

## الإطار القانوني لحماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ :

أ.د/ خلف فاروق

إعداد الطلبة :

اليمان العيد

اللاحق رقية

جوادي هادية

لجنة المناقشة :

| الاسم واللقب          | الرتبة العلمية    | الجامعة                        | الصفة        |
|-----------------------|-------------------|--------------------------------|--------------|
| مرغني حيزوم بدر الدين | أستاذ             | جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي | رئيسا        |
| خلف فاروق             | أستاذ             | جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي | مشرفا ومقررا |
| قريشي رزيقة           | أستاذ محاضر - أ - | جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي | مناقشا       |

السنة الجامعية : 2022/2021.

## يَقُولُ اللَّهُ تَعَالَى

﴿ وَهُوَ الَّذِي أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ نَبَاتَ كُلِّ شَيْءٍ فَأَخْرَجْنَا مِنْهُ خَضِرًا فُخْجٍ مِنْهُ حَبًّا مِثْلَ أَكْبَا وَمِنَ النَّخْلِ مِنْ طَلْعِهَا قِنْوَانٌ دَانِيَةٌ وَجَنَّاتٍ مِنْ أَعْنَابٍ وَالزَّيْتُونَ وَالرُّمَّانَ مُشْتَبِهًا وَغَيْرَ مُشَابِهِ اظْهَرُوا إِلَى تَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ ﴾

الآية 99 سورة الأنعام

# شكر و تقدير

يقول الله تعالى ﴿وَلَا تَنسُوا الْفَضْلَ بَيْنَكُمْ﴾

و يقول رسولنا الكريم محمد ﷺ «من لا يشكر الناس، لا يشكر الله»

دائما سطور الشكر و العرفان تكون في غاية الصعوبة عند الصياغة، ربّما لأنها تشعرنا دومًا بقصورها و عدم إيفائها حق من نهديه هذه السطور، فعلاً مهما شكرنا فإننا نبقى مقصرون في حق من له فضل علينا... فالشكر و الحمد لله تعالى الذي خلقنا و أحسن خلقنا،

كما نرفع كلمة الشكر إلى الأستاذ الدكتور المشرف "خلف فاروق" الذي ساعدنا على انجاز بحثنا، هذا و نتوجه بأسمى و أثن عبارات الشكر و التقدير إلى أساتذتنا الكرام على ما قدموه لنا من إفادة علمية في هذا التخصص طيلة هذه المرحلة،

إلى من زرعوا التفاؤل في دربنا و قدموا لنا كل المساعدات و التسهيلات فلهم منا كل الشكر،

إلى من كانوا عوناً لنا و نورا يضيء الظلمة التي كانت تقف أحيانا في طريقنا،

و أخيرا الشكر موصول للزملاء\* فكل التوفيق لهم في مشوارهم\*،

كل من تذكرنا بدعاء، ذكر طيب،...

العيد... رقية... هادية

مقدمة

إن مما لا شك فيه أن العقار من أعز ما يملك الإنسان في هاته الحياة، لما يحققه من أهداف إقتصادية و إجتماعية، فهو موطن السكن و الإنتاج الصناعي و مصدر الغذاء للفرد و المجتمع على حد سواء، كان على رأسها العقار الفلاحي كأحد أهم القطاعات و أكثر الثروات جلبا للاستثمار خارج مجال المحروقات.

### • أهمية الموضوع

يعتبر العقار الفلاحي ثروة دائمة و مصدر تنوع لها نظرا لارتباطه بالأمن الغذائي و لما يعرفه قطاع المحروقات من تذبذبات جعلته غير مضمون المداخل، إلا أن البعض استهان بهذه الثروة بل وتعدى عليها، لهذا سعت العديد من التشريعات و الأنظمة السياسية و في سبيل المحافظة على هذه الثروة و النهوض بها، إلى خلق آليات و سن قوانين و قرارات تمنع مختلف أشكال التعدي عليه فرضتها طبيعة هذه الأراضي و غرضها الذي تؤديه، من هذا المنطلق كان موضوع دراستنا المتمثل في: **الإطار القانوني لحماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته.**

تظهر أهمية الموضوع بالنظر إلى حجم التعدي الذي يتعرض له العقار الفلاحي في الجزائر بدءًا بمشكلة عدم الاستغلال و إهمال الأرض وصولا لظاهرة الزحف العمراني و التي أدت إلى إحداث الخلل في التوازنات العمرانية من حيث التوسع العمراني كنمط حضاري من جهة و توفير الأوعية العقارية الفلاحية لضمان الاكتفاء الذاتي من جهة أخرى، ما دفع بالمشروع إلى إصدار ترسانة قانونية لحماية العقارات الفلاحية و المحافظة على وجهتها.

### • أسباب اختيار الموضوع

المشروع الجزائري كغيره، و بالنظر للوضعية العقارية الفلاحية غير المستقرة التي ورثتها الجزائر عن الحكم الاستعماري في ضوء المعاناة التي عاشها الفلاح الجزائري خلالها، سعى عقب الإستقلال إلى تنظيم هذا القطاع و إعادة الاعتبار لعلاقة الفلاح بالأرض و هذا من خلال الترسنة القانونية التي أصدرها و التي تهدف في مجملها إلى الحماية و المحافظة على العقار الفلاحي مع فرض القيود و الإلتزامات تصل حد الحرمان من حق الملكية. و هو السبب

الذي دفع بنا لاختيار هذا الموضوع بحثا منا عن الأطر القانونية التي سنها المشرع الجزائري لحماية هاته العقارات و المحافظة على وجهتها، سعيًا منا لإثراء هذا المجال و التوعية بأهميته.

### • أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على وضعية العقار الفلاحي بالجزائر، من حيث تحديد الإطار القانوني الذي سنه المشرع لحماية هذا النوع من الأراضي و المحافظة على طابعه بالنظر لحجم التعدي الذي يتعرض له.

### • المشكل القانوني

و سنقوم بدراسة هذا الموضوع انطلاقًا من الإشكالية التالية: ما هو الإطار القانوني المقرر لحماية العقار الفلاحي من حيث تغيير وجهته؟ و ما مدى فعالية نجاعته؟

و للإجابة على هذه الإشكالية و الإحاطة بجوانبها المختلفة ارتأينا تحليلها إلى الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هي أصناف العقارات الفلاحية في الجزائر؟
- ماهي الآليات القانونية التي سنها المشرع لحماية العقار الفلاحي؟
- ما مدى فعالية العقوبات التي سنها المشرع في إطار المحافظة على هذا الصنف من الأراضي؟
- ما مدى مساهمة الدولة بتشريعاتها في دعم هذا القطاع؟

### • الفرضيات المطروحة:

- العقار الفلاحي ثروة طبيعية و مصدر للأمن الغذائي و أحد الركائز الأساسية للإستثمار.
- تعددت أنظمة الاستغلال في الجزائر فكان لها تأثير كبير على الوضعية العقارية الفلاحية.
- تعاني الأراضي الفلاحية في الجزائر مشكلة عدم الاستغلال و تحويل العديد منها عن وجهتها.

- إن التوسع العمراني الناتج عن الطلب المتزايد على السكن كان له تأثير على العقار الفلاحي.

#### • المنهج المتبع

إذا كان لكل دراسة منهج تعتمد عليه فقد اقتضت طبيعة البحث الاستناد إلى المنهج التاريخي مروراً بدراسة المراحل الزمنية المختلفة للعقار الفلاحي و كذا المنهج الوصفي كونه الأنسب في شرح جزئيات الدراسة، و أخيراً المنهج التحليلي الذي يعتمد على تحليل النصوص بعد عرضها و مناقشتها التي دعت لحماية العقار الفلاحي و الجزء المترتب على مخالفتها، الذي لم يجدي نفعا و لم يؤتي أكله في خدمة هذا النوع من الأراضي.

#### • الدراسات السابقة

هناك العديد من المراجع التي تناولت تقريبا هذا الموضوع أو جانبا منه منها على سبيل الحصر:

- نواري البشير، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق (تخصص قانون عقاري)، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، السنة الجامعية 2016/2015.

- مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر و تأثيره على الإستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة قانون أعمال (تخصص قانون عقاري)، قسم القانون العام للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2016/2015.

#### • الصعوبات و المعوقات

واجهتنا في إعداد هذا البحث جملة من العراقيل و الصعوبات كان أبرزها ضيق الوقت مقارنة بحجم الموضوع، و قلة المراجع خاصة منها الكتب.

• تقسيم الدراسة

و لدراسة هذا الموضوع اعتمدنا على خطة مقسمة إلى فصلين رئيسيين و خاتمه، تم في الفصل الأول التطرق لحماية العقارات الفلاحية في ظل القوانين الخاصة، حيث قسمناه لمبحثين: المبحث الأول مفهوم العقارات الفلاحية، و المبحث الثاني الآليات الضبطية لاستغلال العقار الفلاحي، في حين خصصنا الفصل الثاني لتفعيل الأطر القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير لحماية العقار الفلاحي وبدوره تم تقسيمه لمبحثين، المبحث الأول المخططات التنظيمية للتهيئة و التعمير كوسيلة للحماية و التحكم، و المبحث الثاني سن القرارات الفردية للتهيئة و التعمير كأداة للرقابة و الحماية.

# الفصل الأول

## حماية العقارات الفلاحية

### في ظل القوانين الخاصة

يلعب العقار الفلاحي دورا هاما في مجال التنمية الاقتصادية و تحقيق الأمن الغذائي للدولة، و أحد الركائز الأساسية للاستثمار، و ثروة وطنية لكل الأجيال بما يتلاءم و فكرة التنمية المستدامة من حيث الاستغلال الأمثل و المحافظة على حق الأجيال اللاحقة دون رهن لمستقبلها في هذه الثروة.

وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى تكريس حماية خاصة له تصل حد الحرمان من الملكية، فرضتها طبيعة هذه الأراضي و غرضها الذي تؤديه ، ألا و هو المحافظة على إنتاجيتها الفلاحية، و هذا في إطار ضمان الدولة للاستغلال الرشيد للموارد الطبيعية و الحفاظ عليها، خاصة إذا تعلق الأمر بتحويل و تغيير و جهتها الفلاحية و ذلك بوضع جملة من القيود والضوابط سواء تعلق الأمر بتجزئتها أو بالتعمير عليها، أين ألزمت مالكي العقارات الفلاحية بضرورة احترام المرسوم التنفيذي رقم (490/97) المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> والقانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>2</sup>.

غير أن إضفاء صفة مالك العقار المستغل على المستثمر صاحب حق الامتياز في ظل احتفاظ الدولة بملكية الأرض، قد أدى إلى إضعاف علاقته الوطيدة بالأرض، حتى أن الآليات القانونية التي سنتها السلطة من أجل تقوية هاته العلاقة لم تكن كافية، مما دفع بالكثير من أصحاب هذه المستثمرات إلى تحويل تلك أراضي إلى ما يشبه ملكيات خاصة من خلال تخصيص مساحات هامة منها لبناء مساكن عائلية أو إقامة أنشطة أخرى ليس لها أي علاقة بقطاع الفلاحة، بل أكثر من ذلك ففي بعض الأحيان تُترك الأرض نزوحا نحو المدينة أو هجرة نحو الخارج ، و أمام هذا الوضع أصبح من الضروري إيجاد تسهيلات و تحفيزات كبيرة للمستثمرين و طمأننتهم بضمن استقرارهم فوق أراضيهم التي يستغلونها، ذلك أن الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية هو الأمان و الضمان الأفضل للجميع من خلال تحقيق المستغل

1 - المرسوم التنفيذي رقم (490/97)، المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد (84)، المؤرخة في 1997/12/21.

2 - القانون رقم (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (52)، المؤرخة في 1990/12/02.

لمصلحته الخاصة بإشباع حاجياته الذاتية من جهة و المصلحة العامة من خلال تحقيق الاكتفاء الذاتي بإنتاج منتج يحتاجه مجتمعه الذي يعيش فيه.

لهذا عُدَّ كل من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>1</sup> و القانون رقم (16/08) المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>2</sup>، الركيزة الأساسية لحماية الأراضي الفلاحية من كل أشكال التعدي عليها أو تحويلها عن طابعها الذي أعدت له، من ذلك.

سوف يتم التطرق لمفهوم العقارات الفلاحية من خلال المبحث الأول، وإلى الآليات الضبطية لاستغلال العقار الفلاحي من خلال محتوى المبحث الثاني.

---

1- قانون رقم (25/90) ، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، العدد (49)، المؤرخة في 1990/11/18.

2- القانون رقم (16/08)، المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية ، العدد (46)، بتاريخ 2008/08/10.

## المبحث الأول

### مفهوم العقارات الفلاحية

بالنظر للإمكانيات الكبيرة التي تتوفر عليها البلاد في المجال الفلاحي، كانت التنمية الزراعية هي إحدى الانشغالات الرئيسية للمشرع الجزائري، لارتباط الأرض بمعركة الإنتاج والإنتاجية و للدور الهام الذي تلعبه الزراعة كونها ثروة مستمرة، ما جعلها تشكل في نظر السلطة الأداة التي تراهن عليها من أجل تحقيق الاكتفاء الذاتي و من ثمة تحقيق الاستقلال الاقتصادي.

و بما أن الخوض بموضوع البحث في كيفية حماية الدولة للعقار الفلاحي من تغيير وجهته و أمام تعدد أصنافه يقتضي التطرق إلى مفهوم العقار الفلاحي من حيث التطرق لتعريف العقار الفلاحي و تحديد أصنافه في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فتم تناول أهم التطورات التاريخية المتعلقة به.

## المطلب الأول

### تعريف العقارات الفلاحية و تصنيفها

لقد اعتمد المشرع في عملية تقييم الأراضي الفلاحية على مجموعة من العوامل و الطرق مراعيًا في ذلك خصائص هذا النوع من الأراضي، لهذا اختلفت أصنافه باختلاف الضوابط التي سنّها المشرع سواء تعلق الأمر بما جاء به قانون التوجيه العقاري أو ما ورد في بعض النصوص الأخرى.

## الفرع الأول/ تعريف العقارات الفلاحية:

يستوجب البحث في تعريف العقارات الفلاحية لما نص عليه القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> من خلال تحديد أنواعه، ثم التطرق لتعريف العقار الفلاحي و ذات الوجهة الفلاحية بحسب ما ورد في قانون التوجيه العقاري ثم قانون التوجيه الفلاحي.

إذ وبالعودة للقانون المدني الجزائري يتبين أن المشرع لم يعرف العقار الفلاحي و إنما اكتفى بتعريف العقار عموماً حيث نصت المادة (683) منه على أن:

" كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقولاً.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"

تبعاً لهذا التعريف يشمل العقار، الأراضي و المباني و كل ما يتصل بالأرض بشكل قار لهذا فقد يكون العقار، عقاراً بالطبيعة، عقاراً بالتخصيص، عقاراً بحسب المحل الواقع عليه<sup>2</sup> أو بالتعلق<sup>3</sup>.

أ/ **العقار بالطبيعة:** يشمل الأرض و ما اتصل بها بشكل ثابت كالمباني و الأشجار و الغراس و ثمارها شريطة أن تحجز مع الأرض و إلا عدت منقولاً بالمآل.

ب/ **العقار بالتخصيص:** هو منقول وضعه المالك خدمة للعقار بصفة دائمة من أجل استغلاله كالجرارات و المعدات الفلاحية و الحيوانات.

1- الأمر رقم (58/75)، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالأمر (05/07)، الجريدة الرسمية، العدد (78)، بتاريخ 1975/09/30.

2- بن دوحه عيسى و بوشري مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد الأول، دون ذكر دار النشر، مارس 2016، ص 139.

3- سلخ محمد لمين، دروس في مقياس العقار الفلاحي مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الوادي، السنة الجامعية (2020/2019)، ص 14.

ج/ العقار بحسب المحل الواقع عليه أو بالتعلق: تتمثل هذه العقارات في الحقوق العينية الأصلية و التبعية الواقعة على العقار كحق الملكية و حق الارتفاق.

هذا فيما يتعلق بالعقار بوجه عام، أما العقار الفلاحي فقد عرفته المادة (04) من القانون (25/90) بقولها "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله "

و عليه يتضح أن العقار الفلاحي بحسب ما ورد في المادة المذكورة أعلاه هي كل أرض تنتج عن طريق فعل الإنسان بالحرث أو الغرس أو السقي وذلك سنويا أو خلال عدة سنوات ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان و الحيوان أو لاستخدامها في المجال الصناعي بصفة مباشرة أو غير مباشرة ،حيث ركز المشرع على مبدأ الأرض المنتجة محل مبدأ الأرض لمن يخدمها فالمهم عند الدولة إشباع رغبات المستهلكين<sup>1</sup>، و يضيف الأستاذ/ "محمد بلون" منتقدا لهذا التعريف إهماله للجانب القانوني للعقار الفلاحي و الذي يدور أساسا حول حق الملكية إذ أورد مصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتشكل منها العقار الفلاحي<sup>2</sup>.

هذا و تضيف المادة (46) من قانون التوجيه الفلاحي(16/08) في تعريفها للمستثمرة الفلاحية قولها "المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة و غير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي و الدواجن و الحقول و البساتين و الاستثمارات المنجزة، و كذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية "ما يعني أن المقصود بالعقار الفلاحي الذي أورده المشرع الجزائري لا يقتصر على الأرض الفلاحية فحسب بل يتعداه إلى مشتملاتها أو ما يطلق عليها بالأملاك السطحية من بنايات و تجهيزات و التي قد ورد النص عليها في المادة (2/4) من القانون رقم (03/10) المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات

1- دّار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مجلة القانون المجتمع و السلطة، العدد (02)، مجلد (08)، جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر، تاريخ النشر 2019/09/30، ص 35.

2- المرجع نفسه، ص 34.

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>1</sup> إذ "يقصد في مفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لا سيما منها المباني والأغراس و منشآت الري"

و عليه يمكننا إجمال ما سبق لنا ذكره في التعريف الذي أورده الدكتور/ "سلخ محمد لمين" بأنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، و يكون على شكل أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية التي تكون العقار بامتياز، و هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات..."<sup>2</sup>.

إن الحديث في مسألة العقار الفلاحي يقود بالضرورة للحديث عن أمرين لازمين هما النشاط الفلاحي الذي يمارس على العقار الفلاحي و المستثمر الفلاحي أو الفلاح الذي يمارس الأنشطة الفلاحية على الأرض، هذين الأمرين اللذين اصطدما بإشكالية عدم وجود نظام قانوني موحد للعقار الفلاحي. فرغم تعدد أنماط التسيير المختلفة غير أن القاسم المشترك بينها أنها كانت تتم في شكل حملات ظرفية من الإدارة لا تصل إلى آخر مطافها حتى تسمو إلى درجة النظام<sup>3</sup> فكان من الصعب إمكانية تقييمها و الحكم عليها، الأمر الذي أثر سلبا على وضعية العقار الفلاحي و تسبب في ظهور ما يسمى بأزمة العقار الفلاحي.

## الفرع الثاني/ التصنيف التقني للعقار الفلاحي:

صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية من خلال قانون التوجيه العقاري (25/90) لا سيما المواد (05)، (06)، (07)، (08)، (09) منه إلى أراضي خصبة جدا، أراضي خصبة، أراضي متوسطة الخصوبة، أراضي ضعيفة الخصوبة، حيث اعتمد في هذا التقسيم على معايير

1- القانون رقم (10/03)، المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 2010/08/18.

2- "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، و يكون على شكل أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية التي تكون العقار بامتياز، و هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله مهما كانت طبيعة ملكها، فضلا عن العقارات الفلاحية المبنية و التي هي من مشتقات الأرض الفلاحية و تتمثل في المباني ذات الاستعمال السكني، و منشآت الاستغلال الزراعي، وكذلك كل المباني التي تستعمل في تخصيصات فلاحية أخرى و كذا تلك المخصصة للحماية، كما يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على الأرض الفلاحية، بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني" انظر: سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 15.

3- سيد الليثي فاتن صبري و أوكيد نبيل، الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة العلوم الإنسانية، العدد (03)، المجلد (31)، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، ديسمبر 2020، ص 306.

بيولوجية بحتة تتعلق بعلم التربة، الانحدار، المناخ و قابلية التربة للسقي، أو ما يعرف بالتصنيف الطبوغرافي<sup>1</sup>.

### 1/ الأراضي الفلاحية الخصبة جدا :

هي تلك الأراضي العميقة التي طاقتها الإنتاجية عالية و تربتها تحتوي على تركيبة حسنة مسقية أو قابلة للسقي<sup>2</sup>.

### 2/ الأراضي الفلاحية الخصبة :

هي تلك الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي أو هي الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على عوائق بيولوجية<sup>3</sup>.

### 3/ الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة:

- الأراضي الفلاحية المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و العمق.
- الأراضي الغير مسقية متوسطة العمق و تكون فيها نسبة الأمطار متغيرة و ليس بها عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية و التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و في العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع وجود عوائق متوسطة في الطبوغرافية<sup>4</sup>.

1- حرز الله كريم، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية، العدد (02)، مخبر السيادة و العولمة، جامعة يحي فارس المدية، ص 48.

2- المادة رقم (06) من القانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري، ص 02.

3- المادة رقم (07) المصدر نفسه ونفس الصفحة.

4- المادة رقم (08) المصدر نفسه ونفس الصفحة.

#### 4/ الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة :

وهي تلك الأراضي التي بها عوائق طوبوغرافية كبيرة و عوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة و البنية والانحدار<sup>1</sup>.

هذا و قد أورد قانون المالية لسنة 1989<sup>2</sup> لا سيما المواد (80) و(81) منه تصنيفا آخر يتم هذا التصنيف من خلال المرسوم التنفيذي رقم(490/97) المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، حيث تم تصنيفها على النحو التالي:

**1/ المنطقة "أ":** تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق (600) ملم.

**2/ المنطقة "ب":** تضم أراضي السهول التي بها كمية الأمطار تتراوح بين(450) و(600) ملم.

**3/ المنطقة "ج":** تضم أراضي السهول التي تنزل بها كميات أمطار تتراوح بين(350) و(450) ملم.

**4/ المنطقة "د":** تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى و التي تنزل بها كمية أمطار تقل على(350) ملم و كذلك الواقعة منها بالجبال.

**5/ المنطقة "و":** هي الأراضي الصحراوية و كذا كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن (100) ملم في مفهوم قانون التوجيه العقاري.

**6/ المنطقة "م":** و هي تلك المناطق الجبلية التي حدد إقليمها الجغرافي في ملحق المرسوم التنفيذي رقم (490/97).

1- المادة رقم (09) من القانون رقم (25/90)، مصدر سابق، ص 03.

2- القانون رقم (33/88)، المؤرخ في 1988/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية، العدد (54)، المؤرخة في 1988/12/31.

## الفرع الثالث/التصنيف القانوني للعقار الفلاحي :

من خلال نص المواد (18)،(19)، (20) من دستور 1996 المعدل و المتمم<sup>1</sup> و بموجب القانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>2</sup>، الذي قسم الأملاك الوطنية إلى أملاك عامة و أخرى خاصة و كذا نص المادة(23) من قانون التوجيه العقاري التي حددت تصنيف الأملاك العقارية إلى أملاك، وطنية أملاك خاصة و أملاك وقفية، فإن التصنيف القانوني للأملاك العقارية الفلاحية يكون على النحو التالي:

### 1/الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة :

تعود ملكية هذا الصنف من الأراضي للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات المحلية حيث أخضعه المشرع لأحكام قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم من حيث النظام القانوني للملكية، و المواد(17) و(18) من قانون التوجيه الفلاحي و كذا القانون رقم (03/10) المتعلق بالامتياز و المرسوم التنفيذي رقم(06/11) المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية<sup>3</sup> من حيث طرق استغلالها.

### 2/الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة :

ورد في المادة (27) من قانون التوجيه العقاري " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها" ما يعني أن المشرع قد أعطى ممارسة حق الملكية على العقار لكن قيد ماله بضرورة

1- مرسوم رئاسي رقم (438/96)، المؤرخ في 1996/12/07، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد (76)، المؤرخة في 1996/12/08.

2- القانون رقم (30/90) ، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (52)، المؤرخة في 1990/12/02.

3- المرسوم التنفيذي رقم (06/11) ، المؤرخ في 2011/01/10، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد (02)، المؤرخة في 2011/01/12.

أن يكون استعماله لملكيته العقارية لا يتعارض و الطبيعة القانونية أو الغرض الذي أُعد له هذا الأخير و هو ما تتفق معه المادة(674) من القانون المدني.

و بالنظر للوظيفة الاقتصادية و الاجتماعية التي تؤديها الأراضي الفلاحية الخاصة فقد ألزم استغلالها و رتب جزاءات على ذلك ، تصل حد التجريد من الملكية، لذا منع تحولها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، إعمالاً بالمبدأ القائل " تملك الأرض بالإعمال و تجريدها بالإهمال"<sup>1</sup>.

أما عن طريقة استغلال هذا الصنف من الأراضي الفلاحية فقد أخضعه المشرع لأحكام القانون المدني و النصوص التي تنظم الملكية العقارية الخاصة بصفة عامة.

### 3/الأراضي الفلاحية الوقفية :

بالرجوع لنص المادة (03) من القانون رقم(10/91) المتعلق بالأوقاف<sup>2</sup> و الذي جاء شاملاً في تعريفه للملك الوقفي<sup>3</sup> سواء أكان الموقوف منقولاً أو عقاراً قولها "حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الإحسان"

و الوقف نظام مستمد من الشريعة الإسلامية فهو إما عام تحبس فيه الأرض على جهة عامة و تتفق عائداتها في أوجه البر و الإحسان تحت إشراف ناظر الوقف ، أو خاص والمعروف بالوقف الذريّ أو الأهلي الذي يحبس على الأولاد و أولاد الأولاد للحيلولة دون التصرف فيه.

أما عن كيفية استغلال العقار الفلاحي الوقفي كصنف من أصناف الملكية العقارية، فيختلف باختلاف حالة الأرض، فإذا كانت الأرض الفلاحية صالحة للزراعة أو مغروسة فقد خص المشرع استغلالها بعقود الإيجار الفلاحية المختلفة على غرار عقدي المزارعة و المساواة،

1- سلخ محمد ملين، مرجع سابق، ص 19.

2- القانون رقم (10/91) ، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (21)، المؤرخة في 1991/05/08.

3- ذلك أن المادة (213) من القانون رقم (11/84) ، المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، العدد (24)، المؤرخة في 1984/06/12 ، عرفت الوقف بقولها " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصديق"، و كذا المادة (31) من قانون التوجيه العقاري "الأمالك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته على وجه التأييد و التصديق، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المال المذكور".

أما إن كانت الأرض بورا فيكون عن طريق الحق العيني المتعلق بالانتفاع مثل عقد الحكر قصد استصلاحها و جعلها خاضعة للاستثمار هذا و يُرجع للشرعية الإسلامية في غير المنصوص عليه.

بعد كل هذه التصنيفات القانونية المذكورة و التي حددت أنواع الملكية المنصبة على العقارات الفلاحية و كذا طريقة استغلالها و التصرف فيها، تجدر الإشارة إلى أن هذه الأصناف حددت مساحتها وزارة الفلاحة سنة 2010 بنسب مئوية قدرت على النحو التالي من جملة الأراضي الفلاحية و هي كما يلي:

- مساحة الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة (25%).
- مساحة الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة (66%).
- مساحة الأراضي الفلاحية الوقفية (09%).

فهذه النسب المئوية المقدرة لكل صنف من الأصناف من المساحة الإجمالية للأراضي الفلاحية في الجزائر<sup>1</sup>.

1- مزواغي ميلود، عدم استغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد (04)، المجلد (03)، جامعة بن باديس بمستغانم، الجزائر، 2015/06/04، ص 147.

## المطلب الثاني

### مراحل تطور العقار الفلاحي في الجزائر

عرف العقار الفلاحي في الجزائر وعبر المراحل التاريخية التي مرّ بها تطورات هامة، ورثت خلالها الدولة الجزائرية وضعية عقارية غير مستقرة و ذات توجه ليبرالي<sup>1</sup>، لكن بعد الاستقلال و سعيها منها للحفاظ على الوعاء العقاري بوصفه ثروة متجددة فقد اعتمد المشرع من خلال جملة النصوص القانونية التي أصدرها إلى إرساء سياسة عقارية جديدة تستجيب لمتطلبات العقار الفلاحي و تحافظ على وجهته الفلاحية و تحميه من كل المضاربات توفيراً منها لوعاء عقاري ملائم للاستثمار.

لذا سنتطرق في هذا المطلب إلى أهم المراحل التي مر بها العقار الفلاحي انطلاقاً من العهد العثماني ثم المرحلة الاستعمارية و أخيراً مرحلة ما بعد الاستقلال.

### الفرع الأول/ في العهد العثماني :

يعود التقسيم العقاري خلال العهد العثماني في الجزائر للنظام التركي السائد آنذاك، الذي يقوم على مزيج بين أحكام الشريعة الإسلامية و الأعراف و التقاليد، الأمر الذي سهل على الدولة حينها الاستحواذ على أغلبية الأراضي و ضمها إليها<sup>2</sup>، فانقسمت الأراضي الفلاحية تبعاً لذلك إلى أربعة أصناف و هي:

#### 1/ أراضي البايلك:

أراضي البايلك أو المخزن هي أراضي تعود ملكيتها المباشرة للدولة التركية و يخول للحكام التصرف فيها<sup>3</sup>، تعتبر من أجود الأراضي و أخصبها، توسعت و انتشرت في السهول المنتجة للحبوب و السهولة المواصلات و كذا المناطق التي تسهل السيطرة عليها لقربها من القلاع

1- بوعافية رضا، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الإستقلال، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، دون ذكر مؤسسة النشر، العدد التاسع، المجلد الثاني، مارس 2018، ص 1305.

2- بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه في القانون تخصص قانون عقاري، دون ذكر تاريخ المناقشة، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة<sup>1</sup>، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، ص 16.

3- سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، دون ذكر سنة الطباعة، ص 47.

العسكرية الحصينة والمواصلات الرئيسية، مثل سهول عنابة، سطيف، قسنطينة، متيجة، الشلف و وهران.

تم إلحاق هذه الأراضي أو الاستحواذ عليها عن طريق المصادرة و الشراء و وضع اليد نتيجة انتفاء الورثة أو ترحيل سكانها لامتناعهم عن تسديد الضرائب التي عليهم أو عصيانهم أوامر القياد ورجال البايك أو مخالفتهم للإسبان المقيمين على السواحل أو إعلان الثورة والتمرد ضد الحكم المركزي<sup>1</sup>.

أما استغلالها فقد تم وفق نمطين، "التوزيعة" (Touiza) من طرف الأهالي و القبائل المجاورة أو المتواجدة فيها. أو عن طريق استئجار عمال يدعون بالخماسة هؤلاء الذين تمنحهم الدولة وسائل الإنتاج من محارث و حيوانات مقابل حصولهم على خمس الإنتاج. أما إن تعذر الاستغلال المباشر لهذه الأراضي فكان يتم التنازل عن حق الانتفاع بها لفائدة كبار الموظفين و أصحاب النفوذ و المكانة الاجتماعية والقبائل و العشائر الكبرى مقابل خدماتهم أو تأييدهم مع احتفاظ الدولة بملكيتها<sup>2</sup>.

هذا و تشمل أراضي البايك الأراضي الميثة المتروكة دون استغلال أو غير الصالحة للزراعة و لا مالك لها و التي لا يمكن تملكها إلا عن طريق الاستصلاح.

## 2/ أراضي العرش:

العرش هم مجموعة من الأفراد يجمعهم الأصل الواحد و العادات و التقاليد المشتركة...<sup>3</sup>، تحتل أراضيهم مساحات شاسعة في النظام الفلاحي و الزراعي حيث اتخذت لها تنظيمًا قانونيًا يعتمد على الأحكام العرفية. تعتبر أقل شأنًا اقتصاديًا نظرًا لوقوعها في المناطق الجبلية والصحراوية و هي في غالبيتها مخصصة للري<sup>4</sup>.

1- سعيدوني ناصر، دراسات في الملكية العقارية، ص 47.

2- سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 03.

3- حاجي نعيمة، أراضي العرش بين ملكية الدولة و حيازة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة، العدد (03)، المجلد (17)، دون ذكر مؤسسة النشر، سبتمبر 2018، ص 301.

4- حنيفي هلايلي، أوراق في تاريخ الجزائر في العهد العثماني، دار الهدى، الطبعة الأولى، عين مليلة الجزائر، 2008، ص 154.

تعتبر أراضي العرش ملكية مشتركة بين جميع أفراد القبيلة، تخضع من حيث استغلالها لمعيار حاجة أفرادها، حسب مقدرتهم و إمكانياتهم بينما تترك الأجزاء غير المستغلة للرعي الجماعي، فقد كان لكل فلاح حق انتفاع دائم عليها يمكنه من زراعتها ليصبح له فيما بعد حق عليها<sup>1</sup> لا يُمكنه من بيعها أو مبادلتها و لا ينتهي بوفاته بل ينتقل لورثته الذكور على الشيوع دون الإناث، و بالتالي كان هذا النوع من الأراضي يجمع بين الملكية الجماعية و الإستغلال الفردي.

كما كانت تفرض على مستغلي هذه الأراضي ضرائب مختلفة نقدية أو عينية فمنها ما هو سنوي ومنها ما هو فصلي أو بالوضعيات المختلفة<sup>2</sup>.

### 3/ أراضي الملك:

أراضي الملك هي أراضي ذات ملكية خاصة، تتواجد بمنطقة التل و المناطق الجبلية للقبائل و كذا داخل المدن الكبرى أو على حواشيها و في الواحات الصحراوية، رغم صغر مساحة هذا النوع من الأراضي نظرا لخضوعه لأحكام الإرث و البيع و الشراء التي تسببت في تفتيته و اقتقاد معظمها لسندات ملكية واضحة<sup>3</sup>، لكنها تعتبر من أجود الأراضي المسقية، فأغلبها مستغل في زراعة الخضر و الفواكه و الحبوب.

كان أخصب هذه الأراضي ملكا للعائلات التركية، أما الملكيات الخاصة المتواجدة بجوار المدن والمعروفة بالفحوص فكان يمتلكها موظفو الدولة و أعيان المدينة و بعض الميسورين من مختلف الطوائف داخل أسوار المدينة، أما الأراضي المتواجدة في المناطق الجبلية فقد كانت تخضع من حيث استغلالها للنظام القبلي و العادات المتوارثة.

أما من حيث استغلالها فرغم أنها ذات ملكية خاصة، لكنها تمثل في الأصل اتجاهها جماعيا يقوم على التضامن العائلي و تحريم بيع الممتلكات فنادرا ما توجد ملكية فردية بل كانت تستغل

1- سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 04.

2- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 303.

3- بلعقون محمد الصالح، نظام الأراضي الفلاحية في عهد الدولة العثمانية بالجزائر (1830/1519)، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية و القانونية، العدد

(3)، المجلد(6)، 28 جانفي 2022، ص 41.

وفق الأعراف على الشيوع<sup>1</sup>، كما كان لأصحابها حق التصرف فيها و في حالة وفاته تنتقل لورثته الشرعيين.

#### 4/ أراضي الوقف:

أراضي الوقف أو الحبوس هي الأراضي التي تم وقف منفعتها على الأعمال الخيرية والمؤسسات الدينية و وضعت تحت إشراف نُظَّار الأوقاف و مساعديهم من الوكلاء التابعين للمؤسسات الدينية التي تعود إليها الأراضي الموقوفة<sup>2</sup>، و قد تركزت هذه الأخيرة بجوار المدن الكبرى و في المناطق التي يدين سكانها بالولاء للزوايا و الطرق الدينية<sup>3</sup>، واحتلت خلال الفترة العثمانية مساحات شاسعة لم تضاهيها في الاتساع سوى أراضي البايلك أو العرش، و هذا إنما يرجع للأحكام الشرعية المتعلقة بها فلم تسري عليها أحكام البيع و الميراث و لم تخضع لأي ضريبة أو رسم و لم تتعرض لأي مصادرة أو حجز من الحكام مما ساعد على عدم تفتيتها وانتقالها من يد لأخرى. هذا الأمر دفع بأصحاب الملكيات الخاصة إلى وقف أراضيهم وقفا خاصا<sup>4</sup> حفاظا عليها و حمايتها من تسلط الحكام.

أما من حيث استغلالها فقد طبقت عليها أحكام الشريعة الإسلامية عن طريق عقود المزارعة، المساقاة، الحكر و الإيجار...

#### الفرع الثاني/خلال المرحلة الإستعمارية :

لقد سعت الدولة الفرنسية من خلال سياستها الاستعمارية التي طبقتها على العقار الفلاحي في الجزائر، خلال فترتها التي امتدت ما بين (1830) إلى غاية (1962)، إلى تفكيك بنيته القائمة على أساس التعاون الجماعي، عن طريق آلية قانونية تتمثل في الملكية الفردية للأرض، تحت ذريعة تنظيم الملكية العقارية في الجزائر، كمدخل منها لإتخاذ من مسألة توزيع ملكية

1- بلعقون محمد صلاح، مرجع نفسه، ص 41.

2- سعيدوني ناصر الدين ، الأوضاع الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية لولايات المغرب العثمانية(الجزائر -تونس-طرابلس الغرب) من القرن (16) حتى القرن (19) الميلادي، حوليات الآداب و العلوم الإجتماعية، الحولية (31) ، الرسالة(318) ، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، 1431هـ/2010م، ص17.

3- سعيدوني ناصر الدين ، دراسات في الملكية العقارية، ص 53.

4- الوقف نوعان إما عام أو خاص، انظر الصفحة (16) من ذات المذكرة.

الأراضي وسيلة لتمكين انتقالها بين الجزائريين و المعمرين الأوروبيين، و بفضلها تمكنت الإدارة الفرنسية من تكوين رصيد عقاري كبير يصل إلى (3.471.207.00) هكتار<sup>1</sup>.

بدأ المستعمر سياسته العقارية بتكوين دومين الدولة كمرحلة أولية امتدت من 1830 إلى غاية 1850 حيث استهدف فيها الأراضي ذات الملك الجماعي، لأنها في رأي الإدارة الإستعمارية ذات التوجه الرأسمالي ليست ملكا خاصا<sup>2</sup>، و المتمثلة في أراضي البايلك، أملاك الداوي، أملاك البايات، الأملاك الشاغرة، أملاك المبعدين و الأتراك و كذا أملاك الأوقاف الإسلامية، بإصدارها مجموعة من النصوص التشريعية و التنظيمية التي كانت تهدف من ورائها إلى بسط وجودها و فرض سلطتها بمصادرتها لتلك الأراضي، و من ثم تمليكها للمعمرين تشجيعا لهم على الإستيطان.

هذا و قد اتخذت عملية الإستيلاء عدة أشكال ابتدأتها و بموجب القرار المؤرخ في 08 سبتمبر 1830 بمصادرة ممتلكات البايلك و الداوي و الحبوس و أراضي المبعدين و الغائبين أو المسيرة باسمهم، ثم توالى بعدها عمليات نزع الملكية لتشمل أراضي العرش و القبائل، و الأراضي الشاغرة<sup>3</sup>، و قد كان من أكبرها تلك التي تمت في إطار المرسوم المؤرخ في 1858/06/11 حيث تمكنت بموجبه السلطة الإستعمارية من تحصيل (2.500.000) هكتار<sup>4</sup> من الأراضي الجزائرية.

ثم في أكتوبر 1844 و الأمر المؤرخ في 1845/07/21 و تحت غطاء التحقيق في عقود الملكية و تطهيرها<sup>5</sup>، تمكن المستعمر من ضم أخصب الأراضي الفلاحية إليه و إدراجها ضمن

1- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر (الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية (2018/2017)، ص 31.

2- بوعافية رضا، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الإستقلال، المرجع السابق، ص 1309.

3- تعتبر أملاكاً شاغرة وفقاً للقانون المدني الفرنسي أن يكون مالكها غير معروف، لكن هناك أراضي رغم أن المالك معروف لكن تم إدراجها ضمن الأملاك الشاغرة كأراضي الذين التحقوا بصفوف المقاومة، و الذين أجبرتهم في إطار المرسوم المؤرخ في 01 مارس 1833 على التصريح بعقاراتهم لكنهم لم يستطيعوا إثبات ملكتهم لها. انظر: سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 31 و 32.

4- سلخ محمد لمن، مرجع سابق، ص 06.

5- ذلك أنها كانت تعلم مسبقاً أن طبيعة الملكية العقارية في الجزائر جماعية و أراضي العرش، بلا سندات رسمية فالتعامل فيها يتم عرفياً نظراً لغياب التوثيق الإداري وضياع الدفاتر الجبائية. انظر: نجاح برحومة، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، الوادي، السنة الجامعية (2015/2014)، ص 15.

أملاك الدومين العام ، و في نفس السنة تم بموجب الأمر المؤرخ في 1845/10/31 فرضت الحراسة على أملاك الأهالي و صودرت أراضي القبائل المعادية لهم بحجة عدم استغلالها، كما تم بموجب التعليمات المؤرخة في 10 أبريل 1847 و التعليمات المؤرخة في 04 جوان 1849، بحصر ملكية الفلاح للأرض بحجة أنها شاسعة و غير مستغلة من قبلهم، و زائدة عن احتياجاتهم و لا يمكنهم استغلالها، حيث حددت بـ(03) هكتارات فقط و خاضعة لعدة شروط<sup>1</sup>، أما الملاك الذين التزموا باستغلال أراضيهم خشية مصادرتها فقد فرضت عليهم ضريبة عقارية قدرت بـ (5) فرنكات<sup>2</sup>.

أما في المرحلة الثانية الممتدة من 1850 إلى غاية 1962، و مواصلة منها في سياستها الرامية إلى القضاء على فكرة الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية، و حتى تُضفي الشرعية على الأمر، فقد تم خلال هذه المرحلة إعادة هيكلة العقار الفلاحي، من خلال إخضاع جميع المعاملات للتشريع الفرنسي و القضاء على تعدد أنماط التملك. حيث عرفت هذه المرحلة صدور:

أ/ القانون المؤرخ في 1851/06/16: الذي حدد أصناف الملكية العقارية فميز بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة<sup>3</sup>، و أكد أن الملكية و التصرف فيها حق مضمون للجميع أفرادا أو قبائل، غير أنه لا يحق لأي مالك نقل ملكية أرضه لشخص غريب عن القبيلة و يعود للدولة وحدها حق الحصول عليها في إطار المنفعة العامة أو جعلها كليا أو جزئيا قابلة للتنازل لصالح الغير<sup>4</sup>.

ب/ القانون المؤرخ في 1863/04/22: المعروف باسم "سيناتوسكونسيلت" (Sénatus consulte)<sup>5</sup>، الذي جاء لتحديد الأراضي التي يقيم فيها الأعراش لتقسيمها و توزيعها بين

1- بوعافية رضا، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الاستقلال، المرجع السابق، ص 1310.

2- سوسن بوضيغات، مرجع سابق، ص 33.

3- برحومة نجاح، مرجع سابق، ص 16.

4- بوعافية رضا، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الاستقلال، المرجع السابق، ص 1310.

5- قانون "كونسيلتسيناتوس" في ظاهره قانون جاء لتنظيم الحياة الزراعية و تثبيت ملكية سكان الأعراش لأراضيهم، لكن الحقيقة أنه قانون جاء لتفتيت ملكية القبائل الثائرة و التي تريد غلق ترايما في وجه المستعمر. انظر: ايلال نور الدين، المرسوم المشيخي 22 أبريل 1863 في الجزائر و المواقف المختلفة منه، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة البليدة، الجزائر، دون ذكر تاريخ النشر، ص 210.

الدواوير ومن ثم على أفراد القبيلة في شكل ملكيات فردية لتسهيل انتقالها إلى المعمرين فيما بعد سواء بالتنازل أو البيع<sup>1</sup>، و بالتالي القضاء على ذلك النسيج الإجتماعي الذي يتميز به أفراد أراضي العرش.

ج/قانون وارني ( Warnie ) المؤرخ في 1873/07/26: الذي يقوم على مبدأ فرنسة الأراضي الجزائرية، يعتبر هذا القانون مكمل لما جاء به قانون سيناتوس كونسيلت، بإقرار الملكية الفردية للجزائريين الذي عرفت عملية سيره بطئا، لهذا جاء هذا القانون لتسريع عملية الانتقال، وبالتالي فتح باب المتاجرة بالعقارات<sup>2</sup>. ثم تبعته مجموعة من التعديلات كان آخرها القانون المؤرخ في 1926/08/04 و الذي عرفت فيه عملية الاستيلاء نوعا من البطء، نظرا لتولي عملية التحقيق خبراء عسكريون لهم اهتمامات عسكرية بالدرجة الأولى مما جعل التحقيقات تستمر مدة طويلة و بعد اندلاع الثورة التحريرية وجه الخبراء العسكريون جهدهم للمهام العسكرية و تركوا التحقيقات مجمدة.

### الفرع الثالث/ مرحلة ما بعد الإستقلال :

عرفت عملية تسيير و استغلال العقار الفلاحي في الجزائر بعد الاستقلال تطورا تشريعا وتنظيما هاما، كانت بدايتها بنظام التسيير الذاتي، الذي اقتصر نطاق تطبيقه في البداية على الأراضي الشاغرة، حيث يعد الأمر رقم (20/62) المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها<sup>3</sup> أول نص قانوني يتعلق باستغلال الأراضي العقارية الفلاحية، اقتضاه الوضع الاقتصادي المنهار آنذاك نتيجة رحيل المعمرين بعد الاستقلال مباشرة و تركهم لمساحات شاسعة تعد من أخصب الأراضي الفلاحية و مؤسسات إنتاج زراعي متطورة و منتجة و كذا لتأطير المبادرة العفوية للعمال الموجودين على تلك الأراضي و بالتالي حمايتها من الاندثار أو الاستيلاء أو التعدي عليها، ثم توالى بعده النصوص القانونية في ذات الموضوع إلى غاية صدور المرسوم

1- سلخ محمد ملين، مرجع سابق، ص 09.

2- بوعافية رضا، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الاستقلال، ص 1311.

3- الأمر رقم (20/62)، المؤرخ في 1962/08/24، المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها، الجريدة الرسمية، العدد (12)، المؤرخة في 1962/09/07.

رقم (95/63) المؤرخ في 1963/03/22<sup>1</sup>، لكن نظرا للنقائص التي اكتتفت هاته النصوص والبيروقراطية التي مارسها الأجهزة المركزية، تمت سنة 1968 إعادة تنظيم هذا الأسلوب وتوسيع دائرة تطبيقه بهدف إعادة سلطة تسيير المزارع إلى العمال و إعطائهم حرية أكبر في التسيير و بالتالي تطوير الفلاحة و تحسين الإنتاج الزراعي، فصدر الأمر رقم (653/68) الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة المعدل و المتمم<sup>2</sup>، الذي منح المشرع بموجبه للفلاحين حق انتفاع دائم غير محدد المدة على مجمل الإستغلالات الزراعية و دون مقابل على أن يتم الاستغلال بشكل جماعي، ثم في سنة 1971 أقرّ المشرع بنظام الثورة الزراعية من أجل تنظيم عملية استغلال ما تبقى من الأراضي التي لم يشملها نظام التسيير الذاتي، التي تم إلحاقها بصندوق الثورة الزراعية وفق أسلوب الضم والتأميم و التبرع، و التي ورثتها عن المستعمر وفق مبدأ الحلول و كذا أراضي العرش و الوقف و الأراضي التي امتلكها جزائريون استفادوا من الوضع الاستعماري أو احتكروا قسما غير شرعي من طاقات الإنتاج الزراعي آنذاك، و عليه كانت الثورة الزراعية ضرورة اقتضتها حالة عدم المساواة في توزيع الأراضي وانخفاض مستوى معيشة أغلب الفلاحين و نهوضا بالاقتصاد الوطني<sup>3</sup>، فصدر الأمر رقم (73/71) المتعلق بالثورة الزراعية<sup>4</sup>، و الذي منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع مؤبد و دون مقابل على الأرض و وسائل الإنتاج الممنوحة، ثم أعقبه القانون رقم (18/83) المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح<sup>5</sup> الذي تنازلت فيه الدولة على ملكية الأراضي بصفة كاملة وبالدينار الرمزي و بعد رفع الشرط الفاسخ المتمثل في مدى انجاز المستفيد لبرنامج الاستصلاح خلال مدة الخمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة، كتشجيع منها لتنمية المناطق الصحراوية، و خلق فرص العمل و الإستثمار في تلك المناطق، ثم توالى بعده النصوص القانونية فكانت كلها تحتوي على نفس الصيغة مع بعض الاختلافات التي أملتتها الظروف،

1- المرسوم رقم (95/63) ، المؤرخ في 1963/03/22، المتضمن تنظيم و تسيير المؤسسات الصناعية و المنجمية و الحرفية و كذا الإستغلالات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد (17)، المؤرخة في 1963/03/29.

2- الأمر رقم (653/68) ، المؤرخ في 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (الملغى)، الجريدة الرسمية، العدد (15)، المؤرخة في 1969/02/15.

3- سلخ محمد ملين: مرجع سابق، ص 34.

4- الأمر رقم (73/71) ، المؤرخ في 1971/11/08، يتضمن قانون الثورة الزراعية (الملغى)، الجريدة الرسمية، العدد (97)، المؤرخة في 1971/11/30.

5- القانون رقم (18/83) ، المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد (34)، المؤرخة في 1983/08/16.

ومحاولة منها لتدارك النقائص التي عرفها قانون (18/83) حيث توجت أخيرا بصور قانون التوجيه الفلاحي رقم (16/08).

هذا وقد عرف الوضع العقاري إصلاحات أخرى قبل هذه الفترة، حيث شهدت سنة 1987 صدور القانون (19/87) المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم<sup>1</sup>، الذي تولى المشرع بموجبه عن كل من نظام التسيير الذاتي و نظام الثورة الزراعية اللذان فشلا في تحقيق الأهداف المرجوة منهما، حيث جاء هذا القانون لوضع حد لما آلت إليه وضعية الأراضي ضمن المستثمرات الاشتراكية لسنة 1981<sup>2</sup> و كان للمنتجين حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي المكونة للمستثمرة بما فيها الممتلكات التي عليها مقابل دفع إتاوة سنوية تحفيزا لهم على الاستثمار، لكن سرعان ما اتضح أن طريقة الانتفاع الدائم اصطدمت بمشاكل و صعوبات أثرت على العقار الفلاحي، إذ استغل الفلاحون غياب رقابة الدولة على تلك الأراضي و قاموا بتغيير وجهتها الفلاحية ، ناهيك عن النزاعات المستمرة بين أعضاء المستثمرات و التي نتج عنها تفتيت الأرض و ما عليها و كذا ترك الفلاح للأرض و النزوح نحو المدن و بسبب عدم نجاعة هذا القانون تم إلغاؤه بموجب القانون رقم (03/10) المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، و الذي أحدث معه نظام الامتياز الفلاحي كنمط جديد لاستغلال هذه الأراضي الذي جاء تكريسا لتوجهات قانون التوجيه الفلاحي رقم (16/08) الذي يحدد الإطار التشريعي لاستغلال الأراضي الفلاحية، و الذي منح المشرع بموجبه حق استغلال محددة المدة للأرض و الممتلكات التي عليها لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، كما صدر المنشور الوزاري رقم (108) المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، والذي تم تعويضه بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم (1839) المؤرخ في 2017/12/14 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة و المخصصة للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي

1- القانون رقم (19/87)، المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم (الملغى)، الجريدة الرسمية، العدد (50)، المؤرخة في 1987/12/09.

2-مقالاتي مونه، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون تيارت- الجزائر، ديسمبر 2017، ص 115.

عن طريق الامتياز، هذا الأخير حث الجهات المعنية على إحصاء الأراضي القابلة للاستغلال الفلاحي و تجزئتها و إظهار منفعتها قصد إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة في إطار الامتياز عن طريق الاستصلاح، في إطار سياسة التجديد الفلاحي و عصونة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

إن تراجع المشرع عن حق الإنتفاع الدائم الذي كان يشعر الفلاح بتبعيته للأرض وملكيته لها وتحويله إلى امتياز لمدة محددة قابلة للتجديد جعله يتوانى و يتراخى عن استغلال الأرض مما أثر على استثمارها و إنتاجيتها، و عليه يمكن القول أنه رغم التعاقب القانوني للعقار الفلاحي يبقى المنشود دون الموجود<sup>1</sup>.

1- مقلاقي مونه، مرجع سابق، ص 127.

## المبحث الثاني

### الآليات الضبطية لاستغلال العقار الفلاحي

تطرح المنظومة العقارية الفلاحية منذ الاستقلال بقوة بدءاً بمشكلة الأراضي الفلاحية الشاغرة إلى ضعف النتائج التي حققتها أغلب السياسات العقارية المختلفة للاستغلال من نظام التسيير الذاتي إلى غاية نظام المستثمرات الفلاحية و ما خلفته من عدم استقرار و اطمئنان لدى المستغلين، الأمر الذي أثر سلباً على وضعية العقار الفلاحي، بسبب عدم وضوح تلك الأطر المنتهجة أو انحرافها في التطبيق، مما دفع بالمشروع إلى إعادة النظر في طرق تسيير هذا القطاع.

حيث تم في سنة 1990 و في إطار المحافظة على الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة بالأرض الفلاحية تحقيقها و بهدف تطهير هذه الملكية من كل استغلال غير فلاحي عليها و ضبطه بما يتلاءم و متطلبات مخططات التنمية الفلاحية، تم تقرير أحكام جديدة للتوجيه العقاري تقضي بإعادة الاعتبار للملكية العقارية و دعمها بصور القانون رقم (16/08) الذي وضع حداً لتعدد آليات استغلال الأراضي الفلاحية و قيد من حرية صاحب الأرض الفلاحية في استغلال أرضه من عدمها حفاظاً على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية واستناداً لمبدأ التضامن الاجتماعي<sup>1</sup>.

تبعاً لذلك يكون على عاتق مالك العقار الفلاحي إلزامان قانونيان رئيسيان:

- استغلال الأرض الفلاحية
- عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض.

<sup>1</sup> - مزواغي ميلود، مرجع سابق، ص 150.

## المطلب الأول

### الإلتزام باستغلال العقار الفلاحي

لقد أولى قانون التوجيه العقاري (25/90) أهمية خاصة و متميزة للعقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة، نظرا لما له من وظيفة إقتصادية و إجتماعية منوط به تحقيقها، وذلك بتكريسه لمبدأ الحماية و المحافظة على الأراضي الفلاحية، حيث أوجب إستغلاله وإستثماره و فق الغرض المعد له بحكم طبيعته، تحت طائلة توقيع الجزاءات بموجب هذا القانون تصل حد الحرمان من حق الملكية ذاته و هو أخطر جزاء يمكن أن يطال مالكي الأراضي الفلاحية غير المستغلة .

و يتجلى أكثر مبدأ حماية الأراضي الفلاحية تطبيقا لما جاء به قانون التوجيه العقاري و إن تعددت صوره فإن عدم إستغلاله و إستثماره وفقا للطابع المخصص له هو أكثرها خطرا نظرا للنتائج الوخيمة التي قد يلحقها بالعقار الفلاحي كتغيير طابعه و البناء عليه أو إهماله و تركه دون استغلال، و عليه سيتم التركيز على ثلاث مظاهر أساسية: إلزامية استغلال العقار الفلاحي(الفرع الأول) و وضع هيئات تخول لها مهمة الرقابة و إثبات حالة عدم الاستغلال (الفرع الثاني)، و أخيرا توقيع الجزاء المترتب عن عدم استغلال الأرض الفلاحية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول/الطبيعة القانونية للإلتزام باستغلال العقار الفلاحي:

أعاد قانون التوجيه العقاري النظر في مفهوم الملكية العقارية الفلاحية تماشيا و التحول الاقتصادي الذي تم فيه الانتقال من اقتصاد الانتفاع بالثمار إلى اقتصاد الإنتاج، و الذي يختلف في تصوره للملكية عن التصور القانوني، حيث جاء بمبدأ جديد هو الإلتزام باستغلال الأراضي الفلاحية في إطار المحافظة على طابعها الفلاحي و خصوبتها، حين ألزم كل من المالك و/أو صاحب الحق العيني بعدم الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار، معتبرا ذلك بمثابة واجب قانوني ملزم لكل مالك أو حائز أو مستأجر لهذه الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> مهما كان تصنيفها

<sup>1</sup> - لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد (07)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، ديسمبر 2018، ص 174.

وإمكانياتها الفلاحية و إلا عُدّ متعسفا في استعمال الحق بامتناعه أو إهماله بسلوكه استغلال الأرض الفلاحية<sup>1</sup>، تطبيقا لنص المادة (48) منه التي جاء فيها " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا متعسفا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

و في هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، و على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما"، و هو ما أقرته المادة (20) من قانون التوجيه الفلاحي (16/08)<sup>2</sup>، وبالتالي فإن عدم استغلال الأرض الفلاحية هو إخلال بذلك الواجب القانوني المتمثل في الالتزام باستغلال الأرض الفلاحية ما يعني أن المشرع قد أخرج استغلال الأراضي الفلاحية من دائرة الحقوق إلى دائرة الإلتزامات.

إن المعيار المعتمد لتقدير حالة استغلال الأرض يكون بتطبيق مبدأ الزراعة المثالية للأرض وفقا لما حددته مخططات التوجيه الفلاحي التي تُعتبر الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية وحسن استغلالها ضمن احترام القدرات الطبيعية بطريقة تضمن تنمية فلاحية وطنية<sup>3</sup>.

ويثبت عدم الاستثمار الفعلي للأرض عن طريق هيئة معتمدة خاصة طبقا لما نصت عليه المادتين (49) و (50) منه إذا ثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، تحت طائلة توقيع الجزاءات و يشمل نطاق تطبيق هذا الالتزام القانوني الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، أما غير المستغلة منها التابعة للأمالك

<sup>1</sup> - و هو تعسف يتميز بنوع من الخصوصية ذلك أن جزاءه ليس جبر الضرر عن طريق التعويض كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق في القانون المدني بل له جزاءات أخرى تصل حد التجريد من الملكية. انظر: لبري لزهاري، تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشيخ العربي التبسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، تبسه، الجزائر، السنة الجامعية (2021/2020)، ص 99.

<sup>2</sup> - جاء في المادة (20/1) من القانون رقم (16/08)، مصدر سابق، ما يلي " دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحى شخصا طبيعيا أو معنويا"، ص 05.

<sup>3</sup> - بن دوحة عيسى و بوشري مريم، مرجع سابق، ص 148.

الوطنية الخاصة للدولة تبقى خاضعة لأحكام القانون رقم (03/10) المتعلق بالامتياز<sup>1</sup> حيث جاء في المادة (29) منه "يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الإمتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة(1)،
- التآجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين".

هذا الاختلاف لا يعني أنها غير معنية بهذا الالتزام و إنما يكمن الاختلاف في الإجراءات عند الإخلال به<sup>2</sup>.

و الملاحظ أن قانون التوجيه العقاري لم يكن السباق في فرض الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، فقد سبقته نصوص قانونية أخرى منها ما جاء به قانون الثورة الزراعية (73/71) الذي نص في مادته الأولى "الأرض لمن يخدمها و لا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها" ثم أضافت المادة الثانية منه "لا حق في الأرض للمالكين الزراعيين الذين لا يساهمون فعليا في الإنتاج و يسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحه أرضه"<sup>3</sup>، تحت طائلة توقيع إجراءات التأميم آنذاك على الأرض غير المستغلة لصالح الصندوق الوطني للأراضي الفلاحية و هو ما يخالف قانون التوجيه العقاري الذي تبنى مبدأ الأرض المنتجة<sup>4</sup> التي لا تفرض على الفلاح أن يخدم أرضه الفلاحية بنفسه و لا بصفة مباشرة.

<sup>1</sup> - كانت الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة و قبل صدور القانون رقم (03/10) من حيث الاستغلال خاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم (51/90) المؤرخ في 02،1990/06، الذي يحدد كفاءات تطبيق المادة (28) من القانون رقم (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد (06)، المؤرخة في 1990/02/07.

<sup>2</sup> - سلخ محمد لمن، مرجع سابق، ص 127.

<sup>3</sup> - الملاحظ أن قانون الثورة الزراعية كان أكثر تشديدا في هذه المسألة، حيث اشترط الاستغلال الشخصي و المباشر للأرض، بينما أكتفى قانون التوجيه العقاري باشتراط استغلال الأرض بشكل مباشر أو غير مباشر فالهدف عنده استغلال كل شبر في الأرض بغض النظر عن من يستغلها. انظر: سلخ محمد لمن، مرجع سابق، ص 127.

<sup>4</sup> - لعشاش محمد، حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين النظرية و التطبيق، مجلة المعارف، العدد (02)، المجلد (14)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البويرة، الجزائر، ديسمبر 2019، ص 61.

إن من أهم التعديلات التي جاء بها قانون التوجيه العقاري (25/90) هو الرجوع للقواعد العامة فيما يتعلق باستغلال الأرض<sup>1</sup>، فنكون تبعاً لذلك أمام نوعين من الاستغلال إما مباشر يتمكن المالك بموجبه من جني الثمار و المحاصيل بصفة شخصية، أو غير مباشر عن طريق إعطاء الغير الحق في استغلالها كإيجارها أو تقديمها كحصة في شركة منشأة مع الغير، فبتكريسه لهذا النوع من الاستغلال يكون قد تولى عن مبدأ الخدمة الشخصية و المباشرة للأرض الذي كان معمولاً به في التشريعات السابقة.

### الفرع الثاني/ الأجهزة المكلفة بمراقبة و إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي:

ألزم المشرع الجزائري بموجب المادة (48) من قانون التوجيه العقاري المالك باستغلال أرضه استغلالاً مباشراً أو غير مباشر، و لمتابعة مدى تقيده بهذا الالتزام اقتضى الأمر تسليط رقابة قانونية عليه تضمن استغلاله استغلالاً فعلياً، و هو ما سعى إليه المشرع حين سمح للدولة بالتدخل لتنظيم و مراقبة عملية استغلال الأملاك العقارية الفلاحية عن طريق استحداثه لجهازين إداريين معتمدين و متخصصين هما لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

و يرجع أساس تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية إلى:

- الدستور: حيث نصت المادة (21) من دستور 2020 الفقرة (01)<sup>2</sup> منها " تسهر الدولة على حماية الأراضي الفلاحية"

- المادة (14) من قانون التوجيه الفلاحي "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض غير فلاحية أو ذات وجهة فلاحية "و تضيف المادة (22) " يجب ألا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"

<sup>1</sup> - شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 113.

<sup>2</sup> - مرسوم رئاسي رقم (442/20)، المؤرخ في 2020/12/30، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد (82)، المؤرخة في 2020/12/30.

- اعتماد الدولة لفكرة الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية للعقار الفلاحي استنادا إلى المادة (48) من قانون التوجيه العقاري، فالاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية هو تحقيق للمصلحة العامة و حماية للأراضي الفلاحية و المحافظة على وحدة المستثمرة و تحسين مردوديتها بما يتلاءم و الوظيفة الاقتصادية و الاجتماعية المنوطة بالعقار الفلاحي، لا سيما إذا انتهجت وسائل قانونية و إدارية فعالة لتنظيم استغلاله<sup>1</sup>، تتمثل أساساً في:

### 1/ لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

تنص المادة (50) من قانون التوجيه العقاري على أن "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين (48) و (49) أعلاه تعاقبه هيئة معتمدة خاصة"، تطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم (484/97) الذي يضبط تشكيلة هذه اللجنة و كذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>. حيث تم بموجبه إنشاء لجنة خاصة على مستوى كل ولاية يعين أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليمياً لمدة (03) ثلاث سنوات.

### أ/ التشكيلة و المهام:

تتشكل لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيساً.
  - المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.
  - ممثل عن الغرفة الولائية للفلاحة يختاره رئيسها عضواً.
  - ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه عضواً.
- و يمكنها الإستعانة بأي شخص يمكنه مساعدتها في أشغالها.

<sup>1</sup> - دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي و عدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد (03)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار، سبتمبر 2014، ص 93.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (484/97)، المؤرخ في 1997/12/15، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (83)، المؤرخة في 1997/12/17.

<sup>3</sup> - المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم (83/12)، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم (484/97)، الذي يضبط تشكيلة هذه اللجنة و كذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد (11)، المؤرخة في 2012/02/26، ص 05.

و يقتصر عمل اللجنة طبقا لما جاء في المرسوم على معاينة حالة عدم استثمار الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص دون العقار الفلاحي التابعة للمالك الخاصة للدولة الذي تبقى وكما أشرنا إليها سابقا خاضعا لأحكام القانون (03/10) المتعلق بالامتياز، حيث تجتمع اللجنة في دورة عادية مرة كل شهر و قد تجتمع كلما دعت الضرورة لذلك.

#### ب/الإجراءات المتبعة لإثبات حالة عدم استغلال العقار الفلاحي:

يتم إبلاغ لجنة عدم استغلال العقار الفلاحي من طرف المصالح الفلاحية أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup> أو من طرف كل شخص يهمه الأمر، فتقوم اللجنة بفتح تحقيق للتأكد من صحة ما جاء في الإخطار، فإذا تبين للجنة من خلال المعاينة أن الأرض لم تستغل في الفلاحة مدة موسمين فلاحيين متتابعين تحرر محضرا بذلك، الذي ترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالفلاحة و نسخة إلى الوالي المختص إقليميا.

بعد تحرير محضر المعاينة الذي يثبت واقعة عدم الاستغلال الفلاحي تقوم اللجنة بتوجيه إنذار للمالك أو المستثمر بوجوب مباشرة استغلاله خلال مدة لا تتجاوز (06) أشهر<sup>2</sup>، و في حالة عدم استجابته يوجه له إنذار ثان و تمنح له مدة لا تفوق (01) سنة من تاريخ تبليغه<sup>3</sup>، فإذا انقضت الآجال المحددة و لم يستمر المالك في استغلال أرضه أو لم يقدم ما يبرر ذلك تقوم اللجنة بتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتطبيق التدابير وفقا للمادتين (51) و(52) من قانون التوجيه العقاري فهو الجهة المخولة بتطبيق الجزاءات.

#### 2/ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

نظرا لفشل السياسة الفلاحية المنتهجة في إطار القانون رقم (19/87) في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بسبب غياب الرقابة الميدانية لظروف استغلال هذه الأراضي وما نتج عنه من تجاوزات أثرت سلبا على القطاع الفلاحي، و تطبيقا لما جاء به قانون التوجيه

<sup>1</sup> - المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم (83/12)، مصدر سابق، ص 06.

<sup>2</sup> - المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (484/97)، مصدر سابق، ص 22.

<sup>3</sup> - المادة (07)، المصدر نفسه و نفس الصفحة.

العقاري (25/90) صدر المرسوم التنفيذي رقم (87/96)<sup>1</sup> المتضمن إنشاء هيئة عمومية تضطلع بدور الرقابة على الأراضي الفلاحية. كآلية جديدة من أجل حماية الأراضي الفلاحية عموماً، حيث جاء في المادة الأولى منه "...تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، ..." و حسب نفس المادة يخضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في علاقاته لقانونين مختلفين القانون الإداري في علاقاته مع الإدارة، و القانون التجاري في علاقاته مع الغير.

إلا أن تنصيبه جاء متأخراً لأسباب غير واضحة، و الذي لم يتم إلا في سنة 2010 أي عند تبني المشرع لنظام الإمتياز<sup>2</sup>.

هذا و لقد تم تعديل بعض الإجراءات المتعلقة بتسيير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خصوصاً من ناحية تشكيلة المجلس و المهام و التمويل حسبما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم (59/21)<sup>3</sup> المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي (87/96)، و يتوفر هيكل الديوان على مجلس إدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله<sup>4</sup> و من مجموعة من المديريات الجهوية موزعة عبر كامل التراب الوطني.

أما دوراته فتعقد باستدعاء من رئيسه في دورتين عاديتين في السنة، كما يمكن أن يجتمع في دورات استثنائية. و تتمثل مهام الديوان الوطني في مجال حماية الأراضي الفلاحية في توقيع الجزاءات القانونية في حال ثبوت عدم الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي الذي تعود ملكيته للخواص و الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، خلافاً للجنة اثبات عدم استغلال العقار الفلاحي التي يقتصر دورها على الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص. إضافة إلى ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (87/96)، المؤرخ في 1996/02/24، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (15)، المؤرخة في 1996/02/28.

<sup>2</sup> - ذيايبية نعيمة، ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري (25/90)، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد (25)، المجلد (13)، جامعة محمد خيضر بسكرة، تاريخ النشر 2021/01/15، ص 1050.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (59/21)، المؤرخ في 2021/02/04، يعدل و يتمم للمرسوم التنفيذي (87/96) المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 2021/02/10.

<sup>4</sup> - المادة (13)، المصدر نفسه، ص 07.

ووضع أدوات تقييم الاستعمال المستدام و الأمتل لها من طرف أصحابها، و السهر على أن لا تؤدي أي معاملة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير طابعها الفلاحي.

### الفرع الثالث/ الجزء المترتب على عدم استغلال العقار الفلاحي:

يؤدي الاستغلال الأمتل للأراضي الفلاحية إلى توفير الإكتفاء الذاتي في مجال الإستهلاك الإنساني و الحيواني و لما لا الوصول لمرحلة تصدير المنتجات الفلاحية الوطنية، و هو الهدف الذي كان يحاول المشرع الوصول إليه عبر جميع الإصلاحات التي عرفها القطاع الفلاحي فناعة منه أن تطور القطاع الفلاحي في أي دولة يرجع إلى نجاعة أساليب استغلال العقار الفلاحي، لذا كان يؤكد عبر جميع النصوص القانونية على وجوب استثمار الأراضي الفلاحية، بل و اعتبره قيذا يرد على حق الملكية و رتب في حالة الإخلال به جزاءات قانونية تفاوتت و اختلفت بحسب نوعية العقار الفلاحي تضمنها كل من القانون رقم (25/90)<sup>1</sup> والقانون رقم (03/10)<sup>2</sup>.

#### 1/ العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة:

رغم النص على ضمان حق الملكية الخاصة دستوريا و ما يتفرع عنه من حق الاستعمال والاستغلال و التصرف، إلا أن المشرع قد يتدخل أحيانا و يُقيد هذه الحقوق بوضعها تحت الرقابة و هو ما ينطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، يرجع هذا للأهمية الاقتصادية التي يحتلها العقار الفلاحي و لتحقيق نموذج تنموي واعد في القطاع الفلاحي و جعله بديلا للمحروقات، لهذا قيد المشرع هذه الحقوق بعدم إضرارها بقابلية الأرض للاستغلال و بالتالي فان المشرع ألزم المالك بالاستغلال الأمتل لأرضه الفلاحية، و عدّ عدم استثمارها تعسفا في استعمال الحق، رتب عليه جزاء يصل حد الحرمان من الملكية.

جاء في المادة (51) من قانون التوجيه العقاري على أنه إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، و إذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يلي:

<sup>1</sup> - القانون رقم (25/90)، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم (03/10)، مصدر سابق.

أ/ وضع العقار الفلاحي حيز الاستثمار: يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كخطوة أولية في حال ثبوت عدم استغلال العقار الفلاحي بوضعه حيز الاستغلال لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف و الذي يكون لأسباب قاهرة عاجز مؤقتا على استغلال أرضه الفلاحية، و رغم أن المشرع لم يحدد مدة وضع الأرض حيز الاستثمار لكن الراجح هو اعتبار تلك المدة مؤقتة وليست على سبيل التأييد حتى لا يتعارض الأمر مع القواعد العامة للملكية<sup>1</sup>، أما حالة عدم الاستغلال التي ترجع للمستأجر فلم يشر لها المشرع و يرى البعض بضرورة فسخ عقد الإيجار من طرف المالك المؤجر<sup>2</sup>.

ب/ عرض العقار الفلاحي للتأجير: و هي حالة اختيارية يلجأ إليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و هذا في حال ثبوت وجود أسباب قوية منعت المالك أو الحائز من الإستغلال المباشر للأرض الفلاحية.

و نظرا لأن المشرع لم يبين متى يتم اللجوء لكل حالة (الاستثمار أو التأجير) و عليه يبقى الأمر متروكا للسلطة التقديرية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بما يتماشى و تحقيق الفائدة العامة لاستغلال الأرض الفلاحية<sup>3</sup>.

ج/ بيع العقار الفلاحي: يعتبر بيع العقار الفلاحي من أخطر الجزاءات التي تهدد الملكية الفلاحية ويتم اللجوء لهذا الخيار إذا كانت الأرض مصنفة ضمن الأراضي الفلاحية الخصبة أو الخصبة جدا هنا:

- إن لم يستحب المالك للإنذار الموجه له باستغلال أرضه يعرض الديوان الأرض الفلاحية للبيع الجبري عن طريق المزاد العلني، و لا يكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - يرى سماعين شامه أن يتم تحديد مدة وضع الأرض حيز الاستثمار بمدة تساوي موسم فلاحي واحد حسب نوعية التربة و طبيعة الزراعة الممارسة قابلة للتجديد إذا طال المانع بالمالك لاستثمار أرضه بنفسه و إذا طال المانع فوق موسمين فلاحيين يتم تحويل الإجراء إلى عرض التأجير عملا بمبدأ التصاعدية من حيث صرامة الإجراءات المتبعة. انظر: شامه سماعين، مرجع سابق، ص 185 .

<sup>2</sup> - حمادي آمال، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، العدد (14)، جامعة لونيستي علي، البليدة 2، تاريخ النشر 2021/06/06، ص 105.

<sup>3</sup> - المادة رقم (28) من القانون رقم (25/90)، المصدر السابق، ص 04.

<sup>4</sup> - المادة رقم (798) من الأمر رقم (58/75)، مصدر سابق، ص 132.

- قد يقرر المالك بيع أرضه الفلاحية بعرضها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو مشتري آخر و هنا يجب تبليغ الديوان الوطني الذي يكون له ممارسة حق الشفعة.

## 2/ العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة:

كرس المشرع الجزائري على غرار حمايته للأراضي الفلاحية الخاصة مبدأ حماية العقار الفلاحي العمومي، لا سيما بموجب قانون المستثمرات (19/87) الملغى بموجب القانون (03/10) المتعلق بالامتياز الذي أكد على وجوب الخدمة الشخصية و المباشرة للأرض، وكذا مبدأ المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، ذلك أنها أراضي ذات طبيعة فلاحية بحتة لذا يُلزم القانون المستثمرين بإبقائها على طبيعتها الفلاحية، أي أنها تبقى فلاحية بقوة القانون و لا يمكن بأي حال من الأحوال تغيير وجهتها الفلاحية تحت طائلة إلغاء عقد الإستفادة الممنوح للمستثمر، فضلا عن المتابعة القضائية أمام الجهة المختصة<sup>1</sup>.

و لقد حدد كل من القانون (03/10) المتعلق بالامتياز و القانون (16/08) الإجراءات المتبعة في حال ثبوت إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

فبعد ثبوت حالة الإخلال عن طريق محضر قضائي و استنفاد الآجال الممنوحة للمستثمر بعد اعذاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالكف عن المخالفة و الامتنال لدفتر الشروط، والالتزامات التعاقدية، يقوم الديوان بإخطار إدارة الأملاك الوطنية لفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، و يكون للمضروع حق الطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل (02) شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ<sup>2</sup>.

و تعرف مسألة توقيع الجزاءات صعوبات في التنفيذ لهذا هناك من يرى أنه كان على المشرع جعل هذه الأخيرة من اختصاص القضاء الذي يفصل بين أطرافها و هما الديوان

<sup>1</sup> - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 176.

<sup>2</sup> - المادة (28) من القانون رقم (03/10)، مصدر سابق، ص 07.

الوطني للأراضي الفلاحية وأصحاب الأراضي الفلاحية، فلا يمكن تصور أن يكون الديوان الوطني حكما و طرفا في نفس الوقت<sup>1</sup>.

و إن تعددت صور الإضرار بالعقار الفلاحي فإن عدم استغلاله و استثماره وفقا للطابع المخصص له هو أخطرها نظرا للنتائج الوخيمة التي قد يلحقها بالعقار الفلاحي كتغيير طابعه و البناء عليه أو إهماله و تركه دون استغلال، لذا عمد المشرع إلى إحاطة العقار الفلاحي بحماية قانونية معتبرة من خلال تدخل الدولة و فرضها لمجموعة من القيود تحت طائلة توقيع الجزاءات.

### المطلب الثاني

#### إلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض

يعد الاستغلال و الإستثمار في العقار الفلاحي أحد الركائز الأساسية للتنمية شريطة توفر المناخ الملائم بإطار تشريعي، لهذا رصدت الدولة آليات قانونية محددة لإعادة ضبط تسيير واستغلال العقار الفلاحي في إطار المحافظة على طابعه.

معالجة لهذا المطلب، سنتناول فيه الطبيعة القانونية لمبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض كآلية لحماية العقار الفلاحي (الفرع الأول)، ثم نمر إلى تدخل الدولة عن طريق عمليتي الجمع و الضم بهدف زيادة مساحة هذا العقار (الفرع الثاني)، و أخيرا سنتطرق لمدى مساهمة الدولة في دعم هذا القطاع من أجل تحسينه إنتاجيا واقتصاديا (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول/ الطبيعة القانونية لمبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض:

لقد حظي العقار الفلاحي بعناية و اهتمام المشرع الجزائري، من أجل حمايته و المحافظة عليه، بإصداره لترسانة من النصوص القانونية و التنظيمية التي تمنع البناء على هذا الوعاء، وتكفل المحافظة عليه لاستعماله لأغراض الزراعة البحتة، لكن نتيجة للاقتطاع غير المراقب للأراضي الفلاحية و استفحال ظاهرة بيع الحقوق المشاعة على الأراضي الفلاحية في غياب

<sup>1</sup> - حمادي آمال، مرجع سابق، ص 106.

الاعتراضات و التدابير المناسبة للحفاظ على الذمة العقارية الفلاحية من الهيئات المختصة<sup>1</sup>، والتوسع العمراني على حساب العقارات الفلاحية أدت في مجملها إلى تقلص مساحة هذه الأراضي نتيجة تحويلها عن وجهتها أو تفتيتها.

الأمر الذي استوجب تدخل الدولة لإيجاد آليات قانونية لحماية الوحدة العقارية للأراضي الفلاحية، ووضع نظام رقابة صارم فيما يتعلق بتحويلها عن طابعها الفلاحي، و بطبيعة الحال لم يخرج كل من قانون التوجيه العقاري(25/90)<sup>2</sup> و قانون التوجيه الفلاحي(16/08)<sup>3</sup> عن هذا الطرح حيث يُمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، والقانون وحده هو الذي يرخص بتحويل أي أرض مصنفة فلاحية و لا يكون إلغاء التصنيف إلا بمرسوم<sup>4</sup>، و إلا طبقت أحكام المادة (87) من قانون التوجيه الفلاحي، و المعيار المعتمد للتعرف على مدى المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض هو المعاينة الميدانية أي التحقق ماديا فيما إذا كانت الأرض ما تزال تستغل في الفلاحة أم لا<sup>5</sup>.

و النص على مبدأ عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية جاء من جانبين:

**1-عدم السماح بتحويل الأرض الفلاحية عن طبيعتها القانونية إلا استثناءً:** حيث يمنع تغيير طبيعة الأرض الفلاحية إلى صنف الأراضي العامة أو القابلة للتعمير مهما كان نظام الملكية الذي تخضع له إلا برخصة تحويل فالنسبة للأراضي المصنفة خصبة جدا أو خصبة فيكون التحويل بموجب نص تشريعي و هذا طبقا لنص المادة(36) من قانون التوجيه العقاري، أما الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة أو ضعيفة الخصوبة فإن تغيير طابعها يكون بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء<sup>6</sup> و قد اعتمد المشرع في هذا التمييز على معيار جودة

<sup>1</sup> - سلخ محمد لمين، مرجع سابق، ص 129.

<sup>2</sup> - القانون رقم (25/90)، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - القانون رقم (16/08)، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - بن دوحه عيسى و بوشري مريم، مرجع سابق، ص 149.

<sup>5</sup> - بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، العدد(11)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2014، ص 410.

<sup>6</sup> - المادة (15) من القانون رقم (16/08)، مصدر سابق، ص 08.

ومردودية الأرض الفلاحية دون تمييز بين العقار العمومي أو العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة.

و في إطار حمايتها من الطلب المتزايد على وعائها لاستعماله في البناء، فإن المشرع قد اشترط الحصول على رخصة بناء صريحة و مسبقة قبل الشروع في أشغال البناء، شرط ألا تفضي هذه التصرفات إلى تغيير وجهة الأرض الفلاحية طبقا لنص المادة (22) من قانون التوجيه الفلاحي، أي يجب أن تساهم البنايات المنجزة عليها في زيادة طاقتها الإنتاجية بغض النظر عن طبيعة نظام الملكية الذي تخضع له تلك الأرض<sup>1</sup>. و المعيار المعتمد من طرف المشرع للسماح بإنجاز منشآت على هذه الأراضي هو المعيار الموضوعي، لأن اللجوء لهذا الترخيص يرجع لمدى حاجة الأرض الفلاحية لمنشآت الاستغلال و ليس للحاجة الشخصية للمالك أو الحائز أو الشاغل<sup>2</sup> كإنجاز مسكن لمستغل الأرض لتقريبه منها<sup>3</sup>.

**2- عدم السماح بتجزئتها إلا في حدود معينة:** بهدف المحافظة على فعالية الأرض الفلاحية و تقاديا لظاهرة تفتيتها بفعل عملية التجزئة، فقد أخضع المشرع عملية تقسيم و تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة بغض النظر على نظام الملكية الذي تخضع له تلك الأرض، و طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري لا سيما المادة (55) منه فإنه يمنع تحت طائلة البطلان كل معاملة على الأرض الفلاحية إلى تجزئتها متسببة في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري، التي تحدد اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي<sup>4</sup> لكن نظرا لتأخر انجاز هذه المخططات فإن تحديد المساحة المرجعية يتم بالاعتماد على المرسوم التنفيذي (490/97) المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>5</sup> حيث جاء في المادة (01) منه " يحدد هذا المرسوم شروط انجاز عمليات تجزئة

<sup>1</sup> - جاء في المادة (33) من القانون رقم (25/90)، مصدر سابق، " يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية"، و أكدت على ذلك المواد (34) و (35) المصدر نفسه، 05.

<sup>2</sup> - سلخ محمد لمن، مرجع سابق، ص 135.

<sup>3</sup> - انظر المادتين (04) و (48) من قانون رقم (29/90)، مصدر سابق، ص 02 و 07.

<sup>4</sup> - بن دوحه عيسى و بوشري مريم، مرجع سابق، ص 150.

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (490/97)، مصدر سابق.

الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني" و ألزم الموثقين و المحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عملية تجزئة الأراضي الفلاحية بتطبيق هذا المرسوم.

## الفرع الثاني/ عملية ضم و تجميع الأراضي الفلاحية

تكملة لمبدأ عدم السماح بالإضرار بوحدة المستثمرة الفلاحية و عدم تقسيمها و تجزئتها فإن هذا الأمر لا يتحقق إلا بتجميع و ضم هذه الأراضي الفلاحية المجزئة و منع تقسيمها<sup>1</sup> حتى لا تتأثر قيمتها الإنتاجية و حسن استغلالها، إذا فالهدف من عملية ضم و تجميع الأراضي هو تحسين ظروف استغلال الأراضي الفلاحية و حماية قدرتها الإنتاجية و زيادة قيمتها الاقتصادية عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية ذات انسجام تام قابلة للإستثمار غير منقطعة أو مكونة من قطع مجمعة بشكل جيد، و قد عرفت المادة (24) من قانون التوجيه الفلاحي التجميع بـ "التجميع عملية عقارية تهدف إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للإستثمار غير منقطعة أو مكونة من قطع مجمعة بشكل جيد..."<sup>2</sup>.

كما جاء في تعريف الضم في المادة (04) من مشروع قانون تنظيم عملية ضم الأراضي الذي أعدته وزارة الفلاحة " ضم الأراضي هو عملية عقارية تهدف لتحسين شروط استغلال إقليم فلاحي معين و هذا بإنشاء إما قطعة واحدة أو قطع كبيرة مكتملة بصفة متجانسة دون أن تكون مثقلة بالإرتفاقات"<sup>3</sup>.

لهذا عمل المشرع من خلال المرسوم التنفيذي (490/97)<sup>4</sup> على تنظيم عملية تجزئة الأراضي الفلاحية و اعتبر كل عملية تجزئة يجب أن تتم في حدود المستثمرة الفلاحية المرجعية. حيث تتكفل لجان وطنية و أخرى محلية بتنظيم عملية ضم الأراضي الفلاحية<sup>5</sup> وفق

<sup>1</sup> - بن علي حميد و طالي مسعودة، آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، العدد (02)، المجلد (06)، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، تاريخ النشر 2021/06/01، ص 60.

<sup>2</sup> - انظر المادة (24) من قانون رقم (16/08)، مصدر سابق، ص 08 و 09.

<sup>3</sup> - بن علي حميد و طالي مسعودة، مرجع سابق، ص 61.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (490/97)، مصدر سابق.

<sup>5</sup> - أوراغ آسيا و هوام علاوة، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد (01)، المجلد (07)، جامعة باتنة 1، الجزائر، سنة 2020، ص 340 و 341.

ضوابط تقنية و إدارية، جاء في المادة (11) من القانون رقم (03/10) المتعلق بالإمّياز<sup>1</sup> نصها "بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية لاسيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة بالإمّياز..."، و تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية فإن المشرع أعطى الأولوية في حالة إعادة توزيع الأراضي المتوفرة بعد الانتهاء من عملية تحضير مخطط ضم الأراضي وفقا للقانون (03/10)<sup>2</sup> للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية الجماعية ثم تنتقل الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم الفلاحية.

تلعب مسألة تجميع الأراضي الفلاحية دورا مهما في حماية القدرة الإنتاجية للأراضي الفلاحية وتساهم في الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي من أجل تحقيق الاستثمار في القطاع الفلاحي باعتباره الركيزة الأساسية للتنمية الإقتصادية، و لما تحققه من خلال وظيفتها الإقتصادية و الإجتماعية<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث/ مساهمة الدولة في دعم قطاع الفلاحة:

جاءت فكرة النهوض بالقطاع الفلاحي قناعة من المشرع، أن الجزائر بلد فلاحى قادر على تحقيق الأمن الغذائي الذي بات يشكل عقبة أمام تطور البلاد و تحقيق اكتفاءها الذاتي بسبب ضعف أداء العقار الفلاحي نتيجة سوء استغلاله و التوسع العمراني على حسابه.

ما جعل المشرع يولي العقار اهتمامه و هو ما نشهده من خلال الترسانة القانونية التي سنّها و المخططات و البرامج الوطنية التي وضعها من أجل الرفع من مستوى التأهيل المهني للفلاح وتطوير الآلات المخصصة للمستثمرات الفلاحية وفي إطار تنظيم استغلاله، لكن مع كل هذا كان من الضروري تدخل الدولة لمراقبة وتدعيم الفلاحين في مختلف نشاطاتهم والتي تعتبر مساهمة منها في دعم هذا القطاع المتمثلة فيما يلي :

<sup>1</sup> - القانون رقم (03/10)، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم (03/10)، مصدر نفسه.

<sup>3</sup> - بن عليّة حميد، طالي مسعودة، مرجع سابق، ص 60 و 61.

1/ التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد: جاء في نص المادة (73) من قانون التوجيه الفلاحي (16/08)<sup>1</sup> "تهدف تدابير التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد الخاصة بتنفيذ والتوجيه الفلاحي إلى :

- رفع مستوى التأهيل للفلاحين مهنيًا وتحسينه عن طريق تعزيز التكوين والبحث والإرشاد.
  - تثمين وتكييف التخصصات وتحسين تأطير القطاع من خلال تدعيم الأجهزة والتكوين والبحث والإرشاد.
  - تطوير إعلام عصري فعال بإقامة نظام شامل للإعلام الفلاحي "
- يتبين من خلال نص المادة أن الدولة فتحت أبواب التكوين لكل متعاملي القطاع الفلاحي من إطارات وعمال وحتى فلاحين.

2/ التمويل أو الدعم المالي للدولة: في إطار استغلال الأراضي الفلاحية يحتاج الفلاح لتمويل نشاطه الاستثماري إلى مبالغ مالية ضخمة لاستخدامها في العمليات الإنتاجية ليجد نفسه عاجز عن توفيرها شخصيًا، مما يستدعي تدخل الدولة وهيئات القرض لتقديم الدعم الفلاحي المتمثل في التمويل المالي<sup>2</sup>. فالتمويل في القطاع الفلاحي يعبر عن تدفق مالي بين صندوق التمويل مهما كانت الجهة المكلفة به، والنشاط المستفيد من تلك الأموال<sup>3</sup>، وبالتالي فهو عملية اقتصادية ضرورية لنجاح السياسة التنموية المسطرة للنهوض بالفلاحة، حيث جاء في نص المادة (85) من قانون التوجيه الفلاحي (16/08) "يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص مما يلي:

- الدعم المالي للدولة.
- التحويل التعاضدي.
- القرض البنكي."

<sup>1</sup> - القانون رقم (16/08)، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - حيتالة معمر و مهدي نوال، إلزامية التأمين الفلاحي ضمان لاستثمارية الإستثمار في العقار الفلاحي، مخبر القانون العقاري، العدد(01)، المجلد(06)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، سنة 2018، ص 38 و 39.

<sup>3</sup> - حريتي عائشة، نظام التمويل الفلاحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، العدد(05)، المجلد(57)، جامعة الجزائر 1، ديسمبر 2020، ص452.

هذا و نصت المادة (86) منه "تنشأ عند الحاجة هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته، وذلك طبقا للتشريع المعمول به." و تتمثل هذه الهيئات فيما يلي<sup>1</sup>:

- الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية (FNRDA).
- الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي (FNDIA).
- صندوق التنمية الفلاحية و إعادة الاعتبار للأراضي عن طريق الامتياز (FMVC).
- الصندوق الوطني للتعاضدية الفلاحية (CNMA).
- الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي (CRMA).
- الصندوق الوطني لضبط الإنتاج الفلاحي (FNRPA).

كما يتم منح قروض أخرى لهم بمختلف أنماطها كقرض التحدي وقرض الرفيق التي اعتمدها المشرع والتي يختص بها بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR).

**3/ إلزامية التأمين الفلاحي:** جاء في المادة (69) من قانون التوجيه الفلاحي (16/08)<sup>2</sup> "يجب على المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات الدعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها أو كفاءاتها إكتتاب عقود تأمين".

حيث تخول عقود التأمين للمستثمرين في القطاع الفلاحي الحماية من المخاطر التي تؤثر على الاستثمار الفلاحي و تمنح الفلاح الحق من الإستفادة من تعويضات في حالة حدوث خسائر بسبب مخاطر وكوارث تضمنها عقد التأمين بغية تحفيز المستثمر للنهوض من جديد لاستغلال العقار الفلاحي، و من بين الهيئات الفاعلة:

- الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي (CNMA) المنشأ بموجب الأمر رقم (72/64)<sup>3</sup>.
- صندوق ضمان الكوارث الفلاحية المنشأ بموجب المادة (202) من القانون رقم (20/87)<sup>4</sup>.
- صندوق التعاضد الفلاحي كما جاء في المادة (67) من قانون التوجيه الفلاحي (16/08)<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - حريتي عائشة، مرجع سابق، ص 462 و 463 و 464.

<sup>2</sup> - القانون رقم (16/08)، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - الأمر رقم (72/64)، المؤرخ في 1972/12/02، يتضمن إعداد التعاون الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد (98)، المؤرخة في 1972/12/08.

<sup>4</sup> - القانون رقم (20/87)، المؤرخ في 1987/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 1988، الجريدة الرسمية، العدد (54)، المؤرخة في 1987/12/28.

<sup>5</sup> - القانون رقم (16/08)، مصدر سابق.

## خلاصة الفصل الأول

لا يمكن فهم القرارات الثورية التي أصدرها المشرع الجزائري غداة الإستقلال، والتي أسست لاستعادة سيطرة الدولة على الأراضي الفلاحية، إلا في ضوء المعاناة التي عاشها الفلاح الجزائري خلال فترة الإستعمار الفرنسي، حيث شهدت فترة ما بعد الاستقلال تغيير جذري في طبيعة ملكية الأراضي الفلاحية و كذا نمط الإستغلال محاولة منها للخروج من هذه الأزمة والقضاء على مخلفات الاستعمار الفرنسي، التي أدت في مجملها إلى تفكيك بنية العقار الفلاحي القائمة على التعاون الجماعي، نتج عنها إفقار الفلاح الجزائري.

من هذا المنطلق سعى المشرع من خلال الترسنة القانونية التي أصدرها إلى إعادة الاعتبار لعلاقة الفلاح بالأرض، عرف خلالها العقار الفلاحي وفي إطار حمايته و المحافظة على طابعه الفلاحي وتحسين استغلاله، عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال أنماط التسيير المختلفة التي لم يقتصر الدور فيها على قانون التوجيه العقاري (25/90)<sup>1</sup> وقانون التوجيه الفلاحي (16/08)<sup>2</sup> بل حضي العقار الفلاحي فيها بالحماية في ظل القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، أمام الانتهاكات المتكررة على هذه الأراضي نتيجة بروز ظاهرة الزحف الإسمنتي عليها والتي كان لها التأثير الكبير على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي، وهو ما سنتطرق له من خلال الفصل الثاني.

إن مسألة النهوض بالقطاع الفلاحي تعتبر تحدياً يستدعي بذل المزيد من المجهودات والوعي بالقيمة الحقيقية للوعاء العقاري، لاسيما منها حل إشكالية العقار الفلاحي، حتى يتم خلق الاطمئنان والاستقرار النفسي لدى الفلاحين، وأن تراعى النصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن، والعمل على التجسيد الفعلي للبرامج الخاصة بالانتمية الفلاحية، وعلى إيجاد إدارة صارمة تسهر على تطبيق البرامج المسطرة للوصول إلى الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي، وبالتالي الحد من استغلاله في غير الوجهة المخصصة له.

<sup>1</sup> - القانون رقم (25/90)، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم (16/08)، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - القانون رقم (29/90)، مصدر سابق.

## الفصل الثاني

تفعيل الأطر القانونية المتعلقة

بالتهيئة و التعمير لحماية

العقار الفلاحي

حتى مع تبني نظام اقتصاد السوق وفتح المجال للمستثمر الخاص في المجال الفلاحي في ظل الإصلاحات التي مست هذا القطاع، خاصة ما تعلق منها بمسألة تنظيم استغلاله، لكن بقيت مشكلة الحفاظ على العقار الفلاحي مطروحة، بسبب الهجرة الريفية واستفحال ظاهرة بيع الحقوق المشاعة على الأراضي الفلاحية والنمو الديموغرافي في المدن وانتشار البناءات الفوضوية ومعاونة المستثمر في إيجاد عقار يمكنه من تجسيد مشاريعه الإستثمارية، نتيجة سوء التخطيط العمراني وتزايد الطلب على توفير الأوعية السكنية داخل المدن، اتجهت سياسة الدولة لتشجيع عملية البناء خارج المدن ودعم السكنات الريفية و السكن في الجنوب و مناطق الهضاب العليا وخلق مدن جديدة في المناطق المعزولة، غير أن هذا التوسع في الغالب كان على حساب تغيير وجهة الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> بسبب سوء تسيير المحفظة العقارية، وعدم إعطاء قطاع السكن الأولوية في المخططات التنموية في ظل غياب الرقابة الصارمة، مما زاد من تأزم مشكلة العقار الفلاحي.

لهذا اتجهت سياسة الدولة من خلال إصدارها للقانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير و المراسيم التنفيذية المطبقة له إلى وضع نظام قانوني عمراني يهدف إلى الموازنة بين مصلحة الأشخاص في البناء و السكن باعتبارها مصلحة مشروعة و ذلك بموجب مخططات التعمير و بين حق الدولة في أن تمارس قدرا من الرقابة على هذه الأعمال عن طريق الرخص الإدارية كونه موضوع له أبعاد مختلفة فلاحية و إقتصادية و بيئية...

وباعتبار العقار الفلاحي ثروة إقتصادية، لما له من دور في الحفاظ على التوازن الاجتماعي والإقتصادي للبلاد، وجب الاستغلال الأمثل له بما يتلاءم مع فكرة التنمية المستدامة لضمان حق الأجيال اللاحقة، لهذا حرص المشرع من خلال قانون التهيئة و التعمير وفي إطار سياسته الوطنية الرامية إلى التحكم و تنظيم المجال العمراني، عبر مخططاته التنظيمية التي سنّها والرخص الإدارية التي فرضها إلى تنظيم مسألة التعمير عليه، باعتباره ثروة عرضة لسوء استغلاله، مما يؤدي إلى فقدانه لوظيفته و تغيير وجهته الفلاحية، على هذا الأساس سيتم في هذا الفصل تناول المخططات التنظيمية للتهيئة والتعمير كوسيلة للحماية والتحكم من خلال

<sup>1</sup> - شايب باشا كريمة و مسكر سهام، إشكالات توفير الأوعية العقارية داخل المدن و التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، العدد(01)، المجلد(07)، جامعة البليدة2، الجزائر، سنة 2020، ص 166.

المبحث الأول، ثم سن القرارات الفردية للتهئية والتعمير كأداة للرقابة والحماية في المبحث الثاني.

## المبحث الأول

### المخططات التنظيمية للتهيئة و التعمير كوسيلة للحماية و التحكم

تعتبر المخططات التنظيمية للتهيئة و التعمير، من أهم الوسائل التقنية لتنظيم المجال العمراني و حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، و أسلوب تدخل مباشر يعتمد على البرمجة و التخطيط، هدفها تحديد الاحتياجات و توجيه و مراقبة التوسع الحضري، و يتميز القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير بوضع المخططات التنظيمية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و مخطط شغل الأراضي (POS) حيث جاء في المادة (10) منه " تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ومخططات شغل الأراضي..."، حيث يعتبر هذين المخططين أدوات قانونية تهتم بالمجال الحضري سواءً بما يتضمنه من توضيح التوجهات الكبرى عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية و العمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup> وفق ما يتناسب مع متطلبات السكان و ضمان أمنهم الغذائي.

و من خلال هذا المبحث سيتم تناول هذين المخططين كوسيلة للتحكم في تسيير المجال العمراني و بخاصة على العقار الفلاحي كونه ثروة متجددة يحتاج مع ما ورد من نصوص قانونية تنظم استغلاله إلى أدوات و مخططات و برامج تسعى لثمين هذه الثروة و المحافظة عليها في إطار عقلنة استعماله من أجل تحقيق الأمن الغذائي للبلاد، و هذا من خلال أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> - باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 73.

## المطلب الأول

### إسقاط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كحماية للعقار الفلاحي

أعطى المشرع للجماعات الإقليمية الاستقلالية التامة في إعداد مخططات التهيئة العمرانية المحلية باعتبارها هيئات لامركزية و هذا وفقا لمبدأ اللامركزية و عدم التركيز الإداري و وفقا للتوجهات الأساسية لتهيئة الإقليم، و يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) ضمن المخططات المحلية للتخطيط العمراني، تطرق له المشرع بموجب القانون (29/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي رقم (177/91)<sup>1</sup> الذي يحدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم (317/05)<sup>2</sup>.

و باعتبار أن هذه النصوص التشريعية هي سياسة الدولة في تحديد و إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، و حتى لا يكون هذا الإنتاج على حساب الأراضي الفلاحية، فهذا سيتم تناول المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من منطلق أهميته و دوره في الحماية و المحافظة على العقار الفلاحي.

لهذا سنتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفقا لما جاء به المشرع الجزائري والفرنسي، و تبيان أهميته و دوره في المحافظة على العقار الفلاحي من خلال زيادة مساحتها عن طريق التخصيص في القطاعات المستقبلية.

### الفرع الأول/ تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد الوسائل المهمة التي تساعد على تنظيم المجال العمراني و تنمية التجمعات الحضرية داخل إطارها الطبيعي و البيئي، و ينظم العلاقات

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (177/91)، المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد (26)، المؤرخة في 1991/06/01.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (317/05)، المؤرخ في 2005/09/10، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد (62)، المؤرخة في 2005/09/11.

بينه و بين باقي نقاط الأوساط الأخرى، حيث يتولى هذا المخطط مسؤولية التحكم و تنظيم العقار وموقعه من أجل إعطاء الرونق و التناسق والجمال للمدينة و بينها و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة، و ذلك على أساس تحقيق النفع العام.

يندرج هذا المخطط ضمن الأساليب التقنية الحديثة التي تضبط و تحدد قواعد كيفية استعمال الأرض لبلدية أو بلديات معينة، حيث عرفه المشرع من خلال نص المادة (16) من قانون التهيئة و التعمير بأن " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة والتعمير للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

أما في التشريع الفرنسي فقد ورد<sup>1</sup>:

«le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (en abrégé représenté par le sigle S.D.A.U) est un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble des communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées».

من خلال التعريفين يظهر مدى تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي، فكلاهما يتفقان في فكرة العمل على إيجاد توازن وتوافق بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية أو عدة بلديات قصد إعطاءها طابع عمراني منظم.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تعمير ذات وجهين تقنية و قانونية، فمن الناحية القانونية يلزم به الجميع بما فيها الإدارة التي أعدته و صادقت عليه أما تقنيا فهو يحدد القواعد المطبقة على المناطق المتضمنة قطاعات التعمير و يوضح الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم<sup>2</sup>، كم يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ومن جهة أخرى يشمل تقدير الاحتياطات في شتى

<sup>1</sup> - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 42.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 08.

المجالات الإقتصادية و الإجتماعية، مما يجعل منه أداة للتخطيط على المدى الطويل (20 سنة) بعد إعداد ووثيقة مستقبلية لتهيئة الإقليم<sup>1</sup>.

و يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير طبقا لما ورد في المادة (17) من قانون التهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية:

**1/ نظام:** يتم فيه ضبط القواعد المطبقة على كل مساحة أو منطقة مشمولة في القطاع، و هذا من حيث تحديد التخصيص العام للأراضي، الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي، الإرتفاعات، مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، تحديد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني... و غيرها<sup>2</sup>.

**2/ تقرير توجيهي (Rapport d'orientation):** يحدد فيه الوعاء العقاري الذي سيطبق في نطاقه وتحليل للوضع القائم من خلال تحديد التوجيهات العامة للسياسة العمرانية و الإحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر للتوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية و التطور الإقتصادي والديموغرافي والثقافي للتراب المعني.

يشكل التقرير التوجيهي وثيقة تكميلية مع لائحة التنظيم محددًا فيها القواعد والأسس القانونية لكل منطقة ، حيث يعتبر الموجه الأساسي للمخطط التوجيهي، كما يمكن القول أن التقرير التوجيهي يعتبر مدخل تمهيدي يسهل معرفة حالة البلدية أو البلديات المعنية، من خلال تشخيصه لنمط التهيئة وفقا للتوجيهات الوطنية و الجهوية للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، و خطة أولية لفتح النقاش حول موضوع المخطط ومحتواه ، فهذا ما يؤدي إلى وضع خطة نهائية للتوجيهات العامة والسياسية الوطنية للتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> - إقلولي المولودة ولد رابع صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، د.س.ن، ص 324.

<sup>2</sup> - وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون ، تخصص : القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان 2007 ، ص 46 و 47.

<sup>3</sup> - وناس يحي، مرجع سابق، ص 46.

3/ وثائق بيانية : و تشتمل على مخططات أهمها ( مخطط الواقع القائم، مخطط التهيئة، مخططات الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها، مخطط تجهيز)<sup>1</sup>. و هي وثائق ضرورية يجب إنجازها قبل إصدار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كونها تعتبر مقدمة تساعد على تسهيل الدراسات التحليلية للوضع السائد وإعطاء تقديرات وتوقعات وآفاق مستقبلية في مجال التنمية في كل القطاعات بالخصوص منها قطاع البناء والتعمير لحماية الأراضي الفلاحية بعد تعيينها في المخطط التوجيهي لعدم المساس بوجهتها.

إجمالاً يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو الوثيقة المرجعية لتوجيه والتحكم في نمو البلدية مراعيًا في ذلك التوافق بين القطاعات المختلفة من فلاحية وصناعة وكذا حماية المحيط والأوساط الطبيعية وغيرها، و الركيزة الأساسية لفكرة التنظيم العام للتهيئة العمرانية.

### الفرع الثاني/ أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

تعتبر الجماعات الإقليمية الإطار الذي ينبغي أن تتجسد فيه السياسات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، لهذا أوكل لها المشرع مهمة إعداد مخططات التهيئة العمرانية المحلية باعتبارها أداة لامركزية تتجسد من خلالها مبادئ الديمقراطية بمختلف أشكالها و مظاهرها، و بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أحد مخططات التنمية و التهيئة العمرانية، يعكس إرادة المشرع في تنظيم و تسيير المجال العقاري ومراقبة و مسايرة التوسع العمراني للمدن، لهذا فقد اوجب أن تغطي كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته<sup>2</sup>، عن طريق نظام المداولات و بمشاركة الإدارات و الهيئات المصالح العمومية والجمعيات لضمان حد أدنى من التشاور و التمازج بين مختلف المشاركين لترقية الحس المدني و روح المسؤولية لدى المواطن. من هنا تتجلى مدى أهمية هذا المخطط و فعاليته

<sup>1</sup> - براهمي و داد ، بطيو نبيلة، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2015/2016، ص18 و 19.

<sup>2</sup> - المادة (24) من القانون رقم (29/90)، مصدر سابق ص 04.

محليا في إطار تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد كبير اطلاع المواطن و إشراكه في اتخاذ القرارات<sup>1</sup>.

و من خلال استقراءنا لنص المواد من (18) إلى (21) من قانون التهيئة و التعمير والمادة (17) من المرسوم التنفيذي (177/91) تبرز مدى أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من حيث:

- إعطاء دراسة تحليلية تقديرية توقعيه مستقبلية للوضع العام التنموي و الاقتصادي والديموغرافي للمنطقة المعنية.
- يحدد توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .
- تقسيم المنطقة محل الدراسة إلى قطاعات معمرة (SU)، قابلة للتعمير (SAU)، المخصصة للتعمير في المستقبل (SUF)، و أخيرا القطاعات غير القابلة للتعمير (SNU).
- تنظيم شبكات النقل و المواصلات و شبكات نقل مياه الشرب و المياه القذرة الواجب صرفها.
- الحفاظ على النشاطات الفلاحية مع تمكين وضع الحدود للأراضي الفلاحية الخصبة ذات المردود العالي و الجيد، و توسيع و تجديد و تعويض المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي في الأراضي المخصصة للتعمير مستقبلا.
- الحماية و المحافظة على البيئة و المعالم التاريخية و الأثرية.

هذا و يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة ذات طبيعة محددة الهدف ترمي لتحديد الخيارات التي ينبني عليها التطور و التوسع العمراني في جميع المجالات و بالتالي تحقيق التوازن بين البعد العمراني و باقي النشاطات الأخرى<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 21.

<sup>2</sup> - باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 83.

## الفرع الثالث/ دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في الحفاظ على العقار الفلاحي:

أعطت الدولة أهمية كبير للقطاع الفلاحي بإعتباره الوسيلة الوحيدة لتحقيق الأمن الغذائي، على هذا الأساس كانت النصوص القانونية مشددة في هذا الشأن، تمنع التعدي على الأراضي الفلاحية والمساس بطبيعتها خاصة منها الأراضي الخصبة و العالية الخصوبة ذات المردود العالي في الإنتاج الفلاحي.

لهذا جاء القانون (25/90) المتعلق بالتوجيه العقاري ليؤكد أن القانون وحده من يرخّص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، و اعتبر عدم الإستثمار في الأراضي الفلاحية تعسفا في استعمال الحق. و بالنظر لقانون التهيئة والتعمير فإن المشرع ومن خلال تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية أو البلديات المعنية إلى قطاعات، قد قام بدوره بالحفاظ على هذا الصنف من الأراضي خاصة في القطاعات غير قابلة للتعمير و بزيادة توسيع المباني ذات الاستعمال الفلاحي ضمن قطاعات التعمير المستقبلية.

### 1/ الحفاظ على الأراضي الفلاحية في القطاعات غير القابلة للتعمير:

ورد في المادة (23) من القانون (29/90) أن " القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات " بمعنى أن هذه القطاعات يمنع فيها البناء و التعمير نظرا لوجود معوقات خاصة لا تسمح بذلك فقد تكون مناطق محمية كالأراضي ذات الخصوبة العالية أو المناطق الساحلية أو أثرية لها قيمة معنوية أو مادية كبرى أو قد تكون مناطق ذات خطورة كضفاف الوديان وبالتالي لا يمكن إستصدار رخصة بناء عليها.

### 2/ زيادة و توسيع المباني ذات الاستعمال الفلاحي ضمن قطاعات التعمير المستقبلية:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمثابة آلية من آليات الحماية في القطاع الفلاحي كما هو وارد في المادة (11) من قانون التهيئة والتعمير، فهو كذلك أداة تسمح بتجديد

وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي في القطاعات المخصصة للتعمير مستقبلا طبقا لنص المادة (22) من ذات القانون، هذه القطاعات التي تكون فيها الأراضي الفلاحية المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق (20) عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آخذا بعين الاعتبار إحتياجات الأجيال القادمة.

ما نستخلصه أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير; مخطط ذا بعد مجالي بالدرجة الأولى يرمي إلى التنبؤ المستقبلي الإلزامي من حيث ما يمكن إنجازه، و نظرا لارتباطه بطابع المصلحة العامة التي تفرض عليه تبعا لذلك إجبار كل شخص مهما كان مركزه طبيعيا كان أو معنويا أن يساهم في حماية البيئة من خلال المحافظة على الأراضي الفلاحية، و بمفهوم المخالفة يعاقب قانونا كل مخالف لهذه الإلتزامات، و هذا ما أضفى على هذا المخطط قوة قانونية في حماية العقار الفلاحي و منحته مميزات جعلته يختلف وينفرد بها عن غيره، لكن هذا لا يعني على أنه مخطط قائم بذاته.

## المطلب الثاني

### مخطط شغل الأراضي كأداة لحماية العقار الفلاحي

رغبة من المشرع و سعيه لبلوغ النجاعة في سياسة التهيئة العمرانية و الوصول إلى فضاء منسجم و متوازن تراعى فيه مصالح الأفراد من جهة و كآلية قانونية لحماية البيئة و المحيط من جهة أخرى، تم استحداث أداة تنظيمية للتخطيط العمراني ، تسمح بخلق الربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و توجيهاته الكبرى و قرارات التعمير على المستوى المحلي، ألا وهو مخطط شغل الأراضي الذي جاء النص عليه في القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم (178/91) ليحدد أحكامه و يبين إجراءات إعداده والمصادقة عليه<sup>1</sup>، و سيتم التطرق في هذا الإطار إلى تعريفه (الفرع الأول)، أهدافه (الفرع الثاني)، و الدور الذي يلعبه في حماية العقار الفلاحي (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (178/91)، المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداده مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، العدد (26)، المؤرخة في 1991/06/01.

## الفرع الأول/ تعريف مخطط شغل الأراضي:

مخطط شغل الأراضي هو وسيلة للتحكم في تسيير المجال العمراني و أداة للتخطيط المحلي تحتكم إليها البلدية في ميدان تنظيم العقار، يغطي في الغالب تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة و دقيقة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لذا يعتبر هذا المخطط الأداة الثانية للتهيئة و التعمير الذي و بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتحدد مدى هذا المخطط، و هو ما أكدته المادة (31) من قانون التهيئة و التعمير بقولها " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي الفلاحية..."، و عليه فبناء على ذات المادة فإن مخطط شغل الأراضي :

- يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري و حقوق البناء و كيفية استعمال الأراضي.
- يحدد المساحات الخضراء، و المنشآت ذات المصلحة العامة و الخاصة و التخطيطات المتعلقة بالطرق و الممرات.
- تحديد الإرتفاقات و ضبط المظهر الخارجي للبنايات و تقييده.
- تحديد الأحياء و المواقع الأثرية و المناطق الواجب حمايتها و إصلاحها و ترميمها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها و الحفاظ عليها و وقايتها.

و يظهر الطابع التفصيلي لمخطط شغل الأراضي من خلال وظيفته الأساسية المتمثلة في رسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير و تقسيم القطاعات المحددة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير إلى مناطق، لذا ينعت على أنه أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة و وسيلة قانونية تعتمدها الدولة لتحقيق سياستها العامة في مجال التهيئة و التعمير، له أهمية خاصة فهو حجة أمام الأفراد و أداة جيدة للامركزية بالنسبة للجماعات المحلية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال العمراني<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 105.

و بالرجوع للمواد (32) من قانون التهيئة و التعمير و المادة (18) من المرسوم التنفيذي (178/91) و كذا المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم (318/05) المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي (178/91)<sup>1</sup> نجد أن مخطط شغل الأراضي يشتمل على الوثائق التالية:

**1- لائحة التنظيم:** تتضمن مذكرة تقديم و قواعد تحدد بالتفصيل حقوق البناء و كيفية استخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة و يضبط فيها الشكل الحضري و تحدد الشوارع والإرتفاقات و الأحياء و الحد الأدنى و الأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع و المتر المكعب الحجمي و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي، أي يجب أن تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها.

**2- وثائق بيانية:** هي عبارة عن مخططات بيانية و طوبوغرافية للموقع و كذا مخططات التهيئة العامة و التركيب العمراني و خرائط تحدد المناطق المعرضة للأخطار سواء الطبيعية منها أو التكنولوجية المعدة في مجملها بمقاييس محددة و مختلفة حسب نوع المخطط أو الخريطة حيث يتم من خلالها توجيهه و إسقاط كل ما هو مبرمج في هذه المخططات على أرض الواقع<sup>2</sup>.

و تجدر الإشارة إلى مخطط شغل الأراضي يدخل ضمن انشغالات المهندس المعماري، بحيث يبين له الشكل الهندسي الخارجي و الوظيفي للإطار المبني للقطعة الأرضية محل التهيئة، كما يُعد أداة تنظيم بامتياز، فيمكن مواجهة الغير به.

### الفرع الثاني/ أهمية مخطط شغل الأراضي:

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يرسم التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية فإن مخطط شغل الأراضي يحدد حقوق البناء و استعمال الأراضي بصفة مفصلة وفقا لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (318/05)، المؤرخ في 2005/09/10، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، العدد (62)، المؤرخة في 2005/09/11.

<sup>2</sup> - المادة (18) من المرسوم التنفيذي (178/91)، مصدر سابق، ص 61 و 62. و كذا نص المادة (03) من المرسوم (318/05)، مصدر سابق، ص 11 و 12.

لذا حذا المشرع في إنشائه لمخطط شغل الأراضي نفس المسار الذي اتخذه في إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير متبينا في ذلك قواعد التشاور الديمقراطي المجسدة في الهيئات المنتخبة عبر نظام المداولات المعبرة عن إرادة الشعب داخل المجلس الشعبي البلدي وبمشاركة الإدارات و الهيئات و المصالح العمومية أثناء مرحلة تحضيره و إعدادة تطبيقا لنص المادة (02) من المرسوم التنفيذي (178/91) لتتوج هذه العملية في الأخير بصدور قرار يتضمن حدود التراب الذي سيشمله مخطط شغل الأراضي.

إن الآلية الجديدة التي جاء بها مخطط شغل الأراضي و المتمثلة في إشراك الفاعلين الاجتماعيين في عملية التحضير لهذه المخططات و إلزام البلديات بالإشهار الواسع لعملية الإعداد لها، لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم و إدراج اقتراحاتهم و الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم في تطورها و آفاقها قبل المصادقة عليه ضمانا للشفافية وتجنبنا لمشكلة البناءات غير الشرعية، كلها تساهم في ترقية المبادئ الديمقراطية من خلال كيفية إعدادها و تبنيها و تحيي عن طريق تنظيماتها القانونية الحس الوطني لدى المواطنين وسلطة الدولة<sup>1</sup>.

إن لامركزية مخطط شغل الأراضي جعلت منه أكثر نجاعة في تنفيذ إستراتيجية السياسة العمرانية وفي تنظيم عملية البناء و تقييدها و تنظيم حقوق استعمال الأرض و الإرتقاقات المقررة عليها و كذا النشاطات المسموح بها و غيرها من التوجهات الأساسية التي جاء النص عليها في المادة (31) من القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير، لهذا أولاه المشرع اهتمامه بالنظر للوظيفة السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية التي يؤديها، و كذا باعتباره أداة لتنظيم مختلف القرارات الفردية للتعمير خاصة ما تعلق برخصة البناء و الهدم والتجزئة و جعلها متطابقة مع أحكامه و أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ذلك أن هذه القرارات تمثل الإطار التنظيمي الذي يضبط عن قرب حركة البناء و التعمير على مستوى إقليم البلدية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة(القانون و تسيير الإقليم)، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 36.

<sup>2</sup> - عوايد شهرزاد، البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير و مقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد(05)، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مارس 2018، ص 08.

و الملاحظ كذلك من خلال الدور التفصيلي الذي يلعبه مخطط شغل الأراضي، من خلال تقسيمه المناطق إلى قسمين مناطق عمرانية و مناطق طبيعية، و بالتالي فهو يقسم القطاعات إلى مناطق قصد تسهيل عملية الرقابة من حيث تحديده لها لهذا هناك من يرى في المجال العملي أن أدوات التهيئة والتعمير هي التي تغير الوجهة و الطبيعة القانونية للأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية<sup>1</sup>.

من هنا تظهر أهمية مخطط شغل الأراضي كأداة للتخطيط المحلي و الدور الذي يلعبه في تنمية و تهيئة المجال الحضري في كون أن عملية التهيئة و التعمير لا تكون إلا على أساسه فلا تسلم أية رخصة و لا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذه المخططات، و من ثمة يشكل مخطط شغل الأراضي بالنتيجة دفتر شروط للمقاولين والمهندسين و مرجع نظامي للسلطات العمومية المحلية<sup>2</sup>، و آلية للمساعدة على صناعة القرار الفاعل، و حجية يمكن مواجهة الغير به، و بقوة القانون نشأت بموجبه حقوق و التزامات على الإدارة و المرتفقين في نفس الوقت<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث/ دور مخطط شغل الأراضي في الحفاظ على العقار الفلاحي:

تقوم التنمية العمرانية المستدامة أساسا على مراعاة البعد البيئي في أدوات التخطيط العمراني، و باعتبار العقار الفلاحي هو أحد مقومات هذا البعد، الأمر الذي حاول المشرع التنبيه له من خلال أدوات التهيئة العمرانية، مكرسا بذلك فكرة التوفيق بين قواعد الحماية والمحافظة على العقار الفلاحي و قواعد التهيئة و التعمير.

و باستقراء نص المادة (11) من القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم يظهر مدى اهتمام المشرع بإدراج الأراضي الفلاحية ضمن أدوات التخطيط العمراني، المتمثلة خاصة في مخطط شغل الأراضي بنصها " تحدد أدوات التهيئة و التعمير التوجهات

<sup>1</sup> - فسيح جملة، حماية الأراضي الفلاحية في قانون التهيئة و التعمير، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، مخبر النشاط العقاري، المجلد (08)، العدد(01)، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، سنة 2022، ص 416 و 417.

<sup>2</sup> - بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي(أداة للتهيئة و التعمير)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد (09)، العدد (01)، جامعة بجاية، سنة 2018، ص 660.

<sup>3</sup> - المادة (14) من القانون رقم(29/90)، مصدر سابق، ص 03.

الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات و وقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر، ...".

فمخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة يلجأ له المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و في إطار مساهمته في حماية العقار الفلاحي جاء في المادة (31) من القانون السالف الذكر، أن من بين الأهداف الأساسية لهذا المخطط تقرير و جوب حماية الأراضي الفلاحية و وقايتها، بما يضمن الاستغلال العقلاني لها و المحافظة على التوازنات الطبيعية من كل أشكال التعدي و الزحف العمراني عليه.

فحماية الأراضي الفلاحية تعد من الاعتبارات الرئيسية للمخططات العمرانية لهذا قيد المشرع مسألة البناء عليها خاصة إذا كانت هذه الأراضي خصبة أو خصبة جدا، فلا يمكن إجراء أي تشييد أو بناء داخل النسيج الفلاحي إلا في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي و هو ما يستخلص من نص المادة (48) من ذات القانون نصها " تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحية و البناءات ذات المنفعة العمومية، و يجب عليها في جميع الأحوال أن تدرج في مخطط شغل الأراضي"

و عليه يمكننا القول أن أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي ومخططات شغل الأراضي ما هي إلا وسائل للتخطيط المجالي و التسيير الحضري أوجدها المشرع قصد التحكم في المجال و التخطيط بما يخدم التنمية العمرانية و السهر على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة في إطار رؤية مستقبلية، و تعتبر مسألة حماية الأراضي الفلاحية من ضمن أولويات و مقاصد أدوات التهيئة و التعمير، حين اشترطت المحافظة على النشاطات الفلاحية، انطلاقا من أن الجزائر تواجه ضرورة رفع إنتاجها

تلبيةً لاحتياجات سكانها المتزايدة باستمرار، و بالتالي ضمان أمنها الغذائي الأمر الذي يحتم علينا حماية هذا النوع من الأراضي<sup>1</sup>.

لكن رغم كل هذا تبقى الجهود المبذولة في هذا المجال ضئيلة مقارنة بالواقع العمراني والبيئي الخطير الذي تعرفه البلاد على حساب الأراضي الفلاحية، حيث تشهد انتشارا رهيبا للبناءات و تراجعاً كبيراً في مساحات الأراضي الفلاحية و تآكلاً للمساحات الخضراء، مما يعكس تضاًؤل فعالية أدوات التخطيط العمراني و محدوديتها، و عدم قدرتها على التكفل الفعلي بمسألة الحماية و المحافظة على العقار الفلاحي، نظراً لافتقار هذه الأدوات لعنصر الإلزام و غياب معطيات دقيقة حول الوضعية الحقيقية للأراضي الفلاحية، فضلاً عن عدم احترام التوجهات التي جاءت بها بخصوص حماية الأراضي الفلاحية مما جعل عملية التعمير تتم بطريقة عشوائية.

<sup>1</sup> - برادي أحمد و شتوان حنان، آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مركز جيل البحث العلمي، العدد (38)، فيفري 2020، ص 54.

## المبحث الثاني

### سن القرارات الفردية للتهيئة و التعمير كأداة للرقابة و الحماية

يترتب على الدولة بصفقتها صاحبة سلطة التنظيم وسن القوانين حق الرقابة عليها، عن طريق فرض أدوات قانونية تنظيمية تكون عبارة عن إلتزامات توجب على الجميع إحترامها، وأمام ظاهرة الزحف الإسمنتي الذي يعرفه العقار الفلاحي نتيجة الطلبات العمرانية المتزايدة عليه، أوجب على المشرع و في إطار المحافظة على العقار الفلاحي مع جملة النصوص القانونية التي سنها، وضع نظام رقابة صارم يضمن حمايته و المحافظة على طابعه و هذا باشتراط تراخيص مسبقة قبل الشروع في أي أشغال عليه، تتجسد حسب قواعد التهيئة العمرانية في مجموعة من المستندات و الوثائق الإدارية تمنح من الجهات الإدارية المختصة التي تمكنها من ممارسة مهمتها الرقابية بما فيها الإشراف و التوجيه والإعلام<sup>1</sup>.

و بالرجوع للمادة (50) من قانون التهيئة و التعمير رقم (29/90) نجد أن المشرع قد ربط حق البناء على الأرض بالخضوع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، و نظرا للدور الهام الذي تلعبه كل من رخصتي البناء و التجزئة كقيد تفرضه الدولة للحفاظ على الوجهة الفلاحية للعقار، و هو ما تتناوله الدراسة من خلال هذا المبحث.

## المطلب الأول

### رخص البناء في الأراضي الفلاحية

إن إقرار المشرع بضرورة استصدار رخصة مسبقة لإقامة أي نشاط عمراني، هو وعي منه لما قد يترتب ذلك من فوضى في العمران خاصة إذا تعلق الأمر بالبناء على الأراضي الفلاحية، لذلك أحاطها بأحكام قانونية خاصة بما من شأنه خدمتها و المحافظة على طبيعتها و حمايتها من مختلف أشكال التعدي عليها.

<sup>1</sup> - العائز السعيد و بالهادف عبد اللطيف، الرخص في مجال الأراضي الفلاحية (رخصة البناء-رخصة التجزئة)، مذكرة تخرج ضمن متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2018/2019، ص 33.

من هذا المنطلق يتناول هذا المطلب تعريف رخصة البناء (الفرع الأول)، ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية خارج النسيج العمراني (الفرع الثاني) و دورها في المحافظة على الأراضي الفلاحية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول/ تعريف رخصة البناء:

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها، "هي تلك الرخصة التي تمنحها السلطة الإدارية المختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"<sup>1</sup>.

و عرفت أيضا أنها " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران"<sup>2</sup>.

و عرفها الأستاذ "بعلي محمد الصغير" أنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء، بمعناه الواسع، طبقا لقانون العمران"<sup>3</sup>.

و عرفها الأستاذ "عزري الزين" كذلك أنها "قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم فيها قواعد قانون العمران"<sup>4</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري و عند الرجوع للنصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء نجد أن المشرع قد اكتفى بتحديد شروطها و نطاق تطبيقها، فبالرجوع لقانون التهيئة و التعمير (29/90) نجد أن المشرع قد ربط حق البناء بملكية الأرض يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

<sup>1</sup> - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد(08)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جوان 2005، ص 03.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 80.

<sup>3</sup> - بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المجلد (01)، العدد(01)، كلية الحقوق، جامعة عنابة، سنة 2007، ص 18.

<sup>4</sup> - عزري الزين، مرجع سابق، ص 03.

فقد ورد في المادة (52) منه "تشتترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس بالحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو النسيج..."<sup>1</sup>.

و جاء في المادة (33) من المرسوم التنفيذي (176/91) المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم المعدل و المتمم<sup>2</sup> "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء..." و هو ما أشار إليه القانون (15/08) الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها<sup>3</sup>، و يضيف في الفقرة الثانية من المادة (06) "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها".

و جاء في المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>4</sup> "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس و الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء..."

مما يعني أن هذه الرخصة أداة رقابة قبلية لا يمكن أن تخرج عن نطاق تنظيم أدوات ورخص العمران، تشتمل على ترخيص بإقامة بناء جديد أو التغيير ببناء قائم، صادرة عن جهة إدارية مختصة، وهي رخصة محددة بمدة زمنية معينة تحت طائلة إسقاط الحق في البناء.

<sup>1</sup> - المادة (52) من قانون (25/90) مصدر سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم (176/91)، المؤرخ في 1991/05/28، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (26)، المؤرخة في 1991/06/01.

<sup>3</sup> - القانون رقم (15/08)، المؤرخ في 2008/07/30، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد (44)، المؤرخة في 2008/08/03.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (19/15)، المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية، العدد (07)، المؤرخة في 2015/02/12.

## الفرع الثاني/ ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية خارج النسيج العمراني:

رفعاً للطاقة الإنتاجية للأراضي الفلاحية سمح المشرع بإقامة البناءات عليها، لكنه في نفس الوقت قيد هذا الحق بضرورة الحصول على الترخيص المسبق و الصريح من الإدارة صاحبة الاختصاص. ترخيص يكون بمثابة رقابة تقنية قبلية من طرفها ضمانا لحماية هذا الصنف من الأراضي من مختلف أشكال التعدي عليه، طبقا لنص المادة (34) من قانون التوجيه العقاري.

هذا وقد حصر حقوق البناء على الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية و الجيدة و ذلك في:

- البناءات الضرورية الحيوية و الإستغلالات الفلاحية.

- البناءات ذات المنفعة العامة

و في جميع الأحوال أوجب أن تدرج هذه المنشآت ضمن مخطط شغل الأراضي، و في حالة غيابه يتم استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة بأي عمل آخر عليها<sup>1</sup>.

و جاء القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة و السكن، المؤرخ في 1992/09/13 الذي حدد حقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات<sup>2</sup>، و في ذات السياق تطرق لقواعد البناء على الأراضي الفلاحية و كذا المساحة المرجعية للبناء المسموح بها عليه، و الذي اشترط في البناءات المراد تشييدها فوق الأراضي الفلاحية<sup>3</sup>:

- أن تخصص فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الإقتصاد العام للنشاط أو السكن المستغل.

- أن لا يتجاوز إرتفاع البنايات (09) تسعة أمتار يتم قياسها من أي نقطة من الأرض.

هذا و تختلف المساحة المرجعية المعتمدة باختلاف موضوع البناء المراد تشييده و الهدف

منه:

<sup>1</sup> - المادتين (48) و (49) من القانون رقم (29/90)، مصدر سابق، ص 07.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 1992/09/13، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، العدد (86)، المؤرخة في 1992/12/06.

<sup>3</sup> - المادة (01)، مصدر نفسه، ص 19.

**1/ المواصفات المطبقة على منشآت التجهيز<sup>1</sup>:** اشترط المشرع في منشآت التجهيز المتعلقة بالإستغلال الزراعي المقامة على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة و الأراضي الصحراوية المستصلحة و الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحقلية ما يلي :

- إذا كانت مساحة القطعة الأرضية أقل من (05) هكتار يجب أن لا تتجاوز مساحة البناية (1/50) من المساحة الإجمالية للأرض.
- إذا كانت مساحة القطعة الأرضية أكبر من (05) هكتار إضافة (1/50) تضاف مساحة البناء ب (50م<sup>2</sup>) عن كل هكتار.

أما بالنسبة للأراضي ذات الإمكانيات الضعيفة يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء (1/25) من مساحة القطعة الأرضية إذا كانت تقل عن (05) هكتارات ، كما تضاف مساحة البناء ب (50م<sup>2</sup>) عن كل هكتار إذا تجاوزت مساحة القطعة الأرضية (05) هكتارات.

**2/ المواصفات المطبقة على البنايات ذات الاستعمال السكني<sup>2</sup>:** و هنا يُميز بين حالتين:

- أ- بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة:
- كما أن المساحة المسموح عليها البناء يجب أن لا تتجاوز (1/250) من المساحة الكلية للقطعة الأرضية إن كانت مساحتها تقل عن (05) هكتارات.
- إذا كانت مساحة القطعة الأرضية أكبر من (05) هكتارات وأقل من (10) هكتارات إضافة إلى (1/250) تضاف مساحة البناء ب (20م<sup>2</sup>) عن كل هكتار.
- إذا كانت مساحة القطعة الأرضية أكبر من (10) هكتارات إضافة إلى (1/250) تضاف مساحة البناء ب (10م<sup>2</sup>) عن كل هكتار.

ب- بالنسبة للأراضي ذات الإمكانيات الضعيفة:

- يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء (1/10) من مساحة القطعة الأرضية إذا كانت تقل عن (1000م<sup>2</sup>) وفي حالة ما إذا كانت المساحة الإجمالية تفوق (1000م<sup>2</sup>) فإن

<sup>1</sup> - المادتين (03) و (04) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، ص 19.

<sup>2</sup> - المادتين (05) و (06)، المصدر نفسه، ص 19 و 20.

المساحة المسموح بها البناء تضاعف ب (20م<sup>2</sup>) عن كل (1000م<sup>2</sup>) وهذا توفرت في الأرض ضغوطات طبوغرافية.

- يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء (1/100) من مساحة القطعة الأرضية إذا كانت تقل عن (1000م<sup>2</sup>) وفي حالة ما إذا كانت المساحة الإجمالية تفوق (1000م<sup>2</sup>) فإن المساحة المسموح بها للبناء تضاعف ب (20م<sup>2</sup>) عن كل (1000م<sup>2</sup>) وهذا ما إذا لم تتوفر على الأرض ضغوطات طبوغرافية قوية.

فهذا ما جاء به القرار الوزاري المشترك مفصلا في ذلك المساحات المرخص بها على هاته الأراضي الفلاحية من أجل حمايتها والعناية بها و الإهتمام بخدمتها حفاظا على المردود الفلاحي الذي يحتاج إليه المواطن بالدرجة الأولى كما يعد أيضا زيادة في تحسين الإقتصاد الوطني من جهة، وتوفير الأمن الغذائي من جهة أخرى.

#### الفرع الثالث/ دور رخصة البناء في المحافظة على الأراضي الفلاحية:

المشرع و من خلال جميع النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، دائما يؤكد على ضرورة الحفاظ عليه من أي استغلال يتعارض و الوظيفة المنوطة به، و حمايته من كل تصرف يؤدي إلى تغيير وجهته الفلاحية، حيث كرس مبدأ عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية و جعل من شرط الحصول المسبق على رخصة البناء أداة رقابة ضد أي تدخل عشوائي أو غير مدروس لا يتناسب مع مخططات التهيئة والتعمير.

بل ذهب إلى أكثر من ذلك حين ربط إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية بضرورة مساهمة تلك البناءات في رفع الطاقة الإنتاجية لهذا النوع من الأراضي، حيث جاء في المادة (33) من القانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري " يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية"، و لا تسلم هذه الرخصة إلا بعد عملية التحقق من خلال المعايير و استشارة الهيئات المختصة و مدى مطابقة مشروع البناء لتوجهات مخطط شغل

الأراضي (POS) و لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)، و مدى احترامه للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بحماية البيئة و المحافظة على الإقتصاد الفلاحي<sup>1</sup>.

هذا و تظهر كذلك أهمية رخصة البناء و دورها في حماية الأراضي الفلاحية من خلال تقييدها وضبطها لمقاييس المنشآت المزمع إقامتها تطبيقا لما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992<sup>2</sup>، إلزامه الباني حتى بعد انتهاء أشغال البناء بضرورة استصدار شهادة تفيد مطابقة بنيته للمخططات التي سلمت على إثرها هذه الرخصة حيث جاء في المادة (56) من القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"<sup>3</sup>، ما يفيد أنه بالإضافة للدور الرقابي القبلي الذي تلعبه رخصة البناء، لها دور رقابي بعدي حين ربطها بشهادة المطابقة مساهمة منه في الحد من البناءات الفوضوية غير المتممة و هذا عن طريق إلزام أصحابها بإتمامها.

و عليه يمكن القول أن رخصة البناء هي أداة لتنظيم التطور العمراني و وسيلة رقابية قبلية وقائية، تهدف إلى تحقيق النفع، فالمرشع و إن سمح في حالات بتحويل وجهة الأراضي الفلاحية إلا أنه جعله استثناء على القاعدة فالأصل العام أن هذه الرخصة آلية و أداة وضعت للمساهمة في حماية الأراضي الفلاحية و خدمة لها من خلال زيادة إنتاجيتها و بالتالي توفير الأمن الغذائي الذي يحتاجه المواطن داخل المجتمع، إلا أن البعض أشغل هذه الرخصة في غير موضعها تحايلا منه على القانون فسعى إلى تشييد بناءات ومنشآت لا علاقة لها بالنشاط الفلاحي، بل الأكثر من ذلك تم بيعها كقطع أرضية صالحة للبناء وهذا ما أدى إلى إحداث الضرر على هذه العقارات و تغيير وجهتها.

<sup>1</sup> - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 88 و 89.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 13/09/1991، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - و هو ما أشارت إليه المادة (63) من المرسوم رقم (19/15)، مصدر سابق، ص 19.

## المطلب الثاني

### رخصة التجزئة و أهميتها في حماية الأراضي الفلاحية

نظرا للوظيفة الاجتماعية و الإقتصادية المنوطة بالعقار الفلاحي تحقيقها، فقد قيد المشرع حرية التصرف عليه، في إطار تحقيق المصلحة العامة و ألا تؤدي هذه التصرفات إلى تغيير وجهته الفلاحية أو تتسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجه، لهذا أخضع المشرع مسألة الحصول على رخصة التجزئة على الأراضي الفلاحية لمجموعة من الضوابط و الشروط التي سنها تحت طائلة توقيع الجزاءات.

لهذا سيتم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف رخصة التجزئة (الفرع الأول)، ضوابطها على العقار الفلاحي (الفرع الثاني) و الجزاء المترتب عن تحويل وجهة الأراضي الفلاحية (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول/تعريف رخصة التجزئة:

لم يعطي المشرع الجزائري عبر مجموع النصوص القانونية التي تناولت رخصة التجزئة تعريفا لها، بل حاول تحديد مجال تطبيقها و ضبط قيودها و شروطها.

فبالرجوع لقانون التهيئة و التعمير (29/90) في المادة (57)<sup>1</sup> منه التي جاء فيها " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها....".

و تضيف المادة (07) من المرسوم التنفيذي (176/91) المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم المعدل والمتمم<sup>2</sup> "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن التقسيم

<sup>1</sup> - القانون رقم (29/90)، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم (176/91)، مصدر سابق.

من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"، و هو ما أشارت إليه المادة (07) من المرسوم التنفيذي (19/15) الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها<sup>1</sup>.

مما يعني أن رخصة التجزئة إنما تستصدر لضمان تقسيم منظم للأرض من شأن تلك الأجزاء الناتجة عن عملية التقسيم أن تستعمل في تشييد بناية<sup>2</sup>.

أما المادة (02) من القانون (15/08) الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، فإنها اكتفت بتعريف التجزئة على أنها " القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

و من التعريفات نجد تعريف الأستاذة "نورة منصوري" أنها " تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"<sup>3</sup>.

أما على مستوى الأراضي الفلاحية فقد ورد في نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي (490/97) المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية أنه " يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية ... " أي أن عملية تقسيم الأراضي الفلاحية تخضع لقاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية كما هي محددة في ذات المرسوم.

و الملاحظ أن هناك من يميز بين رخصة التجزئة التي نص عليها المشرع في المادة (57) من القانون رقم (29/90)، و شهادة التقسيم الوارد ذكرها في المادة (59) من ذات القانون، بقولهم أن رخصة التجزئة إنما تكون على العقارات أو الأرض الشاغرة، أما شهادة التقسيم

1 - جاء في المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15)، مصدر سابق، قولها " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

<sup>2</sup> - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 99.

<sup>3</sup> - دوبي بونوة جمال، الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري، مجلة التعمير و البناء، المجلد (02)، العدد (04)، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ديسمبر 2018، ص 61.

فالمشرع اشترط أن يكون العقار مبنياً<sup>1</sup>، و هناك من يرى أن رخصة التجزئة تكون إجبارية على الأراضي العمرانية بخلاف الأراضي الفلاحية التي يكفي فيها الحصول على شهادة التقسيم من المصالح الفلاحية<sup>2</sup>.

و عليه يمكن القول أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تستخرج بطلب من مالك العقار أو وكيله تأخذ صورة القرار الإداري، الصادر عن سلطة إدارية مختصة قانوناً<sup>3</sup>، يمكن بمقتضاها تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو أكثر قصد استعمالها لتشييد بناية.

### الفرع الثاني/ ضوابط تجزئة الأراضي الفلاحية:

قيد المشرع مسألة تجزئة الأراضي الفلاحية بقاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، حيث أكد في المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم (490/97) على أن تراعى في عملية التجزئة مسألتين:

- أن تكون مساحة الأرض المراد قسمتها في حدود المساحة المرجعية، و التي تختلف باختلاف تصنيف الأرض ( المنطقة أ، ب، ج، د، و، م).
- أن تقضي القسمة إلى مساحات بحيث لا تقل مساحة كل واحدة منها عن المساحة المرجعية المحددة في ذات المرسوم.

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 123 و 124.

<sup>2</sup> - باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 181.

<sup>3</sup> - يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأول باستصدارها ممثلاً عن الدولة أو البلدية ثم الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، نص المادة (65) من القانون رقم (29/90)، مصدر سابق، ص 08. و المادة (01/23) من القانون رقم (176/91)، مصدر سابق، ص 46.

جدول يبين المساحات المرجعية للأراضي الفلاحية

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

المصدر: المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم (490/97) المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

و استثنى المشرع بموجب المادة (05) من ذات المرسوم حالتين لا يجوز فيهما عملية التجزئة:

- العقار الفلاحي الخاضع للقانون الخاص، أو المستثمرة الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والتي تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية .
- إذا أفضت التجزئة عن إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرة فلاحية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية.

أما الأراضي الفلاحية التي أنشئت عليها مستثمرات فلاحية جماعية تابعة للأمولاك الوطنية فطبقا للمادة (06) من ذات القانون و المادة (23) من القانون (16/08) المتعلق بالتوجيه الفلاحي فيشترط فيها احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة، تحت طائلة بطلان التصرفات الواقعة على هذه الأراضي التي تؤدي إلى تشكيل مستثمرات فلاحية ذات مساحة أقل.

و في هذا الإطار حث المشرع بموجب المادة (07) من المرسوم (490/97) كل من الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل ملكيتها بالسهر على مطابقة هذه المعاملات لأحكام هذا المرسوم، و رتب مسؤوليتهم في حالة عدم احترامهم للمساحات المرجعية في المعاملات المتعلقة بتجزئة الأراضي الفلاحية كون ذلك سيؤدي إلى تكوين أراضي صغيرة مما ينقص منفعتها نتيجة عدم الاستغلال الأمثل لها<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث/الجزء المترتب عن تحويل وجهة الأراضي الفلاحية:

في إطار المحافظة على العقار الفلاحي و ضمانا لأدائه لوظيفته المنوطة به ، فقد أخضع المشرع كل المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية إلى قاعدة الرسمية، و أن لا تؤدي تلك المعاملات إلى تغيير وجهتها أو تكوين أراضي تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجه، و عد كل معاملة يتم فيها خرق هذه الأحكام باطلة و عديمة الأثر<sup>2</sup>.

و بالرجوع إلى النصوص القانونية يتبين أن المشرع بالإضافة إلى العقوبات الإدارية<sup>3</sup> التي رتبها على مخالفة هذه الأحكام، قرر عقوبات جزائية لكل من لا يحافظ على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية وأدى بتصرفه إلى تغيير وجهتها الفلاحية، حيث ورد في نص المادة (87) من قانون رقم (16/08) المتعلق بالتوجيه الفلاحي " يعاقب بالحبس من (1) سنة إلى (5) خمس سنوات و بغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية، أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة (14) من هذا القانون"<sup>4</sup>، و يضيف في المادة (89) منه أنه يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائيا عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، و يعاقب بغرامة لا تقل عن أربع (4) مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي

<sup>1</sup> - فسيح جميلة، مرجع سابق، ص 423.

<sup>2</sup> - نص المادة (56) من القانون رقم (25/90)، مصدر سابق، ص 07.

<sup>3</sup> - أي الصفحات 36 و 37 و 38، 39 من ذات المذكرة.

<sup>4</sup> - تنص المادة (14) من قانون رقم (16/08)، مصدر سابق: " يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".

المنصوص عليها في أحكام المادتين (87) و (88)، هذا و يتعرض أيضا إلى واحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة (18) مكرر من قانون العقوبات<sup>1</sup>.

و لقد حاول المشرع تشديد العقوبات في حالة العود، حيث نص في المادة (90) من ذات القانون " في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون".

---

<sup>1</sup> - المادة (18) مكرر من القانون رقم (15/04)، المؤرخ في 2004/11/10، يعدل و يتمم الأمر رقم (156/66)، المؤرخ في 196/06/08 و المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد (71)، المؤرخة في 2004/11/10، ص 08.

## خلاصة الفصل الثاني

رغم تعاقب المخططات التنموية بعد الاستقلال، و إعطاء الدولة فيها الأولوية لقطاع السكن واتجاهها من خلال قانون التهيئة و التعمير سواءً عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره مخطط ذو تنبؤات مستقبلية أو مخطط شغل الأراضي باعتباره مخطط يحدد ضوابط استخدام الأرض وحقوق البناء، و كذا الرخص باختلافها، إلى خلق نظام عمراني منسجم تراعى فيه جميع الوظائف المنوط بالعقار تحقيقها، الفلاحية، الإقتصادية، السكنية،...

غير أن الواقع يعكس إقامة العديد من المشاريع المرخصة على أراضي فلاحية ذات جودة عالية وبالتالي تم تحويل هذه الأراضي إلى مناطق عمرانية، و تفويت فرصة زراعتها نتيجة سوء تسيير الحافطة العقارية ضاربين النصوص القانونية عرض الحائط، فإن كان هذا الحل يخفف من الضغط على أزمة السكن لكنه يفتح باب عدم الإكتفاء الغذائي، لهذا كان لا بد من ضرورة المراقبة الصارمة لمخططات التهيئة و التعمير و رخصه و مدى احترامها لأحكام العمران، و عدم تعارضها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجه الحل الأنجع.

الخاتمة

إن مما نخلص إليه من نتائج لبحثنا يمكن أن نضمنه على شكل استنتاجات عامة لما تطرقنا إلى معالجته في هذه الدراسة.

فبالنظر للترسنة القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، و التي حاول المشرع خلالها و عبر أنماط التسيير المختلفة إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة، تضمن الحماية لهذا النوع من الأراضي و تحافظ على طابعه الفلاحي، غير أن الواقع أثبت عدم تحقيقها للأهداف المرجوة منها في ظل الانتهاكات المستمرة على هذه الأراضي و تحويل العديد منها عن وجهتها الفلاحية، لهذا فإننا نخرج من هذه الدراسة بالنتائج و الإقتراحات التالية:

### • النتائج

- 1- إن التطورات التي مر بها العقار الفلاحي عبر جميع المراحل التاريخية خلفت وضعية عقارية فلاحية غير مستقرة، لا يزال النظام العقاري الفلاحي في الجزائر معها إلى الآن في تطور مستمر سعيا منه للوصول لمنظومة عقارية فلاحية فعّالة، لا سيما منها ما تعلق بأساليب الاستغلال الفلاحي للأراضي التابعة للدولة.
- 2- لقد كرس المشرع مبدأ الحماية و المحافظة على العقار الفلاحي و في هذا الإطار ألزم استغلاله و المحافظة على طابعه الفلاحي و منع أية عملية تجزئة أو تشييد عليه إلا في حالات خاصة جدا و وفق ضوابط إدارية و مقاييس تقنية محددة مسبقا ضمنها مجموعة من الآليات القانونية توجب احترامها تحت طائلة توقيع الجزاءات، لكنه في نفس الوقت سمح بما فيه رفع لطاقتها الإنتاجية و تحسين ظروف استغلالها.
- 3- وضع المشرع للترسنة القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، لكنه أغفل مسألتين مهمتين هما فرض الرقابة الصارمة على مدى تنفيذها و احترامها و انعدام الجزاءات الردعية الآتية للمخالفين كل على حد سواء، خاصة فيما يتعلق بأدوات التهيئة و التعمير والرخص الممنوحة في إطاره مما أفقد هذه الآليات فعاليتها و مصداقيتها.

### • الإقتراحات و التوصيات

- 1- يجب تأسيس و تفعيل مخططات التوجيه الفلاحي بما يحقق التوجهات الأساسية للفلاحة ويهيئ المساحات لاستغلالها بطريقة تضمن تنمية هذا القطاع و تحميه من كل المضاربات توفيراً لوعاء عقاري ملائم للاستثمار.
- 2- إعادة ضبط المسؤوليات الملقاة على الأجهزة المركزية و تفعيل آليات الرقابة سواء من خلال اللجنة الخاصة بإثبات عدم الإستغلال أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 3- وضع أجهزة تخول لها مهمة مراقبة مدى مطابقة مخططات التهيئة و التعمير و الرخص الممنوحة في إطاره لتوجهات قانون التوجيه العقاري و برامجه.

### • الخلاصة

يتضح مما لنا سبق دراسته أن المشرع و في إطار حماية العقار الفلاحي و المحافظة على طابعه، قد سن القوانين و وضع الآليات التي تخول له مراقبة مدى استغلاله و توقيع الجزاءات ضد المخالفين، لهذا فإن المشكل الحقيقي هو ليس في قلة النصوص القانونية المنظمة لهذا الجانب، و إنما عدم تفعيلها و احترامها من المواطنين و السلطات على حد سواء.

لهذا فإن مسألة النهوض بالقطاع الفلاحي تستدعي بذل المزيد من المجهودات و الوعي بالقيمة الحقيقية لهذا الوعاء العقاري، فلهذا نقترح سواء على طلبة الحقوق أو باحثي القانون تناول موضوع العقار الفلاحي بمزيد من الدراسة و البحث لما فيه من المتعة و الإثراء العلمي و زيادة نشرٍ للوعي بأهميته.

قائمة المصادر

والمراجع

### أولا/ المصادر

#### • القوانين

- 1- القانون رقم (18/83) ، المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد (34)، المؤرخة في 16/08/1983.
- 2- القانون رقم (11/84) ، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، العدد (24)، المؤرخة في 12/06/1984.
- 3- القانون رقم (19/87)، المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم (الملغى)، الجريدة الرسمية، العدد (50)، المؤرخة في 09/12/1987.
- 4- القانون رقم (20/87)، المؤرخ في 23/12/1987، المتضمن قانون المالية لسنة 1988، الجريدة الرسمية، العدد (54)، المؤرخة في 28/12/1987.
- 5- القانون رقم (33/88) ، المؤرخ في 31/12/1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية، العدد (54)، المؤرخة في 31/12/1988.
- 6- قانون رقم (25/90) ، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، العدد (49)، المؤرخة في 18/11/1990.
- 7- القانون رقم (29/90) المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (52)، المؤرخة في 02/12/1990.
- 8- القانون رقم (30/90) ، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (52)، المؤرخة في 02/12/1990.
- 9- القانون رقم (10/91) ، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (21)، المؤرخة في 08/05/1991.
- 10- القانون رقم (176/91)، المؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (26)، المؤرخة في 01/06/1991.

## قائمة المصادر والمراجع

- 11- القانون رقم (15/04)، المؤرخ في 2004/11/10، يعدل و يتم الأمر رقم (156/66)، المؤرخ في 196/06/08 و المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد (71)، المؤرخة في 2004/11/10.
- 12- القانون رقم (15/08)، المؤرخ في 30 / 2008/07، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد (44)، المؤرخة في 2008/08/03.
- 13- القانون رقم (16/08)، المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد (46)، بتاريخ 2008/08/10.
- 14- القانون رقم (03/10)، المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 2010/08/18.

### • الأوامر

- 1- الأمر رقم (20/62)، المؤرخ في 1962/08/24، المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد (12)، المؤرخة في 1962/09/07.
- 2- الأمر رقم (653/68)، المؤرخ في 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (الملغى)، الجريدة الرسمية، العدد (15)، المؤرخة في 1969/02/15.
- 3- الأمر رقم (73/71)، المؤرخ في 1971/11/08، يتضمن قانون الثورة الزراعية (الملغى)، الجريدة الرسمية، العدد (97)، المؤرخة في 1971/11/30.
- 4- الأمر رقم (72/64)، المؤرخ في 1972/12/02، يتضمن إعداد التعاون الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد (98)، المؤرخة في 1972/12/08.
- 5- الأمر رقم (58/75)، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر (05/07)، الجريدة الرسمية، العدد (78)، بتاريخ 1975/09/30.

### • المراسيم الرئاسية

- 1- المرسوم رقم (95/63)، المؤرخ في 1963/03/22، المتضمن تنظيم و تسيير المؤسسات الصناعية و المنجمية و الحرفية و كذا الإستغلالات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد (17)، المؤرخة في 1963/03/29، نسخة متوفرة باللغة الفرنسية.

2- مرسوم رئاسي رقم (438/96)، المؤرخ في 07/12/1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد (76)، المؤرخة في 08/12/1996.

3- مرسوم رئاسي رقم (442/20)، المؤرخ في 30/12/2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد (82)، المؤرخة في 30/12/2020.

### • المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي رقم (51/90) المؤرخ في 02/06/1990، الذي يحدد كفايات تطبيق المادة (28) من القانون رقم (19/87) المؤرخ في 08/12/1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد (06)، المؤرخة في 07/02/1990.

2- المرسوم التنفيذي رقم (177/91)، المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد (26)، المؤرخة في 01/06/1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم (178/91)، المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداده مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، العدد (26)، المؤرخة في 01/06/1991.

4- المرسوم التنفيذي رقم (87/96)، المؤرخ في 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (15)، المؤرخة في 28/02/1996.

5- المرسوم التنفيذي رقم (484/97)، المؤرخ في 15/12/1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (83)، المؤرخة في 17/12/1997.

- 6- المرسوم التنفيذي رقم (490/97)، المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد (84)، المؤرخة في 1997/12/21.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم (317/05)، المؤرخ في 2005/09/10، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد (62)، المؤرخة في 2005/09/11.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم (318/05)، المؤرخ في 2005/09/10، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، العدد (62)، المؤرخة في 2005/09/11.
- 9- القانون رقم (15/08)، المؤرخ في 2008/07/30، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد (44)، المؤرخة في 2008/08/03.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم (06/11)، المؤرخ في 2011/01/10، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد (02)، المؤرخة في 2011/01/12.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم (83/12)، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم (484/97)، الذي يضبط تشكيلة هذه اللجنة و كذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد (11)، المؤرخة في 2012/02/26.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم (19/15)، المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية، العدد (07)، المؤرخة في 2015/02/12.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم (59/21)، المؤرخ في 2021/02/04، يعدل و يتم للمرسوم التنفيذي (87/96) المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 2021/02/10.

### • القرارات

- 1-القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13/09/1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، العدد(86)، المؤرخة في 06/12/1992.

### ثانيا/ المراجع

### • المؤلفات العامة والمتخصصة :

- 1-حنيفي هلايلي، أوراق في تاريخ الجزائر في العهد العثماني، دار الهدى، الطبعة الأولى، عين مليلة الجزائر، 2008.
- 2-سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، دون ذكر سنة الطباعة.
- 3-شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري(دراسة وصفية و تحليلية) ، دار هومة، الجزائر، 2003.

### • الأطروحات والرسائل الجامعية :

- 1- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015.
- 2- براهيم و داد و بطيو نبيلة، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2015/2016.
- 3- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011/2012.

- 4- بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه في القانون تخصص قانون عقاري، دون ذكر تاريخ المناقشة، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق.
- 5- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر (الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية (2017/2018).
- 6- العانز السعيد و بالهادف عبد اللطيف، الرخص في مجال الأراضي الفلاحية (رخصة البناء-رخصة التجزئة)، مذكرة تخرج ضمن متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2018/2019.
- 7- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة(القانون و تسيير الإقليم)، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2011/2012.
- 8- لبري لزهاري، تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشيخ العربي التبسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق، تبسه، الجزائر، السنة الجامعية (2020/2021).
- 9- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011/2012.
- 10- نجاح برحومة، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، الوادي، السنة الجامعية (2014/2015).

11- وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون ، تخصص : القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان 2007.

### • المجالات:

1- إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، د.س.ن.

2- أوراغ آسيا و هوام علاوة، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد(01)، المجلد(07)، جامعة باتنة1، الجزائر، سنة 2020.

3- ايلال نور الدين، المرسوم المشيخي 22أفريل 1863 في الجزائر و المواقف المختلفة منه، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة البليدة، الجزائر، دون ذكر تاريخ النشر.

4- برادي أحمد و شتوان حنان، آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة ،مركز جيل البحث العلمي، العدد (38)، فيفري 2020.

5- بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي(أداة للتهيئة و التعمير)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد (09)، العدد (01)، جامعة بجاية، سنة 2018.

6- بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المجلد (01)، العدد(01)، كلية الحقوق، جامعة عنابة، سنة 2007.

7- بلعقون محمد الصالح، نظام الأراضي الفلاحية في عهد الدولة العثمانية بالجزائر (1830/1519)، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية و القانونية، العدد (3)، المجلد(6)، 28 جانفي 2022.

8- بن دوحة عيسى و بوشربي مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد الأول، دون ذكر دار النشر، مارس 2016.

## قائمة المصادر والمراجع

- 9- بن علي حميد و طالبي مسعودة، آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، العدد (02)، المجلد (06)، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، تاريخ النشر 2021/06/01.
- 10- بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، العدد(11)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2014.
- 11- بوعافية رضا، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الإستقلال، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، دون ذكر مؤسسة النشر، العدد التاسع، المجلد الثاني، مارس 2018.
- 12- حاجي نعيمة، أراضي العرش بين ملكية الدولة و حيازة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة، العدد (03)، المجلد (17)، دون ذكر مؤسسة النشر، سبتمبر 2018.
- 13- حرز الله كريم، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية، العدد (02)، مخبر السيادة و العولمة، جامعة يحي فارس المدية.
- 14- حريتي عائشة، نظام التمويل الفلاحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد(05)، المجلد(57)، جامعة الجزائر 1، ديسمبر 2020.
- 15- حمادي آمال، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، العدد (14)، جامعة لونيستي علي، البليدة2، تاريخ النشر 2021/06/06.
- 16- حيتالة معمر و مهدي نوال، إلزامية التأمين الفلاحي ضمان لاستمرارية الإستثمار في العقار الفلاحي، مخبر القانون العقاري، العدد(01)، المجلد(06)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، سنة 2018.
- 17- درّار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مجلة القانون المجتمع و السلطة، العدد (02) ، مجلد (08)، جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر، تاريخ النشر 2019/09/30.

## قائمة المصادر والمراجع

- 18- دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي و عدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد (03)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بشار، سبتمبر 2014.
- 19- دوبي بونوة جمال، الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري، مجلة التعمير و البناء، المجلد (02)، العدد (04)، جامعة ابن خلدون ، تيارت، الجزائر، ديسمبر 2018.
- 20- ذيايبية نعيمة، ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري(25/90)، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد (25)، المجلد (13)، جامعة محمد خيضر بسكرة، تاريخ النشر 2021/01/15.
- 21- سيد الليثي فاتن صبري و أوكيد نبيل، الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة العلوم الإنسانية، العدد (03)، المجلد (31)، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، ديسمبر 2020.
- 22- شايب باشا كريمه و مسكر سهام، إشكالات توفير الأوعية العقارية داخل المدن والتوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد(01)، المجلد(07)،جامعة البليدة2، الجزائر، سنة 2020.
- 23- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد(08)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جوان 2005.
- 24- عوابد شهرزاد، البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير و مقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد(05)، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مارس 2018.
- 25- فسيح جميلة، حماية الأراضي الفلاحية في قانون التهيئة و التعمير، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، مخبر النشاط العقاري، المجلد (08)، العدد(01)، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، سنة 2022.
- 26- لعشاش محمد، حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين النظرية و التطبيق، مجلة المعارف، العدد (02)، المجلد (14)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البويرة، الجزائر، ديسمبر 2019.

## قائمة المصادر والمراجع

27- لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد (07)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، ديسمبر 2018.

28- مزواغي ميلود، عدم استغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد (04)، المجلد (03)، جامعة بن باديس بمستغانم، الجزائر، 2015/06/04.

29- مقلاتي مونه، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون تيارت- الجزائر، ديسمبر 2017.

### • الحوليات

1- سعيدوني ناصر الدين ، الأوضاع الإقتصادية و الاجتماعية و الثقافية لولايات المغرب العثمانية(الجزائر -تونس-طرابلس الغرب) من القرن (16) حتى القرن (19) الميلادي، حوليات الآداب و العلوم الإجتماعية، الحولية (31) ، الرسالة(318) ، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، 1431هـ/2010م.

### • المحاضرات الجامعية :

1- سلخ محمد لمين، دروس في مقياس العقار الفلاحي مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، الوادي، السنة الجامعية (2020/2019).

الفهرس

## الفهرس

| رقم الصفحة | العنوان                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | شكر وتقدير                                                                                    |
| ب          | مقدمة                                                                                         |
|            | <b>الفصل الأول حماية العقارات الفلاحية في ظل القوانين الخاصة</b>                              |
| 9          | المبحث الأول : مفهوم العقارات الفلاحية                                                        |
| 9          | المطلب الأول : تعريف العقارات الفلاحية و تصنيفها                                              |
| 10         | الفرع الأول/ تعريف العقارات الفلاحية                                                          |
| 12         | الفرع الثاني/ التصنيف التقني للعقار الفلاحي                                                   |
| 15         | الفرع الثالث/ التصنيف القانوني للعقار الفلاحي                                                 |
| 18         | المطلب الثاني : مراحل تطور العقار الفلاحي في الجزائر                                          |
| 18         | الفرع الأول/ في العهد العثماني                                                                |
| 21         | الفرع الثاني/ خلال المرحلة الإستعمارية                                                        |
| 24         | الفرع الثالث/ مرحلة ما بعد الإستقلال                                                          |
| 28         | المبحث الثاني : الآليات الضبطية لاستغلال العقار الفلاحي                                       |
| 29         | المطلب الأول : الإلتزام باستغلال العقار الفلاحي                                               |
| 29         | الفرع الأول/ الطبيعة القانونية للإلتزام باستغلال العقار الفلاحي                               |
| 32         | الفرع الثاني/ الأجهزة المكلفة بمراقبة و إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي                      |
| 36         | الفرع الثالث/ الجزاء المترتب على عدم استغلال العقار الفلاحي                                   |
| 39         | المطلب الثاني : إلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض                                     |
| 39         | الفرع الأول/ الطبيعة القانونية لمبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض                          |
| 42         | الفرع الثاني/ عملية ضم و تجميع الأراضي الفلاحية                                               |
| 43         | الفرع الثالث/ مساهمة الدولة في دعم قطاع الفلاحة                                               |
| 46         | خلاصة الفصل الأول                                                                             |
|            | <b>الفصل الثاني : تفعيل الأطر القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير لحماية العقار الفلاحي</b> |
| 50         | المبحث الأول : المخططات التنظيمية للتهيئة و التعمير كوسيلة للحماية و التحكم                   |

## الفهرس

|    |                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 51 | <b>المطلب الأول : إسقاط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كحماية للعقار الفلاحي</b>  |
| 51 | الفرع الأول/ تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير                                 |
| 54 | الفرع الثاني/ أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير                                |
| 56 | الفرع الثالث/ دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في الحفاظ على العقار الفلاحي     |
| 57 | <b>المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي كأداة لحماية العقار الفلاحي</b>                  |
| 58 | الفرع الأول/ تعريف مخطط شغل الأراضي                                                  |
| 59 | الفرع الثاني/ أهمية مخطط شغل الأراضي                                                 |
| 61 | الفرع الثالث/ دور مخطط شغل الأراضي في الحفاظ على العقار الفلاحي                      |
| 64 | <b>المبحث الثاني : سن القرارات الفردية للتهيئة و التعمير كأداة للرقابة و الحماية</b> |
| 64 | <b>المطلب الأول : رخص البناء في الأراضي الفلاحية</b>                                 |
| 65 | الفرع الأول/ تعريف رخصة البناء                                                       |
| 67 | الفرع الثاني/ ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية خارج النسيج العمراني                 |
| 69 | الفرع الثالث/ دور رخصة البناء في المحافظة على الأراضي الفلاحية                       |
| 71 | <b>المطلب الثاني : رخصة التجزئة و أهميتها في حماية الأراضي الفلاحية</b>              |
| 71 | الفرع الأول/ تعريف رخصة التجزئة                                                      |
| 73 | الفرع الثاني/ ضوابط تجزئة الأراضي الفلاحية                                           |
| 75 | الفرع الثالث/ الجزاء المترتب عن تحويل وجهة الأراضي الفلاحية                          |
| 77 | خلاصة الفصل الثاني                                                                   |
| 79 | <b>الخاتمة</b>                                                                       |
| 82 | <b>قائمة المصادر والمراجع</b>                                                        |
| 93 | <b>الفهرس</b>                                                                        |

## ملخص

تشكل الأراضي الفلاحية في الجزائر ثروة وطنية و مورد طبيعي هام في مجال التنمية الاقتصادية و تحقيق الإكتفاء الذاتي، لهذا سعى المشرع و في إطار المحافظة على الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة بهذه الأراضي تحقيقها و حمايتها من كل أشكال المضاربات التي قد تؤدي إلى تغيير وجهتها، بالنظر لحجم التعدي الذي يتعرض له هذا الصنف من الأراضي، إلى تحصينها بإطار قانوني يُقيد و يضبط عملية استغلالها و يحافظ على وجهتها، و في سبيل تحقيق هذه الأهداف سن المشرع القوانين و وضع الآليات التي تخول مراقبة مدى استغلالها فتمنع كل عملية تجزئة أو بناء عليها لكنها في المقابل تبيح كل تجميع أو بناء كان فيه زيادة في مساحتها و رفع في قيمتها الإنتاجية. تحت طائلة توقيع الجزاءات.

## Summary

The agricultural lands in Algeria constitute a national wealth and an important natural resource in the field of economic development and achieving self-sufficiency. For this reason, the legislator sought, in the context of preserving the social and economic function entrusted to these lands, to achieve and protect them from all forms of speculation that may lead to a change of direction, given Because of the extent of the infringement to which this type of land is exposed, to fortify it with a legal framework that restricts and controls the process of its exploitation and preserves its destination. In return, each assembly or building that had an increase in its area and an increase in its productive value is permitted, under pain of imposing penalties.