

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون



حماية الأراضي الفلاحية من التعدي العمراني

مذكرة ماستر في القانون

تخصص: القانون العقاري

إشراف الأستاذة:

د/ إقلولي/ ولد رابح صافية

إعداد الطالبة:

شاوش ليديّة

لجنة المناقشة:

- صبايحي ربيعة، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسة.
- إقلولي/ ولد رابح صافية، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفة ومقررة.
- أعراب أحمد، أستاذ مساعد "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا .

تاريخ المناقشة: 2017 /07 /04

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أُتقدم بأسمى عبارات الشكر و التقدير إلى أستاذتي الدكتورة: " اقلولي / ولد رابح صافية " لما قدمته لي توجيه و إرشاد و نصح من خلال إشرافها على تنظيم مجهوداتي و معلوماتي، و التي لم تبخل على تقديم النصائح القيمة أهدي لها ثمرة جهدي و ألف شكر.

كما أتوجه بأسمى آيات الشكر و التقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة

عل قبول مناقشة هذه المذكرة و إثرائها.

و إلى كل الأساتذة الذين ساهموا على تعليمي و تنوير عقلي في جميع أطوار الدراسة بالأخص أستاذتي الكرام بكلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

شاوش ليدية 

اهدي ثمرة عملي المتواضع هذا :
إلى من لم يكن له الحظ ليحضر معنا في هذا اليوم.
إلى من كان نور حياتي "أبي" رحمة الله عليه.
إلى التي تضحي من أجل سعادتنا
إلى من يصعب حصر جميلها و الجنة تحت أقدامها " امي"
الحنون أطال الله في عمرها.
إلى سندي في هذه الحياة: أخوي "أنيس" و "رسيم" حفظكما الله.
إلى كل يد امتدت لمساعدتي في انجاز هذا البحث سواء من قريب
أو من بعيد
إليكم جميعا اهدي ثمرة جهدي

كهلدية

قائمة المختصرات

أولاً : باللغة العربية :

- ج.ر: الجريدة الرسمية.
- ص: صفحة.
- ص . ص : من الصفحة إلى الصفحة.
- د س ن : دون سنة النشر.

ثانياً : باللغة الفرنسية :

- D.U.C** : Direction de l'Urbanisme et de la construction.
- D.S.A** : Direction des Services agricoles.
- C.I.M** : Comité Interministériel.
- S.N.A.T** : Schéma National d'Aménagement du Territoire.
- P.D.E.A** : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
- P.O.S** : Plan d'Occupation de Soles.

مقدمة

ترتبط حياة البشر ككل بالأرض و التي هي نطاقه الطبيعي الذي مارس فيها كافة الأنشطة سواء كانت إيجابية أو سلبية، و الأرض بغناها أو فقرها تمثل أساس حياة البشر، و بما أن العقار ثروة لا تزول ، فالأمر نسبي للأراضي الفلاحية، ذلك أنها قد تتضاءل وتتقص قيمتها لما تتعرض له من انتهاكات و استغلال عشوائي.

تعتبر الأرض الفلاحية مورد اقتصادي هام بالنسبة للدولة، فهي ثروة وطنية لكل الأجيال بما يتلاءم فكرة التنمية المستدامة من حيث الإستغلال الأمثل و المحافظة على حق الأجيال اللاحقة دون رهن لمستقبلها في هذه الثروة.

ولا شك أن معركة الغذاء وتوفيره يحتاج إلى نطاق واحد المتمثل في العقار الفلاحي وكيفيات إستغلاله، إلا أن زحف الإسمنت على هذه الأراضي الفلاحية و الإنتهاكات الصارخة لها أدى إلى تحويل آلاف الهكتارات من الأراضي الخصبة إلى بنايات ومنشآت دون مراعاة لطبيعة هذه الأراضي ما تمثله من عائدات إنتاجية تساهم في الإكتفاء الذاتي من جهة و تحقيق التنمية الإجتماعية و الإقتصادية من جهة أخرى.

أمام كل الصعاب التي تواجه الأراضي الفلاحية، تدارك المشرع في الآونة الأخيرة الأخطار التي تهددها، حيث خص هذا النوع من الأراضي بحماية خاصة فرضتها طبيعة هذه الأراضي، أي بتوجيه البناء في هذه الأراضي و ضبط تحويل وجهته، وهو ما كرسه المشرع الجزائري في عدة نصوص قانونية ونصوص تنظيمية الهدف منها ترشيد استعمال الأراضي الفلاحية و العمل لوضع حد لهذه الظاهرة في صورة علاجية أمام عبث الإنسان في هذه الثروة الحيوية ، وما تعرفه منطقة متيجة الشهيرة بخصوبة أراضيها دليل مفعج على ذلك.

أقر المشرع المحافظة على الأراضي الفلاحية و أن كل بناء أو استعمال لها بتحويل وجهتها ينبغي أن يتم وفقا لضوابط عديدة و دقيقة تراعي الغرض الأساسي من هذه الأراضي، المتمثلة في المحافظة على إنتاجيتها.

بالرغم من شساعة بلادنا إلا أن الأراضي الفلاحية لا تشكل إلا نسبة ضئيلة من مجموع التراب الوطني، تتركز حولها معظم المدن، الأمر الذي أدى إلى الإستحواذ على معظمها و التوسع على حسابها.

نظرا لما يتميز به العقار الفلاحي من أهمية بالغة على التنمية الوطنية، و حمايتها حفاظا على الأمن الغذائي الأمر الذي أدى بي لدراسة هذا الموضوع بشيء من تفصيل و الإحاطة به من جميع الجوانب، إلى جانب تفشي ظاهرة تحويل وجهة الأراضي الفلاحية غير العقلانية.

يتمحور بحثي في دراسة الآليات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية من حيث أهم النصوص القانونية و التنظيمية التي تشكل إطار مرجعي لموضوعي هو ما يجعلني أبحث عن الوسائل القانونية المتخذة لحماية الأراضي الفلاحية.

و للإجابة عن هذه الإشكالية إرتأيت إلى تقسيم الموضوع إلى فصلين حيث عالجت الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي (الفصل الأول) ثم درست الآليات التي أوجدها المشرع الجزائري لحماية الأراضي الفلاحية من التعدي العمراني (الفصل الثاني).

الفصل الأوّل
الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي
و أشكال التعدي عليه

الفصل الأول

الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي و أشكال التعدي عليه

الأصل في البناء يتم على أراضي القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير، إلا أن النمو الديموغرافي السريع و الغير متحكم فيه وما نتج عنه من أزمة سكن خانقة، وكذا غياب سياسة التطوير الريفي، أدى إلى توسيع المدن على حساب الأراضي الفلاحية دون التفكير في عواقب ذلك و انعكاساته على التنمية الوطنية.

ولقد نتج عن التعمير الفوضوي إتلاف آلاف الهكتارات من المساحات الفلاحية الخصبة خاصة في شمال البلاد بغرض التوسيع العم ارني، وتم تحويل وجهتها الفلاحية لفائدة الإسكان خاصة في الفترة ما بين 1988 إلى 1996¹.

وبعدما تظن المشرع الجزائري إلى التناقص المستمر في حجم الأراضي الفلاحية و استشعر خطورة ذلك، اتخذ عدة إجراءات وتدابير لحمايتها و المحافظة عليها انطلاقا من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري²، وكذا القانون رقم 29-90³ من خلال المادتين 48 و 49 منه، إلى جانب إصداره عدة تعليمات تنظم هذا المجال منها التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995⁴ التي أكدت على ضرورة حماية الأراضي

¹ - BENAKZOUH (Chabane) , la ville d'Alger et le droit , revue IDARA , volume 12, N₁ , 2002.

² - قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل و متمم بالأمر رقم 26-95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر عدد 55 صادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

³ - قانون رقم 29-90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر عدد 51 صادر بتاريخ 15 أوت 2004 .

⁴ - التعليمات الرئاسية رقم 005 المؤرخة في 14 أوت 1995 .

الفلاحيّة من الانتهاكات، وكذا تعليمة رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي وذات الطابع الغابي¹، التي فرضت التطبيق الصارم للمواد 76 و 77 و 78 من القانون رقم 90-29، و اعتبر أي استغلال أو استعمال مخالف لهذه الضوابط و النصوص تعديا للعقار الفلاحي الذي يتميز بالبعد الإستراتيجي و بالغ الأهمية في المجال الاقتصادي.

و للتفصيل أكثر في الموضوع سنقوم بدراسة الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي مبرزين من خلالها أهمية هذه الثروة التي تدخل ضمن المناطق الإستراتيجية و الحساسة (المبحث الأول)، ثم سنبحث عن صور و أشكال التعدي على هذه الأراضي (المبحث الثاني).

¹ - تعليمة رئيس الحكومة رقم 042 الصادرة بتاريخ 13 جويلية 1996 .

المبحث الأول

الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي

يقتضي الوقوف على الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي التطرق إلى تحديد المقصود بالعقار الفلاحي وقوامه التقني بمنظور أحكام القانون المدني و القوانين ذات الصلة مثل القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري (المطلب الأول) ثم التطرق بعدها إلى تبيان التصنيفات القانونية لهذا العقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم العقار الفلاحي

لتحديد مفهوم العقار الفلاحي ينبغي الوقوف بداية على المقصود بالعقار بصفة عامة كما هو محدد في القانون المدني الجزائري و مقارنته مع التعاريف المقدمة للعقار الفلاحي في القوانين الخاصة لاسيما القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري (الفرع الأول)، ثم التطرق بعدها إلى إظهار قوامه التقني الذي يتشكل منه و يجعله مميز عن غيره من العقارات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف العقار الفلاحي

عرفت المادة 683 من القانون المدني العقار بأنه " كل شيء مستقر بحيازة ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف " ¹ فهو بذلك يشمل الأرض التي هي الأصل في كل

¹ - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ج ر عدد 75 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم.

عقار بطبيعته¹ وما يتصل به على وجه الاستقرار كالمباني و الأشجار، و كل الأراضي التي تدخل ضمن العقارات الفلاحية الغير مبنية² و هي عقارات بامتياز ويتعلق الأمر بالأرض الصالحة للزراعة ونقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها و طبيعتها .

أما العقار الفلاحي أو ذات الوجهة الفلاحية فقد عرفته المادة 04 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"³

فحسب نص هذه المادة، فان الأراضي الفلاحية تتميز عن غيرها من العقارات بكونها منتجة بفعل تدخل الإنسان فيها سنويا أو فصليا، على إن يكون الإنتاج المتحصل عليه موجها للاستهلاك المباشر أو الغير مباشر (أي بعد تحويله).

أما القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي⁴ فلم يعرف الأراضي الفلاحية، إنما اكتفى فقط بالنص في المادة 13 منه على ضرورة إنشاء خريطة لتحديد الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و تنظم عن طريق التنظيم، إلا أن هذا التنظيم لم يظهر للوجود بعد.

¹ - عبد الرازق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص19.

² - غلاب نجاة، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص12.

³ - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم.

⁴ - قانون رقم 08-16 مؤرخ في 3 أوت 2008 يتعلق بالتوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 صادر بتاريخ 10 أوت 2008.

الفرع الثاني

القوام التقني للعقار الفلاحي

يقصد بالقوام التقني للعقار الفلاحي، تلك الضوابط التي يعتمد عليها في تصنيف العقار و المتمثلة عادة في علم المناخ و السقي أو ما يسمى بالتصنيف الطبوغرافي المبني على معايير بيولوجية بحتة¹. وهي الضوابط ذاتها التي أشارت المادة 05 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و بنصها على أنه : "تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جداً و أراضي خصية و متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة و الانحدار و المناخ و السقي"².

نستشف من خلال هذه المادة أن الأراضي الفلاحية تصنف حسب معايير علم التربة إلى أربعة أنواع التالية :

أولاً : أراضي فلاحية الخصبة جداً

وهي الأراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي و هي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية وهذا حسب نص المادة 06 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر³.

ثانياً: أراضي فلاحية الخصبة

و هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق

¹ - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص239.

² - قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

³ - تنص المادة 06 من قانون رقم 90-25 الذي يتضمن التوجيه العقاري : " الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أي طاقتها الإنتاجية عالية، هي الأراضي العميقة، الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي"

طوبوغرافي. وهذا تطبيقا لما نصت عليه المادة 07 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر¹.

ثالثا: أراضي فلاحية متوسطة الخصب

و قد عرفتها المادة 08 من القانون المذكور أعلاه أنها:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- أو الأراضي غير مسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- أو الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق و رسوخها كبير و نسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية².

¹- تنص المادة 07 من قانون رقم 90-25 الذي يتضمن التوجيه العقاري: "الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في المناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق طوبوغرافي"
²- تنص المادة 08 من قانون رقم 90-25 الذي يتضمن التوجيه العقاري: تشمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصبة ما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق.
- الأراضي غير مسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق و رسوخها كبير و نسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

رابعاً: أراضي فلاحية ضعيفة الخصب

عرفتها المادة 09 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري كما يلي
:"الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب: هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار و العمق و الملوحة و البنية و الإنجراف".

المطلب الثاني

تصنيف العقار الفلاحي حسب ملاكته

لقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية حسب ملاكها في نص المادة 23 من القانون رقم 09-25 المتعلق بالتوجيه العقاري¹ إلى ثلاثة فئات أساسية، وترك المجال للتنظيم لتحديد أدوات ترتيب تلك الأراضي ضمن هذه الأصناف و الذي لم يصدر بعد. و تتمثل أصناف الأراضي الفلاحية حسب ملاكها في : أراضي فلاحية ملكية خاصة للدولة (الفرع الأول) و أراضي فلاحية ملكية خاصة للأفراد (الفرع الثاني)، و أراضي فلاحية أخرى ملكية وقفية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

عقار فلاحى ملكية خاصة للدولة

نظم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية في القانون رقم 90-30² و المرسوم

¹ - المادة 23، المرجع نفسه .

² - انظر القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 صادر في 1990/12/02 المعدل و المتمم.

التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية¹، وكذا في المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.²

وقد قسمها المشرع إلى نوعين، النوع الأول يتعلق بأملاك وطنية عامة نص عليها في المادة 02 من القانون رقم 90-30 وتشمل جميع الممتلكات و الحقوق العقارية و المنقولة التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية³. وتتميز بخضوعها لمبدأ الإقليمية وعدم قابليتها للتملك من طرف الخواص، وعدم قابليتها للتقادم و لا الحجز⁴، كما أنها مخصصة فقط للاستعمال العام مباشرة أو غير مباشرة⁵.

أما النوع الثاني فيخص الأملاك الوطنية الخاصة وتشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية⁶، ويعد العقار الفلاحي فيها من أهم مكوناتها.

و تنقسم هذه الأخيرة إلى نوعين⁷:

¹ - انظر المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60 صادر في 24 نوفمبر 1991.

² - انظر المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 19 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 60 صادر في 24 نوفمبر 1991.

³ - تنص المادة 2 من القانون رقم 90-30 على أنه: "تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة...".

⁴ - تنص المادة 4 من القانون رقم 90-30 على أنه: "الملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها...".

⁵ - حمدي باشا عمر ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة للنشر، 2008، ص 90.

⁶ - المادة 3 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

⁷ - بن معمر اريح، قواعد و آليات التهيئة و التعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013-2014، ص ص

أولاً : الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الصالحة للزراعة

و التي أولى لها المشرع حماية قانونية خاصة من خلال عدة قوانين، على أرسها قانون رقم 68-653 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، إذ منحت فيه الدولة لمجموع العمال (الفلاحين) الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها قانونا حق استغلال هذه الأراضي الفلاحية مجانا و بدون مقابل.

كما أكد المشرع في المادة 87 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي على مبدأ عدم استثمار الأراضي الفلاحية لغير وجهتها الطبيعية (وقررت عقوبة الحبس من سنة إلى 5 سنوات و غرامة مالية من 100000 دج إلى 500000 دج لكل من يخالف هذا المبدأ.

إلى جانب ذلك صدر قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها¹، استتني فيه مطابقة البناءات المتواجدة بالمناطق المحمية بما فيها الأراضي الفلاحية، ثم قانون رقم 10-02 المتعلق بالمصادقة على المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) الذي منع توسيع التجمعات السكنية على الأراضي الفلاحية، بعدها جاء القانون 10-03 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، الذي حوّل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون رقم 87-19 إلى حق امتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد².

¹ - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج ر عدد 44 الصادر في 2008، معدل و متمم بموجب القانون رقم 13-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية سنة 2014، ج ر عدد 68 سنة 2013 .

² - بن رفية بن يوسف، العقار الفلاحي، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الأولى ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2010-2011.

ثانياً: الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الاستصلاحية

عرّف القانون رقم 83-18 المتضمن حيازة الملكية الفلاحية ، بأنه كل عمل أو تصرف يتم على الأراضي الفلاحية (تعبئة المياه ،التهيئة، السقي و المحافظ على التربة) من شأنه جعل الأراضي الفلاحية مؤهلة للاستغلال¹، وقد حدد القانون الأشخاص الذين يحق لهم الإستفادة من هذا الإستصلاح.

وقد حدد المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة الاستصلاحية في المادة 18 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، وفصل في طبيعتها و مقوماتها.

الفرع الثاني

عقار فلاحي ملكية خاصة للأفراد

اعترف المشرع الجزائري لأول مرة بالملكية الفردية للعقار الفلاحي بموجب القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، فبعدما كانت هذه الملكية مقصورة على الدولة فقط، جاء هذا القانون و أعاد الأراضي الفلاحية بعد تأميمها و وضعها تحت الحماية إلى ملاكها الأصليين (ملكية خاصة) و لكن وفق شروط و إجراءات حددها قانوننا². و المقصود بالملكية العقارية الخاصة بمفهوم نص المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، هو حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف في الأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية التبعية المرتبطة بها في إطار طبيعتها أو وجهتها الأصلية³.

¹ - المادة 08 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت ، 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34، الصادر بتاريخ 16 أوت 1983 .

² - انظر هذه الشروط في القانون رقم 95-26 ، مرجع سابق.

³ - المادة 27 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

أما المادة 674 من القانون المدني فتتصر الملكية العقارية للأراضي الفلاحية فيحق التمتع و التصرف فيها بشرط أن يكون ذلك في حدود ما تسمح به القوانين و الأنظمة السارية المفعول¹.

و الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية تضمن عادة للفرد عدة حقوق مرتبطة بغرض و وظيفة هذه الملكية نلخصها فيما يلي:

أولاً : الملكية التامة :

ومن خلالها يتمتع مالك العقار بثلاث سلطات هي حق الاستعمال، الاستغلال وحق التصرف².

ثانياً: الملكية المجازة أو الناقصة:

و تكون بالتنازل عن إحدى السلطات الثلاثة التي يتمتع بها المالك (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) للغير، كأن يتنازل المالك عن حقه في استعمال العقار الفلاحي أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع، مما يبقي له ملكية الرقابة فقط³.

ثالثاً: الملكية الشائعة:

وقد عرفت المادة 713 من القانون المدني بالملكية المشتركة للعقار بين شخصين أو أكثر، وفيها يتمتع الشركاء بنفس الحقوق و الالتزامات على العقار المملوك⁴. كما أن لكل مالك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم للمحافظة على المال المشاع⁵.

¹ - المادة 674 من القانون المدني، مرجع سابق.

² - مراحي ريم، دور مسح العقارات في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائري، د.س.ن، ص19.

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص12.

⁴ - المادة 713 من القانون المدني، مرجع سابق.

⁵ - المادة 718 من القانون المدني، مرجع سابق.

الفرع الثالث

العقار الفلاحي الوقفي

لقد عرفت المادة 03 من قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم على أن الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه البر و الخير¹.

و عرفت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري للأملاك الوقفية بانها : " الأملاك التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"².

وينصب الوقف على العقار مثل وقف الأراضي و البنايات وقف العقارات بطبيعتها كالأراضي و الأبنية و العقارات بالتخصص، كما يمكن أن ينصب الوقف على منقول³.
وتنقسم الأراضي الوقفية إلى أراضي فلاحية و قفية صالحة للزراعة و أراضي وقفية بور.

وتتمثل الأراضي الفلاحية الوقفية الصالحة للزراعة في الأراضي الموقوفة ذات الجودة العالية و المردود الإنتاجي الوفير، وهذه الأخيرة مشمولة بالحماية القانونية مثل الأراضي الفلاحية الأخرى، إذ أن البناء عليها مستبعد نظرا لطبيعتها (أراضي فلاحية) لكن بالرجوع

¹ - المادة 3 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 ج ر عدد 29 الصادر بتاريخ 23 ماي 2001.

² - المادة 31 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

³ - المادة 9 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

إلى نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381 فإنه يحق لناظر الأوقاف أو وكيل الأوقاف التصرف و القيام بأي عمل من شأنه أن يفيد الملك الوقفي بما فيه إعادة بنائه¹.
 أما الأراضي الوقفية البور فإنه يمكن أن تستثمر هذه الأخيرة بواسطة عقد الحكر عملا بنص المادة 26 مكرر 02 من القانون رقم 01-07 المعدل و المتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف.

و عقد الحكر هو حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة للغرس أو البناء عليها و هذا لمدة زمنية معينة، على أن يدفع مقابل ذلك مبلغا يقارب من الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد².

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر عدد 90 الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1998.

² - المادة 26 مكرر 02 من القانون رقم 01-07 المعدل و المتمم للقانون رقم 91-10 يتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

المبحث الثاني

صور التعدي على الأراضي الفلاحية

لقد تعرضت الأراضي الفلاحية في الجزائر إلى عدة مخاطر و انتهاكات جعلتها تفقد بصفة دورية جزءا كبيرا من مساحتها، جودتها وكذا قيمتها، فبالإضافة إلى العوامل الطبيعية التي لا طالما تهدد استمرار الأراضي الفلاحية وبقائها على طبيعتها، كالتصحّر مثلا أو انجرافات التربة ، هناك عوامل أخرى بشرية أكثر خطورة يتسبب فيها الإنسان وتشكل تهديدا وتعديا صارخا في حق الأراضي الفلاحية، و لعل من اخطر صور هذه التعديات البناء على الأراضي الفلاحية (المطلب الأول)، وكذا تحويل وجهة الأراضي الفلاحية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

البناء على الأراضي الفلاحية

لقد اعتبر المشرع الجزائري البناء على الأراضي الفلاحية مهما كانت تصنيفاتها كمبدأ عام شكلا من أشكال التعدي و أمرا ممنوعا، إلا ما كان الهدف منه المساهمة في رفع الطاقة الإنتاجية للعقار، فحسب المادة 33 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري فانه: "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"¹.

¹ - المادة 33 من القانون رقم 90-25 يتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق.

يستشف من نص هذه المادة انه لا يجوز القيام بأي تجهيز أو تقنية على عقار فلاحي إلا إذا كان ذلك سيؤدي حتما إلى رفع مردودية الإنتاج و الطاقة الإنتاجية ، وما عدا ذلك يعد تعديا و انتهاكا على العقاري بمنظور القانون.

ونفس المبدأ أكده المشرع من خلال نص المادة 48 من قانون رقم 90-29

المتعلق بالتهيئة و التعمير بنصها على انه " تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية الاستغلالات الفلاحية و البناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في نخطط شغل الأراضي¹."

وحرصا منه على توفير اكبر قدر ممكن من الحماية للأراضي الفلاحية فقد اوجب المشرع في نص المادة 35 من القانون رقم 90-25 قبل الشروع في أي عملية احترام بعض الشروط و الإجراءات منها الحصول على رخصة البناء وفقا لأشكال وشروط خاصة المعمول بها قانونا².

إضافة إلى الحماية المذكورة سالفا فقد نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 على جملة من الضوابط و المقاييس التي يجب الالتزام بها إذا دعت الضرورة إلى البناء فوق الأراضي الفلاحية³، وتختلف هذه الضوابط باختلاف البناء المراد إنشاؤه و الغرض منه، بحيث ميّز هذا القرار الوزاري المشترك بين الضوابط المتعلقة بالبنائات المعدة للتجهيز (الفرع الأول) وتلك الخاصة بالبنائات المعدة للسكن (الفرع الثاني).

¹ - المادة 48 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر عدد 52 الصادر بتاريخ 1990/12/02.

² - المادة 35 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

³ - المادة 01 الفقرة 3 من القرار الوزاري المشترك في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج.ر عدد 86.

الفرع الأول

الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للتجهيز

عملا بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 فان المشرع ميّز بين ضوابط البناء حسب طبيعة الأراضي الفلاحية إذا ما كانت أراضي فلاحية ذات الإمكانيات العالية الحسنة أو المتوسطة (أولا) أم أراضي فلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة (ثانيا) .

أولاً : بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانية العالية الحسنة أو المتوسطة

وهي الأراضي الفلاحية التي تحقق منتوجاً ومردوداً عالياً جداً ويختلف ذلك بموقع الأرض في حدّ ذاتها الذي يتحدد من خلاله طبيعة المنتوج الوافر في هذا النوع من الأراضي الفلاحية و تحدد ضوابط البناء عليها كما يلي:

- إذا كانت لمساحة الكلية للأرض أقل أو يساوي 05 هكتارات فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء منها المعدة للتجهيز نسبة 1/50 من المساحة الكلية.

- أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض تتجاوز 5 هكتارات، فإن مساحة القطعة الأرضية محل البناء تكون 1/50 من المساحة الكلية على أن ترفع ب 50 متر مربع لكل هكتار إضافي¹.

ثانياً: بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة

هي الأراضي الفلاحية التي تنحصر فيها المنتوج وبالتالي تقل نسبة استغلالها للفلاحة وتنتج نحو الاستغلال الغير المباشرة.

¹ - المادة 3 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق .

وهذا النوع من الأراضي تحدد ضوابط البناء المعدة للتجهيز عليها على النحو الآتي:

- إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل أو تساوي 5 هكتارات فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء فيها المعدة للتجهيز نسبة 1/25 من المساحة الكلية للأرض.
- أمّا إذا كانت المساحة الكلية للأرض تجاوزت 5 هكتارات فإن القطعة الأرضية محل البناء تكون 1/25 من المساحة الكلية على أن ترفع ب 50 متر مربع لكل هكتار إضافي¹.
-

الفرع الثاني

الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للسكن

لقد حدد القرار الوزاري المشترك السالف الذكر الضوابط في البناءات الخاصة بالسكن على الأراضي الفلاحية، إذ تم التمييز في ذلك بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة (أولاً) و كذا الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة (ثانياً) .

أولاً : بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة:

فإذا كانت المساحة الكلية للأرض أقل من 05 هكتارات فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المتعلق بالسكن نسبة 1/250.

¹- أنظر المادتين 3 و 4 من القرار الوزاري المشترك ، مرجع سابق .

- أما إذا كانت للمساحة الكلية للأرض الفلاحية منحصرة ما بين 5 و 10 هكتارات فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المعد للسكن تكون $1/250$ من المساحة الكلية مع إضافة 20 متر مربع للمساحة المخصصة للبناء لكل هكتار إضافي.
- أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أكثر من 10 هكتارات فإن القطعة الأرضية المخصصة للبناء المعد للسكن تكون نسبة $1/250$ من المساحة الكلية، مع إضافة لكل هكتار زائد عن هكتارات 10 متر مربع¹.

ثانياً: بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة:

وهنا ميز المشرع كذلك بين البناء المعد للسكن في الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة المتوفرة فيها ضغوطات طبوغرافية، و الأرض الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي توجد بها ضغوطات طبوغرافية:

- 1- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة المتوفرة فيها الضغوطات الطبوغرافية: وهي الأراضي الفلاحية ذات المنتج المحدود و التضاريس المعقدة و يحدد البناء المعدة للسكن عليها كما يلي:
 - إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من 1000 متر مربع فإنه يجب أن لا تفوق قطعة الأرض المخصصة للبناء $1/10$ من المساحة الكلية للأرض.
 - أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تتجاوز 1000 متر مربع فإن المساحة المخصصة للبناء هي $1/10$ من المساحة الكلية للأرض يضاف إليها 20 متر مربع لكل 1000 متر مربع زائدة من 1000 متر مربع الأولى.

¹- أنظر المادتين 5 و 6 من القرار الوزاري المشترك.

2- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة لا توجد فيها ضغوطات طبوغرافية

وهي الأراضي ذات المنتج المحدود و التضاريس المعقدة، حيث يحدد البناء المعد للسكن فيها كما يلي:

- إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من 1000 متر مربع فإنه لا يجب أن تفوق المساحة المخصصة للبناء 1/100 من المساحة الكلية للأرض الفلاحية.
- أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية تتجاوز 1000 متر مربع، فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء هي 1/100 من المساحة الكلية يضاف إليها 20 متر مربع لكل 1000 متر مربع زائد عن 1000 متر مربع الأولى.

المطلب الثاني

تحويل وجهة الأراضي الفلاحية

إن تفاقم أزمة السكن في الجزائر من جهة و انكماش حجم الوعاء العقاري الصالح للبناء من جهة أخرى، جعل الطلب على الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها إلى مناطق عمرانية يتزايد يوما بعد يوم وبوتيرة متسارعة، ومن أجل حماية هذه الأراضي ذات الأهمية الاقتصادية والاجتماعية من الزوال و الفناء تدخل المشرع وقام بسنّ قوانين عديدة منع من خلالها تحويل وجهة العقار الفلاحي و اعتبره عملا من أعمال التعدي .

ولكن بعدما تيقن المشرع بان تحويل وجهة الأراضي الفلاحية إلى مناطق قابلة للتعمير أصبحت ضرورة لا مفر منها، بل هو من الحلول الإستراتيجية لمواجهة أزمة السكن الخانقة، وضع استثناء لقاعدة حضر تحويل الأراضي الفلاحية وسمح بالبناء فوقها ولكن وفق قيود وضوابط قانونية صارمة .

ولتوضيح أكثر حول هذا الموضوع سنحدد المقصود بتحويل وجهة الأراضي الفلاحية (الفرع الأول)، ثم سنسلط الضوء على شروط و إجراءات هذا التحويل (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف تحويل وجهة الأراضي الفلاحية

يقصد بتحويل وجهة الأراضي الفلاحية تغيير طبيعتها من أراضي مخصصة للزراعة إلى مناطق قابلة للتعمير.

وقد أخذ المشرع بطبيعة التربة كميّار لتحديد الإجراءات القانونية لتحويل هذه الأراضي، ولذلك نجده يميز بين الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة و الأصناف الأخرى من الأراضي.

أولاً : عن تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة:

نص المشرع الجزائري على هذا التحويل في نص المادة 36 من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹، كما يتم تحديد القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل.

ثانياً: عن تحويل الأراضي الفلاحية التي تدخل ضمن الأصناف الأخرى

فالنصوص التنظيمية هي التي تتكفل بتحديد كفاءات وإجراءات تحويل الأراضي الواقعة خارج الصنف السابق و هذا طبقاً للمادة 37 من القانون رقم 25-90 يترتب عن تحويل تعويض لفائدة الدولة و جماعاتها المحلية مقابل نقص القيمة الناجم وهذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه².

¹ - المادة 36 من قانون رقم 25-90 يتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

² - المادة 37، المرجع نفسه .

الفرع الثاني

إجراءات تحويل وجهة الأراضي الفلاحية

قصد تحقيق موازنة بين ضرورتين، ضرورة المحافظة على الأراضي الفلاحية باعتبارها مصدرا أساسيا للثروة ومحركا لعجلة التنمية الاقتصادية للبلد من جهة، وضرورة القضاء على أزمة السكن من جهة أخرى، أحاط المشرع عملية تحويل وجهة الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير بعدة قيود وضوابط صارمة نص عليها في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة 29 مارس 2011 وعلى النحو التالي¹:

أولاً : اختيار الوعاء العقاري

بناء على طلب من القطاع المعني، تقوم لجنة الخاصة باختيار العقار بتشخيص الوعاء العقاري الموجه لإنجاز المشروع و تحديد القطعة الأرضية التي سوف يتم تحويل وجهتها وفي ذلك تأخذ اللجنة بعين الاعتبار العناصر التالية :

- الحالة الاقتصادية للمستثمرة.
- الجوار المباشر مع المناطق القابلة للتعمير.
- تعظيم الاستفادة من احتلالها من قبل البناء العمودي اجتنابا لذلك المساحة الزائدة.
- شروط البناء و جدوى للموقع في مسائل توصيل الشبكات المختلفة.
- بعد اختيار الموقع يتم تحرير محضر موقع من طرف أعضاء اللجنة المختصة.

ثانياً: دراسة طلب التحويل :

يتم دراسة طلب تحويل وجهة قطعة أرضية فلاحية من طرف اللجنة ولائية مختصة تتشكل من الأعضاء التالية :

¹- انظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 22 مارس 2011.

- الوالي أو ممثله، رئيسا.
- مدير الأراضي الفلاحية OSA.
- مدير العمران و البناء DUC.
- مدير أملاك الدولة.
- مدير المشروع.

ثالثا: تكوين ملف تحويل وجهة الوعاء العقاري

بعدها تتأكد اللجنة الولائية من صلاحية الوعاء العقاري المختار للبناء تتولى إعداد ملف للتحويل متكوّن من:

- طلب معمل من طرف القطاع المعني.
- نسخة من مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- قرار تسجيل المشروع.
- المعطيات الخاصة بمساحة الوعاء الضروري للمشروع.
- محضر لجنة اختيار العقار.
- مخطط تحديد القطعة الأرضية.
- تقرير تقويم أملاك الدولة لتعويض المستغلين.
- عرض أسباب التوجه نحو العقار الفلاحي ذات الإمكانيات العالية أو الحسنه.

يرسل هذا الملف من طرف الولاية إلى وزارة الفلاحة و التنمية الريفية التي تتولى دراسته بتأن و جدية ثم تقدم أريها فيه بالقبول او بالرفض .

رابعاً: وضع اليد على القطعة الأرضية موضوع طلب التحويل:

وضع اليد على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية يتم بعد تبليغ من طرف الوزير الأول قرار اللجنة المشتركة بين الوزارت (CIM) إلى الولاة المعنيين و القاضي بالموافقة.

الفصل الثاني
الآليات القانونية لحماية الأراضي
الفلاحية

الفصل الثاني

الآليات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية

من اجل التصدي لظاهرة الزحف العمراني المستمر على حساب الأراضي الزراعية وما يترتب عنها من انعكاسات سلبية على القطاع الفلاحي وعلى الاقتصاد الوطني، اتخذت الدولة الجزائرية مجموعة من التدابير و الآليات القانونية التي من شأنها ضمان الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي الفلاحية باعتبارها مصدرا مهما و أساسي للثروة هذا من جهة ، ومن جهة أخرى توفير حماية كافية لها من أي تعرض و تعدي مهما كانت طبيعته أو مصدره.

اتخذ المشرع الجزائري سياسة مزدوجة لحماية الأراضي الفلاحية، فمن جهة اعتمد على أسلوب الوقاية أو ما يسمى بالحماية القبلية و المتمثل في تعزيز دور القانون في فرض الحماية على الأراضي الفلاحية وحث الهيئات المكلفة بالسهر على حسن تطبيق هذه القوانين (المبحث الأول) ومن جهة أخرى تبنى الأسلوب الردعي أو العلاجي و الذي يتمثل في مجموعة من التدابير الردعية التي يمكن اتخاذها لوضع حد للتعدي الواقع على العقار الفلاحي كاسترجاع العقار من طرف الدولة أو فرض جزاءات على تحويل وجهة الأراضي الفلاحية (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

الأساليب القبلية لحماية الأراضي الفلاحية من التعدي العمراني

يتجلى حرص المشرع الجزائري و اهتمامه بالأراضي الفلاحية من خلال ترسانة القوانين التشريعية و التنظيمية التي أصدرها في هذا الشأن و التي تضمنت تدابير و إجراءات وقائية كثيرة تمنع وقوع تعدي أو انتهاكات على الأراضي الفلاحية (المطلب الأول)، ليس هذا فقط بل ولضمان التطبيق السليم للقوانين السالفة الذكر و وضعها حيز التنفيذ، قام بإنشاء هيئات خاصة جعل من مهامها الجوهرية السهر على المحافظة على الأراضي الفلاحية و الحد من ظاهرة التعدي عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

دور القانون في حماية الأراضي الفلاحية من التعدي

نظراً لخصوصية و أهمية القطاع الفلاحي بالنسبة للدولة ومن أجل التأكيد على ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية وطابعها الفلاحي تدخل المشرع بإصداره عدّة تعليمات وعدّة قوانين في هذا المجال .

حيث خصصنا (الفرع الأول) من هذا المطلب لذكر التعليمات التي تنظم حماية الأراضي الفلاحية من التعدي العمراني، أما (الفرع الثاني) منه فقد تطرقنا فيه إلى دور قانون التهيئة و التعمير في حماية الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول

التعليمات التي تنظم الأراضي الفلاحية

من أجل التأكيد على ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، صدرت عدّة تعليمات في هذا الشأن ومن بينها:

أولاً : تعليمة رئيس الدولة:

أصدر رئيس الدولة سنة 1995 تعليمة رئاسية و التي تنص على انه انطلاقا من ضرورة رفع الإنتاج الفلاحي للدولة من اجل ضمان الأمن الغذائي للمجتمع يتطلب ضرورة تظافر جهود جميع المسؤولين على كلّ المستويات، الحفاظ على الموارد المتمثلة في الأراضي الفلاحية و الغابية كحتمية أساسية وعنصر ثابت لكلّ سياسة يتم إعدادها أو تطبيقها في مجال التهيئة و التعمير.

كما طلب رئيس الدولة من خلال هذه التعليمة السلطات المحلية إنشاء جهاز مراقبة للتأكد من الاحترام الكامل للقوانين في مجال الحفاظ على الأراضي الفلاحية و الغابية مع إخطار السلطات القضائية بكل تجاوز أو مخالفة تتم ملاحظتها¹.

وتأكيدا على هذه التعليمة صدرت تعليمات كلّ من رئيس الحكومة و وزير الفلاحة.

ثانياً: تعليمة رئيس الحكومة:

أصدر رئيس الحكومة تعليمة سنة 1996 موجهة إلى أعضاء الحكومة، مضمون هذه التعليمة هو أنه على الرغم من التوجيهات التي تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية، إلا أن هناك حالات تغيير تخص الأراضي الفلاحية الأمر الذي يؤدي إلى تحويل طابعها الفلاحي وعلى هذا الأساس لا بد من معاينة هذه التجاوزات من أجل وضع حد لها وذلك بتطبيق أحكام قانون التهيئة و التعمير على كلّ من يقوم بالبناء على الأراضي الفلاحية المحمية من طرف قانون التوجيه العقاري وطلب رئيس الحكومة من خلال هذه التعليمة من السلطات الإدارية اللجوء إلى القضاء الإستعجالي قصد استصدار أمر بتوقيف الأشغال كما أكد رئيس الحكومة على السلطة المحلية وعلى أرسها الوالي اتخاذ كلّ التدابير لتصدي إلى

¹ - تعليمة رئاسية رقم 005 المؤرخة في 14/08/1995.

كلّ العمليات التي من شأنها تؤدي إلى تبيد الأراضي الفلاحية وعلى كلّ وزير في إطار اختصاصاته اتخاذ الإجراءات الملائمة للحفاظ على الأراضي ذات الطابع الفلاحي¹.

كما أرسل الوزير الأول تعليمة سنة 2009 موضوعها تحمي الأراضي الفلاحية في ولاية الجلفة، و التي يتطلب من خلالها من وزير المالية بأن يتشاور مع وزير الفلاحة من أجل إصدار تعليمة مشتركة تتضمن المحافظة على الأراضي الفلاحية التي تم التنازل عنها بموجب القانون رقم 83-18 المتضمن حيازة الملكية الفلاحية².

و أكد الوزير الأول على وزير الفلاحة تحضير مشروع مرسوم تنفيذي بمنع تحويل الأراضي الفلاحية إلى مناطق عمرانية، كما كلف وزير السكن و العمران بإصدار تعليمات من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية أثناء إنجاز مخططي التهيئة و التعمير وشغل الأراضي³.

ثالثا: تعليمة وزير الفلاحة و الصيد البحري:

تطبيقا لأوامر وتوجيهات التعليمة الرئاسية أصدر وزير الفلاحة و الصيد البحري تعليمة وزارية و التي مفادها أن حماية الأراضي الفلاحية ضد كلّ الاعتداءات التي تهدف إلى تغيير طبيعتها، تشكل الانشغال الدائم الذي يتطلب اليقظة من كلّ الأطراف من أجل حماية قدرات الإنتاج الفلاحي.

وعلى هذا الأساس طلب وزير الفلاحة و الصيد البحري من الولاية ومدري المصالح الفلاحية التصدي لكل التحويلات للأراضي الفلاحية⁴.

¹ - تعليمة حكومية رقم 042 المؤرخة في 13 جويلية 1966.

² - قانون رقم 83-18 يتضمن حيازة الملكية الفلاحية المؤرخ في 13 أوت 1983 .

³ - تعليمة الوزير الأول رقم 533 المرسله إلى وزير المالية لسنة 2009.

⁴ - تعليمة وزير الفلاحة و الصيد البحري رقم 000152 المؤرخة في 30 مارس 1999.

الفرع الثاني

دور قانون التهيئة و التعمير في حماية الأراضي الفلاحية

تظهر حماية الأراضي الفلاحية في القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير من خلال إنشاء أدوات التهيئة و التعمير و التي تقصد بها الضوابط القانونية للتهيئة و التعمير و التي من خلالها تتم الموازنة بين توفير الحاجيات السكنية وحق البناء من جهة و تكريس الرقابة على أعمال البناء من جهة أخرى.

نص المشرع على أدوات التهيئة و التعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، هذا القانون يقدر ما يهدف إلى تجسيد فوق الأراضي القابلة للتعمير إلا أنه يراعي حماية الأراضي الفلاحية و رقابة المحيط و الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي.

إلا أنه تجدر الإشارة إلى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقاً لقانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك، وحيث و أنه رغم أن الأراضي الفلاحية تابعة للأحكام الخاصة للدولة (البلدية و الولاية) فلا يجوز لها تحويل الوجهة الفلاحية للأرض¹.

تتجسد أدوات التعمير في المخطط للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي:

أولاً : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تخطيط و تسيير لل عمران على ضوء أهداف سياسية التهيئة و التعمير المسطرة من طرف الدولة، كما يحدد هذا المخطط التوجيهات العامة و الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية أو مجموع البلديات² و هو ما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، قرار رقم

202362 مؤرخ في 08 ماي 2000 مجلس الدولة، الغرفة الأولى، غير منشور، ص120.

² - بن معمر رابح، المرجع السابق، ص27.

كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية¹ ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض و المجال حاضرا و مستقبلا² ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي³. ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير في تنظيم وتأطير و إدارة نشاط التهيئة و التعمير⁴ فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها، وهو ما نصت عليه المادة 2/10 من قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁵.

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى 4 قطاعات و هذا طبقا للمادة 19 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتوجيه العقاري و هي كآآتي :

- **قطاعات معمرة** : تشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة و المساحات الفاصلة بين هذه البنايات مثل المساحات الخضراء و الحدائق و هذا حسب نص المادة 20 من القانون 29/90.

ب- **قطاعات مبرمجة للتعمير** : تشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في أفق عشر سنوات وهو ما نصت عليه المادة 21 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

¹- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016، ص 68.

² - BENHADI (Baoud), Croissance et Instrument d'Urbanisme, mémoire de fin d'étude pour obtention de diplôme de poste-graduation, Ecole National d'Administration, Alger, 1993, p25.

³- منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص24.

⁴ - ADJA (Djilali) et DROBENKO (Bernard), Droit de l'urbanisme, BERTI, Alger, 2007, p.24

⁵- إقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص69.

ت- قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة (المادة 22 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير) وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا للاتفاق بعدم البناء عليها ولا يرجع هذا الحضر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الآجال المحددة فيها¹.

ث- قطاعات غير قابلة للتعمير : تشمل الأراضي غير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء بشرط أن تكون محددة بدقة وبنسب تتناسب مع الاقتصاد العام لهذه المناطق² مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، و المناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية و المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية و التي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها³.

أضفى المشرع إلزامية تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ولقد نصت على هذا المادة 24 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

ينجز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-177

المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 عبر ثلاث مراحل أساسية و التي تتمثل في:

- المرحلة الأولى: و التي هي مرحلة التحضير و الإعداد .
- المرحلة الثانية: مرحلة الاستقصاء العمومي.
- المرحلة الثالثة: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

يهدف مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى:

- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي و الاقتصادي و الديموغرافي للجهة المعنية.

¹- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وضعية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص180.

²- المادة 23 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر.

³- سماعين شامة، مرجع سابق، ص182.

- دراسة شاملة للأرض حاضرا و مستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل.
- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني وكفاءات الهيكلية العمرانية.
- تحديد الفضاءات و الأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كفاءات حمايتها.
- تحديد الأماكن الغابية و كفاءة حمايتها و ترقيتها.
- تحديد مواقع المعالم التاريخية و الأثرية أو الطبيعية و تبيان طرق حمايتها و المحافظة عليها.
- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية و التجهيزات العمومية.
- التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب و تجهيزات تخزينه و معالجته.
- التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القدرة حاضرا و مستقبلاً¹.

ثانياً: مخطط شغل الأراضي:

عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم في فقرتها الأولى بنصها: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء".

يتضح من نص هذه المادة أن مخطط شغل الأراضي من خلاله يتم تنظيم حقوق البناء على الأراضي و إظهار كفاءة استعمالها بما في ذلك ما يتعلق بطبيعة المباني المرتبطة بملكية الأراضي و الارتفاقات المقررة عليها ويشمل في اغلب الأحيان تواب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير².

¹ - إقلولي أولاد اريح صافية ، مرجع سابق، ص ص 75-76.

² - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص99.

حسب المادة 34 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، فكل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها مجبرة على تغطية مجالها بمخطط شغل الأراضي¹ ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم لإعداد مخطط شغل الأراضي إتباع إجراءات معينة ومراحل أساسية لا يمكن تجاوزها وهي ثلاث مراحل تتمثل في:

- مرحلة الإعداد و التحضير.
- مرحلة الاستقصاء العمومي.
- مرحلة المصادقة.

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وهذه الأهداف نصت عليها المادة 31 من القانون رقم 90-29 و التي تتمثل فيما يلي:

- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها.
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي و الجانب الجمالي للبنىات.
- يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.
- تحديد الحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها وتحديدتها و ترميمها و إصلاحها، إلى جانب ضبط طرق المرور و توزيع الطرقات بمختلف أنواعها ومواصفاتها.
- تحديد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، و الغاز الطبيعي أو الصرف الصحي، و أماكن التخلص من النفايات...إلخ.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

¹ - إقلولي اولد اريح صافية ، مرجع سابق، ص94.

ثالثاً: دور أدوات التهيئة و التعمير في حماية الأراضي الفلاحية:

تنص المادة 66 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري: "تحدد أدوات التهيئة و التعمير قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، ويجب أن تعبر الأدوات المذكورة عن شغل الأراضي شغلاً ارشداً وكثيفاً في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية وترقية استصلاح المساحات و المواقع المذكورة في المادة 22 أعلاه".

من خلال نص هذه المادة يتضح أن لأدوات التعمير دور في الحفاظ على الأراضي الفلاحية عند إعداد مخططات التهيئة و التعمير و شغل الأراضي يجب مراعاة و احترام المساحات الفلاحية، الأمر الذي يؤدي إلى تنمية النشاطات الفلاحية¹.

يحدث مخطط شغل الأراضي فاصل بين المناطق العمرانية و الأراضي الفلاحية فإذا كان موقع مجاور لأرض فلاحية يتم غرس شريط من الأشجار أو إنجاز طرق فاصل وهذا تنفيذاً لأوامر توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. ولهذا الخير دواراً أساسياً في حماية الأراضي الفلاحية إذ الأصل أنه قبل البدء في إنجاز هذا المخطط يجب مراعاة الحفاظ على الأراضي الفلاحية.

المطلب الثاني**الهيئات المكلفة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية**

لا يكفي إصدار نصوص قانونية وتعليمات للحد من ظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية لتغيير وجهتها الفلاحية، لأجل هذا خول المشرع لعدّة هيئات تتولى مهمة الحفاظ على الأراضي الفلاحية والتصدي لكل اعتداء عليها بعوض تحويلها إلى مناطق عمرانية، سنتناول هذه الهيئات على النحو التالي: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الأول)،

¹- بن معمر اريح، مرجع سابق، ص41.

مديرية أملاك الدولة (الفرع الثاني)، مديرية المصالح الفلاحية (الفرع الثالث)، الوالي (الفرع الرابع)، رئيس المجلس الشعبي البلدي (الفرع الخامس).

الفرع الأول

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009.

يدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مجلس الإدارة المعينين بقرار من وزير الفلاحة¹ (2) ويتكوّن مجلس الإدارة من:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيساً.
- ممثل العدل.
- ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية. ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة.
- ممثل عن الغرفة الوطنية للفلاحة.
- ممثل عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً.

¹ - المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 87-96 مؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ج ر عدد 15 ، صادر بتاريخ 28 فيفري 1996.

و لإظهار صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يجب أن نميز بين الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية الخاصة و الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة:

أولاً : بالنسبة للأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة:

يستطيع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره أداة للدولة يتولى تنفيذ السياسة العقارية أن يقتني أي أرض فلاحية تسند تهيئتها أو تتميتها أو استصلاحها عن طريق التعاقد على أن يتنازل عنها للدولة¹ وفضلا عن دور الديوان الوطني في الحفاظ على الأراضي الفلاحية بعدم تغير وجهتها، فإن مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا لدق شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان تتحكم في:

- ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية وفقا للمادة 52 من القانون التوجيه العقاري.

- تأجير و بيع الأراضي الفلاحية التي تثبت عدم استغلالها من طرف لجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية².

- يحل محل المتعاملين الذين أبرموا صفقات عقارية مخالفة لنص المادة 55 من القانون رقم 90-25³.

ثانياً: بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية الخاصة:

فضلا على ما نص عليه دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان بالنسبة لصلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة و المتمثلة في استعمال الوسائل التقنية و المالية من أجل تحديث المستثمرات الفلاحية، وكذا إعداد بطاقة

¹- بن معمر اريح، مرجع سابق، ص 62.

²- أنظر المادة 51 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

³- سماعين شامة، مرجع سابق، ص 138.

المستثمرات الفلاحية و العمل على تحديد معلوماتها¹ فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتولى دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة مع ضمان متابعة شروط استغلال هذه الأراضي.

وقد أضاف قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط كفيات

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة صلاحيات تتمثل في²:

- استقبال طلبات أعضاء المستثمرة الفلاحية لتحويل انتفاع الدائم إلى حق الامتياز.
- ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز.
- كما أن أي بناء أو تهيئة على الأراضي الفلاحية يكون بناءً على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره سلطة تقديرية في مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، و لا يمكن التنازل أو نقل حق الامتياز بمفهوم القانون رقم 10-03 إلاّ بعد الحصول على إذن من الديوان الذي يمكنه في جميع حالات التنازل ممارسة رخصة الشفعة، و الذي و مارس هذه الرخصة يمكنه التنازل عن هذه الحقوق³.

وكخلاصة فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام عدّة باعتباره ضابط لسياسة العقار الفلاحي عموماً، ويحقق نظرية التكامل بين أراضي القطاع العام و القطاع الخاص.

¹ - أنظر المادة 2 من دفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 10 من القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 ، يحدد شروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 18 أوت 2010 .

³ - جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص108.

الفرع الثاني

مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة مصلحة من المصالح الخارجية لوزارة المالية و المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتفرع عنها فروع إقليمية تسمى مفتشيات أملاك الدولة، وعملا بالقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-10 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و الذي نص على الأراضي الفلاحية، ومن ثم فإن مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية هي الآلية المختصة في تجسيد الحماية للأراضي الفلاحية على تراب الولاية.

تكون إدارة أملاك الدولة عضو فعالا في نختلف اللجان المشكلة سواءً على مستوى الدوائر أو على مستوى الولائي و مثال على ذلك:

- اللجنة الولائية المكلفة بدراسة وتصفية النزاع العقاري تطبيقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010¹.

- اللجنة الولائية للتوجيه و التنفيذ للتنمية الفلاحية و الريفية.

- كما تمارس مديرية أملاك الدولة الفسخ الإداري لحق الامتياز وهذا دون المساس بطرق الطعن أمام الجهات القضائية².

وتسترجع إدارة الملاك الوطنية وبكلّ الوسائل القانونية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التي تعتبر أصحاب حق الانتفاع عليها متخليين عن طلب تحويل هذا الأخير إلى حق الامتياز³.

¹- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 79، صادر في 29 ديسمبر 2010.

²- أنظر المادة 28 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

³- أنظر المادة 30 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

الفرع الثالث

مديرية المصالح الفلاحية

تعمل مديرية المصالح الفلاحية بالولاية بتجسيد السياسة الفلاحية للدولة باستعمالها كل التدابير المنصوص عليها قانونا للمحافظة على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، وفي إطار تجسيد حماية الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق التنمية الفلاحية الولاية.

وتتولى الدولة عن طريق المديرية الفلاحية بالولايات وتحت سلطة الوالي بصفته ممثل للدولة القيام بالزيارات الميدانية و المفتشيات لمعاينة المخالفات ورفع تقرير للوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء التي يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط المستفيدين و حلّ المستثمرة¹.

ومن أجل متابعة ومساعدة ودعم الفلاح أثناء إنجاز مشروعه الفلاحي تتفرع عن مديرية المصالح الفلاحية عدّة فروع فلاحية، يتناسب عددها بعدد دوائر الولاية يسمى الفرع الفلاحي.

وفي ذات السياق يظهر دور المصالح الفلاحية في الحفاظ على الأراضي الفلاحية من خلال تعليمات السلطات العليا التي تجبرها على الوقوف ميدانيا من أجل السهر على تطبيق هذه التعليمات المتعلقة بضرورة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض.

تترأس مديرية المصالح الفلاحية لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية² كما تتولى هذه الأخيرة تحديد المساحات المخصصة لمنح الامتياز.

و تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، فإن مدير المصالح الفلاحية

¹ - حمدي باشا عمر و ليلي زوقي، مرجع سابق، ص120.

² - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 2102.

يكون ضمن تشكيلة اللجنة الولائية لدراسة ملفات التحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

كما أكد قانون التوجيه الفلاحي على ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية خصوصاً من التصرفات التي تقع على هذا الصنف من الأراضي، بل أو عقوبات جزائية لكل من تعدى على الأراضي الفلاحية بتغيير وجهتها¹.

الفرع الرابع

الوالي

طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، "الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة".

يأتي على هرم الولاية الوالي، و حسب المادة 92 من قانون الولاية 90-09، فإن الوالي يمثل جميع الوزارات على مستوى الولاية مع تلقينه تعليمات من كل وزير²، فبهذا فإنه يتمتع بصلاحيات في مجال الأراضي الفلاحية.

وعملاً بالمادة 110 من قانون الولاية رقم 07-12 الوالي يمثل الدولة على التراب الوطني³.

فمن خلال نصوص هذه المواد يظهر للوالي دور جوهري على مستوى إقليم الولاية، فهو يمثل جميع الوزارات، كما أن الوالي هو الشخص المباشر الأول المنفذ لتعليمات السلطات المتعلقة بضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية.

¹ - أنظر المادة 87 من قانون رقم 08-16 يتضمن التوجيه الفلاحي.

² - أنظر نص المادة 92 من القانون الولاية رقم 09-09.

³ - أنظر المادة 110 من قانون الولاية رقم 07-12.

و في هذا الشأن الوالي مختص في تعيين لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية. و عملا بالمرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، فإن الوالي صاحب القرار في مباشرة الاستصلاح، كما يتمتع الوالي بصلاحيات إنشاء اللجان التقنية و اللجان الخاصة¹.

للوالي سلطة إصدار تعليمات في مجال الحفاظ على الأراضي الفلاحية ومثال ذلك²:

- إصدار تعليمات من أجل حماية الأراضي الفلاحية و عدم البناء عليها بدون ترخيص أو تجاوز المساحات المحددة لذلك.
- إصدار الوالي تعليمات موضوعها حماية مكافحة الحرائق خصوصا أثناء حملة الحصاد أو جني الثمار و هذا للحفاظ على الأراضي الفلاحية.
- إصدار تعليمات إلى رؤساء البلديات من اجل دراسة ملف طلب الحصول على رخص حفر الآبار، مع العلم أن رخصة حفر بئر عميق من اختصاص الوالي.
- إصدار تعليمات للسلطات المحلية من أجل تقادي إصدار رخص الحرث إلا بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة التقنية للدائرة.

الفرع الخامس

رئيس البلدية

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بعدة صلاحيات كمنع رخص البناء في الأراضي الفلاحية، رخص التجزئة...إلخ كما له سلطة منع الحرث العشوائي ومنع حفر

¹ المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

² - بن معمر اريح، مرجع سابق، ص68.

الآبار دون رخصة، و في هذا الشأن ينفذ تعليمات الوالي و السلطات العليا من اجل تجسيد الحماية للأراضي الفلاحية على أرض الواقع¹.

و وفقا للقانون رقم 08-90 المتعلق بالبلدية فإن لرئيس المجلس الشعبي البلدي تحريك الدعوى العمومية² ضد كل من يقوم بالحرث العشوائي ويمارس مختلف الانتهاكات و التجاوزات، ويمارس الرئيس المجلس الشعبي البلدي هذا الاختصاص نظرا لتمتعه بصفة الضبطية القضائية ولرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة التقاضي³.

وعلى الرغم من السلطات الواسعة التي تتمتع بها الهيئات المكلفة بالمحافظة على الطابع الفلاحي مهما كان تصنيفها، إلا أن تصطدم بواقع آخر حيث نجد التعدي على الأراضي الفلاحية بتغيير وجهتها الفلاحية تمارسه هيئات عمومية كالبلديات مثلا. وبالتالي فعلى المصالح الفلاحية التابعة لوزارة الفلاحة و كذا إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية و السادة الولاية بصفتهم الهيئات الرسمية المخولة قانونًا بالمحافظة على هذه الأراضي أن يضعوا حدا للتصرفات التي تقوم بها البلديات خارج الحالات التي نص عليها القانون⁴.

¹ - قانون رقم 10-11 مؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 الصادر بتاريخ 03 جويلية 2011.
² - أنظر المادة 68 من قانون 08-90 المؤرخ في 7 أبريل 1990 يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 15، صادر في 11 أبريل 1990.

³ - أنظر المادة 82 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37، صادر في 3 جويلية 2011.

⁴ - حمدي باشا عمر، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009، ص 110.

المبحث الثاني

الآليات الردعية لحماية الأراضي الفلاحية

رغم الحصانة القانونية التي حضت بها الأراضي الفلاحية و الحماية الوقائية المقررة لها من طرف المشرع، إلا أنها تبقى غير كافية وغالبا ما يتم خرقها و عدم الالتزام بها، لذلك فكر المشرع في تدعيم هذه التدابير الوقائية التحفظية بتدابير أخرى ردعية تسمح بتدارك الاعتداء الحاصل على الأراضي الفلاحية و إثارة مسؤولية المعتدين في ذلك، و تتمثل هذه التدابير إما في استرجاع الأراضي الفلاحية من طرف الدولة (المطلب الأول) أو الجزاءات المترتبة عن تحويل وجهة الأراضي الفلاحية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

استرجاع الأراضي الفلاحية من طرف الدولة

سعى لتحقيق الاكتفاء الذاتي، تبنت الدولة سياسة امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الدولة بدءا بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم¹، و أمام جدوى نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الدولة على شكل الاستغلال السابق المتمثل في التنازل عن الانتفاع، اهتدى المشرع إلى إعادة التفكير في تطبيق أسلوب قانوني جديد و المتمثل في حق الامتياز الذي ينظمه القانون رقم 10-03 الذي حدد فيه شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة²

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 87-19 مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين واحتياجاتهم، جريدة رسمية عدد 50، صادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987.

² - قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، صادر بتاريخ 18 أوت 2010.

وفي نفس الوقت اعترف للدولة بحق استرجاع هذه الأراضي في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته المحددة في عقد الامتياز.

فبالإضافة إلى حق الدولة في استرجاع الأراضي الفلاحية للمنفعة العامة في إطار المادة 53 من قانون المالية رقم 97-102¹، بإتباع الشروط و الإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 03-313²، فإن القانون يسمح لها كذلك باستعمال هذا الإجراء عقابا لصاحب امتياز على عقار فلاحى الذي اخلّ بالتزاماته اتجاه هذا العقار. وللتدقيق أكثر في الموضوع سنتولى في المقام الأول تعريف حق لامتياز (الفرع الأول)، ثم بعدها نرجع إلى إظهار العقوبات المترتبة عن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف حق لامتياز

تعرف المادة 04 من القانون رقم 10-03 الامتياز بانه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص، مستثمر صاحب لامتيازي حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديدي مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"³.

¹ - تنص المادة 53 من قانون المالية رقم 97-02 بانه " يمكن للدولة استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع الساري المفعول بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي"

² - انظر مرسوم تنفيذي رقم 03-313 يحدد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ج ر عدد 57 صادر بتاريخ 27 سبتمبر 2003.

³ - المادة 04 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر .

يتبين من خلال هذه المادة أن حق الامتياز يمنح الامتياز لشخص طبيعي وفقا لشروط معنية متمثلة أساسا في التمتع بالجنسية الجزائرية، وأن تكون مدة عقد الامتياز أقصاها 40 سنة، وتكون قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية وهذا تطبيقا لدفتر شروط الخاص بالامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المنشور في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹.

الفرع الثاني

الجزاء المترتبة عن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته

- يقصد بالإخلال في هذا المقام عدم احترام المستمر صاحب الامتياز بالتزاماته، والتي قد تأخذ احد الأشكال التالية:
- عدم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة طيلة سنة واحدة .
 - تغيير وجهة الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية الممنوحة.
 - البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
 - التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية.
 - عدم دفع الإتاوة بعد أجلين متتالين، وبعد إنذارين غير مثيرين.
 - التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
 - غياب الإدارة المباشرة و الشخصية المستثمرة.
- وتجدر الإشارة إلى أن إخلال صاحب الامتياز ببعض هذه الالتزامات لا يترتب

¹- مرسوم تنفيذي رقم 10-326 ، مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 79، صادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

عنه تجريده من حق الامتياز و استرجاع الدول لعقار، إنما هذا الجزاء يكون مقابل قيامه بتغيير وجهة الأراضي الفلاحية أو البناء فوقها بدون رخصة .

أما عن إجراءات توقيع جزاء استرجاع العقار الفلاحي من صاحب الامتياز فتتم عبر عدة مراحل، ابتداء من معاينة الإخلال أو التعدي من طرف المحضر القضائي، ثم يليها اعدار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعني بالأمر بتصحيح الإخلال و الامتثال لبنود عقد الامتياز دفتر الشروط¹ ويمنح له وقت لذلك، وفي حالة عدم الاستجابة لمقتضيات الاعذار في الآجال المحددة، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، وبالتالي استرجاع الدولة للعقار الفلاحي محل العقد و وضعه تحت حمايتها².

المطلب الثاني

فرض عقوبات جزائية على المتعدي على عقار فلاحي

إلى جانب التدابير الوقائية السالفة الذكر المقررة للأراضي الفلاحية ، جسد المشرع كذلك لهذه الأراضي الحماية الجزائية، إذ اعتبر كل عملية بناء فوق الأراضي الفلاحية خارج ما يسمح به القانون، و كل تغيير لوجهتها بمثابة جنحة (الفرع الأول)، يترتب على مرتكبها عقوبات جزائية سالبة للحرية و أخرى مالية (الفرع الثاني) .

¹ - انظر دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرسوم تنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² - المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 11-06 مؤرخ في 10 جانفي 2011، يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة و الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، ج ر عدد 02، صادر بتاريخ 12 جانفي 2011.

الفرع الأول

تجريم أفعال التعدي على الأراضي الفلاحية

لقد جرم القانون أفعال التعدي الواقعة على الأراضي الفلاحية وصنفها ضمن الجرائم العمدية التي تحمل وصف جنحة، وتتحدد أفعال التعدي هذه في جريمتين أساسيتين هي جريمة التعدي العمراني وجريمة تحويل وجهة الأراضي الفلاحية إلى أغراض أخرى. وقد اشترط القانون لثبوت هذه الجرائم في حق صاحبها توفر ركنين هما:

الركن المادي : هو الفعل الايجابي الذي يقدم عليه الشخص وبموجبه يغير من طبيعة العقار الفلاحي عن طريق انجاز بناية وتغيير وجهه العقار من أرض فلاحية إلى أرض عمرانية.

الركن المعنوي : هو القصد الجنائي ويتمثل في اتجاه نية الشخص المتعدي إلى تغيير طبيعة العقار من فلاحي إلى عقار قابل للتعمير قصد الإضرار بها وهو يعلم أن الفعل الذي اقترفه غير مشروع و معاقب عليه.

الفرع الثاني

العقوبات الجزائية المقررة لجريمة التعدي على الأراضي الفلاحية

قد يصدر فعل التعدي على العقار الفلاحي من شخص طبيعي أو من شخص اعتباري، لذلك فقد خصص المشرع عقوبات جزائية تناسب طبيعة كل جاني.

فبالنسبة للشخص الطبيعي نصت المادة 87 من القانون رقم 08-16 على

انه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى 5 سنوات، وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000

(د ج) إلى خمس مئة ألف دينار (500.000دج) ، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلاف لأحكام المادة 14 من هذا القانون¹.

أما بالنسبة للشخص المعنوي فقد أقرت المادة 89 من القانون رقم 16-08 بمسؤوليته الجزائية في حالة تعديه على عقار فلاحي ونصت على انه : " يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسئولا جزائيا عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون وفقا لأحكام المادة 51 من قانون العقوبات"².

ويعاقب بغرامة لا تقل عن 4 مرات من الحد الأقصى للغرامة المقدرة للشخص الطبيعي المنصوص عليها في أحكام المادتين 87، 88 أعلاه، ويتعرض أيضا إلى واحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 18 مكرر من قانون العقوبات"

أما في حالة العود فان المادة 90 تنص على انه : " في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون"³.

¹ - المادة 87 من القانون 16-08، يتضمن التوجيه الفلاحي ، مرجع سابق .

² - المادة 89 من القانون رقم 16-08 المرجع نفسه .

³ - المادة 90 من قانون رقم 16-08، يتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع نفسه.

الخاتمة

من خلال ما عرض يمكن القول أن المشرع الجزائري سن قواعد عامة تهدف إلى تنظيم الإنتاج العمراني و القيام بعملية البناء في إطار التسيير الاقتصادي و العقلاني للأراضي مستهدفا تحقيق الموازنة والربط بين وظيفة السكن من خلال عملية البناء والفلاحة و الصناعة في ظل الخطة الوطنية للتهيئة و التعمير.

المشرع الجزائري في بداية عهده بجزارة القوانين لاسيما القانون المدني الذي يمثل الشريعة العامة للأفراد، قد أقر من خلالها تكريس الدور الاجتماعي للملكية، و باعتبار العقار الفلاحي أحد أصناف الملكية العقارية في الجزائر انتقل من إضفاء الدور الاجتماعي للملكية في ظل القانون المدني إلى جعل هذا العقار يؤدي وظيفة اجتماعية بصريح ما جاء به لقانون التوجيه العقاري ذلك أن اوجب هذا الأخير استعمال الأراضي الفلاحية المخصصة لها و المتمثلة في النشاط الفلاحي دون غيره ، وكل تحويل أو تغير لتلك الوجهة جزاء عضوية قد تحل إلى حد إسقاط حق الملكية وكذلك الردع القانوني إذا كان الاستعمال غير مراعي لضوابط المردودية و النجاعة وهو الشأن المرربط لقواعد التهيئة و التعمير بتهيئة الإقليم و مدى احترامها في مجال الأراضي الفلاحية، و مع ذلك تعرضت آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية إلى انتهاكات صارخة حولت وجهتها الفلاحية، و ارتفع عدد البنايات و النشاط فوقها مما احدث تقصا في المساحات الزراعية أمام استعمال هذا الأمر بفرض الواقع كان لزاما مواجهة هذه المعطلة بسن قواعد قانونية تحمي هذا النوع من الأراضي الذي يرقى إلى أن يكون تراثا وطنيا و ثروة قومية ، و تنظيم حركة البناء في هذه الأراضي بما يسمح و أداء الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المصورة لها، فكان قانون التوجيه العقاري وكذا قانون التهيئة و التعمير بما نظمتها من أحكام عامة، وكذا النصوص التطبيقية لها التي أقرت كلها ضوابط وآليات في سبيل ترشيد استعمال وعاء العقار الفلاحي، ومن خلال بحثي سجلت النقاط الآتية:

يجب مراعاة نظام الحماية للأراضي الفلاحية خصوصا عند إعداد مخططات التهيئة والتعمير وهذا من خلال الحيلولة دون تمهيد الى تحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير، دون مراعاة لخصوصياتها و بالتالي تصبح أراضي قابلة للتعمير و هو ما يؤدي إنشاء مباني عليها أو منشآت مختلفة، الشيء الذي يؤدي إلى تحويل وجهتها الفلاحية حتما جراء التعامل السلبي مع مختلف الممارسات.

تعرضت المساحات الفلاحية إلى اعتداءات بإقامة سكنات فوضوية عليها في ظل غياب الهيئات المنوطة باحترامها، الأمر الذي أدى إلى تحويل وجهتها الفلاحية و الأكثر من ذلك المطالبة بتسوية قانونية كفرض واقع وخاصة في ظل وجود نصوص قانونية تسمح بذلك مثل قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جولية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام انجازها.

إن نظام الترخيص المسبق لكل العمليات العمرانية التي تستهدف الأرض الفلاحية هو الأساس مقرر لحماية هذا النوع من الأراضي و قابلية استمرار المستثمرة كفكرة و هدف جد رائع ، لكن الواقع يكذب ذلك و يشهد على استقزاز رهيب لهذه الأراضي فبالرغم من النص على الحماية القانونية للأراضي الفلاحية لاسيما من حيث البناء عليها أو أوجه استعمالها إلا أن هذه الحماية في حاجة إلى تفعيل.

تداخل الصلاحيات بين مختلف الجهات و السلطات في مجال حماية الأراضي الفلاحية يبدد كل وسائل الحماية لذا لا بد من إعطاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمكانيات اللازمة و الآليات القانونية التي تسمح لها باعتبارها الجهة المشرفة على خدمة تسيير الأراضي الفلاحية.

إن الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية للأراضي انحرفت عن الأهداف المحددة لها فالترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية هو في الأصل طريق استثنائي للبناء الهدف منه مراعاة طبيعية الأرض و المساهمة في زيادة المردود و الإنتاجية وليس تحقيق غاية اجتماعية بحتة بإرضاء حاجات سياسية و اجتماعية و اقتصادية (أزمة السكن، استقطاب

رؤوس الأموال بإقامة مشاريع استثمارية لا علاقة لها بتقييم الأرض الفلاحية المقامة عليها).

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة
و التنمية الريفية

وزارة الداخلية
و الجماعات المحلية

-- 191 --

*Madame
et Messieurs Les Walis*

Objet : A/S. distraction des terres agricoles pour la réalisation
d'équipements publics.

Réf. : -Instruction de Monsieur le Premier Ministre n°001 du 19 avril 2010.
-Envoi n°174 du 28 février 2011 de Monsieur le Premier Ministre.

Pièce jointe : Un (01).

Dans le cadre de l'application des instructions ci-dessus citées en référence, la présente instruction interministérielle a pour objet de définir la procédure de traitement de la totalité des demandes de distraction des terres agricoles déposées au niveau des comités de la wilaya pour la réalisation d'infrastructures publiques .

À ce titre, il convient de rappeler que les instruments d'aménagement et d'urbanisme en vigueur doivent constituer la base de référence pour l'identification des sites appropriés pour l'implantation cohérente des projets envisagés.

Par ailleurs, le recours à des assiettes foncières à vocation agricole ne peut être envisagé que lorsque toute autre option de choix de terrain non agricole n'est pas possible, en raison de son indisponibilité.

Aussi, la préservation impérative du foncier agricole implique, en cas de son affectation pour la construction, une conception de projet la plus économe en matière d'emprise à distraire.

En l'absence de disponibilités foncières au sein des secteurs urbanisables délimités par les instruments d'urbanisme en vigueur d'une part et dans l'impossibilité de délocaliser les projets au niveau d'autres communes d'autre part, le recours aux terrains agricoles, situés en dehors des secteurs urbanisables pourrait être, a titre exceptionnel, envisagé.

Dans ces conditions, il s'agira d'orienter les distractions des assiettes foncières vers les terres agricoles de faible ou moyenne potentialités ; les terres à haute potentialités nécessitant un exposé des motifs détaillé et particulier.

Choix de l'assiette foncière :

Sur la base de la demande formulée par le secteur concerné, une commission de wilaya de choix de terrain, procède à l'identification de l'assiette foncière destinée à l'implantation du projet.

La parcelle à distraire doit être choisie en tenant compte notamment :

- * de la viabilité économique de l'exploitation ;
- * de la proximité immédiate de secteurs urbanisables ;
- * d'une optimisation de son occupation par une construction en hauteur et en évitant par conséquent tout espace excédentaire ;
- * des conditions de constructibilité et de viabilités du site en matière d'accessibilité et de réalisation des réseaux divers.

Le choix du site est sanctionné par un Procès Verbal signé par les membres de la commission du choix du terrain.

Le traitement de la demande :

La demande de distraction d'une parcelle de terre agricole fait l'objet, d'un examen par une commission de wilaya instituée à cet effet.

La commission de wilaya : est composée du :

- Wali ou son représentant, président ;
- Directeur des services agricoles;
- Directeur de l'urbanisme et de la construction ;
- Directeur des domaines ;
- Directeur du secteur initiateur du projet.

Le dossier de demande de distraction de l'assiette foncière :

Dans la mesure où l'assiette foncière présélectionnée est constructible, la commission de wilaya dresse un dossier constitué :

- de la demande motivée du secteur concerné ;
- d'un extrait et d'une copie de l'arrêté du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) approuvé ;
- de la décision d'inscription du projet ;
- des références ou normes relatives à la consistance de la superficie de l'assiette nécessaire au projet ;
- du PV de la commission du choix de terrain ;
- du plan de délimitation de la parcelle ;
- du rapport d'évaluation domaniale pour l'indemnisation des exploitants.
- L'exposé des motifs du recours aux terres agricoles à potentialité bonne ou élevée.

Le dossier ci-dessus est transmis par la wilaya au Ministère de l'Agriculture et du développement rural.

Dans le respect des dispositions de l'instruction du Premier Ministre, la Commission locale doit apporter les avis et recommandations pertinents quant au bien-fondé de la demande.

La prise de possession du terrain sollicité :

La prise de possession des terrains situés en dehors du secteur urbanisable s'effectue suite à la notification par Monsieur le Premier Ministre de la décision du Comité Interministériel aux walis concernés.

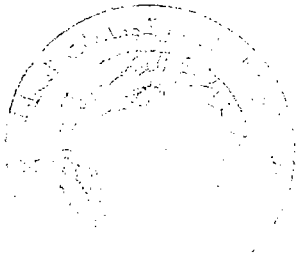
Tels sont les éléments qui doivent désormais guider la mise en œuvre du processus de distraction des terres agricoles pour la réalisation des projets publics de développement.

Il est attendu de Madame et Messieurs les walis le traitement de la totalité des demandes de distraction destinées à la réalisation d'infrastructures publiques au plus tard le 31 Mars 2011.

Vous voudrez bien prendre toutes les dispositions nécessaires pour agir afin d'assurer une protection maximale des terres agricoles qui constituent une composante fondamentale dans la sécurité alimentaire.

18

MINISTRE DE L'INTERIEUR ET DES
COLLECTIVITES LOCALES



MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET
DU DEVELOPPEMENT RURAL



Commission technique locale chargée de statuer sur les demandes de distraction de terres agricoles pour les besoins incompressibles liés à la réalisation des projets publics de développement.

PROCES VERBAL DU.....

WILAYA DE :.....

Daira :.....

Commune :.....

Intitulé du Projet :.....

1 - Informations sur la terre :

- Nature juridique de la terre :.....
- Relevant de l'exploitation agricole :.....
- Superficie de l'exploitation :.....
- En sec :.....
- En irrigué :.....
- Nombre d'exploitants :.....
- Situation vis-à-vis des instruments d'urbanisme :.....
- N° et date de l'arrêté d'approbation du PDAU :.....
- Potentialité : Faible – Moyenne – Bonne – Elevée (Joindre l'inventaire des biens superficiaires de l'exploitation).

2 - Informations sur le projet :

- Auteur de la demande :.....
- Bénéficiaire :.....
- Le projet :.....
- N° et date de la décision d'individualisation du projet.....
- Découle-t-il de la carte de déploiement élaborée par le département ministériel concerné (joindre les références) :.....
- Superficie totale du projet :.....
- Dont superficie bâtie :.....

3 - TRAITEMENT DE LA DEMANDE :

- Le projet peut-il être localisé dans le secteur d'urbanisation du PDAU de la commune : sinon pourquoi ?
.....
- Le projet peut-il être délocalisé vers les secteurs d'urbanisation des PDAU des autres communes de la wilaya : sinon pourquoi ?.....
- Exposé des motifs du recours à la localisation du projet sur une terre agricole à potentialité bonne ou élevée :.....
- Joindre le plan de délimitation et de bornage de la parcelle.
- Joindre le plan de délimitation et de bornage de l'exploitation agricole actualisé.
- Joindre le rapport d'évaluation domaniale pour l'indemnisation des exploitants.

AVIS DE LA COMMISSION

SIGNATURE DES REPRESENTANTS :

- Wali ou son représentant, président ;
- Directeur des services agricoles;
- Directeur de l'urbanisme et de la construction ;
- Directeur des domaines ;
- Directeur du secteur initiateur du projet.

المادة 17 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،
حرر بالجزائر في 9 ربيع الأول عام 1413
الموافق 7 سبتمبر سنة 1992.

وزير السكن
عن رئيس الحكومة
وبتفويض منه

فاروق طبال
المدير العام

للوظيفة العمومية
نور الدين قصد علي

★

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ربيع الأول
عام 1413 الموافق 13 سبتمبر سنة
1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على
الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية
للبلديات.

ان وزير السكن،

ووزير الفلاحة،

- بمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22
ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983
والمعلق بحماية البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27
جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة
1987، والمعلق بالتهيئة العمرانية،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17
ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة
1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية
التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين
وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول
جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة
1990، والمتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14
جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة
1990، والمعلق بالتهيئة والتعمير،

(ب) الامتحان المهني :

في حدود 30% من المناصب المطلوب شغلها من بين
المساعدين التقنيين الذين يثبتون خمس (05)
سنوات أقدمية بهذه الصفة.

2 (رتبة التقني السامي التابع للقطاع :

أ) المسابقة على أساس الشهادة :

من بين المترشحين الحائزين شهادة تقني سام في
إحدى الفروع الخاصة بالادارة المكلفة بالسكن أو شهادة
تعادلها.

(ب) الامتحان المهني :

في حدود 30% من المناصب المطلوب شغلها من
بين التقنيين الذين يثبتون خمس (05) سنوات
أقدمية بهذه الصفة.

المادة 15 : أحكام تتعلق بسلك المساعدين

التقنيين التابعين للقطاع.

أ) المسابقة على أساس الشهادة :

من بين المترشحين المتخرجين من مؤسسات
التكوين المختصة في إحدى الفروع الخاصة بالادارة
المكلفة بالسكن أو الحائزين شهادة معادلة.

(ب) الامتحان المهني :

في حدود 30 % من المناصب المطلوب شغلها من
بين الاعوان التقنيين المتخصصين والاعوان التقنيين
الذين يثبتون على التوالي خمس (05) وسبع (07)
سنوات أقدمية بهذه الصفة.

المادة 16 : أحكام تتعلق بسلك الاعوان التقنيين

المتخصصين التابعين للقطاع :

رتبة الاعوان التقنيين المتخصصين.

الاختبار المهني :

في حدود 30% من المناصب المطلوب شغلها من بين
العمال المنتميين لسلك الاعوان التقنيين، الخاضعين
لأحكام المرسومين رقم 68 - 362 ورقم 72 - 260
المؤرخين في 30 مايو سنة 1968 و 2 ديسمبر سنة
1972.

الفصل الثاني

المواصفات المطبقة على منشآت التجهيزات

المادة 3 : يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية، التي تنشأ فوقها أبنائيات الضرورية لمنشآت التجهيزات، المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات.

وترفع هذه المساحة بخمسين (50) مترا مربعا لكل هكتار اذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور.

المادة 4 : تطبق المواصفات، المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه، في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية، على الأراضي الزراعية ذات الامكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلقائية.

لا تتجاوز مساحة البنائيات 1/25 من مساحة الملكية، المحددة بنفس الشروط والزيادة، اذا كانت الأراضي الزراعية ذات امكانيات ضعيفة.

الفصل الثالث

المواصفات المطبقة على البنائيات ذات الاستعمال السكني

المادة 5 : يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البنائيات ذات الاستعمال السكني 1/250 من مساحة الملكية اذا كانت هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات، ويضاف عشرون (20) مترا مربعا لكل هكتار اذا كانت المساحة تتراوح ما بين خمس (5) وعشرة (10) هكتارات، أما اذا تجاوزت المساحة هذا الحد، تحسب عشرة أمتار مربعة لكل هكتار.

المادة 6 : تطبق المواصفات، المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه، في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية، على الأراضي الزراعية ذات الامكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة والأراضي

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 92-307 المؤرخ في 18 محرم عام 1413 الموافق 19 يوليو سنة 1992 والمتضمن تعيين اعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، لا سيما المادة 26 منه،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق 28 مايو سنة 1991 والذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها،

يقرران ما يلي :

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة الأولى : يحدد هذا القرار القواعد الخاصة بتعيين حقوق البناء المعبر عنها بمساحات القطع الأرضية للبناء علوا وتخصيص البنائيات التي تشيد خارج المناطق العمرانية في البلديات، وهذا في اطار التشريع المعمول به في ميدان التهيئة والتعمير وتطبيقا للمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المذكور أعلاه.

يجب أن تخصص البنائيات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الإقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل

لا يجوز أن يفوق علو البنائيات تسعة أمترا، تقاس من أية نقطة من الارض.

المادة 2 : تطبق أحكام هذا القرار مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة المنصوص عليها في مجال شغل الأراضي وفي غياب أدوات السهينة والتعمير.

لا يعتبر أي تحويل أو تقسيم على أي أساس كان (تركة، بيع، هبة) منشأ لمساحات جديدة قابلة للبناء إذا كان صاحب الحق الأصلي أو المنتفع قد استعمل كل المساحات القابلة للبناء كما تحددها أحكام هذا القرار.

لا يمكن المتملك الاستفادة من حق البناء فوق أراض إضافية، غير أنه يمكنه أن يجري تعديلات و/أو تعليية في الحدود التي أقرها التنظيم المعمول به.

المادة 11 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 15 ربيع الأول عام 1413 الموافق 13 سبتمبر سنة 1992.

وزير الفلاحة

وزير السكن

محمد الياس مصلي

فاروق طبال

وزارة السياحة والصناعات التقليدية

قرار مؤرخ في 20 جمادى الأولى عام 1413 الموافق 15 نوفمبر سنة 1992، يتضمن تفويض الامضاء الى رئيس ديوان وزير السياحة والصناعات التقليدية.

ان وزير السياحة والصناعات التقليدية،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 92 - 307 المؤرخ في 18 محرم عام 1413 الموافق 19 يوليو سنة 1992 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92 - 308 المؤرخ في 20 محرم عام 1413 الموافق 21 يوليو سنة 1992 والمتضمن الترخيص لأعضاء الحكومة بتفويض امضائهم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92 - 358 المؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1413 الموافق 3 أكتوبر سنة 1992 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السياحة والصناعات التقليدية،

الصحراوية المستصلحة و الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلقائية.

لا تتجاوز مساحة قطعة أراضي البناءات 1/10 من مساحة الملكية التي هي أقل من ألف (1.000) متر مربع، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف عشرون (20) مترا مربعا لكل ألف (1.000) متر مربع أعلافي الأراضي الزراعية ذات الامكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية.

أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الامكانيات الضعيفة والتي لا توجد بها ضغوطات طوبوغرافية قوية، يجب الا تتجاوز مساحة أراضي البناءات 1/100 من مساحة الملكية المحددة بنفس الشروط والزيادة المذكورة.

الفصل الرابع

أحكام خاصة

المادة 7 : لا تخضع لشروط المواصفات، المحددة في الفصلين الثاني والثالث، الأراضي الصحراوية غير المذكورة في المادتين 4 و6 أعلاه ، والتي تبقى خاضعة فقط للقواعد المشتركة لكل البناءات فيما يتعلق بالحجم والمقاس.

المادة 8 : تسقط حقوق البناء، المعبر عنها في المواد من 3 الى 6 أعلاه، إذا كانت هذه المساحات مبينة سابقا، باستثناء الأقبية المتغير تخصيصها وغير الاستغلال.

المادة 9 : ترتبط حقوق البناء بالملكية التي تمارس عليها، وينتج عن كل معاملة تحويل حقوق البناء لصالح المتملك ويفقد هذا الحق على ما بقى من الاستغلال.

المادة 10 : يعد عقد التخصيص الإداري، المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 والمذكور أعلاه، سندا مخلو لاحق الملكية بالنسبة للاستغلال الفلاحية المقامة على أراضي الأملاك الوطنية.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ - الكتب:

- 1- اقلولي / أولد اريح صافية، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية و وسائل قانونية) الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2015.
- 2- حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، الطبعة الجديدة ،دار هومة ، الجزائر، 2013.
- 3- حمدي باشا عمر و زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومه للنشر، الطبعة العاشرة ، الجزائر ، 2008.
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، قرار رقم 202362، مؤرخ في 200/05/08، مجلس الدولة الغرفة الأولى، غير منشور.
- 5- حمدي باشا عمر، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه و التوزيع الجزائر، 2009.
- 6- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
- 7- السنهوري عبد الرزاق، شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006.

- 8- شامة سماعين، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية ، دار هومه للنشر و الطباعة ، الجزائر، 2003.
- 9- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
- 10- مراحي ريم، دور مسح العقارات في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، د س ن .
- 11- منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى ، الجزائر، 2013.

ب - المذكرات الجامعية:

- 1- بن معمر اريح، قواعد و آليات التهيئة و التعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2014.
- 2- حروني خالد ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2011.
- 3- غلاب نجاة، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2014.

ج - المحاضرات:

بن رقية بن يوسف ، العقار الفلاحي، محاضرات أقيمت على طلببة السنة الأولى
ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، الجزائر، 2011.

د - النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني،
ج ر عدد الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل
و المتمم .
- 2- قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 ، يتضمن حيازة الملكية
الفلاحية ج ر عدد 34 الصادر بتاريخ 16 أوت 1983.
- 3- قانون رقم 90-08 مؤرخ في 7 أبريل 1990 يتعلق بالبلدية، ج ر عدد
15 الصادر بتاريخ 11 أبريل 1990، معدل و متمم بالقانون
رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية،
ج ر عدد 37 الصادر بتاريخ 3 جويلية 2011.
- 4- قانون رقم 90-09 مؤرخ في 07 أبريل 1990، يتعلق بالولاية، ج ر عدد
15 الصادر بتاريخ 11 أبريل 1990، معدل و متمم بقانون
رقم 12-07 المؤرخة في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية
، ج ر عدد 12 الصادر بتاريخ 29 فيفري 2012.
- 5- قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري
، ج ر عدد 49 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل

- و متم بأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995،
ج ر عدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- 6- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير،
ج ر عدد 52 ، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل و متم بموجب
القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة
و التعمير ، ج ر عدد 51، الصادر بتاريخ 15 أوت 2004.
- 7- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك
الوطنية ، ج ر عدد 52 صادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990،
معدل و متم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20
يوليو 2008، ج ر عدد 44 صادر بتاريخ 2008.
- 8- قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد
21 الصادر بتاريخ 08 ماي 1991، معدل و متم بالقانون
رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، ج ر عدد 29
الصادر بتاريخ 23 ماي 2001.
- 9- قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 سبتمبر 1997، يتضمن قانون المالية
لسنة 1998، ج ر عدد 89 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر
1997.
- 10- قانون رقم 08-16 مؤرخ في 3 أوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج
ر عدد 46 ، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.

11- قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

ب- النصوص التنظيمية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجدد الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 60 صادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

2- مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ج ر عدد 15 صادر بتاريخ 28 فيفري 1996 (المعدل و المتمم).

3- مرسوم تنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية ، ج ر عدد 83 الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 مؤرخ في 20 فيفري 2012، ج ر عدد 11، صادر بتاريخ 26 فيفري 2012.

4- مرسوم تنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 1 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، ج ر عدد 90 صادر بتاريخ 2 ديسمبر 1998.

5- مرسوم تنفيذي رقم 03-313، مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية

الدمجة في القطاع العمراني ، ج ر عدد 57، الصادر بتاريخ 21 سبتمبر 2003.

6- مرسوم تنفيذي رقم 10-326، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، ج ر عدد 79 ، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

7- مرسوم تنفيذي رقم 11-06 مؤرخ في 10 جانفي 2011 يحدد كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المخصصة و الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 صادر بتاريخ 12 جانفي 2011.

8- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

ت - قرارات و تعليمات:

1- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية، ج ر عدد 86.

2- تعليمة رئاسية رقم 005 المؤرخة في 14 أوت 1995.

3- تعليمة حكومية رقم 042 المؤرخة في 13 جويلية 1996.

4- تعليمية وزير الفلاحة و الصيد البحري رقم 000152 المؤرخة في 30 مارس 1999.

- 5- تعليمية الوزير الأول رقم 593 المرسله إلى وزير المالية لسنة 2009.
6- التعليمية الوازرية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 22 مارس 2011.

ثانيا: باللغة الفرنسية:

I- **Ouvrage :**

ADJA (Djilali) , DROBENKO (Bernard) , Droit de l'Urbanisme ,
BERTI , Alger , 2007.

II- **Thèses et mémoires :**

BEN HADI (Daoud) , Croissance et Instrument d'Urbanisme , mémoire
de fin d'étude pour obtention de diplôme de poste de
graduation , Ecole National d'Administration , Alger
1993.

III- **Article :**

BENAKZOUH (Chabane) "la ville d'Alger et le droit " , IDARA ,
volume 12 / 2002 .P P 10-12.

الفهرس

01	مقدمة
03	:
04	المبحث الأول: الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي.
04	المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي.
04	الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي.
07	الفرع الثاني: القوام التقني للعقار الفلاحي.
07	أولاً : أراضي فلاحية الخصبة جداً.
07	ثانياً: أراضي فلاحية الخصبة.
08	ثالثاً:أراضي فلاحية متوسطة الخصب.
09	رابعاً: أراضي فلاحية ضعيفة الخصب.
09	المطلب الثاني: تصنيف العقار الفلاحي حسب ملاكه.
09	الفرع الأول: عقار فلاحى ملكية خاصة للدولة.
11	أولاً:الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة الصالحة للزراعة.
12	ثانياً:الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة الاستصلاحية.
12	الفرع الثاني:عقار فلاحى ملكية خاصة للأفراد.
13	أولاً : الملكية التامة.
13	ثانياً: الملكية المجازة أو الناقصة.
13	ثالثاً: الملكية الشائعة.
14	الفرع الثالث:العقار الفلاحي الوقفي.
16	المبحث الثاني: صور التعدي على الأراضي الفلاحية.

16	المطلب الأول: البناء على الأراضي الفلاحية.
18	الفرع الأول: الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للتجهيز
18	أولاً: بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية الحسنة أو المتوسطة.
18	ثانياً: بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة.
19	الفرع الثاني: الضوابط المعتمدة في البناءات المعدة للسكن.
19	أولاً: بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة.
20	ثانياً: بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة.
21	المطلب الثاني: تحويل وجهة الأراضي الفلاحية.
22	الفرع الأول: تعريف تحويل وجهة الأراضي الفلاحية.
22	أولاً: عن تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة.
22	ثانياً: عن تحويل الأراضي الفلاحية التي تدخل ضمن الأصناف الأخرى.
23	الفرع الثاني: إجراءات تحويل وجهة الأراضي الفلاحية.
23	أولاً : اختيار الوعاء العقاري.
23	ثانياً: دراسة طلب التحويل.
24	ثالثاً: تكوين ملف تحويل وجهة الوعاء العقاري.
25	رابعاً: وضع اليد على القطعة الأرضية موضوع طلب التحويل.
26	
27	المبحث الأول: الأساليب القبلية لحماية الأراضي الفلاحية من التعدي العمراني.
27	المطلب الأول: دور القانون في حماية الأراضي الفلاحية من التعدي.
27	الفرع الأول: التعليمات التي تنظم الأراضي الفلاحية.

28	أولاً: تعليمة رئيس الدولة.
28	ثانياً: تعليمة رئيس الحكومة.
29	ثالثاً: تعليمة وزير الفلاحة و الصيد البحري.
30	الفرع الثاني: دور قانون التهيئة و التعمير في حماية الأراضي الفلاحية.
30	أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
33	ثانياً: مخطط شغل الأراضي.
35	ثالثاً: دور أدوات التهيئة و التعمير في حماية الأراضي الفلاحية.
35	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية
36	الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
37	أولاً: بالنسبة للأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة.
37	ثانياً: بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية الخاصة.
39	الفرع الثاني: مديرية أملاك الدولة.
40	الفرع الثالث: مديرية المصالح الفلاحية.
41	الفرع الرابع: الوالي.
42	الفرع الخامس: رئيس البلدية.
44	المبحث الثاني: الآليات الردعية لحماية الأراضي الفلاحية.
44	المطلب الأول: استرجاع الأراضي الفلاحية من طرف الدولة
45	الفرع الأول: تعريف حق لامتياز.
46	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.
47	المطلب الثاني: فرض عقوبات جزائية على المتعدي على عقار فلاح.
48	الفرع الأول: تجريم أفعال التعدي على الأراضي الفلاحية.
48	الفرع الثاني: العقوبات الجزائية المقررة لجريمة التعدي على الأراضي الفلاحية.
50	الخاتمة.

53	قائمة المراجع.
60	الفهرس.