وتعرف أيضا على أنها "هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته القانونية التي تهددها أعمالا جديدة يقوم بها المدعى عليه من شأنها لو تمت أن تمس حيازته، طالبا الحكم بوقف هذه الأعمال"⁽²⁾

من خلال هذين التعريفين يتبين أن هذه الدعوى هي دعوى وقائية الهدف منها ليس منع التعرض وإنما تقادي التعرض قبل حدوثه في المستقبل.

وتتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى استرداد الحيازة في أن الحيازة في دعوى منع التعرض لا تنتزع من الحائز، ويمكن إيجاز الفرق بين دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى التعرض فيما يلي:

- شرعت دعوى منع التعرض لدفع اعتداء وقع على الحيازة فعلا، في حين أن دعوى وقف الأعمال الجديدة شرعت لحماية الحيازة من اعتداء يوشك أن يقع.
- في دعوى وقف الأعمال الجديدة تقع الأعمال المراد إيقافها في عقار المدعى عليه، أما في دعوى منع التعرض فتقع في عقار المدعي أو المدعى عليه أو الغير.
- يصدر الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة بوقف هذه الأعمال دون إزالتها، أما في دعوى منع التعرض فيجوز للقاضي أن يقضي بإزالتها إذا تضمنت تهديدا خطيرا⁽³⁾

2- الطبيعة القانونية لدعوى وقف الأعمال الجديدة:

بما أن دعوى وقف الأعمال الجديدة تعد من دعاوى الحيازة الثلاث التي تقع على عقار أو حق عيني عقاري هدفها حماية الحيازة في حد ذاتها من أي تعرض يهددها، فقد اعتبرها بعض الفقهاء أنها دعوى موضوعية والدليل إمكانية رفعها في أجل سنة مما ينفي عنها عنصر الاستعجال. ويرى البعض أنها دعوى استعجالية على أساس توفر عنصر الاستعجال حيث يخشى من فوات الوقت على أعمال لو تمت لشكلت تعرضا.

والرأي الراجح والذي استقر عليه الفقه والقضاء هو أن دعوى وقف الأعمال الجديدة هي دعوى موضوعية، يتناول فيها القاضي بحث أصل الحيازة وصفاتها القانونية، من حيث أنها كانت بنية التملك وظاهرة وهادئة ومستمرة، ولذلك فإن الحكم فيها سيصدر بحسم النزاع بالنسبة للحيازة، لكن إذا توافر الاستعجال مع شروط تلك الدعوى، جاز للحائز رفع دعوى مستعجلة

(1) المهدي صدوقي، وآخرون، مرجع سابق، ص 26.

(2) عبد الكريم زرنوح، مرجع سابق، ص 61.

(3) المهدي صدوقي، وآخرون، نفس المرجع، نفس الصفحة.

بطلب وقف الأعمال الجديدة ولا تعتبر هذه الدعوى من دعاوى الحيابة وإنما مجرد إجراء عاجل لا يمس موضوع الحيابة⁽¹⁾

ثانيا: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة

تضمن نص المادة 821 من ق م ج الشروط الواجب توافرها لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة، حيث يشترط لقبول الدعوى:

- أن تكون حيابة المدعي حيابة قانونية بتوافر عنصرها المادي والمعنوي كما يجب توافر شروطها المتمثلة في الوضوح والهدوء والعلانية والاستمرار.
- يجب أن يرفع المدعي دعواه خلال سنة من البدء في الأعمال.
- خشية المدعي من تعرض مستقبل لحيابته.

ويشترط في الأعمال الجديدة كي تكون سببا في قبول الدعوى ما يلي:

- أن تكون الأعمال قد بدأت لكنها لم تنته، ذلك لأنه لو انتهت يتعين على المدعي الحائز رفع دعوى منع التعرض لا دعوى وقف أعمال جديدة.
- أن يخشى لأسباب معقولة أن تؤدي هذه الأعمال الجديدة إلى الإضرار بالحائز، وهي مسألة تقديرية متروكة لتقدير القاضي.
- أن تجرى هذه الأعمال الجديدة على عقار غير عقار المدعي، لأنه لو وقعت على عقار هذا الأخير فعليه رفع دعوى منع التعرض.
- أن لا ينقضي أجل سنة عن البدء في هذه الأعمال، وفي حال ما إذا انقضى أجل السنة فلا تقبل الدعوى ولو لم تكن الأعمال قد انتهت، ويبقى على الحائز رفع دعوى منع التعرض إذا توافرت شروطها.

فإذا استوفت دعوى وقف الأعمال الجديدة شروطها ورفعت في الميعاد المحدد قانونا، يمكن للقاضي أن يحكم بوقف الأعمال الجديدة فيها دون إزالتها، لأنها لا تشكل في ذاتها اعتداء على الحيابة.

والحكم الصادر في دعوى وقف العمال الجديدة، إذا صدر عن القضاء الموضوعي فإنه لا يحوز قوة الشيء المقضي فيه إلا إذا استنفذ جميع طرق الطعن، ولكن حجبيته في مسألة

(1) عبد الكريم زرنوح، مرجع سابق، ص 63.

الحيازة، أما إذا صدر عن القضاء الاستعجالي فحجيته نسبية مؤقتة، ويمكن أن يكون مشمولاً بالنفاذ المعجل بقوة القانون طبقاً لنص المادة 303 قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾

ثالثاً: أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة

يتمثل طرفي دعوى وقف الأعمال الجديدة أساساً في المدعي والمدعى عليه.

1- المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو الحائز للعقار محل النزاع، الذي يتوجب عليه أن يثبت أن حيازته قانونية أي حيازة أصلية لا عرضية (ويستثنى من هذا المبدأ المستأجر الذي أباح له القانون أن يرفع ضد الغير وباسم المؤجر جميع دعاوى الحيازة) وصحيحة بتوافر ركنيها المادي والمعنوي، ومستوفية لشروطها القانونية وخالية من العيوب⁽²⁾

2- المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو الشخص الذي يقوم ببداية أعمال على عقار يملكه لكنها لم تصل إلى الحد الذي تشكل فيه تعرضاً فعلياً لحيازة المدعي، لكن هذه الأعمال تشكل تهديداً لحيازة المدعي، ذلك لو أن هذه الأعمال تمت لشكلت تعرضاً لحيازة المدعى⁽³⁾

المبحث الثاني: الحماية الجزائرية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري

نظراً لأهمية الأراضي الفلاحية ووظيفتها الاقتصادية والاجتماعية والوظيفية، فإن المشرع الجزائري ومن أجل بسط حمايته على هذا النوع من الأراضي، أقر مجموعة من الآليات لحماية هذه الأراضي، متمثلة في عقوبات جزائية وردت في نصوص قانونية مختلفة بين ق ع ج⁽⁴⁾ وقانون التوجيه العقاري و قانون المياه، وقوانين أخرى، ونظراً لكثرة الجرائم التي قد تقع على الأراضي الفلاحية فسنتصر على تناول جريمتين وردتا في ق ع ج في المطلب الأول وسنخصص المطلب الثاني لجريمة تناولها قانون التوجيه العقاري وأخرى تناولها قانون المياه.

(1) المهدي صدوقي، وآخرون، مرجع سابق، ص 27. ويراجع في ذلك نص المادة 303 ق إ م إ.

(2) عبد الكريم زرنوح، مرجع سابق، ص 64.

(3) عبد الكريم زرنوح، نفس المرجع، ص 65.

(4) الأمر رقم: 66-156، المؤرخ في 08-06-1966، يتضمن ق ع ج المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد: 49، بتاريخ

11-06-1966.

المطلب الأول: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي في قانون العقوبات

تناول ق ع ج الجزائري مجموعة من الجرائم التي تقع على الأراضي الفلاحية من أهمها جريمة التعدي على الملكية العقارية وهذا سنتناوله في الفرع الأول وسنخصص الفرع الثاني لجريمة وضع النار في ملك الغير.

الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية

تناول المشرع الجزائري جريمة التعدي على الملكية العقارية في نص المادة 386 من ق ع ج المعدل والمتمم الصادر بموجب الأمر 66-156، المؤرخ في 08-06-1966 التي جاء فيها "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 2.000 دج إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطرق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات، والغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج"⁽¹⁾ ومنه سنتناول أولا العناصر المكونة لهذه الجريمة ونتناول ثانيا العقوبة المقررة لهذه الجريمة وظروف التشديد.

أولا: العناصر المكونة للجريمة

لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية يجب توفر الأركان العامة المتمثلة في الركن الشرعي أو ما يعرف بمبدأ الشرعية الجنائية، والركن المادي المتمثل في التصرف الإيجابي الذي يقوم به الفاعل المتجسد في فعل إيجابي، إضافة إلى الركن المعنوي المتمثل في القصد الجنائي، أي انصراف إرادة الفاعل إلى ارتكاب الفعل المجرم، إلا أن هذه الأركان غير كافية لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية بل يستلزم توافر أركان خاصة تتميز بها هذه الجريمة تمثل أساسا في عنصرين هامين هما، انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الانتزاع بالخلسة وطرق التدليس⁽²⁾، وهذا ما سنبيّنه فيما يلي:

(1) قانون رقم 82-04 المؤرخ في 13 فبراير 1982 المتضمن تعديل ق ع ج الصادر بالأمر 66-156 المؤرخ في 08-06-1966.

(2) مسعود خطوي، محمد طلحة، "الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، العدد 03، جانفي 2016، 432.

1- انتزاع عقار مملوك للغير:

أ- فعل الانتزاع:

يقصد بفعل الانتزاع السلوك الإجرامي الإيجابي الذي يقوم به الجاني ويكون الغرض منه نزع أو أخذ ما في يد الغير بالعنف وبدون رضا صاحبه، وبصفة خاصة في هذه الجريمة، الانتزاع هو سلب العقار من واطع اليد عليه دون موافقته⁽¹⁾ ويخرج من نطاق فعل الانتزاع المجرم بنص المادة 386 قانون عقوبات نزع الملكية للمنفعة العامة.

ويلزم أن يقع الانتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه، ولا يشترط أن يقوم به الجاني بنفسه بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك، كأن يرسل من يقوم بمقامة بانتزاع الأرض الفلاحية أو احتلالها لفائدته، وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي وشريك⁽²⁾

وقد أخذ المشرع الجزائري بفكرة المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية، لكن يجب التمييز بين الشخص المعنوي العام الذي لا يمكن مساءلته جزائيا بل يمكن اللجوء للقضاء الإداري لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية، خاصة في حالتها الاستيلاء والتعدي، أما الأشخاص المعنوية الخاصة فيمكن مساءلتها ومعاقبتها بما يتناسب وطبيعتها كعقوبة الغرامة أو الحل أو المصادرة⁽³⁾

وقد اشترط المشرع الجزائري أن تنتقل الحيازة إلى من قام بفعل الانتزاع، ولا يكفي مجرد المرور على الأرض الفلاحية فقط، ويستوي أن يكون الدخول من المدخل المخصص أو من غيره، ويستوي كذلك أن يكون المعتدى عليه مالك أو حائزا للعقار، وإنما يشترط لقيام الجريمة أن يبقى الفاعل أو شريكه في العقار المملوك للغير بنية التملك، والأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني أي بغير علم مالك العقار أو حائزه، ومنه فإذا تم تسليم العقار طواعية دون خلسة أو تدليس فلا نكون بصدد فعل الانتزاع المجرم قانونا بنص المادة 386 من ق ع ج⁽⁴⁾

أما بالنسبة لمحل الانتزاع فيجب أن يكون عقارا وبما أن دراستنا تتضمن حماية الأراضي الفلاحية فإن محل الحماية هو كل أرض فلاحية بمفهوم ق م ج وقانون التوجيه

(1) شيماء عطابلية، "جريمة التعدي على الملكية العقارية"، الملتقى المغاربي الطبعة الأولى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطارف، الجزائر، مارس 2018، ص 524.

(2) الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2018، ص 19.

(3) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 20.

(4) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 144.

العقاري رقم 90-25، مهما كان نظام ملكيتها، وانطلاقاً من مبدأ أن محل الانتزاع يجب أن يكون عقاراً، فإن المنقول لا يمكن أن يكون محلاً للانتزاع في جريمة التعدي على الملكية العقارية، بينما تطرح الإشكالية بخصوص العقار بالتخصيص الذي هو بطبيعته منقولاً، كالجارات وعتاد الري مثلاً، إلا أن الرأي الفقهي الراجح اعتبر العقار بالتخصيص منقولاً من الوجهة الجزائرية⁽¹⁾

ب- مفهوم ملكية الغير:

المراد بملك الغير أن يكون لصاحب العقار سنداً رسمياً من السندات المثبتة للملكية، أي يجب أن يكون مالك العقار له سند رسمي مشهر أو أن يكون العقار في حيازته حيازة مشروعة، كالمستأجر أو من له حق عيني عقاري كحق الانتفاع المقرر بموجب القانون 10-03 أو ما يسمى بنظام الامتياز، ويستوي الأمر إن كان العقار المعتدى عليه مملوكاً لشخص طبيعي أو معنوي، ومهما كان طبيعة ملكيتها أي ملكية عامة أو خاصة أو وقفية، إذ يكفي الاعتداء على ملكية عقارية مملوكة للغير.

وقد أثار مفهوم الغير في جريمة التعدي على الملكية العقارية الكثير من النقاش على المستوى التطبيقي حول ما إذا كانت الحماية الجزائرية مقتصرة فقط على المالك الذي بيده سنداً رسمياً مشهراً أم تمتد للحائز بمفهوم ق م ج أو قانون التوجيه العقاري أو المنتفع في إطار القانون 10-03، وبالرجوع للنص العربي للمادة 386 من ق ع ج الذي جاء بعبارة "انتزاع الملكية" في حين جاء النص باللغة الفرنسية بعبارة "Déposséder" والتي تعني منع الحيازة أو رفعها، هذا الاختلاف في المعنى الحاصل بين النصين أثار عدة إشكالات جوهرية، فهل المقصود بالحماية المنصوص عليها بالمادة 386 ق ع ج تعني الملكية فقط أم تمتد لتشمل الحيازة؟ أمام هذا الاختلاف حاولت المحكمة العليا تفسير نص المادة وهذا من خلال اتجاهين . ذهب الرأي الأول إلى أن المراد بملك الغير هو من يملك سنداً رسمياً مشهراً، حيث جاء في اجتهاد للمحكمة العليا في قرار لها "إن المادة 386 من ق ع ج تقضي أن يكون العقار مملوكاً للغير ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون"⁽²⁾

(1) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 144.

(2) مسعود خطوي، محمد طلحة، مرجع سابق، ص 434.

بينما ذهب الرأي الثاني إلى أن المشرع لا يقصد بعبارة الملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار وإنما الملكية الفعلية أي الحيازة القانونية، ولقد جاء هذا الاتجاه منسجماً مع ق م ج الذي كفل حماية الحيازة لذاتها حفاظاً على النظام العام، ومنه فإن جنحة التعدي على الملكية العقارية تنطبق على المعتدي على الحيازة الظاهرة والامتياز المنصوص عليه بموجب القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة⁽¹⁾

2- اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس:

لم يرد في ق م ج الجزائري تعريفاً للخلسة والتدليس رغم أهميتهما في فهم العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية، هذا ما جعل المحكمة العليا تلجأ للاجتهاد لتحديد معنى المصطلحين⁽²⁾

وتعرف الخلسة على أنها "انعدام عنصر العلم لدى الغير"⁽³⁾ وبما أننا بصدد تعريف الخلسة التي تعد عنصراً مكوناً لجريمة التعدي على الملكية العقارية، فإن الخلسة هي القيام بفعل الانتزاع بعيداً عن أنظار المالك وبدون علمه، أي سلب الملكية أو الحيازة دون علمه وموافقته، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 57534 المؤرخ في 08-11-1988⁽⁴⁾

أما التدليس طبقاً لقواعد ق م ج فهو التعبير عن عيب من عيوب الإرادة أو الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد، وأن تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها ما أبرم المدلس عليه العقد⁽⁵⁾

لكن التدليس من الناحية الجزائرية هو استعمال أحد الطرق التدليسية المنصوص عليها في المادة 372 من ق م ج، أو هو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة عن المالك وهذا ما جاء به قرار المحكمة العليا رقم 279 المؤرخ في 13-05-1986⁽⁶⁾

ويتضح من خلال قرارات المحكمة العليا المختلفة أن عنصر التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية وطبقاً لنص المادة 386 من ق م ج يقتضي توافر عناصر أخرى هي:

(1) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 145.

(2) رشيدة كابوية، "الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021، ص 523.

(3) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 28.

(4) مسعود خطوي، محمد طلحة، مرجع سابق، ص 434.

(5) محمد لمين سلخ، نفس المرجع، ص 146.

(6) مسعود خطوي، محمد طلحة، نفس المرجع، ص 435.

صدور حكم قضائي، إتمام إجراءات التبليغ، وعودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها⁽¹⁾

لكن وبموجب قرار المحكمة العليا رقم 504569، الصادر بتاريخ: 07-10-2010، تم التخلي عن شرط صدور حكم قضائي مدني لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية، وبهذا القرار فقد أحسنت المحكمة العليا الرأي، لأنه باشتراط وجود حكم مدني يقضي بالطرد وما يتبعه من تبليغ وتنفيذ ثم عودة المعتدي لشغله من جديد، أفرغ الجريمة من محتواها، ويعتبر تفسيرها للتدليس مبالغ فيه ولا يكفل الحماية اللازمة المنصوص عليها في المادة 386 من ق ع ج، وكأن المحكمة العليا تحمي المعتدي على الملكية العقارية، وبصدور هذا القرار تكون المحكمة العليا قد أعادت الأمور إلى نصابها⁽²⁾

ثانيا: ظروف التشديد والعقوبة المقررة للجريمة

تنص الفقرة الثانية من المادة 386 من ق ع ج التي تنص على أنه "وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطرق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات، والغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج" وعليه فقد حدد المشرع الجزائري ظروف التشديد وهي متمثلة في سبعة ظروف سنتناولها في الجزئية الأولى ثم نتعرض للعقوبات المقررة لهذه الجريمة في الجزئية الثانية.

1- ظروف التشديد:

حسب الفقرة 02 من المادة 386 من ق ع ج فإن ظروف التشديد تتمثل في:

أ- الليل: لم يعرف ق ع ج الليل ولم يحدد زمنه، ويعرف قفها بأنه "عبارة عن فترة الظلام التي تبدأ من الغسق وتنتهي ببزوغ الفجر الذي يسبق شروق الشمس"⁽³⁾ وهناك من يستند في تعريف الليل لنص المادة 47 من قانون الإجراءات الجزائية المتعلقة بتدابير تفتيش المنازل، أي منع إجراء التفتيش ليلا من الساعة الثامنة مساء إلى الخامسة صباحاً، وهو قياس في غير محله⁽⁴⁾

(1) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 32.

(2) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 146.

(3) مسعود خطوي، محمد طلحة، مرجع سابق، ص 435.

(4) الفاضل خمار، نفس المرجع، ص 37.

وبالرجوع للقانون 07-04 المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بالصيد⁽¹⁾ فقد عرف الليل في المادة 02 منه بالقول، أن الليل يعرف بمدة تبدأ بعد نصف ساعة من غروب الشمس وتنته قبل نصف ساعة من شروقها⁽²⁾ وهذا التعريف هو أقرب للواقع.

ب- التهديد: وهو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب في قلب الشخص المهدد، وللتهديد أثر خطير في نفوس الأفراد، فهو إكراه معنوي يتحقق بمجرد إنذار الشخص بشر جسيم سيلحق به أو بشخص عزيز عليه، وقد يكون التهديد شفهيا أو كتابيا⁽³⁾

ج- العنف: هو كل وسيلة قسرية تقع على الشخص لتعطيل قوة المقاومة أو إعدامها لديه، كأعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم لجسم المعتدى عليه بغض النظر عن درجة خطورتها⁽⁴⁾ سواء أدت أعمال العنف إلى عجز كلي عن العمل أو لم تؤد.

د- التسلق: يعرف بأنه دخول الأماكن المسورة من غير أبوابها مهما كانت طريقته، ويستوي في ذلك استعمال سلم أو الصعود على الجدران أو الوثوب... وعرفت المادة 357 من ق ع ج التسلق بأنه "يوصف بالتسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحرش أو حضائر الدواجن أو أي أبنية أو بساتين أو حدائق...."⁽⁵⁾

هـ- الكسر: هو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد التعدي عليه، وهو نوعان: كسر من الخارج وكسر من الداخل، وقد عرفته المادة 356 من ق ع ج بأنه "يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأي طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول لمكان مغلق..."⁽⁶⁾

و- تعدد الفاعلين: هو إذا ما اجتمع اثنان فأكثر من الجناة، فعزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم معا عد هذا الأمر ظرفا مشددا، لتوفر التصميم والترتيب لارتكاب الجريمة، ويعتبر ظرف التعدد متوافرا حتى ولو وقعت الجريمة عند الشروع⁽⁷⁾

(1) القانون 07-04 المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية، العدد 62، بتاريخ: 26-09-2004.

(2) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 147.

(3) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 38.

(4) محمد لمين سلخ، نفس المرجع، ص 148.

(5) الفاضل خمار، نفس المرجع، ص 93.

(6) رشيدة كابوية، مرجع سابق، ص 530.

(7) مسعود خطوي، محمد طلحة، مرجع سابق، ص 436.

ي- حمل السلاح: الأسلحة هي الأدوات التي تستخدم في التعدي أو الدفاع، وتقسم إلى نوعين هما: ما لا يعد سلاحا بطبيعته، كالعصا العادية من الخشب أو الموس الصغير والمقص، حيث يجوز حملها وحيازتها دون رخصة، وما يعد سلاحا بطبيعته كالمسدس والبنديقية، والسيف أو السكين، هذه الأسلحة لا يجوز حملها إلا بموجب رخصة من السلطة المختصة وحمل السلاح يعتبر ظرفا مشددا من شأنه إلقاء الرعب في نفس المعتدى عليه ولو كانت لعبة بلاستيك، وهذا طبقا لقرار المحكمة العليا رقم 27682 الصادر بتاريخ 01-03-1983⁽¹⁾

ويرى الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا أن ظروف التشديد لا تعتبر شرطا لقيام الجريمة، وإنما تعتبر ظروفًا تغلظ من عقوبة التعدي على الملكية العقارية.

2- العقوبات المقررة للجريمة:

حسب نص المادة 386 من ق ع ج فإن العقوبات المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية تكون كما يلي:

أ- في حالة الجنحة البسيطة: وهي الجنحة التي لم تتوافر فيها ظروف التشديد السالفة الذكر، حيث يعاقب الجاني بعقوبة الحبس والغرامة، فالحبس يكون من سنة إلى خمس سنوات، والغرامية من 2.000 دج إلى 20.000 دج، حيث يتماشى نص المادة 386 من ق ع ج مع المادة 05 من نفس القانون.

ب- في حالة الجنحة المشددة: في هذه الحالة تكون العقوبة بالحبس والغرامة أيضا، إلا أن المشرع كان أكثر قساوة وتشديدا في عقاب المعتدين، إذا اقترن فعل الانتزاع بظرف من ظروف التشديد المذكورة سلفا، وعليه تكون العقوبة بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج.

وتجدر الإشارة أن المشرع جمع بين عقوبة الحبس والغرامة في الحالتين تاركا السلطة التقديرية للقاضي، ويمكن للقاضي أن يحكم في حالة ظروف التخفيف بعقوبة الغرامة دون الحبس، وهذا ما ذهب إليه اجتهاد للمحكمة العليا⁽²⁾

(1) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 40.

(2) مسعود خطوي، محمد طلحة، مرجع سابق، ص 438.

الفرع الثاني: جريمة وضع النار العمدي في الأرض الفلاحية

تعرف جريمة الحرق عموماً بأنها إضرار النيران عمداً في ملك معين، سواء أكان الشيء المحروق منقولاً أو عقاراً، ملكاً للفاعل أو لغيره، فبمجرد أن يتوافر لدى الفاعل قصد الحرق عمداً، تقوم جريمة الحرق بغض النظر عن الهدف من الفعل أو نتيجته أو شدته⁽¹⁾ وحسب نص المادة 396 فقرة 04 و 05 من ق ع ج بقولها "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمداً في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له:

4- غابات وحقول مزروعة أشجاراً أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات.

5- محاصيل قائمة أو قش أو محاصيل موضوعة في أكوام أو في حزم"

وعليه فأركان هذه الجريمة تتمثل في: فعل وضع النار، وأن يكون محل الجريمة حقولاً أو غابات أو محاصيل قائمة أو مقطوعة وكذا توفر القصد الجنائي، وعليه فسنتناول أولاً أركان هذه الجريمة ثم نتطرق ثانياً إلى ظروف التشديد والتخفيف والعقوبة المقررة لهذه الجريمة.

أولاً: أركان جريمة وضع النار العمدي في الأرض الفلاحية

تتمثل أركان هذه الجريمة فيما يلي:

1- فعل وضع النار:

تعد هذه الجريمة من الجرائم الخطيرة، ويدل فعل وضع النار في حد ذاته عن النية المبيتة للجاني، والذي من خلاله يتضح هدفه بإلحاق الإضرار بالعقار ويتحقق فعل الحرق بوضع النار في الشيء ولا تهم الوسيلة التي استخدمت للإحراق، فقد يكون الحرق بإلقاء عود ثقاب مشتعل أو فحم مشتعل أو بصب نوع من الزيوت أو الغازات أو المواد السريعة الالتهاب أو غيرها من الوسائل التي تحقق إشعال النار⁽²⁾

(1) سعاد خلوط، "الحماية القضائية للعقار الفلاحي على ضوء ق ع ج والقوانين الأخرى"، الملتقى المغاربي، الطبعة الأولى،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطارف، الجزائر، مارس 2018، ص 455.

(2) مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، رسالة ماجستير، تخصص القانون الجنائي والعلوم

الجنائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2015، ص 71.

2- محل الجريمة:

حددت المادة 396 من ق ع ج الفقرتين 04 و 05 بصفة حصرية الأموال المستهدفة من الحماية الجزائرية وهي: (1)

- غابات أو حقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام على هيئة مكعبات.

- محاصيل قائمة أو قش او محاصيل موضوعة في أكوام أو في حزم.

وعليه وبمفهوم المخالفة يستثنى من الحماية الحقول الجرداء أو غير المزروعة. كما أن الحماية تشمل كل الأراضي الفلاحية مهما كان نظام ملكيتها، ويعود سبب إحاطة المشرع لهذه الأموال بحماية جنائية خاصة، لأن هذه الأموال تتميز بأنها سريعة الانتهاب، وإضرار النار فيها يشكل خطرا لا يمكن حساب عواقبه. كما أن إحراق هذه الأموال يشكل مساسا خطيرا بالاقتصاد الوطني سواء كان قطاعا خاصا أو عاما (2)

3- أن تكون الأموال مملوكة للغير:

نصت المادة 396 من ق ع ج صراحة بقولها "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له" وعليه لتحقق هذه الجريمة يجب أن تكون الأموال محل الحرق مملوكة للغير، ويستوي الأمر إن وضع الجاني النار في ملك الغير مباشرة، أو وضعها في ملكه بقصد امتدادها لملك الغير بنية الإضرار به، وذهب المحكمة العليا في قرارها رقم 158 المؤرخ في 15-03-1988، أن وضع النار في ملك الغير يكفي لقيام الجريمة، وعليه لا يشترط أن تلتهم النيران المحاصيل أو الأشجار وتحدث ضررا بملك الغير بل يكفي وضع النار في أموال مملوكة للغير (3)

4- القصد الجنائي:

لقيام الجريمة يجب توافر القصد الجنائي، المتمثل في وضع النار عمدا وبقصد إحداث الحريق، في الأموال المملوكة للغير والتي عدتها المادة 396 من ق ع ج، ويستوي الأمر إن كان وضع النار قصدا أو تهاونا، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في أحد قراراتها بقولها

(1) يراجع في ذلك نص المادة 396 من ق ع ج الفقرتين 04 و 05.

(2) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 129.

(3) مسعود خطوي، مرجع سابق، ص 73.

"يكون مرتكزا على أساس قانوني، قرار المجلس القاضي بإدانة متهم تسبب بغير قصد وعن رعونة أو عدم الاحتياط في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير..."⁽¹⁾

ثانيا: العقوبة المقررة للجريمة وظروف التشديد والتخفيف

تكيف جريمة وضع النار العمدي في ملك الغير على أنها جناية، ويعاقب فاعلها بالسجن المؤقت دون الغرامة من عشر سنوات إلى عشرين سنة، وللجريمة ظروف تخفيف وظروف تشديد، وهذا ما سنبينه فيما يلي:

أ- ظروف التخفيف:

حسب نص المادة 397 من ق ع ج، فإنه إذا كان وضع النار تم في ملك الجاني فإن العقوبة هي السجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات⁽²⁾

ب- ظروف التشديد:

لهذه الجريمة ثلاث حالات تشدد فيها العقوبة وهي:

- إذا تسبب الحريق في إحداث أضرار بأموال الدولة، أو إحدى جماعاتها المحلية فتكون الإعدام طبقا للمادة 396 مكرر من ق ع ج⁽³⁾
- إذا أدى الحريق إلى وفاة شخص فتكون العقوبة الإعدام طبقا للمادة 399 فقرة 01⁽⁴⁾
- إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة بالسجن المؤبد عملا بالمادة 399 فقرة 02 من ق ع ج⁽⁵⁾

المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي في القوانين الخاصة

تعددت القوانين الخاصة التي تجرم الاعتداء على الأراضي الفلاحية، وهذا راجع لأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذا الصنف من الأراضي، ومن أهم القوانين التي تناولت حماية العقار الفلاحي ق ت ف وقانون المياه، وعليه فسنتناول في الفرع الأول جريمة تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها، وسنتناول في الفرع الثاني جريمة استعمال المياه القذرة في السقي.

(1) الفاضل خمار، نفس المرجع، ص 130.

(2) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 131.

(3) يراجع في ذلك نص المادة 396 مكرر من ق ع ج.

(4) يراجع في ذلك نص المادة 399 فقرة 01 من ق ع ج.

(5) مسعود خطوي، مرجع سابق، ص 73. ويراجع في ذلك نص المادة 399 قانون عقوبات.

الفرع الأول: جريمة تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها

حفاظا على الطابع الفلاحي للأرض، وحماية لها خاصة من خطر الإسمنت الزاحف عليها، تناول المشرع الجزائري جريمة تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها بموجب المادة 87 من ق ت ف رقم: 16-08 المؤرخ في: 03-08-2008 التي تنص على أنه "يعاقب بالحبس من (01) سنة إلى (05) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000)، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"

ولقيام هذه الجريمة يجب توافر أركانها الممثلة أساسا في الركن الشرعي المتمثل في نص المادة 87 من ق ت ف⁽¹⁾ والركن المادي والركن المعنوي. وهذا ما سنبينه فيما يلي:
أولا: الركن المادي للجريمة:

يتحقق الركن المادي للجريمة بتحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها وذلك بتحويلها وجعلها أرضا غير قابلة للزراعة. أو هي الأفعال التي من شأنها تغيير طابعها الفلاحي مثل:

- إقامة بنايات لا علاقة لها بأعمال الفلاحة.
- تحويلها لأرض عمرانية.
- تحويلها لأرض بور غير قابلة للزراعة.
- تقسيمها وتجزئتها بما يخالف القانون والنصوص التنظيمية لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، مما يجعل استغلالها صعبا أو مستحيلا.

والأفعال التي من شأنها أن تشكل ركنا ماديا لهذه الجريمة لا يمكن حصرها على وجه التحديد، وإنما تخضع لمعيار موضوعي، حيث يعد جريمة كل استعمال للأرض الفلاحية في غرض لا علاقة له بالفلاحة⁽²⁾

ثانيا: الركن المعنوي

يتمثل القصد الجنائي لهذه الجريمة في القصد الجنائي العام، وهو قيام الجاني بأحد الأفعال المذكورة سابقا عن علم وإرادة تامين، فإذا قام الجاني بهذه الأفعال ويقصد الإضرار بالأرض، وتحويلها عن وجهتها الفلاحية تقوم المسؤولية الجزائية، ويتعرض للعقوبة المقررة⁽³⁾

(1) يراجع في ذلك نص المادة 87 من ق ت ف.

(2) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 142.

(3) مسعود خطوي، مرجع سابق، ص 84.

ثالثا: العقوبة المقررة للجريمة

1- العقوبة المقررة للشخص الطبيعي: تناولتها المادة 87 من ق ت ف السالفة الذكر، حيث يعاقب الجاني بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج، على أن تضاعف العقوبة طبقا لنص المادة 90 من ق ت ف⁽¹⁾

2- العقوبة المقررة للشخص المعنوي: تنص المادة 89 من ق ت ف على أن "يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائيا عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، وفقا لأحكام المادة 51 من ق ع ج⁽²⁾ ويعاقب بغرامة لا تقل عن أربع مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي المنصوص عليها في أحكام المادتين 87 و88 أعلاه" وعليه فالشخص المعنوي قد يكون مسؤولا جزائيا في جريمة تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها، وحسب المادة السالفة الذكر فإن العقوبة تكون بغرامة لا تقل عن 2.000.000 دج، بالإضافة إلى تطبيق واحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية التي نصت عليها المادة 18 من ق ع ج⁽³⁾

الفرع الثاني: جريمة استعمال المياه القذرة في السقي

إن الأراضي الفلاحية لا يمكن أن تحقق أهدافها الاقتصادية والاجتماعية إلا بتوافر المياه، ولهذا فقد جرم المشرع الجزائري بموجب قانون المياه رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005⁽⁴⁾ الأفعال التي تشكل اعتداء عليه، ومن أهم هذه الجرائم جريمة استعمال المياه القذرة في السقي، وهذا ما جاءت به أحكام التي 130 من نفس القانون التي تنص على أنه "يمنع استعمال المياه القذرة غير المعالجة في السقي"

وتناولت العقوبات المقررة لهذه الجريمة المادة 179 من قانون المياه التي تنص على انه "يعاقب بالحبس من سنة واحدة (1) إلى خمس سنوات (5) وبغرامة من خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.00 دج) كل من يخالف أحكام المادة 130 من هذا القانون. تضاعف العقوبة في حالة العود"

(1) يراجع في ذلك نص المواد 87 و 90 من ق ت ف.

(2) يراجع في ذلك نص المادة 51 من ق ع ج.

(3) محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص 142.

(4) القانون رقم 05-12، المؤرخ في: 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة بتاريخ: 04-09-2005.

ولقيام هذه الجريمة يجب توافر أركانها من ركن شرعي المتمثل في نص المادة 179 من قانون المياه السالفة الذكر، أما الركن المادي فيمثل في استعمال المياه القذرة في سقي المحصولات إضافة إلى الركن المعنوي، وعليه سنتناول أولاً أركان هذه الجريمة على أن نتناول في الجزئية الثانية العقوبة المقررة لها.

أولاً: أركان الجريمة

1- الركن المادي:

يتمثل الركن المادي في سقي المزروعات بماء غير صالح للسقي، وقد ترد ثلاث صور للسقي بالماء غير الصالح للسقي نوضحها فيما يلي:

أ- استعمال المياه القذرة في السقي:

إن هذه المياه يمنع استعمالها نهائياً، ويكفي استعمالها لقيام الجريمة، وتعرض الجاني للعقوبة المقررة، ويعود أصل تجريم هذا الفعل لخطورة السقي بهذه المياه على صحة الإنسان⁽¹⁾

ب- استعمال المياه المستعملة المصفاة:

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-149 المؤرخ في 20-05-2007 الذي يحدد كفاءات منح امتياز استعمال المياه القذرة المصفاة لأغراض السقي⁽²⁾، المياه القذرة المصفاة بأنها "يقصد في مفهوم هذا المرسوم بالمياه القذرة المصفاة الموجهة للسقي كل المياه القذرة التي تكون نوعيتها بعد المعالجة الملائمة في محطة أو حوض تصفية، مطابقة للمواصفات المحددة بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالموارد المائية والصحة والفلاحة"⁽³⁾

أباح المشرع للفلاحين إمكانية السقي بالمياه القذرة المصفاة، إلا أنه وضع شروطاً لاستعمالها وهي:

(1) مسعود خطوي، مرجع سابق، ص 82.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 07-149 المؤرخ في 20-05-2007 الذي يحدد كفاءات منح امتياز استعمال المياه القذرة

المصفاة لأغراض السقي، الجريدة الرسمية عدد: 35، بتاريخ: 23-05-2007.

(3) المرسوم التنفيذي رقم: 07-149 المؤرخ في 20-05-2007، المحدد لكفاءات منح امتياز استعمال المياه القذرة المصفاة

لأغراض السقي، جريدة رسمية 35، الصادرة بتاريخ: 23-05-2007.

- الحصول على رخصة تمنحها الإدارة المعنية، فإن قام الفلاح بالسقي بالمياه القذرة المصفاة دون حصول على رخصة مسبقة تقوم الجريمة ويستوجب العقاب، وهدف المشرع من هذه الرقابة هو تقييد استخدام المياه القذرة المصفاة في مجال حيوي⁽¹⁾

- حدد المشرع الجزائري قائمة المزروعات التي يمكن سقيها بالمياه القذرة وهي: أشجار الفواكه، الحمضيات، الأعلاف، المزروعات الصناعية، الحبوب، مزروعات من إنتاج البذور، شجيرات الأعلاف، والنباتات الزهرية للتجفيف أو للاستعمال الصناعي، وعليه فإن سقي الفواكه والخضر النيئة بالمياه القذرة المصفاة يشكل جريمة، كما اشترط المشرع ضرورة التوقف عن السقي بالمياه القذرة المصفاة أسبوعين قبل الجني، وأن لا تجمع الفواكه المتساقطة، بل يجب إتلافها، بالإضافة إلى شروط أخرى حددها المرسوم السابق⁽²⁾

2- الركن المعنوي:

يتحقق الركن المعنوي لهذه الجريمة عند إدراك الفاعل بأنه يقوم بسقي المحصولات أو المزروعات الفلاحية بمياه قذرة، ويتحقق القصد الجنائي أيضا عند سقي فواكه أو خضروات نيئة بمياه قذرة مصفاة لأن المشرع حدد قائمة للمزروعات التي يمكن سقيها بالمياه القذرة المصفاة، كما يتوفر القصد الجنائي إذا قام الفاعل بالسقي بالمياه القذرة المصفاة دون الحصول على رخصة لأن المشرع ألزم الحصول على رخصة مسبقة للسقي بهذا النوع من المياه⁽³⁾

ثانيا: العقوبة المقررة للجريمة

تكيف جريمة السقي بالمياه القذرة على أنها جنحة، وحسب نص المادة 179 من قانون المياه فإن العقوبة المقررة لهذه الجريمة هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات، والغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج، لأن هذه الجريمة خطيرة ونتائجها وخيمة على الإنسان والحيوان أيضا. وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

(1) مسعود خطوي، نفس المرجع، نفس الصفحة.

(2) سفيان عدة جلول، "الأحكام القانونية المتعلقة بالسقي بالمياه القذرة المصفاة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة

مستغانم، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، جانفي 2019، ص 58.

(3) مسعود خطوي، مرجع سابق، ص 83.

من خلال ما تعرضنا له في هذا الفصل يتبين أن المشرع الجزائري، مكن المالك والحائز من رفع مجموعة من الدعوى المدنية والإدارية والجزائية من أجل حماية أرضه. فقد خص ق م ج وقانون الإجراءات المدنية والإدارية العقار بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة خاصة بحماية قانونية متمثلة أساسا في دعاوى الملكية، وهي دعوى استحقاق الملكية ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي من شأنها أن تمنح للمالك حماية قانونية تمنع كل ما يمنعه من استعمال أو تصرف أو استغلال لملكيته. كما خص المشرع صاحب الحيازة بالحماية القانونية المقررة للمالك حفاظا على الوضع الظاهر، وهذا نظرا للأهمية البالغة التي تحتلها الحيازة.

أما في شق الحماية الجزائية فإن ق ع ج خص العقار الفلاحي بحماية خاصة فقد جرم الكثير من الأفعال التي تمس بهذا النوع من الأراضي، والتي لا يسع المقام لتناولها كاملة، وقد اقتصرنا دراستنا على أهم الأفعال التي تمس بالأرض الفلاحية، كتجريم التعدي على الملكية العقارية بصفة عامة والتي يدخل في نطاقها تجريم التعدي على ملكية الأراضي الفلاحية، وكذا تجريم وضع النار عمدا في ملك الغير المنصوص عليها في المادة 396 من ق ع ج وبموجب الفقرتين 4 و 5 منها فقد خص الأراضي الفلاحية بحماية خاصة متمثلة في تجريم وضع النار في الغابات والحقول المزروعة والمحصولات ويعود سبب تجريم هذه الأفعال نظرا لخطورتها على الاقتصاد الوطني سواء القطاع الخاص أو العام. وعليه فقد صنفها المشرع الجزائري على أنها جنائية.

كما أن القوانين الخاصة قررت حماية قانونية خاصة للأراضي الفلاحية متمثلة خاصة في ق ت ف الذي تناول جريمة تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها، هذه الجريمة الخطيرة قضت على كثير من الأراضي الفلاحية، كما خص قانون المياه الأراضي الفلاحية بحماية خاصة حيث جرم سقي الأراضي الفلاحية بالمياه القذرة غير المصفاة، ورخص بسقي بعض المزروعات على وجه التحديد بالمياه القذرة المصفاة والتي قيدها بوجوب الحصول على رخصة مسبقة، وهذا نظرا لخطورة هذه المياه على الصحة العامة وعلى المنتوجات الفلاحية والأرض الفلاحية نفسها.

إن للأراضي الفلاحية تأثير واضح على الاقتصاد الوطني، بصفته ثروة طبيعية لا يمكن الاستغناء عنها، لأنها مرتبطة ارتباطا وثيقا بحياة الإنسان ومصحة المجتمع، وتلعب دورا فعالا في أمن واستقرار الدول والحفاظ على سيادتها، والجزائر برغم مساحتها الشاسعة إلا أن الأراضي الفلاحية فيها جد محدود، والتي تعاني في نفس الوقت من تهيش الفلاح أحيانا وانعدام وسائل أو عدم نجاعتها، واستنزافها من خلال زحف الاسمنت عليها، مما انعكس سلبا على وتيرة الإنتاج الفلاحي مما جعل الدولة في تبعية اقتصادية خالصة لقطاع المحروقات.

لكن الحماية القانونية المقررة للعقار الفلاحي ورغم اتساع نطاقها إلا أنها تبقى غير كافية بالنظر إلى الاعتداءات المستمرة الواقعة على العقار الفلاحي لذلك يبقى على المشرع الجزائري إما إصدار نصوص أكثر فاعلية لتكريس حماية حقيقة للأراضي الفلاحية أو تطبيق النصوص الحالية بأكثر صرامة لتكون فعالة في حماية الأراضي الفلاحية.

ومن خلال ما تعرضنا له سابقا توصلنا إلى النتائج التالية:

- ففي يخص استغلال الأراضي الفلاحية.

- قصور وغموض بعض النصوص القانونية المتعلقة بالاستغلال.
- تداخل مهام الأجهزة المكلفة برقابة عدم الاستغلال.
- غموض الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم الاستغلال وعدم وضوحها أحيانا.

- فيما يخص المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض فالمشرع الجزائري توصلنا إلى النتائج التالية:

- عدم جواز تقسيم الأراضي الفلاحية إلا في حدود احترام المساحات الدنيا المرجعية المحددة قانونا.
- عدم جواز البناء على الأراضي الفلاحية إلا برخصة مسبقة وفي حدود معينة قانونا.
- عدم جواز تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها إلا بموجب قانون إذا تعلق الأمر بأرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة أو بموجب مرسوم يتخذ من قبل مجلس الوزراء في باقي الأصناف.

- فيما يخص الحماية المدنية المقررة لحماية الأرض الفلاحية فإن المشرع الجزائري أقر آليات قانونية لحماية المالك والحائز على حد سوى حفاظا على الأوضاع الظاهرة. متمثلة في دعاوى الملكية والحيازة.

- فيما يخص الحماية الجزائية فإن المشرع الجزائري جرم العديد من الأفعال التي تعد انتهاكا للأراضي الفلاحية نظرا لأهمية هذا النوع من الأراضي ودورها الفعال في تحقيق الأمن الغذائي، وتعددت وسائل الحماية بين ق ج و ق ت ف وقانون المياه وغيرها... هاته القوانين جرمت الكثير من الأفعال التي تمس بهذا النوع من الأراضي، هذه الحماية رغم وفرة النصوص القانونية إلا أنها لم توفر الحماية اللازمة لهذا النوع من الأراضي.

وعليه ولتوفير حماية قانونية تليق بمكانة العقار الفلاحي في تحقيق الاكتفاء الذاتي ومن ثم تحقيق السيادة، نقدم المقترحات التالية:

- في مجال استغلال العقار الفلاحي كان على المشرع الجزائري تفعيل دور أجهزة رقابة استغلال الأرض الفلاحية وتحديد مهامها بدقة لتفادي التداخل في المهام، وتوضيح الإجراءات القانونية المتبعة في إثبات عدم الاستغلال، ووضع جزاءات قانونية واضحة تتلاءم وحجم هذا الاخلال الذي يعطل الأراضي الفلاحية عن تأدية مهامها.

- فيما يخص تقسيم الأراضي الفلاحية كان على المشرع الجزائري سن قواعد قانونية واضحة لحل إشكالية تقسيم الأراضي الفلاحية غير القابلة للتقسيم في حالة الشيوخ لضمان استغلال أمثل لها.

- فيما يخص عملية البناء على الأراضي الفلاحية كان على المشرع الجزائري توحيد التصنيف التقني للأراضي الفلاحية لتجنب هذا التضارب الحاصل في التصنيف بين النصوص التنظيمية. وتفعيل أجهزة وأدوات الرقابة في مجال البناء على الأراضي الفلاحية.

- فيما يخص تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها يجب على المشرع سن قوانين واضحة وراعاة تضمن حماية لهذا النوع من الأراضي.

- في مجال الحماية الجزائية يجب على المشرع إصدار نصوص قانونية أكثر صرامة لحماية العقار الفلاحي، وتجريم الأفعال الصادرة من المالك أو الحائز التي تمس بالعقار الفلاحي.

قائمة المصادر:

أ- النصوص التشريعية:

• الأوامر:

- 1- الأمر رقم: 66-156، المؤرخ في: 08-06-1966، يتضمن ق ع ج المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد: 49، بتاريخ 11-06-1966.
- 2- الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26-09-1975، يتضمن ق م ج المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، بتاريخ: 30-09-1975.
- 3- الأمر رقم: 75-74 المتضمن تأسيس السجل العيني المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة في: 18-11-1975.

• القوانين:

- 1- القانون رقم: 82-04 المؤرخ في: 13 فبراير 1982 المتضمن تعديل ق ع ج الصادر بالأمر 66-156 المؤرخ في: 08-06-1966.
- 2- القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد: 34، بتاريخ: 16-08-1983.
- 3- القانون رقم: 88-33 المؤرخ في: 31-12-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية العدد: 54 بتاريخ: 21-12-1988.
- 4- القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 99، الصادرة بتاريخ: 18-11-1990.
- 5- القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، بتاريخ: 02-12-1990.
- 6- القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فيفري 1986، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، بتاريخ: 23-04-2008.
- 7- القانون رقم: 08-16، المؤرخ في: 03-08-2008، المتضمن ق ت ف، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ: 10-08-2008.
- 8- القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ: 16-08-2010.

ب- النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 17-12-1997.

2- المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، بتاريخ: 21-12-1997.

3- المرسوم التنفيذي رقم: 07-149 المؤرخ في 20-05-2007 الذي يحدد كفاءات منح امتياز استعمال المياه القذرة المصفاة لأغراض السقي، الجريدة الرسمية عدد: 35، بتاريخ: 23-05-2007.

4- المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، المؤرخ في 10-01-2011، يحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 02، بتاريخ: 11-01-2011.

5- المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في 10-02-2014 يحدد شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 09، بتاريخ 20-02-2014.

6- المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد: 07 بتاريخ: 12-02-2015.

7- المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 المؤرخ في: 04-11-2021 المتعلق بشروط وكفاءات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية العدد: 83، بتاريخ 04-11-2021.

ج- القرارات والمناشير والتعليمات:

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13-09-1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم والمعدل، الجريدة الرسمية عدد: 86، بتاريخ: 06-12-1992.

2- القرار الوزاري المؤرخ في: 29-03-2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية لتابعة للأمولاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، الجريدة الرسمية العدد: 34 المؤرخة في: 9-03-2011.

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 24-11-2022، يحدد كفاءات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد82، بتاريخ: 07-12-2022.

4- ملحق المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
5- منشور صادر عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية رقم: 553 المؤرخ في: 11 نوفمبر 2009، المتعلق بشروط وكفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية الواقعة خارج القطاعات القابلة للتعمير من أجل إنجاز تجهيزات عمومية، غير منشور بالجريدة الرسمية.

6- منشور وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم244: المؤرخة في 13 أبريل ، 2010 مفاده إلغاء المنشور رقم: 533، غير منشور بالجريدة الرسمية.

7- تعليمة الوزير الأول رقم: 01 المؤرخة في: 19-04-2010، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية.

8- تعليمة الوزير الأول رقم: 02 المؤرخة في: 12-02-2013، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية.

9- تعليمة الوزير الأول رقم: 03 المؤرخة في 27/05/2018 ، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، تعدل وتتم التعليمتين 01 و 02

قائمة المراجع:

أ- المؤلفات:

1- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2018.

ب- المقالات العلمية:

1- المهدي صدوقي، وآخرون، "دعوى الحيازة في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة الأغواط، الجزائر، العدد 05، 2019.

2- جمال قتال، "دعوى استناد الحيازة، وفقا لمقتضيات ق م ج وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تلمسان، الجزائر، المجلد 08، العدد 01، سنة 2019.

- 3- خولة عواد، "الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 2019.
- 4- رشيدة كابوية، "الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021.
- 5- سفيان سولم، "تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية - بين مقتضيات الحماية ومتطلبات التنمية-" مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة سوق أهراس، الجزائر، العدد 07، 2020
- 6- سفيان عدة جلول، "الأحكام القانونية المتعلقة بالسقي بالمياه القذرة المصفاة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، جانفي 2019.
- 7- سميحة حنان خوادجية، "استنزاف الأراضي الفلاحية في الجزائر"، مجلة الاستراتيجية والتنمية، جامعة مستغانم، الجزائر، المجلد 10، العدد 06 (خاص)، نوفمبر 2020.
- 8- سناء بن بوشريطية، "الإيجار كآلية لاستثمار الراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم 70-14"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعو الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، الجزائر، المجلد 30، العدد 02، ص 456.
- 9- شيماء عطاييلية، "جريمة التعدي على الملكية العقارية"، الملتقى المغاربي، الطبعة الأولى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطارف، الجزائر، مارس 2018.
- 10- عايدة مصطفىاوي، محمد بودة، "إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية" مجلة الدراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجلفة، الجزائر، مجلد 13، عدد 04، جويلية 2021.
- 11- عبد المجيد بن موسى، "آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، المجلد 09، العدد 02، سنة 2021.
- 12- عبد الهادي درار، "دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية" مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مجلد 08، عدد 02، 2019.
- 13- فصيل ضيف، عيسى لحاق، "الدعوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، سنة 2020.

14- محمد لمين سلخ، رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية (دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والتونسي) "مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 11، العدد 01، 2020.

15- مسعود خطوي، محمد طلحة، "الحماية الجنائية للمليكة العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، العدد 03، جانفي 2016.

16- ميلود مزواغي، "عدم استغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 01، جانفي 2015.

17- نعيمة ذيابيية، "ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 13، عدد خاص العدد 25، جانفي 2021

18- نوال جيدلي، "الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي: 21-432"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، الجزائر، المجلد: 08، العدد: 02، جوان 2022.

19- وفاء شيعاوي، "الجرائم الواقعة على العقار دون نية سلب الملكية، دراسة في ق ع ج"، حوليات جامعة قالمة للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 22، ديسمبر 2017.

ج- الرسائل والمذكرات:

• أطروحات دكتوراه:

1- زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2019.

2- محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2016.

• رسائل ماجستير:

3- إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق قسنطينة، جامعة منتوري، الجزائر، 2007.

4- رابح بن معمر، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2014.

5- فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأرض الفلاحية الخاصة في ظل ق ت ع 90-25، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، 2005.

6- فضيلة بركان، عدم استغلال الأراضي الفلاحية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2005.

8- مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، رسالة ماجستير، تخصص القانون الجنائي والعلوم الجنائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2015.

• **مذكرات ماستر**

9- زينب بوترة، الحياة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، الجزائر، 2019.

10- عبد الكريم زرنوح، دعاوى الحياة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، الجزائر، 2015

11- هيثم حباب، الحماية القضائية للملكية الخاصة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2022.

د- المحاضرات:

1- سميحة حنان خوادجية، محاضرات في حماية الملكية العقارية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، الجزائر، 2021-2022.

2- محمد لمين سلخ، دروس في مقياس العقار الفلاحي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، 2022-2023.

4	شكر وعران
5	قائمة المختصرات
5	الفصل الأول: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري
7	المبحث الأول: إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية
7	المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية غير المستغلة
7	الفرع الأول: تعريف عدم استغلال الأرض الفلاحية
11	الفرع الثاني: التكييف القانوني لعدم استغلال الأراضي الفلاحية
13	المطلب الثاني: الجهة الإدارية المكلفة بإثبات عدم الاستغلال
14	الفرع الأول: اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية
14	الفرع الثاني: إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية
16	المطلب الثالث: الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية
16	الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال العقار التابع للملكية الخاصة
19	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال العقار التابع للملكية الخاصة للدولة
21	الفرع الثالث: الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال العقار التابع للأماكن الوقفية
21	المبحث الثاني: إلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض
21	المطلب الأول: ضوابط تقسيم الأراضي الفلاحية واحترام المساحات المرجعية
22	الفرع الأول: مفهوم تقسيم الأرض الفلاحية
25	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة التجزئة والتقسيم
26	الفرع الثالث: الجزاءات المترتبة عن عدم احترام المساحات المرجعية
28	المطلب الثاني: ضوابط حق البناء على الأراضي الفلاحية
28	الفرع الأول: شروط الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية
34	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية
37	المطلب الثالث: ضوابط تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها
37	الفرع الأول: الإطار القانوني المرجعي لعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية
42	الفرع الثاني: الإطار التنظيمي لعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية
48	الفصل الثاني: الحماية القضائية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري
50	المبحث الأول: دعاوى المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية في القضاء العادي والإداري
50	المطلب الأول: دعاوى حماية الملكية
50	الفرع الأول: دعوى الاستحقاق
55	الفرع الثاني: دعوى منع التعرض

57	الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة
59	المطلب الثاني: دعاوى حماية الحياة
59	الفرع الأول: دعوى استرداد الحياة
64	الفرع الثاني: دعوى منع التعرض
68	الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة
71	المبحث الثاني: الحماية الجزائرية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري
72	المطلب الأول: الحماية القانونية للعقار الفلاحي في ق ع ج
72	الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية
79	الفرع الثاني: جريمة وضع النار العمدي في الأرض الفلاحية
82	المطلب الثاني: الحماية القانونية للعقار الفلاحي في القوانين الخاصة
82	الفرع الأول: جريمة تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها
83	الفرع الثاني: جريمة استعمال المياه القذرة في السقي
93	قائمة المصادر والمراجع
102	فهرس المحتويات

ملخص:

يعتبر العقار الفلاحي من أهم الثروات التي تركز عليها الدول لبناء اقتصاد قوي، وهو عنصر فعال لتحقيق التنمية المستدامة. من أجل ذلك أولى المشرع الجزائري أهمية كبرى للعقار الفلاحي وذلك لتحقيق الأهداف المرجوة منه، وفي هذا الإطار أصدر المشرع الجزائري ترسانة قانونية لتنظيم هذا النوع من العقارات، هدفها بسط حماية قانونية تليق به. وتتمثل هذه الحماية في آليات قانونية وأجهزة إدارية هدفها ضمان استغلال أمثل وفعال لهذه الأراضي، وضمان المحافظة على وجهتها الفلاحية. وكذا تمكين صاحب الأرض الفلاحية سواء أكان مالكا أو حائزا من حماية حقه من أي اعتداء يمس به. وتجريم كل فعل من شأنه أن يمس بطبيعة الأرض الفلاحية ويعطلها عن أداء وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية أو يحول وجهتها الفلاحية.

الكلمات المفتاحية:

العقار الفلاحي، الحماية القانونية، الاستغلال، الوجهة فلاحية، الآليات القانونية.

Abstract:

Agricultural real estate is one of the most important assets on which countries are based to build a strong economy and is an effective element for achieving sustainable development. To that end, the Algerian legislature attached great importance to the agricultural estate in order to achieve its objectives. In this context, Algerian legislators have issued a legal arsenal to regulate this type of property, the aim of which is to extend legal protection appropriate to it. This protection consists of legal mechanisms and administrative bodies designed to ensure optimal and effective exploitation of these lands and to ensure the preservation of their peasant destination. It also enables the owner of the peasant land, whether owner or holder, to protect his or her right against any abuse that affects him or her. The criminalization of any act that would prejudice the nature of the peasant land and disrupt or divert its economic and social function.

Key words:

Agricultural property, Legal protection, Exploitation, Peasant destination, Legal mechanisms.