الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشيخ العربي التبسي –تبسة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

**مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر (نظام ل.م.د)**

**التخصص: قانون عقاري**

**العنوان:**

# حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

**إعداد الطالبة:**
بوغرارة ريهام

**تحت إشراف الأستاذ:**
مخلوف طارق

**لجنة المناقشة**

| الأستاذ | الرتبة العلمية | الجامعة الأصلية | الصفة |
|---|---|---|---|
| بخوش إلهام | محاضر أ | جامعة الشيخ العربي التبسي | رئيسا |
| مخلوف طارق | محاضر أ | جامعة الشيخ العربي التبسي | مشرفا ومقررا |
| منصوري نورة | مساعد أ | جامعة الشيخ العربي التبسي | عضوا مناقشا |

**السنة الجامعية: 2024/2023**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشيخ العربي التبسي –تبسة–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

**مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر (نظام ل.م.د)**

**التخصص: قانون عقاري**

**العنوان:**

# حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري


**إعداد الطالبة:** بوغرارة ريهام

**تحت إشراف الأستاذ:** مخلوف طارق



جامعة العربي التبسي - تبسة
Université Larbi Tebessi - Tebessa


**لجنة المناقشة**

| الأستاذ | الرتبة العلمية | الجامعة الأصلية | الصفة |
|---|---|---|---|
| بخوش إلهام | محاضر أ | جامعة الشيخ العربي التبسي | رئيسا |
| مخلوف طارق | محاضر أ | جامعة الشيخ العربي التبسي | مشرفا ومقررا |
| منصوري نورة | مساعد أ | جامعة الشيخ العربي التبسي | عضوا مناقشا |

**السنة الجامعية: 2024/2023**

**الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ فَلْيَنظُرِ الْإِنسَانُ إِلَى طَعَامِهِ * أَنَّا صَبَبْنَا الْمَاءَ صَبًّا * ثُمَّ شَقَقْنَا الْأَرْضَ شَقًّا * فَأَنبَتْنَا فِيهَا حَبًّا * وَعِنَبًا وَقَضْبًا * وَزَيْتُونًا وَنَخْلًا * وَحَدَائِقَ غُلْبًا * وَفَاكِهَةً وَأَبًّا * مَّتَاعًا لَّكُمْ وَلِأَنْعَامِكُمْ ﴾

{ سورة عبس : الآيات 24-32}

# شكر وعرفان

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير والعرفان للأستاذ "مخلوف طارق" كونه أستاذا مشرفا على مذكرة تخرجي شكرا على جهودك المبذولة أسأل الله أن يرزقك الصحة والعافية وأطال في عمرك وجعلك ذخرا للطلبة أجمع كما أشكر لجنة المناقشة على قبولهم تقييم هذا العمل

# إهداء

بِسْمِ اللَّـهِ الرَّحْمَـٰنِ الرَّحِيمِ قال تعالى: (يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ) صدق الله العظيم

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبفضلها تتنزل الخيرات وبتوفيقه تتحقق المقاصد والغايات.

نحن لها وإن أبت رغما عنها أتينا بها ففرحة التخرج ليس لها اقتباسا يصفها ولا كلاما يعبر عن شعورها.

وكما قيل أن " فرحة النهايات تنسيك تعب البدايات " ها أنا اليوم أخطوا خطوات تخرجي بعد عناءٍ طويل و بعد جهد و تعب استطعت و أخيرا أن أحصل على لقب﴿ الخريجة ﴾فالحمد لله الذي بلغني هذا العلم و أعانني على إكماله.

وهنا يسرني أنا الخريجة "بوغرارة ريهام" أن أتقدم بكل عبارات الشكر والامتنان لمن كانوا سندا لي عند الحاجة على دعمهم المتواصل لكل من سعى وساهم معي في إتمام هذا العمل المتواضع " أمي، أبي " اللذان لولاهما لما وصلت إلى هاته المرحلة وإلى أستاذي الذي بتوجيهه ونصائحه القيمة نجحت في إتمام هذه المذكرة كما لا أنسى زملاء الدراسة وصديقاتي شكرا لدعمكم لي فالأوقات الصعبة التي مررت بها.

# مقدمة

**مقدمة**

يحظى العقار الفلاحي بأهمية كبيرة نظرا لأنه يلعب دور استراتيجي و حيوي في تحقيق ما يعرف بالأمن الغذائي، إلا أنه غالبا ما يتعرض لعدة انتهاكات و تصرفات ضارة و هذا ما دفع المشرع الى سن حماية قانونية للعقار الفلاحي و تتجلى أهمية هذه الأخيرة في أنها تمنع المستثمر أو المستغل من التعدي على الأرض الفلاحية سواء كانت تابعة لملكية خاصة او تابعة للدولة وهذا بتسليط عقوبات عليه في حال التزامه باستغلال الأراضي الفلاحية، وهناك عدة دوافع ذاتية و موضوعية وراء دراستنا؛ فالدوافع الذاتية تتمثل في الرغبة والميول الى استكشاف وإثراء ثقافتي القانونية في هاته المواضيع ذات صلة بالعقار الفلاحي.

أما بالنسبة للدوافع الموضوعية فتتمثل في الأهمية البالغة للعقار الفلاحي باعتباره العمود الفقري لاقتصاد أغلب الدول المتقدمة مثل الصين وأمريكا وهذا ما يستلزم إحاطته بحماية قانونية بحيث لا يعقل ترك العقار الفلاحي دون منظومة قانونية تحميه.

ونظرا للأهمية البالغة لموضوع الحماية القانونية للعقار الفلاحي نطرح الإشكالية الآتية:

- **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية الأراضي الفلاحية من مختلف الاعتداءات؟**

للإجابة على الإشكالية اتبعنا المنهجين التحليلي والمنهج الوصفي بحيث يتمثل هذا الأخير في تعريفنا لبعض المفاهيم وابراز خصائصها، أما المنهج التحليلي يظهر من خلال محاولة تحليل بعض النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة.

ونهدف من وراء دراستنا لموضوع الحماية القانونية للعقار الفلاحي الى تسليط الضوء على آليات الحماية القانونية المختلفة التي أحاط بها المشرع العقار الفلاحي سواء التابع للأملاك الخاصة او التابع لأملاك الدولة أو تابع للأملاك الوقفية على ضوء مختلف التشريعات والأنظمة الساري بها العمل.

واستندنا أثناء إعداد هاته الدراسة البحثية الى مجموعة من الدراسات السابقة نذكرها كما يلي:

-أطروحة دكتوراه بعنوان النظام القانوني للأراضي الفلاحية معدة من طرف الباحث الوافي فيصل بجامعة باتنة.

- رسالة ماجيستير بعنوان عدم استغلال الأراضي الفلاحية -دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية – معدة من طرف الباحثة بركان فضيلة بجامعة البليدة.

- رسالة ماجيستير بعنوان اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية معدة من طرف الباحث زادي سيد علي بجامعة مولود معمري – ولاية تيزي وزو-.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة سالفا ارتأينا أن نقسم دراستنا الى فصلين: بحيث خصصنا الفصل الأول المُعنون بحماية الأراضي الفلاحية على ضوء قانون التوجيه العقاري وقسمناه الى مبحثين أولهما تم تخصيصه لتبيان صور المساس بالعقار الفلاحي، أما بالنسبة للمبحث الثاني خصصناه لبيان آليات حماية الأراضي الفلاحية وفق قانون التوجيه العقاري وينقسم الى مطلبين أولهما درسنا على ضوئه الهياكل الرقابية المكلفة بحماية الأراضي الفلاحية أما المطلب الثاني تم تخصيصه لتبيان الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية .

أما بالنسبة للفصل الثاني والموسوم بعنوان آليات الحماية العلاجية للعقار الفلاحي وتطرقنا على ضوئه إلى الحماية القضائية للعقار الفلاحي في المبحث الأول والتي تنقسم الى حماية مدنية من خلال دعاوى حماية الملكية أمام القضاء المدني والحماية الجزائية التي تطرقنا فيها الى الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي سواء في قانون العقوبات أو القوانين الخاصة وفي المبحث الثاني تطرقنا الى الحماية الإدارية للملكية العقارية من خلال تدخل الدولة بفرضها قيود على بعض التصرفات التي تمس بحق الملكية.

## الفصل الأول: كيفيات حماية العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري

**المبحث الأول: صور المساس بالعقار الفلاحي وفق قانون التوجيه العقاري**

المطلب الأول: الإخلال بإلزامية استغلال العقار الفلاحي

الفرع الأول: تعريف عدم استغلال العقار الفلاحي

الفرع الثاني: شروط عدم استغلال العقار الفلاحي

الفرع الثالث: التكييف القانوني لعدم استغلال العقار الفلاحي

المطلب الثاني: إبرام تصرفات ضارة بالعقار الفلاحي

الفرع الأول: المعاملات التي تغيب فيها الشكلية كشرط أساسي في المعاملات العقارية

الفرع الثاني: المعاملات التي تلحق ضررا بقابلية الأرض للاستثمار

الفرع الثالث: المعاملات المتسببة في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس وبرامج التوجيه

المطلب الثالث: تحويل الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية

الفرع الأول :الأساس القانوني لحظر تحويل الوجهة الفلاحية للأرض

الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على مبدأ حظر تحويل العقار الفلاحي

**المبحث الثاني: آليات حماية العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري**

المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بحماية العقار الفلاحي

الفرع الاول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع الثاني: اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي

المطلب الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية

الفرع الأول: جزاء عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الفرع الثاني الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

الفرع الثالث: الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

**خلاصة الفصل الأول**

يحظى العقار الفلاحي بأهمية كبيرة من طرف الدولة الجزائرية نظرا للدور الحيوي الذي يلعبه في تحقيق الاكتفاء الغذائي، الا انه غالبا ما يتعرض لعدة تجاوزات تضر بطابعه الفلاحي وهذا ما جعل المشرع يتدخل لحمايته وهذا بفرض قوانين ومن بينها قانون التوجيه العقاري والذي فرض عدة قيود على المستثمر وبالتالي ساهم بشكل كبير في إعطاء ضمانات حماية للأراضي الفلاحية وهذا ما سنتطرق اليه على ضوء هذا الفصل الذي قمنا بتقسيمه الى مبحثين، بحيث سنتطرق في المبحث الأول الى صور المساس بالعقار الفلاحي اما بالنسبة للمبحث الثاني سنتطرق فيه الى آليات حماية العقار الفلاحي وفقا لقانون التوجيه العقاري.

## المبحث الأول: صور المساس بالعقار الفلاحي وفق قانون التوجيه العقاري

يتمتع العقار الفلاحي بقيمة اقتصادية عالية وهذا ما جعله محل أطماع الكثير من الناس، الا انه مع الأسف غالبا ما يتعرض لسوء استغلال وتصرف ويتعرض لعدة انتهاكات وهذا ما سنتعرض إليه من خلال هذا المبحث الذي ينقسم بدوره الى ثلاثة مطالب؛ بحيث سنتطرق في المطلب الأول الى اول صورة من صور المساس بالعقار الفلاحي وهي الاخلال بإلزامية استغلال العقار الفلاحي، وفي المطلب الثاني سنتطرق الى حالة ابرام تصرفات ضارة بالعقار الفلاحي، وفي المطلب الثالث سنتطرق الى تحويل وجهة الأرض الفلاحية كتصرف ضار بالأرض الفلاحية.

### المطلب الأول: الإخلال بإلزامية استغلال العقار الفلاحي

سنتطرق على ضوء هذا المطلب الى تعريف عدم استغلال الأراضي الفلاحية في الفرع الأول، ثم سنتطرق لشروط عدم استغلال الأراضي الفلاحية في الفرع الثاني ثم سنتطرق أخيرا للتكييف القانوني لعدم استغلال الأراضي الفلاحية في الفرع الثالث.

#### الفرع الأول: تعريف عدم استغلال العقار الفلاحي:

تنص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "تعد ارضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة ارض فلاحية تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل استغلالا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل"[1].

لم يقم المشرع بتعريف مباشر لعدم استغلال العقار الفلاحي، بل حدد مجموعة من الشروط التي، عند توافرها معًا، تُعتبر الأرض الفلاحية غير مستغلة.[2]

[1]–ذيابية نعيمة، ملاوي إبراهيم، "النظام القانوني لواجب استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، صدرت بتاريخ 15.01.2023، ص390

[2]– المقال نفسه، ص 391

**الفرع الثاني: شروط عدم استغلال العقار الفلاحي:**

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

**أولا: عدم استغلال العقار الفلاحي استغلالا فعليا:**

وهو الوجه السلبي لالتزام الاستغلال الفعلي والذي يكون بممارسة المستثمر لأي نشاط غير فلاحي من شأنه تغيير الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي او المساس بطبيعته الفلاحية، الا ان المشرع لم يوضح ما إذا كان تحقق عدم الاستغلال الفعلي الفلاحي يقتضي عدم استغلاله كليا او جزئيا.[1]

**ثانيا: علنية عدم استغلال العقار الفلاحي:**

ويتم اثبات ذلك بشهادة الشهود.[2]

**ثالثا: المدة الزمنية:**

عدم الاستغلال الذي يتضمن القيام بأنشطة غير فلاحية يجب أن يستمر لمدة موسمين فلاحيين متتاليين ليُعتبر مخالفًا، ما لم يكن هناك مبررات جدية لترك الأرض دون زراعة، مثل إراحة الأرض بتسميدها لاستعادة خصوبتها. هذا التبرير يُسمح به لموسم فلاحي واحد فقط، بعده يجب العودة لاستغلال الأرض في الموسم التالي.[3]

[1]– ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 391

[2]– ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 391

[4] –ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 391

**الفرع الثالث: التكييف القانوني لعدم استغلال العقار الفلاحي**

تنص المادة 48 ف01 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على انه: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي".[1]

فالإخلال بهذه الواجب يعتبر تعسفا في استعمال الحق ناتج عن تقصير المدينين به، وهو مفهوم جديد ومغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق الواردة في القانون المدني يتلاءم مع خصوصية العقار الفلاحي.[2] لان المستثمر الفلاحي الذي يترك العقار الفلاحي دون استغلال لا يعتبر متعسفا في استعمال حقه بموجب المادة 124 مكرر من القانون المدني لأنه لم ينحرف عن السلوك المألوف للشخص العادي الذي يخلو من نية الإضرار وهذا ما ينفي إساءة استعمال الحق في القواعد العامة.[3]

وقد صنف المشرع عدم استغلال العقار الفلاحي على أنه تعسف في استعمال الحق من نوع خاص للأسباب التالية:

- إن الأحكام العامة لنظرية التعسف في استعمال الحق قررت من أجل المصلحة الخاصة، اما التعسف الناتج عن عدم استغلال العقار الفلاحي فقرر من أجل المصلحة العامة، لأن ترك وإهمال العقار الفلاحي وعدم انتاجه سيؤثر سلبا على وظيفته الاقتصادية والاجتماعية ومن ثمة المساس والإضرار بالمصلحة والمنفعة العامة وبالمجتمع ككل.[4]

[1]- ذيابية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 391

[2]- ذيابية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 392

[3]- ذيابية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 392

[4]- ذيابية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 392

قضي الأصل العام بأن جزاء التعسف في استعمال الحق بعدم استغلال العقار الفلاحي وخروجا عن القواعد العامة يمكن ان يمس بأصل الحق في حد ذاته ليصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته من خلال تسليط الجزاءات المقررة قانونا.[1]

## المطلب الثاني: إبرام تصرفات ضارة بالعقار الفلاحي

سنتطرق على ضوء هذا المطلب الى مختلف التصرفات التي تلحق ضررا بالأراضي الفلاحية؛ بحيث سنتناول في الفرع الأول المعاملات التي تغيب فيها الشكلية كشرط أساسي في المعاملات العقارية، وفي الفرع الثاني سنبين المعاملات التي تلحق ضررا بقابلية الأرض للاستثمار ثم سنحدد أخيرا في فرع ثالث المعاملات المتسببة في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس وبرامج التوجيه العقاري.

### الفرع الأول: المعاملات التي تغيب فيها الشكلية كشرط أساسي في المعاملات العقارية

كقاعدة عامة فان إبرام جميع التصرفات العقارية التي يكون محلها عقار يجب ان تستوفي الشكل الرسمي وذلك بإفراغ إرادة المتعاقدين في محرر رسمي امام الموثق،[2] بالإضافة الى باقي الإجراءات الشكلية الأخرى.[3]

---

[1]– ذيابية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 392

[2]–المادة 124 مكرر 1 من الامر رقم 75–58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، لسنة 1975

[2]– دغيش احمد، "تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الاضرار به" مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجل د1، العدد 03، جامعة باتنة، سبتمبر2014، ص94

### الفرع الثاني: المعاملات التي تلحق ضررا بقابلية الأرض للاستثمار

وتتمثل في المعاملات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية والتي تمس بوحدة عضويتها أو التي تؤدي إلى تجزئتها دون مراعاة حدود المساحة المرجعية للمستثمرة المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي أو التي من شانها تغيير الوجهة الفلاحية للمستثمرة،[1] حيث لا يمكن انجاز أية منشآة أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في هذه الأراضي إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم وفقا للشروط والأشكال القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير،[2] وإلا اعتبر ذلك إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز" ، كما لا يجوز التصرف في الأملاك السطحية الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ببيعها أو بتعديلها بالزيادة في مساحتها ولا حتى زيادة حجمها وارتفاعها[3].

### الفرع الثالث: المعاملات المتسببة في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس وبرامج التوجيه

بما أن قانون التوجيه العقاري يهدف إلى تحقيق الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وتحسين هيكل المستثمرة الفلاحية الذي لا يمكن تحقيقه إلا بالمحافظة على وحدة عضوية المستثمرة ومنع تجزئتها أو بتجميع العقارات الفلاحية المجزأة تجنبا لزيادة الارتفاقات والأعباء عليها وهو ما يؤثر سلبا على حسن استغلالها وإنتاجها،[4] وهو ما يقتضي مراعاة المساحات المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المذكور سابقا[5].

---

[1]- ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 1046.

[2]- ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 1046.

[3]- ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 1047.

[4]- ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 1047

[5]- ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 1047

## المطلب الثالث: تحويل الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية

سنتطرق على ضوء هذا المطلب الى الأساس القانوني لحظر تحويل الوجهة الفلاحية للعقار في الفرع الأول، ثم سنتطرق للاستثناءات الواردة على حظر على تحويل وجهة الأرض الفلاحية في الفرع الثاني.

### الفرع الأول :الأساس القانوني لحظر تحويل الوجهة الفلاحية للأرض

كرس المشرع الجزائري من اجل حماية الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي ترسانة من النصوص القانونية بحيث نص الدستور في المادة 21 في الفقرة 02 منه على أن: "تحمي الدولة الأراضي الفلاحية".[1]

ونجد أيضا قانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ينص في المادة 14منه: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية او ذات وجهة فلاحية"[2]

وتنص المادة 22 أيضا من نفس القانون السالف الذكر "يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية[3]."

### الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على مبدأ حظر تحويل العقار الفلاحي:

هناك حالات استثنائية على سبيل الحصر تسمح بتحويل الوجهة الفلاحية وسنستعرض هاته الحالات كما يلي:

---

[1]-المادة 19 من دستور الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، الصادر بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1442 موافق ل 30 ديسمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة سنة 2020، ص 9.

[2]-المادة 14 من القانون رقم 16/08، مؤرخ في اول شعبان عام 1429 الموافق لـ 3 غشت سنة2008، والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية، العدد 46، صادرة بتاريخ 10 غشت سنة 2008، ص 8.

[3]- المادة 22 من القانون رقم 16/08، السابق ذكره.

**اولا –التحويل إلى وجهة حضرية:**

قد تلجأ الدولة في إنجاز مشاريعها العمومية المختلفة إلى تنفيذها على أوعية عقارية فلاحية كمشاريع السكنات والمرافق العمومية مثل الطرقات السريعة وذلك وفقا لمجموعة من القيود التقنية والمالية المرافقة لإنجاز عملية التحويل، إضافة إلى إمكانية انجاز المشاريع العمومية للمستثمرة الفلاحية التي تحتاج تجهيزات وسكنات ملائمة للمستثمرين فيها،[1] وذلك وفقا للقرار الوزاري المشترك بين وزارة السكن ووزارة الفلاحة ثانيا[2].

**ثانيا–التحويل إلى وجهة صناعية أو سياحية:**

ففي كلتا الحالتين فان التحويل لا يتم إلا بموجب قانون خاص يحدد القيود والشروط المرافقة لعملية التحويل.

وبهذه القيود يمكن أن نضمن وضع حد للتجاوزات التي كانت تؤدي إلى ضياع آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية الصالحة للزراعة سنويا[3]".

[1]– ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 1048

[2]– ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص1048

[3]– ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص1048

**المبحث الثاني: آليات حماية العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري:**

سنتطرق على ضوء هذا المبحث الى مختلف آليات الحماية التي كرسها قانون التوجيه العقاري؛ بحيث سنتطرق في المطلب الأول الى الاجهزة المكلفة بحمايه العقار الفلاحي وفقا لقانون التوجيه العقاري، وسنتطرق في المطلب الثاني الى الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال العقار الفلاحي.

## المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بحماية العقار الفلاحي

سنتطرق على ضوء هذا المطلب الى مختلف الأجهزة والهيئات التي تعتمد عليها الدولة في تكريس حماية كافية للعقار الفلاحي، بحيث سنتطرق في الفرع الأول الى الديوان الوطني كجهاز رقابي استحدثه المشرع، وفي الفرع الثاني سنتطرق الى اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي.

### الفرع الاول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

سنحاول أولا التعريف بهذا الديوان ثم سنتطرق لتنظيمه الإداري ثم سنتطرق لمهام هذا الديوان.

#### أولا: التعريف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عامة ذات طابع صناعي وتجاري، أنشأت بموجب القانون 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المحدد للتوجيه العقاري، بالمرسوم رقم 96-87 المؤرخ 24 ففري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09-339 المؤرخ 22 أكتوبر 2009.[1] وهو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها وبالتفويض، وتتمثل مهمة الديوان الرئيسية في تنفيذ السياسة

[1]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

العقارية الفلاحية.[1] وعليه، يكلف الديوان وبتفويض من الدولة بمجموعة من المهام كجزء من نشاطاته، وفقا للأحكام الواردة في القانون 90-25 وكذا الأحكام المعتمدة في المرسوم 96-87 والمتمم بالمرسوم 09-339[2].

**ثانيا: تنظيم الديوان وسير أعماله**

يُدار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبر مجلس إداري يرأسه ممثل وزير الفلاحة، ويتألف من ممثلين من وزارات العدل، الأملاك الوطنية، الجماعات المحلية، المالية، والتهيئة العمرانية، بالإضافة إلى ممثلي الغرفة الوطنية للفلاحة والنقابات الرئيسية.[3] يمكن للمجلس أن يطلب مشورة من خبراء خارجيين خلال المداولات.[4] أعضاء المجلس يتم تعيينهم لفترة ثلاث سنوات، يمكن تجديدها، من قبل وزير الفلاحة استنادًا إلى توصيات الجهات المعنية.[5] المجلس يجتمع سنويًا في دورتين عاديتين أو في دورة غير عادية إذا لزم الأمر، بناءً على طلب من رئيسه أو المدير العام أو ثلث الأعضاء. المجلس يناقش الأمور المتعلقة بتنظيم وإدارة الديوان، بما في ذلك الإدارة العامة، النظام الداخلي، خطط العمل، الشؤون المالية، وشروط توقيع العقود والاتفاقيات. ولقد تم تشكيل هذا المجلس لأول مرة في أغسطس 2010.[6]

يُعيّن المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب مرسوم رئاسي، استنادا إلى توصية من وزير الفلاحة. يُعد المدير العام المسؤول الرئيسي عن إدارة الديوان، حيث يُمثله قانونيًا، ويمارس الإشراف المباشر على الموظفين، ويُعد الميزانية التقديرية، ويُبرم الصفقات والعقود والاتفاقيات. كما يتولى تحضير وحضور اجتماعات مجلس الإدارة

---

[1]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[2]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[3]- قاصي نجاة،" صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي "، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01 المجلد، المجلد السابع، سنة 2021، صفحة 131

[4]- قاصي نجاة، المقال نفسه، صفحة 131

[5]- قاصي نجاة، المقال نفسه، صفحة 131

[6]- قاصي نجاة، المقال نفسه، صفحة 131

بصفة استشارية.[1] ويضمن تنفيذ القرارات التي يُصادق عليها مجلس الإدارة والتي تُوافق عليها السلطة الوصية

بالإضافة إلى ذلك، يتألف الديوان من أربع مديريات مركزية وتسع مديريات جهوية تشرف بدورها على أربع وأربعين مديرية ولائية، مما يُعزز الفعالية التنظيمية للديوان.[2] تضم هذه المديريات الولائية ثلاث مصالح رئيسية تسهم في تسيير أعمالها، وهي: مصلحة تسيير العقار، مصلحة المنازعات العقارية، ومصلحة المعاملات الفلاحية، مما يعكس التزام الديوان بتحسين إدارة وتوزيع الأراضي الفلاحية على النحو الأمثل.[3]

**ثالثا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

**1-مهام الخدمة العامة المسندة للديوان بموجب أحكام المرسوم المنشئ للديوان:**

- يضع الأراضي المصرح بها غير المستغلة، قيد الاستغلال او الايجار أو البيع، بموجب المادة 51 من القانون رقم 90 .25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990.
- يمارس حق الشفعة لامتلاك الاراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون رقم 90 . 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه[4].
- يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 90 . 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون رقم90 /25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه[5].
- يطور بموجب المادة 58 من القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات

---

[1]- قاصي نجاة، المقال السابق، صفحة 132

[2]- قاصي نجاة، المقال السابق، صفحة 132

[3]- قاصي نجاة، المقال السابق، صفحة 132

[4]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[5]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي الى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها[1].

- يعد بطاقية المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار[2].
- ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي، ويسيره، ويقوم بتطويره.
- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز، ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز[3].
- الحرص على ألا تؤدي اية معاملة متعلقة بالأراضي الفلاحية الى تغيير طبيعتها الفلاحية.
- متابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[4].

**2-المهام الموكلة في إطار أنشطة الديوان**

- يجب ان تسهم انشطته في الاستخدام الأمثل للتراث الوطني للأراضي الفلاحية وكذا في الحفاظ عليها[5].
- في إطار مهامه المتعلقة بالخدمة العامة، يقوم الديوان الوطني رفقة مصالح أملاك الدولة بالتعويض بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراءات المنصوص عليها لهذا الغرض.
- ضمان دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز[6].

---

[1]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[2]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[3]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[4]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[5]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[6]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

- التكفل بمعالجة ملفات نقل حق الامتياز الى الورثة وفقا للمادة 25 من القانون 10 .03.
- التكفل بمعالجة ملفات التحويل حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق في إطار المادة 14 من القانون 10 . 03[1].
- التكفل بدراسة الملفات بعد تغيير صاحب عقب التنازل لذوي الحقوق وفقا لأحكام المادة 15 من القانون 10 . 03.
- التكفل بدراسة ملفات تكوين مستثمرة فردية (الخروج من الشيوع)، وفقًا لأحكام المادة 11 من القانون 10-03.[2]
- متابعة المستثمرين الفلاحيين المخلين بواجباتهم، خاصة في حالة عدم استغلال الأرض وتحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها[3].
- إنشاء وتطوير قاعدة بيانات لتحديث البطاقية الوطنية للمستثمرات الفلاحية للأملاك الوطنية، (عملا بالمرسوم رقم 404 من 06 جوان 2011)، بالإضافة الى الأراضي الخاصة[4].
- تسيير ملف الاراضي الفلاحية الشاغرة (المتاحة) وفقا لأحكام المادة 17 من القانون 03/10 والمرسوم الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المعدل بالمرسوم رقم 849 المؤرخ في 11 نوفمبر 2015.[5]
- التكفل بدراسة ملفات الامتياز في إطار التعميم المشترك بين الوزارات رقم 108 المؤرخ 23 فيفري 2011، والمتعلق بإنشاء مزارع زراعية وتربية جديدة وكذلك

[1]– الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz
[2]– الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz
[3]– الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz
[4]– الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz
[5]– الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

التعميم المشترك بين الوزارات رقم 1839 الاستثمار في سياق تطوير الأراضي من خلال امتياز 14 ديسمبر 2017[1].

- تسيير ملف الإنجاز للأراضي الشاغرة، وفقاً لأحكام المادة 17 من القانون 10-03 والمرسوم الوزاري رقم 1344 المؤرخ 11 نوفمبر 2012 والمعدل بالمرسوم رقم 849 المؤرخ 11 نوفمبر 2015.[2]
- متابعة عقود الشراكة والاستثمارات المحققة، طبقا للمادة 21 من القانون 10 . 03 والمادة 26 من المرسوم 10 . 326.
- التكفل بدراسة ملفات الامتياز في إطار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 750 المؤرخ 18 جويلية 2018، المتعلقة بتطهير العقار الفلاحي وتفعيله.[3]

## الفرع الثاني: اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي

أشارت المادة 50 من قانون التوجيه العقاري 90/25، إلى هذه اللجنة بقولها: «عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعاينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم»[4]. وفعلا جاء هذا التنظيم من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97/484 المؤرخ في: 15/12/1997 إذ نصت المادة الأولى من هذا المرسوم بقولها: «تطبيقاً للمادة 50 من القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في أول جمادي عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،[5] يضبط هذا المرسوم تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.[6]

---

[1]– الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[2]– الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[3]– الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

[4]–دغيش احمد، المقال السابق، ص94

[5]– دغيش احمد، المقال السابق، ص94

[6]– دغيش احمد، المقال السابق، ص94

تسمى الهيئة الخاصة في مفهوم هذا المرسوم لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وتدعى في صلب النص " اللجنة".[1]

إلا أنه ما يُلاحظ على تلك اللجنة، أنَّ عملها يقتصر فقط على معاينة حالة عدم الاستثمار بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للخواص دون العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، حيث أصبح يحكم هذا الأخير القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،[2] الذي ألغى القانون رقم 19/87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وأُلغي تبعاً لذلك كل المراسيم التنظيمات المطبقة للقانون الأخير الملغى،[3] ومنها خصوصاً المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/ 1990 ، المذكور في نص المادة 02 من المرسوم484/97 المشار إليه سابقا.[4] ومن خلال نصوص المرسوم الأخير نجد بأن لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، التابعة للخواص، تؤسس على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن، بعد تعيين أعضائها بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات،[5] وتتشكل مما يلي:

-مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا.

-عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه.

-عضو من المجلس الشعبي الولائي يُختار من طرف رئيسه، كما يمكن أن تستشير اللجنة أي شخص ترى فائدة من الاستعانة برأيه[6].

وحسب المادة 04 من المرسوم 97-484، فإنَّ اللجنة تجتمع مرة واحدة في الشهر في دورة عادية، بناءً على استدعاء من رئيسها لزوماً، كما يمكن أن تجتمع كلما دعت الحاجة

[1]- دغيش احمد، المقال السابق، ص95

[2]- دغيش احمد، المقال السابق، ص95

[3]- دغيش احمد، المقال السابق، ص95

[4]- دغيش احمد، المقال السابق، ص95

[5]- دغيش احمد، المقال السابق، ص95

[6]- دغيش احمد، المقال السابق، ص95

إلى ذلك في دورات استثنائية.[1] أما بالنسبة لنشاطها فهي مكلفة بمعاينة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية[2]. ويكون عمل اللجنة عن طريق المراحل التالية:

أ- **فتح تحقيق بشأن واقعة عدم الاستغلال:** ويتم هذا بناء على إحدى الطرق وهي:

بمبادرة أعضائها، أو بطلب من طرف مصالح الفلاحة على مستوى الولاية، أو بناء على تبليغ من أي شخص، طبقاً لنص المادة 05 من نفس المرسوم[3].

**ب -تحرير محضر المعاينة لزوماً بعد إجراء عملية التحقيق:** عند إثبات واقعة عدم الاستغلال، تُرسل نسخة من المحضر لكل من الوزير المكلف بالفلاحة، وكذا الوالي المختص إقليمياً.[4]

**ج -الإنذار:** تقوم اللجنة مباشرة بعد تحرير محضر المعاينة، بإنذار المالك أو المستأجر بضرورة استغلال الأرض الفلاحية، وتحدّد أجلاً له، يتناسب مع نوعية التربة والظروف المناخية للمنطقة التي توجد بها الأرض الفلاحية، دون أن يتجاوز هذا الأجل مدة 06 أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار طبقا للمادة 06 من نفس المرسوم.[5] بعد انتهاء الأجل المذكور في الفقرة الأخيرة، وفي حالة عدم الاستجابة من المعني للإنذار، يتم إنذاره للمرة الثانية والأخيرة، على أن يُمهل مدة سنة واحدة بعد الإنذار الأخير من أجل أن يستأنف استغلال الأرض الفلاحية محل المخالفة،[6] وخلال هذا الإعذار الأخير يتعين على اللجنة طلب الأسباب أو التوضيحات من المعني بالأرض الفلاحية التي منعته من استغلالها.[7]

---

[1]- دغيش احمد، المقال السابق، ص95

[2]- دغيش احمد، المقال السابق، ص95

[3]- دغيش احمد، المقال السابق، ص95

[4]- دغيش احمد، المقال السابق، ص96

[5]- دغيش احمد، المقال السابق، ص96

[6]- دغيش احمد، المقال السابق، ص96

[7]- دغيش احمد، المقال السابق، ص96

د –بعد انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة الأخيرة، وعند عدم الاستجابة للإنذار الأخير تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتطبيق التدابير المقررة وفقا للمادتين 51 و52 من قانون التوجيه العقاري 25/90.[1]

## المطلب الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية

سنتطرق على ضوء هذا المطلب الى الجزاءات المقررة في حالة ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الفرع الأول، ثم سنتعرض لجزاء عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة في الفرع الثاني، ثم أخيرا سنتعرض الى جزاء عدم استغلال الأملاك الفلاحية الوقفية في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: جزاء عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

تنص المادة 29 من القانون رقم 03/10 على حالات الإخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز والتي يندرج عدم استغلال العقار الفلاحي الأراضي و/أو الأملاك السطحية من ضمنها، حيث يترتب عليها فسخ عقد الامتياز بعد اتخاذ كل الإجراءات والتدابير القانونية،[2] والتي تتمثل في اثبات المخالفة بمحضر معاينة يعده محضر قضائي كإعذار موجه من طرف الديوان للمستثمر صاحب الامتياز حتى يكف عن المخالفة ويمتثل لأحكام القانون المتعلق بالامتياز الفلاحي[3].

[1]– دغيش احمد، المقال السابق، ص96

[2]– ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص1054

[3]– ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 1054

وفي حالة عدم جدوى الاعذار يخطر الديوان إدارة الأملاك الوطنية لإتمام إجراءات الفسخ بالطرق الإدارية وهو ما يفتح أبواب الطعن فيه امام الجهة القضائية المختصة[1].

## الفرع الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

هناك عدة جزاءات قانونية تترتب على عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة وتتمثل في وضع الأرض تحت حيز الاستثمار تحت نفقة المالك وعرض الأرض للتأجير وعرضها للبيع في حال كانت نسبة خصوبتها عالية.

### أولا: وضع الأرض تحت حيز الاستثمار وعلى نفقة المالك

كخطوة أولى، يتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إجراء وضع الأرض في حيز الاستثمار، ويتم ذلك لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر في حالة عدم معرفة المالك الحقيقي.[2] القانون لا يذكر تحديداً حالات عدم الاستغلال التي تنتج عن المستأجر، لكن بعض الباحثين يرون ضرورة لفسخ عقد الإيجار من قِبل المالك المؤجر، مما يجعل طلب الفسخ إلزاميًا للمالك حتى في حالات دفع بدل الإيجار بانتظام من قبل المستأجر.[3] القانون ينص على أن تحويل الأرض إلى حيز الاستثمار أو التأجير يكون لأسباب قاهرة ومؤقتة فقط، وفي حالة عدم وجود الأسباب القاهرة يجوز للهيئة العمومية إجراء بيع الأرض أو استخدام حق الشفعة.[4] علاوة على ذلك، لم يحدد القانون مدة التحويل ولم يوضح إذا كانت هذه المدة مؤقتة أو دائمة، لكن الاعتقاد السائد هو أنها مؤقتة وتتماشى مع القواعد العامة للملكية.[5] أخيرًا، القانون لم يحدد طريقة تحديد الأرض

[1]– ذيابية نعيمة، ملاوي إبراهيم، المقال السابق، ص 1054

[2]– دغيش احمد، المقال السابق، ص96

[3]– دغيش احمد، المقال السابق، ص97

[4]– دغيش احمد، المقال السابق، ص97

[5]– دغيش احمد، المقال السابق، ص97

لحيز الاستثمار، إما من خلال منح حق الاستغلال للفلاحين المجاورين أو عبر الديوان، مع تفضيل الخيار الثاني لكونه الأكثر فعالية وملاءمة من الناحية العملية.[1]

**ثانيا: عرض الأرض الفلاحية الغير مستغلة للتأجير**

يُعتبر التأجير الاختياري للأراضي غير المستغلة إجراء يتبعه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، استنادًا إلى الخيار "أو" الذي ذُكر في نص المادة 51 من قانون 25/90.[2] في هذا السياق، يقوم الديوان بتأجير الأرض لفلاح يتمتع بكفاءة عملية، وذلك في حالات تُثبت وجود أسباب مقنعة تمنع المالك أو الحائز من الاستثمار المباشر.[3] لم يحدد المشرع الظروف التي يجب أن يلجأ فيها الديوان إلى هذا الإجراء بدلاً من الخيار الآخر، مما ترك المسألة متروكة لتقدير الهيئة العمومية المعنية، بما يخدم تحقيق الفائدة العامة في استغلال الأرض الفلاحية كما نص عليه القانون.[4]

**ثالثا: عرض الأرض للبيع إذا كانت خصبة جدا أو خصبة**

بين أحد الباحثين الجزائريين فرضين للتعامل مع حالة عدم استثمار الأرض كالآتي:

الفرض الأول: يتخذ المالك موقفًا سلبيًا تجاه الإنذار المقدم إليه، وفي هذه الحالة، يلجأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى البيع الجبري للأرض عبر المزاد العلني، مما يحرم المالك من ممارسة حق الشفعة، نظرًا لأن القانون يستثني استخدام حق الشفعة في حالات البيع بالمزاد العلني،[5] وذلك وفقًا للمادة 798 من القانون المدني الجزائري[6].

الفرض الثاني: يقرر المالك بيع الأرض، وهنا لديه خياران؛ إما أن يعرض الأرض على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم البيع بعد الاتفاق على الثمن، أو يبحث عن مشترٍ

[1]– دغيش احمد، المقال السابق، ص97

[2]– دغيش احمد، المقال السابق، ص97

[3]– دغيش احمد، المقال السابق، ص97

[4]– دغيش احمد، المقال السابق، ص97

[5]– دغيش احمد، المقال السابق، ص98

[6]– دغيش احمد، المقال السابق، ص98

خارجي.[1] في هذه الحالة، يجب على المالك والمشتري الالتزام بالإجراءات القانونية المنصوص عليها في قواعد الشفعة، من المادة 794 إلى 807 من القانون المدني، بما في ذلك تحرير إعلان بنية البيع وإبلاغه للديوان، الذي يملك الخيار في استعمال حق الشفعة من عدمه،[2] وفقًا للفقرة الثانية من المادة 52 من قانون التوجيه العقاري 90/25، مع العلم أن استعمال هذا الحق من قبل الديوان اختياري[3].

## الفرع الثالث: الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

هنا نميز بين نوعين من الجزاءات بحيث توجد جزاءات تترتب عن عدم استغلال الأراضي الفلاحي الموقوفة من فائض ريعها وجزاءات مترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية الموقوفة في حالة تمويل الغير.

### اولا :الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية الموقوفة من فائض ريعها.

سنتعرض الى الجزاءات حسب طبيعية العقد سواء كان عقد ايجار او عقد حكر

#### 1-عقد الإيجار:

المؤجر مطالب بتوفير عقد إيجار للمستأجر يشمل أرضًا فلاحية موقوفة، حيث يتعهد المستأجر بتنفيذ جميع الأعمال الضرورية لتحسين وتطوير الأرض ومنتجاتها. بالإضافة إلى ذلك، يجب على المستأجر احترام القوانين والنظم العامة فيما يتعلق بالنظافة، الأمن، وحسن الجوار.[4] في حال تم خرق هذه الشروط، يُفسخ العقد تلقائيًا دون الحاجة لأي

---

[1]– دغيش احمد، المقال السابق، ص98

[2]– دغيش احمد، المقال السابق، ص98

[3]– دغيش احمد، المقال السابق، ص98

[4]–بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية –دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية–، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجيستير، جامعة البليدة، جانفي 2005.ص56

تعويضات، ويكون المستأجر مسؤولاً مدنياً عن أي عواقب قد تنجم عن سوء استغلال الأرض، بما في ذلك الحوادث أو الأخطار التي قد تحدث[1].

بالإضافة إلى ذلك، القانون يمنح المستأجر الحق في طلب إلغاء عقد الإيجار. وفقًا للمادة 11 من نموذج عقد الإيجار، يجب على المستأجر إبلاغ الوزارة بنيته في إلغاء العقد من خلال رسالة يتم تسليمها عبر محضر قضائي. يجب على المستأجر أيضًا دفع إيجار فترة الانتظار، التي لا تتجاوز شهرين، وتسليم الأرض للوزارة أو الجهة الممثلة لها عند الخروج.

من الجدير بالذكر أن المستأجر ملزم بالمحافظة على الطبيعة الفلاحية للأرض، وللوزارة الحق في إلغاء عقد الإيجار إذا تم إهمال الأرض الفلاحية وعدم الحفاظ عليها. القانون لا يوضح بدقة كيفية إثبات حالات عدم الاستغلال، سواء كانت كلية أو جزئية، ولا يحدد متى يمكن اعتبار الأرض غير مستغلة. ومع ذلك، طالما يواصل المستأجر دفع الإيجار، يُعتبر مستغلاً للأرض. في حالة إلغاء العقد، تقوم الوزارة بإعادة تأجير الأرض عبر المزاد العلني.[2]

### 2-عقد الحكر

إذا كان للمحتكر حقوق فعَليه التزامات من بينها دفع الأجرة المتفق عليها إلى المحتكر وتكون مستحقة الأداء في نهاية كل سنة وإذا لم يدفع الأجرة مدة ثلاث سنوات متتالية فإن المحتكر له الحق في طلب إلغاء العقد،[3] وبهذا يكون للمحتكر حقين يجب التمييز بينهما؛ فله حق ملكية الرقبة على الأرض المحتكرة مجردة من حق الانتفاع الذي هو الحكر،[4] وحق عيني عقاري يخوله الحق في استيفاء الأجرة[5].

[1]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص56

[2]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص56.57

[3]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص57

[4]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص57

[5]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص57

كما يلتزم المحتكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال إذ يجب عليه أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال، مراعيا في ذلك الشروط المتفق عليها وطبيعة الأرض والغرض الذي أعدت له وما يقضي به عرف الجهة فإذا كانت أرضا فلاحية فلا يحولها الى أرض بناء[1].

**ثانيا: الجزاءات المترتبة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية الموقوفة في حالة تمويل الغير**

سنتطرق الى الجزاءات المترتبة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية الموقوفة في حالة تمويل الغير وهذا على حسب طبيعة العقد إذا كان عقد مزارعة او عقد مساقاة.

**1-عقد المزارعة**

يصنف ضمن العقود الملزمة للجانبين، حيث يلتزم بموجبه ممثل الوقف بإعطاء الأرض للمزارع الذي يلتزم باستغلال للأرض، لقاء حصة من المحصول يتم الاتفاق عليها عند إبرام العقد ويلتزم المزارع بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض الموقوفة والقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تساهم في تحسين الإنتاج الفلاحي.[2] وفي حالة اخلاله بالتزاماته فإنه من حق ممثل الوقف ان يقوم بفسخ العقد ومنح الأرض الى مزارع آخر،[3] حيث نصت المادة 12 من نموذج عقد إيجار أرض فلاحية موقوفة على ما يلي: "يحق للوزارة إلغاء عقد الإيجار في الحالات التالية:

* تأخير المستأجر في دفع بدل الإيجار لمدة شهرين متتاليين.

*تسجيل تذبذب في تسديد بدل الايجار أو عدم احترام مواعيده.

*عدم احترام شروط الأمن والنظافة والأدب العام.[4]

[1]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص57

[2]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص57

[3]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص57

[4]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص57

**ملاحظة:** إهمال الملك وعدم الحفاظ عليه.

*إذا ما اقتضت المصلحة العامة لذلك[1]."

**2-عقد المساقاة:**

يصنف ضمن العقود الملزمة للجانبين حيث يلتزم بمقتضاه ممثل الوقف بإعطاء الشجر للمستغل من أجل إصلاحه لقاء جزء من ثمره وفي حالة إخلال المستغل بالتزاماته فإنه من حق ممثل الوقف ان يقوم بفسخ عقد المساقاة، وفي حالة الإضرار بالشجر فإنه يلزم المستغل بالتعويض عن الضرر الذي لحق بالملك الوقفي[2].

وتكون المحاكم العادية الواقع بدائرة اختصاصها العقار هي المختصة بالفصل في المنازعات المثارة بشأن استغلال الأراضي الفلاحية الموقوفة[3].

الا ان إشكال عدم استغلال الأراضي الفلاحية الموقوفة لم يحظى بالاهتمام اللازم من طرف الوزارة المكلفة بالأوقاف اذ يجب إعطاء الأهمية الكبيرة لمشكلة عدم استغلال الأراضي الفلاحية الموقوفة وهذا لن يكون الا عن طريق ما يلي:

أ: الحصر.

ويقصد به جرد تلقائي دقيق وذو مصداقية يسمح بمعرفة جيدة ومضبوطة للأملاك الوقفية وخاصة الأراضي الفلاحية، وكذلك حصر مفهوم البحث عن المعلومات المتعلقة بالأملاك الوقفية في العقارات وبالخصوص الأراضي الفلاحية[4].

ب الحماية.

ويقصد بها الحماية الوقائية، الحماية القانونية والحماية العملية.

---

[1]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص57

[2]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص57

[3]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص58

[4]- بركان فضيلة، المرجع السابق، ص58

. الحماية الوقائية:

ويقصد بها إعلام وتحسيس المجتمع بمفهوم الوقف والفائدة التي نجنيها منه خاصة على مستوى الأراضي الفلاحية ليس فقط للوصول الى معرفة مما تتكون الذمة العقارية الوقفية (وقف عام أو خاص) ولكن لتشجيع استثمار الأراضي الفلاحية الموقوفة[1].

.الحماية القانونية:

ويقصد بها تدعيم النصوص القانونية المنظمة للأوقاف بنصوص أخرى تضمن الحماية اللازمة لاستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق تنظيم صيغ استغلالها وتحديد معايير عدم استغلالها بدقة وكذا تحديد الجزاءات المترتبة على عدم استغلالها[2].

.الحماية العملية:

وتقتضي تدخل مباشر في الميدان لحماية الأراضي الفلاحية الوقفية من الاعتداء المادي بطرد الشاغلين غير الشرعيين وتكوين لجنة خاصة لمعاينة حالة عدم الاستغلال وإثباته[3].

[1]– بركان فضيلة، المرجع السابق، ص58

[2]– بركان فضيلة، المرجع السابق، ص58

[3]– بركان فضيلة، المرجع السابق، ص58

## خلاصة الفصل الأول

نستخلص مما تطرقنا اليه سابقا على ضوء هذا الفصل بأن العقار الفلاحي غالبا ما يتعرض لعدة تصرفات وسلوكات ضارة كالإخلال بواجب استغلال الأراضي الفلاحية وابرام تصرفات ضارة بالعقار الفلاحي او تحويل وجهته الفلاحية، وهذا ما جعل المشرع يتدخل باستحداث هيئات رقابية كالهيئة المختصة بعدم اثبات استغلال الأراضي الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما فرض عدة جزاءات قانونية تترتب عن الاخلال بالالتزامات وهذا على حسب طبيعة الملكية اذا كانت أرض فلاحية تابعة للدولة فالجزاء المترتب هو فسخ العقد الإداري الذي يربط المستثمر مع الدولة و اذا كانت ارض فلاحية تابعة لملكية خاصة فهذا لا يمنع ان تقوم الدولة بتوقيع جزاءات في حال القيام بسلوكيات ضارة او عدم استغلال الأرض الفلاحية فيمكن للدولة ان تضع الأرض الفلاحية حيز الاستثمار تحت نفقة المالك و لها أيضا تعرضها للتأجير و يجوز لها ان تعرضها للبيع اذا كانت نسبة خصوبتها عالية، و هناك أيضا جزاءات قانونية تترتب على عدم استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية و هاته الجزاءات تختلف حسب طبيعة العقد الذي يربط المستغل بالهيئة المسيرة للأوقاف.

# الفصل الثاني: آليات الحماية العلاجية للعقار الفلاحي

**المبحث الأول: آليات الحماية القضائية للعقار الفلاحي**

المطلب الأول :الحماية المدنية للعقار الفلاحي

الفرع الأول: دعاوى حماية الملكية والحيازة

الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية العقارية

الفرع الأول: الجرائم المرتكبة على العقار الفلاحي في قانون العقوبات

الفرع الثاني: الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي المنصوص عليها بقوانين خاصة

**المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي**

المطلب الأول: إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الثاني: خصائص إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الثالث: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الثاني: التأميم

الفرع الأول: تعريف مصطلح التأميم

الفرع الثاني: تمييز اجراء التأميم عن اجراء نزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الثالث: الاستيلاء

الفرع الأول: تعريف الاستيلاء

الفرع الثاني: ضوابط الاستيلاء على الملكية العقارية

**خلاصة الفصل الثاني**

تعد الأرض الفلاحية من اهم مكاسب الثورة التحريرية هذا نظرا لقيمتها العالية ودورها الفعال في توفير الغذاء للمجتمع الجزائري. وفي هذا السياق كرس المشرع عدة نصوص قانونية بهدف تنظيم الملكية العقارية الفلاحية وحمايتها؛ بحيث توجد عدة صور لحماية العقار الفلاحي وهذا ما سنتطرق اليه على ضوء هذا الفصل بحيث سنتناول مختلف صور الحماية القانونية للعقار الفلاحي وهذا بسبب الاعتداءات التي دائما ما يتعرض لها، ولقد قسمنا هذا الفصل الى مبحثين: بحيث سنتطرق في المبحث الأول الى صور الحماية القضائية للعقار الفلاحي وتتمثل في الحماية المدنية والحماية الجزائية وسنتطرق في المبحث الثاني الى الحماية الإدارية.

## المبحث الأول: آليات الحماية القضائية للعقار الفلاحي

يتمتع العقار الفلاحي بقيمة اقتصادية عالية هذا نظرا لدوره الفعال في تحقيق ما يعرف بالأمن الغذائي من خلال تنويع مصادر الغذاء للمجتمع وهذا ما جعله محل او عرضة لعدة اعتداءات من طرف المستغلين له، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يتدخل ويحيط العقار الفلاحي بحماية قانونية وتنقسم هاته الأخيرة الى حماية إدارية وحماية قضائية وسَندرس هاته الأخيرة على ضوء هذا المبحث الذي ينقسم بدوره الى مطلبين، بحيث سنتناول في المطلب الأول الحماية المدنية وفي المطلب الثاني سنبين مضمون الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية.

### المطلب الأول :الحماية المدنية للعقار الفلاحي

سنبين على ضوء هذا المطلب أوجه او صور الحماية المدنية للعقار الفلاحي وتتمثل في سندات اثبات الملكية ودعاوى حماية الملكية والحيازة وسنتناول هاته الأخيرة في الفرع الأول، اما بالنسبة للفرع الثاني سنتناول السندات التي يتم اثبات الملكية بواسطتها.

#### الفرع الأول: دعاوى حماية الملكية والحيازة

وتتمثل هاته الدعاوى في دعوى الاستحقاق ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة وسنستعرض كل دعوى على حدي فيما يأتي:

**أولا: دعوى الاستحقاق**

سنقوم أولا بتعريف هاته الدعوى ثم سنبين أطرافها.

### 1-تعريف دعوى الاستحقاق

وتعرف دعوى الاستحقاق بأنها دعوى عينية تهدف الى حماية حق الملكية، ينصب النزاع فيها على عقار يطالب بملكيته، وتختلف هذه الدعوى عن دعاوى الحيازة في محلها، إذا تنصب الأخيرة على حماية الحيازة أو منع التعرض لها، بينما تنصب دعوى الاستحقاق على ملكية العقار.[1]

### 2-أطراف دعوى الاستحقاق

لدعوى استحقاق الملكية طرفين وهما المدعي والمدعى عليه.

أ-المدعي:

هو الطرف الذي له ان يطالب بملكية العقار، فلا يمكن أن يطالب المالك بملكية عقار وهو في حيازته بل يطلب استحقاق عقاره عندما يكون في حيازة شخص أخر، أما لو كان المالك في دعوى الاستحقاق هو نفسه الحائز فمن الأفضل له أن يرفع دعوى منع التعرض في الملكية،[2] فلو استوفت حيازة المدعي الشروط المقررة قانونيا كان من الأنسب أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة، ذلك لأن الحيازة تعد واقعة مادية، وهي أسهل من حيث وسائل الإثبات.[3]

ب -المدعى عليه:

المدعى عليه في دعوى الاستحقاق العينية عادةً ما يكون الشخص الذي يحوز العقار، وقد وصل العقار إليه إما بطريق الإهمال -حيث يتخلى المالك الأصلي عن عقاره إراديًا مما يتيح للغير الظهور بمظهر المالك أو ادعاء ملكية العقار -أو بوضع اليد من طرف

---

[1]- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية "، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو , 2014، ص35

[2]-ضيف فضيل، لحاق عيسى، "الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، سنة 2020، ص893

[3]- ضيف فضيل، لحاق عيسى، المقال نفسه، ص 893

غير المالك الذي يمارس سيطرة مادية على العقار دون وجود سند قانوني يبرر ذلك.[1] وفي حالة قيام المالك بتمكين الغير من وضع يده على العقار بموجب عقود مثل الإيجار أو الإيداع، فلا يستطيع المالك رفع دعوى استحقاق ضد هذا الغير إلا بموجب العقد، لا لإثبات الملكية بل لإثبات العقد المبرم. دعوى الاستحقاق تتطلب أن يكون المالك موجودًا في نزاع مع الحائز،[2] وعملياً قد يرفع المالك دعوى ضد الحائز الذي علم بالدعوى وتنازل عن الحيازة لشخص آخر، ويعتبر ذلك سوء نية ويمكن للمحكمة قبول دعوى الاستحقاق ضد الحائز الجديد.[3] يجوز للمالك أن يسترد عقاره عبر دعوى استحقاق ضد الحائز الجديد ويُلزم الحائز الأول بتعويضه عن أية خسائر ناجمة عن العملية إذا كان ثمة تراجع في قيمة العقار أو ضرر قد لحق به.[4]

**ثانيا: دعوى منع التعرض**

سنتطرق أولا لتعريف دعوى منع التعرض ثم سنتطرق لأطراف دعوى منع التعرض

**1-تعريف دعوى منع التعرض**

تعرف دعوى منع التعرض بأنها تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحق العيني ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالباً فيها منع التعرض وإزالة مظاهره،[5] وتعرف أيضاً بالنظر إلى الغاية من إقرارها، دعوى منع التعرض يقصد بها منع الاعتداء على الحيازة،[6] ويرى الأستاذ الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري في هذا الصدد بأن دعوى منع

[1]- ضيف فضيل، لحاق عيسى، المقال السابق، ص 894

[2]- ضيف فضيل، لحاق عيسى، المقال السابق، ص894

[3]- ضيف فضيل، لحاق عيسى، المقال السابق، ص895

[4]- ضيف فضيل، لحاق عيسى، المقال السابق، ص895

[5]- صدوقي المهدي ومن معه، "دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الخامس، جوان 2019، ص23

[6]- صدوقي المهدي ومن معه، المقال نفسه، ص23

التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية، إذ هي تحمي الحيازة في ذاتها وهي الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية، فهي دعوى الحيازة المثلى[1].

## 2-أطراف دعوى منع التعرض

### أ-المدعي في دعوى منع التعرض:

إذا وقع التعرض للحائز في حيازته فيرفع دعوى منع التعرض في الحيازة ويجب عليه أن يثبت أنه كان حائزا للعقار وكانت لديه السيطرة المادية وتم التعرض له وأن حيازته كانت أصلية لا عرضية ويجب على المدعي أن يرفع الدعوى خلال سنة تبدأ من تاريخ التعرض ومدة سنة هي مدة سقوط وليست مدة التقادم.[2] وتبعا لذلك فهي تسري على غير كامل الأهلية والغائب ولا تتوقف ولا تنقطع.[3]

لا يُمنح الحائز العرضي الحق في رفع دعوى منع التعرض في الحيازة، نظرًا لأن الحائز العرضي يحوز العقار نيابةً عن الحائز الأصلي، الذي يُعتبر صاحب الصفة القانونية في مثل هذه الدعاوى.[4] بالتالي، إذا قام الحائز العرضي برفع هذه الدعوى، فينبغي رفضها شكلاً. ومع ذلك، يُستثنى المستأجر من هذه القاعدة، حيث يُسمح له بموجب المادة 487 من القانون المدني برفع دعوى منع التعرض وغيرها من دعاوى الحيازة.[5]

أما بالنسبة للمدعي يُطلب منه إثبات أن حيازته للعقار استمرت لمدة سنة كاملة قبل وقوع التعرض، ويُفترض بأن هذه الحيازة استمرت خلال الفترة بين وقت الحيازة والتعرض، وفقًا لما تنص عليه المادة 830 من القانون المدني.[6]

---

[1]- صدوقي المهدي ومن معه، المقال السابق، ص23

[2]-عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء اراء الفقهاء واحكام القضاء، طبعة 2015، ENCYCLOPEDIA، الجزائر, 2015، ص161

[3]- عمر زودة، المرجع نفسه، ص 161

[4]- عمر زودة، المرجع نفسه، ص 162

[5]- عمر زودة، المرجع نفسه، ص 162

[6]- عمر زودة، المرجع نفسه، ص 162

**ب-المدعى عليه في دعوى منع التعرض**

في دعوى منع التعرض، يعد المدعى عليه أي شخص يقوم بالتعرض لحيازة المدعي، والتعرض يتمثل في أي عمل مادي أو تصرف قانوني يُعارض حيازة المدعي. التعرض قد يأتي من شخص طبيعي أو معنوي، سواء كان هذا الكيان عامًا أو خاصًا.[1] التعرض المادي قد يكون نتيجة لأعمال قام بها الأفراد أو أعمال عامة أجرتها الإدارة، ويتضمن هذا النوع من التعرض أي فعل يؤثر على حيازة المدعي، مثل دخول شخص إلى أرض المدعي دون إذن، أو بناء يحجب الرؤية أو الضوء، أو أي تصرف يؤثر على حقوق الجوار.[2] إذا كان التعرض ناتجًا عن أعمال خاصة مرخص بها من الإدارة، مثل بناء جدار، يظل للحائز الحق في رفع دعوى منع التعرض لإزالة التعديات التي وقعت وتأثرت بها حيازته، وهذا الحق لا يُعرقل بمجرد صدور ترخيص إداري لتلك الأعمال.[3]

والتعرض قد يكون ناتجا عن تصرف قانوني يصدر من المدعى عليه يعلن فيه نيته في معارضة لحيازة المدعي كأن يوجه المدعى عليه إنذارا إلى المدعي باعتباره مستأجرا أن يدفع الأجرة له هو لا للمؤجر.[4] وقد يتم التعرض عن طريق نزاع على الحيازة برفع دعوى أمام القضاء يدعي فيها الخصم الحيازة لنفسه فيرفع المدعى عليه دعوى يطالب بحماية حيازته.[5]

**ثالثا: دعوى وقف الأشغال الجديدة**

هي دعوى يرفعها المالك او الحائز والذي له صفة المدعي على شخص له صفة المدعى عليه قام بأعمال من شانها الإضرار او حرمان المالك من ملكيته.[6]

---

[1]- عمر زودة، المرجع السابق، ص 162

[2]- عمر زودة، المرجع السابق، ص 162

[3]- عمر زودة، المرجع السابق، ص 163

[4]- عمر زودة، المرجع السابق، ص 163

[5]- عمر زودة، المرجع السابق، ص 163

[6]-حمدي باشا عمر، "حماية الملكية العقارية الخاصة"، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 81

ويشترط لصحة رفع دعوى وقف الاعمال الجديدة ان تكون مصلحة حالة ومستعجلة وبناء عليه نفهم بأن القسم المختص بالنظر في دعوى وقف الاعمال الجديدة هو القسم الاستعجالي،[1] ويستلزم على المدعي ان يرفع دعواه في حال قيام الأشغال وقبل انتهائها فلو تمت لا يمكن رفع دعوى وقف الأشغال.[2]

ودعوى وقف الأشغال الجديدة كغيرها من الدعاوى القضائية تنتهي بمنطوق حكم يمكن ان يكون في صالح المدعي او المدعى عليه الا انها تختلف عن غيرها من الدعاوى من حيث ان القاضي الاستعجالي لا ينظر في أصل الحق بل يصدر حكما قضائيا اما بوقف الاشغال او باستمرارها دون الرجوع الى التفاصيل وهذا لطابع الدعوى الاستعجالي.[3]

## الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية العقارية

لا يمكن للمالك المطالبة بملكيته بلا سند رسمي او وثيقة تثبت ملكيته للعقار وسنتطرق فيما يلي الى مجموع السندات التي يتم بواسطتها إثبات الملكية العقارية الخاصة:

### أولا: السندات التوثيقية

تدخل السندات التوثيقية ضمن طائفة العقود الرسمية بحيث ان إعداد العقود التوثيقية وتحريرها ليس بالأمر السهل والهين بل يجب اتباع عدة إجراءات قانونية، فأولا يجب التوجه نحو الموثق بهدف إفراغ إرادة المتعاقدين في الشكل الرسمي،[4] وبعد إعداد العقد او السند التوثيقي وتوقيعه يصبح لزاما على الموثق او المكلف بتحرير العقد التوثيقي الاتجاه

[1]– حداد ربيعة، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 14، العدد 01، 2021، ص 96

[2]–حداد ربيعة، المقال نفسه، ص 97

[3]– حداد ربيعة، المقال نفسه، ص 97

[4]– اقلولي ولد رابح صافية، "السند الرسمي كآلية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد الأول , 2013، ص 12

الى مفتشية التسجيل بغرض تسجيل العقد او السند التوثيقي ثم تأتي اخر مرحلة لكي يكتسب السند التوثيقي حجيته وهي الشهر بالمحافظة العقار.[1]

وقد تكون هاته العقود او السندات التوثيقية مبرمة بموجب توافق ارادتين كعقد البيع الذي يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية عقار او منقول الى المشتري مقابل ثمن معين.

وقد تكون في شكل عقود مبرمة بإرادة منفردة كالوصية التي عرفتها المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري بأنها: " تمليك مضاف الى ما بعد الموت "،[2] ويتضح من نص المادة بأن الملكية لا تنتقل الى الموصى له الا بعد وفاة الموصي.

**ثانيا: السندات الإدارية**

وهي القرارات التي تعتمد عليها الهيئات الإدارية كدليل إثبات فأحيانا تقوم الإدارة ببعض التصرفات القانونية كالاستصلاح والبيع والاستثمار والتي تنتهي بتسليم سند اداري ليعتد بهذا الأخير كوسيلة او آلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة.[3]

**ثالثا: السندات القضائية**

وهي السندات التي تصدر عن الجهات القضائية، وتتمثل في الأحكام القضائية ومنها نذكر حكم رسو المزاد العلني وحكم تثبيت الوعد بالبيع، كل هاته الاحكام السابقة الذكر تعتبر سندات قضائية يعتد بها في اثبات او نقل الملكية العقارية وهذا مع احترام إجراءات التسجيل والشهر.[4]

[1]– اقلولي ولد رابح صافية، المقال السابق، ص12

[2]– اقلولي ولد رابح صافية، المقال السابق، ص12

[3]– اقلولي ولد رابح صافية، المقال السابق، ص 13

[4]– اقلولي ولد رابح صافية، المقال السابق، ص 13

## المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي

سنتطرق على ضوء هذا المطلب الى صور الاعتداءات او الجرائم التي يمكن ان يكون العقار الفلاحي عرضة لها، وقد نص المشرع الجزائري على مجموعة من الجرائم التي يمكن ان تمس بالعقار الفلاحي سوى في قانون العقوبات والقوانين الخاصة، بحيث سنتناول في الفرع الأول بعض الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي والمنصوص عليها في قانون العقوبات وفي الفرع الثاني سنبين الجرائم التي يمكن ان تقع على العقار الفلاحي والمنصوص عليها بموجب قوانين خاصة.

### الفرع الأول: الجرائم المرتكبة على العقار الفلاحي في قانون العقوبات

لقد جرم قانون العقوبات الجزائري عدة أفعال او سلوكيات ضارة بالعقار الفلاحي وسنذكرها كما يلي:

#### -جريمة التعدي على ملكية عقارية فلاحية

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة على أركان عامة وهي الركن المادي والشرعي والمعنوي كما تقوم على أركان خاصة سنأتي الى بيانها كما يلي:

#### أ-انتزاع عقار مملوك للغير:

معنى انتزاع العقار: قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزع أو الانتزاع، أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك.[1] وبالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع، ولا يكفي مجرد المرور بل يجب لتحقق الجريمة أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير، وأن العقار المستهدف في هذه الجريمة أرض فلاحية. ولا يهم إن كانت ملكًا لشخص طبيعي أو شخص معنوي عام أو خاص.[2]

---

[1]-بوخاري مصطفى امين، "الحماية الجزائية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 14، سنة 2020، ص 216

[2]- بوخاري مصطفى امين، المقال نفسه، ص 216

**ب-اقتران الانتزاع بالخلسة او التدليس:**

الخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية، أي بعيدا عن أنظار المالك وعلمه، أما التدليس فهو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة عن المالك.[1]

لكي نكون أمام عنصرَيْ الخلسة والتدليس، يجب توافر عدة شروط:

. صدور حكم مدني يقضي بإخلاء العقار الفلاحي إذا كان صاحب العقار شخصًا طبيعيًا أو معنويًا خاصًا، وحكم إداري إذا كان صاحب العقار إدارة عامة[2].

. اتمام اجراءات التبليغ والتنفيذ بإخلاء العقار من الشخص المعتدي وتحرير محضر لذلك من قبل المحضر القضائي.

. عودة المعتدي الى العقار الفلاحي بعد طرده من جديد[3].

في حالة توافر الشروط المذكورة، يفرض المشرع الجزائري عقوبة جزائية ضد الجاني، وهي الحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.[4] ويتم مضاعفة العقوبة في حالة التشديد، والتي تشمل وقوع الاعتداء ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة.[5] في هذه الحالة، تكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج[6].

**2-جريمة الحريق العمدي للأرض الفلاحية**

لقيام جريمة الحرق العمدي للأراضي الفلاحية لابد ان تتوفر على اركان سناتي الى بيانها كما يلي:

---

[1]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 216

[2]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 216

[3]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 217

[4]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 217

[5]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 217

[6]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 217

### أ-الركن **المادي لجريمة الحرق العمدي للأراضي الفلاحية:**

يتمثل الركن المادي لجريمة الحرق العمدي للأرض الفلاحية في فعل وضع النار بهدف إلحاق الأضرار بالعقار، ويتم إحداث النار بكل وسيلة تؤدي إلى الحرق، كإلقاء عود ثقاب مشتعلا أو فحم مشتعل أو غيرها من المواد القابلة للاشتعال.[1] حددت المادة 396 في الفقرتين 4 و5 أن الأموال المستهدفة هي الحقول المزروعة، أشجار، مقاطع أشجار، أخشاب محصولات قائمة، قش، محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم، وهي كلها أموال لصيقة وتابعة للأرض الفلاحية المعتدى عليها. الاعتداء الذي يمسها معناه الاعتداء على الأرض الفلاحية،[2] ويشترط أن تكون الأموال التي وضع الحرق عمداً مملوكة للغير، أي لا تكون مملوكة للجاني[3].

### ب-الركن المعنوي لجريمة الحرق العمدي للأراضي الفلاحية

وهو انصراف إرادة الجاني إلى ارتكاب الفعل الإجرامي على العقار الفلاحي مع علمه أن هذا الفعل سيسبب ضرر للغير وأنه فعل مجرم ومعاقب عليه قانونا[4].

### ج-الركن الشرعي لجريمة الحرق العمدي للأراضي الفلاحية

بناءً على أحكام المادة 396 من قانون العقوبات، تسلط عقوبة السجن المؤقت تتراوح ما بين عشر سنوات إلى عشرون سنة ضد كل من قام بارتكاب جريمة الحرق العمدي لعقار فلاحي مملوك للغير.[5] شدد المشرع من العقوبة إذا توافر ظرف مشدد إذا تعلق الأمر بأملاك الدولة أو أملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام، حيث تصبح العقوبة السجن المؤبد[6].

---

[1]-رميساء كحول، "الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية"، مجلة الدراسات القانونية التطبيقية، المجلد 00، العدد 00، 2022، ص 08

[2]- رميساء كحول، المقال نفسه، ص 8

[3]- رميساء كحول، المقال نفسه، ص 8

[4]- رميساء كحول، المقال نفسه، ص 8

[5]- رميساء كحول، المقال نفسه، ص 8

[6]- رميساء كحول، المقال نفسه، ص 8

### 3-جريمة تخريب المحاصيل

هي جريمة نص عليها المشرع بموجب أحكام المادة 413 من قانون العقوبات. وحتى تقوم، لابد من توافر أركان. هي: فعل التخريب وهو الاتلاف الذي يحصل بأية وسيلة ممكنة. فيجوز أن يكون التخريب بقطع الشجيرات، أو قلعها، أو كسرها، أو تقشيرها بغرض اهلاكها وإلحاق الأضرار بها وبمالكها وكذا بالأرض المزروعة فيها.[1] ويجب أن يقع التخريب على محصولات أو أغراس قائمة، أي لازالت متصلة بالأرض، سواء نَمت طبيعيا أو بفعل صاحبها. ويجب أن تكون تلك المحصولات والأغراس مملوكة للغير بالإضافة إلى الركن المعنوي المتمثل في انصراف إرادة الجاني إلى ارتكاب الفعل الإجرامي وهو يعلم بذلك.[2] في حالة توافر هذه الأركان، تقوم جريمة تخريب المحصولات وفقا للمادة 413 من قانون العقوبات وتسلط على الجاني عقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.[3]

### 4-جريمة الرعي في أرض فلاحية مملوكة للغير

وهي جريمة نص عليها قانون العقوبات الجزائري في المادة 413 مكرر منه والتي تنص على الآتي: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر الى سنتين وبغرامة من 500 دج الى 1000 دج:

1-كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاتل او في الكروم ..... المهيأة بعمل الانسان.[4]

2-كل من جعل مواشي أو دواب الجر ..... تركها تمر فيها.

---

[1]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص219

[2]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص219

[3]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص219

[4]- المادة 413 مكرر من الامر رقم 66-156، المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو سنة 1966، والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم

3-كل من جعل مواشيه او دوابه المعدة للجر او الحمل او الركوب تمر في ارض الغير قبل جني المحصول.[1]

ويفهم من هاته المادة ان جريمة المرور على ملك الغير تقوم على توافر ثلاثة أركان وهي:

- المرور على أرض فلاحية: وتكون بإطلاق المعتدي لمواشيه وتركها تمر على أرض فلاحية وقد يكون بإهمال المواشي وتركها تمر على أرض فلاحية مملوكة للغير وان يكون الغرض من ترك الماشية تمر على أرض الغير هو اتلافها.[2]
- ان تكون الأرض الفلاحية مملوكة للغير او تحت حيازته.
- القصد الجنائي الذي يتحقق بترك المواشي تمر على أرض فلاحية ملك للغير مما يؤدي الى إتلاف المحاصيل وتخريبها.[3]

**5-جريمة إغراق ارض فلاحية**

وهي جريمة نص عليها قانون العقوبات في المادة 444 منه ومضمونها ان يتعمد شخص رفع منسوب المياه حتى يتجاوز الحجم المحدد من طرف السلطة المختصة مما يتسبب في إغراق الأرض الفلاحية والإضرار بها.[4]

وسلط المشرع عقوبة جزائية على مرتكب جريمة إغراق الأرض الفلاحية وهي الحبس من 10 أيام الى شهرين على الأكثر وغرامة مالية من 8000 دج الى 16000 دج او بإحدى هاتين العقوبتين.[5]

---

[1]- المادة 413 مكرر من قانون العقوبات، السابق ذكره

[2]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 219

[3]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 219

[4]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 220

[5]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 220

## الفرع الثاني: الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي المنصوص عليها بقوانين خاصة

لم يكتفي المشرع لقانون العقوبات فقط كوسيلة لحماية العقار الفلاحي جزائيا بل قام بتشريع نصوص خاصة تهدف الى سن حماية رادعة للاعتداءات التي قد تطال العقار الفلاحي وسنتطرق فيما يلي الى النصوص الخاصة التي بواسطتها بسط المشرع حمايته على الأراضي الفلاحية:

### أولا: قانون التوجيه الفلاحي

لقد نص قانون التوجيه الفلاحي على نوعين من الجرائم التي قد تلحق الأرض الفلاحية

**-تغيير الطابع الفلاحي للأرض:**

يعتبر فعلًا مجرمًا ومعاقب عليه بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي. يتطلب توافر أركان معينة لتحقيق هذه الجريمة:

الركن المفترض: وجود أرض فلاحية ذات وجهة فلاحية، ويتم ذلك بالرجوع إلى تصنيف الأرض لدى المصالح المعنية[1].

الركن المادي: تغيير الطابع الفلاحي للأرض عبر وضع منشآت أو بناءات عليها أو استعمالها لغير النشاط الفلاحي.

الركن المعنوي: توافر القصد الجنائي العام والعلم لدى الجاني، والذي يفترض أن يكون موجودًا في ظل رسمية التعامل في المجال العقاري المطلوبة من القانون[2].

في حال توفر هذه الأركان، يتم تسليط العقوبة المنصوص عليها في المادة المذكورة أعلاه[3] .

[1]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص 221

[2]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص221

[3]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص221

**-تعرية أراضي الرعي:**

هو فعل محرم بموجب أحكام المادة 88 من قانون التوجيه الفلاحي التي نصت على: "يعاقب بالحبس من شهر الى ستة أشهر وبغرامة من 150000 دج إلى 500000 دج كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الاغطية الحلفاوية والنباتية خلافا لأحكام المادة 28 من هذا القانون".[1] وحتى نكون امام هذه الجريمة لابد من توافر أركان نذكرها كما يلي:

*الركن المفترض وهو محل الجريمة اي الارض الرعوية والتي عرفتها المادة 26 من قانون التوجيه العقاري بأنها أراضي الرعي وهي التي تكون مغطاة بعشب طبيعي كثيف او خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات سنوية ومتعددة السنوات وعلى شجيرات وأشجار علفية.[2]

*الركن المادي والمتمثل في تعرية أرض الرعي او نزع الاغطية الحلفاوية والنباتية ولا يهم الوسيلة المستعملة في ذلك والمساحة المتضررة .

*الركن المعنوي وهو القصد الجنائي والعلم ويتوفر بمجرد ارتكاب الركن المادي طالما ان الارض رعوية.[3]

**ثانيا: قانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه**

لقد جرم قانون المياه سلوك سقي الأرض الفلاحية بمياه قذرة وهذا بنص المادة 130 من القانون 05-12 المتعلق بالمياه التي تقول: " يمنع استعمال المياه القذرة الغير معالجة في السقي."[4]

---

[1]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص221

[2]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص221

[3]- بوخاري مصطفى امين، المقال السابق، ص221

[4]-المادة 130 من القانون رقم 05-12، مؤرخ في 12 جمادى الثانية عام 1426 الموافق ل 4 اوت سنة 2005 يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، العدد 60، سنة 2005، ص17

وجزاء مخالفة هاته المادة هو الحبس من سنة الى 05 سنوات وغرامة من 500000 دج الى مليون دينار جزائري مع إمكانية مضاعفة العقوبة في حالة العود.[1]

[1]– المادة 179من القانون رقم 05-12، المتعلق بقانون المياه، السابق ذكره

## المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي

يتمتع العقار الفلاحي بقيمة اقتصادية واجتماعية عالية هذا نظرا لدوره الفعال في تحقيق ما يعرف بالأمن الغذائي وكذا بناء اقتصاد قوي بالاعتماد على تصدير المحاصيل الزراعية للخارج كما هو الحال في أغلب الدول المتطورة.

وهذا ما جعل المشرع يحيط العقار الفلاحي بحماية قضائية وإدارية؛ وتتمثل هاته الأخيرة في تدخل الدولة وقيامها بإجراءات قانونية وهذا ما سنتطرق اليه على ضوء هذا المبحث، بحيث سنتطرق في المطلب الأول الى إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، وفي المطلب الثاني سنتطرق لإجراء التأميم، وفي المطلب الثالث سنتطرق لإجراء الاستيلاء.

### المطلب الأول: إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

أحيانا تحتاج الدولة الى انشاء مشاريع استثمارية او تنموية كتعبيد طريق او بناء مدرسة لكن تجد صعوبة في ذلك لعدم وجود وعاء عقاري فتضطر الدولة الى القيام بإجراء قانوني يعرف بنزع الملكية للمنفعة العامة الذي سنحدد تعريفه في الفرع الأول وخصائصه في الفرع الثاني واجراءاته في الفرع الثالث.

#### الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة

يعد طريقة استثنائية لاكتساب أموال او حقوق عقارية لتحقيق المصلحة او المنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف.[1]

وعرفها الأستاذ سليمان محمد الطماوي بأنها حرمان مالك العقار من ملكيته لزوما من أجل تحقيق منفعة عامة ويتقاضى تعويضا مقابل نزع ملكيته.[1]

[1]–طفياني مختارية، "نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 275.

وتم تعريفها أيضا بأنها إجراء يحرم مالك العقار من ملكيته جبرا لتحقيق منفعة عامة ويقتضي المالك مقابل نزع ملكيته تعويض مناسب وعادل. [2]

ويستشف من التعريفات المقدمة بأن نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء قانوني يتضمن نزع ملكية شخص معين مقابل تحقيق منفعة عامة كتعبيد طريق عمومي أو بناء مدرسة ويتقاضى مالك العقار تعويضا منصفا مقابل حرمانه من ملكيته.

## الفرع الثاني: خصائص إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة

يتميز إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة بعدة خصائص سنأتي الى بيانها كما يلي:

### 01-مقصورة على العقارات دون المنقولات:

لقد استقر الفقه والتشريع في بادئ الأمر على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 02 و03 وكذا المادة 677 من القانون المدني[3].

حيث تنص المادة 02 منه على أنه: "يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية..... ".[4]

كما نصت المادة 03 من القانون 91/11 على أنه: "يخضع لنزع ملكية عقارات أو حقوق عينية من أجل المنفعة العمومية ..... .[5]

---

[1]- محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة،1975، ص 649

[2]-عليوات ياقوتة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد التاسع، 2016، ص108.

[3]- الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة، 2015.2016، ص 221.

[4]- الوافي فيصل، المرجع نفسه، ص 221

[5]- الوافي فيصل، المرجع نفسه، ص 221

كما تنص المادة 677 من القانون المدني على أنه: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون". غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل[1].

فمن خلال استعراض نصوص هذه المواد تبين أن المادة 677 من القانون المدني توضح نطاق وموضوع نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة بصورة أدق وأوضح مما جاء في المادتين 02 و03 من القانون 91/11 المتضمن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة[2] .

**02-لتحقيق منفعة عامة**

نزع الملكية للمنفعة العامة هي وسيلة قانونية نص عليها الدستور ونظمها القانون لتمكين الإدارة من اللجوء إليها بصفة استثنائية لتلبية احتياجات المرافق العامة وتحقيق المنفعة العامة والقانون رقم 11/91 جاء كتكريس للمبادئ التي تضمنتها احكام المادتين 20 و49 من دستور 1989.[3]

**03-نزع الملكية يكون بمقابل تعويض عادل ومنصف**

عندما تكون الدولة او أحد هيئاتها بصدد القيام بإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة يقتضي عليها ان تعرض مبلغ تعويض على المالك ولهذا الأخير ان يقبل مبلغ التعويض او أن يرفض فعندما يتم قبول مبلغ التعويض المقترح يتم ايداعه لدى الخزينة من أجل الحصول على رخصة لنقل الملكية.[4]

[1]- الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 221

[2]- الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 221

[3]- الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 222.221

[4]- الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 223

### 4-نزع الملكية حق مقرر للأشخاص المعنوية العامة

عند المقارنة بين القانون 11/91 والقديم المتعلق بنزع الملكية نجد أن هذا الأخير ميز في المادتين 02 و08 منه بين المستفيد من الملكية وهي الجماعات المحلية والهيئات العمومية الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي او الاجتماعي او الثقافي وبين من يملك الحق في نزع الملكية وهو مجموعة وزارية محددة او الوالي حسب موقع الأملاك المراد نزعها.[1]

أما بالنسبة للقانون 11/91 لم يحدد بشكل صريح الشخص الذي له الحق في نزع الملكية او الشخص المستفيد من الملكية، الا ان هذا لا يعتبر تغافلا من المشرع او تقصير فنزع الملكية في كل الأحوال لا يكون الا من الدولة وبهدف المصلحة العامة عن طريق تخصيص الأملاك المنزوعة.[2]

### الفرع الثالث: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

طبقا لأحكام المادة 03 من القانون 91-11 يخضع إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة لعدة إجراءات مسبقة نذكرها كما يلي:

- "التصريح بالمنفعة العامة
- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية
- قرار عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها."[3]

---

[1]- الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 224.223

[2]- الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 224

[3]- المادة 03 من القانون رقم 91-11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أفريل عام 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، صادرة بتاريخ 08 ماي سنة 1991، ص 694.

## المطلب الثاني: التأميم

سنتطرق على ضوء هذا المطلب الى تعريف مصطلح التأميم ثم سنميزه عن اجراء نزع الملكية للمنفعة العامة.

### الفرع الأول: تعريف مصطلح التأميم

عرفه الأستاذ عدنان القوتلي بأنه: " العملية التي تنتقل بمقتضاها ملكية مشروع او مجموعة من المشروعات الى الأمة تحقيقا للمنفعة العامة بهدف كف يد الإدارة الرأسمالية".[1]

وذهب أيضا بعض الفقهاء الى تعريف التأميم بانه: " عمل من أعمال السيادة تنتقل بموجبه وسائل الإنتاج وبعض الأنشطة المعينة من الافراد والهيئات الخاصة الى الدولة من اجل استغلالها لخدمة المصلحة الجماعية ".[2]

استنادًا إلى التعريفين المقدمين لمصطلح "التأميم"، يمكن استخلاص تعريف موحد يعكس الجوانب الأساسية لكلا التعريفين وهو ان التأميم هو عمل من أعمال السيادة يتضمن انتقال ملكية وسائل الإنتاج أو مشروعات معينة من القطاع الخاص إلى الدولة. يتم هذا الانتقال بغرض إدارة هذه الموارد أو المشروعات بما يخدم المصلحة العامة ويضمن التحكم الفعال في الأنشطة الاقتصادية للدولة، بعيدًا عن الإدارة الرأسمالية الخاصة، لتحقيق الفائدة المجتمعية الأوسع.

هذا التعريف يجمع بين العناصر الرئيسية في كلا التعريفين: عمل السيادة، انتقال ملكية من الخاص إلى العام، والهدف من تحقيق المنفعة العامة.

---

[1]–عبد المومن بن صغير، "التأميم بين السيادة الإقليمية للدولة واحكام القانون الدولي"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 08، العدد 01 , 2020، ص 77

[2]– عبد المومن بن صغير، المقال نفسه، ص78.

### الفرع الثاني: تمييز إجراء التأميم عن إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة

التأميم يعد أخطر من نزع الملكية للمنفعة العمومية بحيث ان هذا الأخير يخضع لرقابة الجهات القضائية الإدارية، أما التأميم فلا يخضع لرقابة القضاء لكونه عملا من أعمال السيادة.[1]

إلا انه هذا الاختلاف لا يمنع من تشابه الإجراءين بحيث يشترك ويتشابه التأميم مع إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة في ان كلاهما يخولان للمطالبين بهما الحق في طلب التعويض الملائم.[2]

## المطلب الثالث: الاستيلاء

يمنح القانون الحق للدولة في ممارسة عدة تصرفات قانونية على الأملاك العقارية الخاصة كالاستيلاء الذي سنحدد تعريفه في الفرع الأول ثم سنتطرق لضوابطه في الفرع الثاني

### الفرع الأول: تعريف الاستيلاء

يعرف الاستيلاء بأنه: حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل.[3]

ويعرف أيضا بأنه: منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء.[1]

---

[1]– الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 225

[2]– الوافي فيصل، المرجع السابق، ص225

[3]–بن طيبة صونية، "ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار –دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والمغربي، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الحادي عشر , 2016، ص 149

ويستشف من التعريفين ان الاستيلاء هو إجراء مؤقت يتم بموجبه وضع اليد جبرا على عقار مملوك لشخص معين بغرض تحقيق المنفعة العامة مع تقديم تعويض للمالك عن مدة الاستيلاء.

**الفرع الثاني: ضوابط الاستيلاء على الملكية العقارية**

نظرا لان الاستيلاء يعد إجراء يمس بحق الملكية العقارية الخاصة أخضعه المشرع لعدة قيود او ضوابط سنأتي الى بيانها كما يلي:

- يجب ان يصدر عن هيئة إدارية مختصة قانونا مثل الوالي ويتم تنفيذه من قبل رئيس البلدية ويكون كتابيا.
- تحدد فيه الأموال المعنية (قد تكون منقولات او عقارات او حتى خدمات).[2]
- تحدد المدة المقررة للاستيلاء لان الاستيلاء يكون بقصد الاستعمال فقط وليس من اجل التملك او الاكتساب ويستلزم القيام بجرد قبل وبعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي او الجزئي او فقدان المال لقيمته.[3]
- لا يمس العقارات والمباني المخصصة للسكن.
- تحديد طريقة وكيفية التعويض.[4]

[1]– بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية) – الإطار المفاهيمي في تشريعات الدول المغاربية (الجزائر–تونس–المغرب)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، العدد 02، جوان 2014، ص 264

[2]– الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 226

[3]– الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 226

[4]– الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 226

## خلاصة الفصل الثاني

لقد تناولنا في هذا الفصل مختلف صور الحماية القانونية التي احاط بها مشرع العقار الفلاحي وتتمثل في الحماية المدنية والجزائية والإدارية.

ففي الحماية المدنية للعقار الفلاحي، تم التركيز على دعاوى حماية الملكية العقارية والحيازة، وتطرقنا ايضا لبعض السندات المثبتة للملكية العقارية. أما في الحماية الجزائية للعقار الفلاحي، فقد تم التطرق إلى مجموعة واسعة من الجرائم التي يتعرض لها العقار الفلاحي، سواء في قانون العقوبات أو القوانين الخاصة. ولا يقتصر الأمر على ذلك، بل تمت مناقشة تدخل الدولة إداريًا في بعض التصرفات، حيث تفرض قيودًا لحماية المالك من تعسف الإدارة.

# الخاتمة

**الخاتمة**

و في ختام دراستنا البحثية نخلص ان العقار الفلاحي غالبا ما يتعرض لعدة انتهاكات من طرف المالكين او المستغلين له، و هذا ما استوجب تدخل المشرع من خلال سن ترسانة من النصوص القانونية التي تهدف الى حماية العقار الفلاحي؛ كقانون التوجيه العقاري الذي نص على عقوبات تترتب في حالة المساس بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة، او القانون 03.10 الذي نص على عقوبة الفسخ الإداري للعقد الذي يخول المستثمر حق استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و هناك أيضا عقوبات تترتب في حال المساس بالأراضي الفلاحية الوقفية او بما يتعلق بها، و تم استحداث هيئات رقابية بهدف ضمان استغلال أمثل للأراضي الفلاحية و هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية بهدف مراقبة مدى حسن استغلال المستثمرة، و لم يكتفي المشرع بهاته النصوص القانونية فقط بل أحاط أيضا العقار الفلاحي بحماية قضائية و حماية إدارية؛ بحيث تتمثل الحماية القضائية في الحماية الجزائية و الحماية المدنية التي تتمثل في مجموع الدعاوى التي من حق المالك او الحائز في رفعها بغرض حماية ملكيته او حيازته من مختلف اشكال التعدي من طرف الغير، و لكن رفع دعاوى حماية الملكية ليس بشيء هين بل يجب على المالك تقديم سند رسمي مثبت للملكية العقارية. اما بالنسبة للحماية الجزائية فهي تتمثل في العقوبات الجزائية المنصوص عليها في قانون العقوبات او في القوانين الخاصة كقانون التوجيه الفلاحي و قانون المياه الذي يجرم سقي الأراضي الفلاحية بالمياه القذرة، و نجد أيضا ان هناك صورة أخرى من صور الحماية القانونية و هي الحماية الإدارية التي تتمثل في تدخل الدولة وفرضها قيود على التصرفات التي تمس بحق الملكية الخاصة باعتباره حق مقدس ولا يجوز الاعتداء عليه، فالإدارة أحيانا تمارس بعض التصرفات الواردة على الملكية كإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة وإجراء التأميم والاستيلاء، إلا التأميم يختلف عن الاستيلاء و نزع الملكية في أنه إجراء سيادي لا يخضع لرقابة و لقد توصلنا بعد نهاية داستنا الى النتائج التالية :

- لقد ساهمت النصوص القانونية والآليات الرقابية التي استحدثها المشرع الى حد بعيد في حماية الأراضي الفلاحية وهذا عن طريق إعطائها او منحها لمن يريد استغلالها أحسن استغلال.
- للحماية المدنية دور كبير في حماية الملكية الفلاحية العقارية فهي تمنع الغير بأي حال من الأحوال من التعرض لملكية المالك وهذا عن طريق دعاوى حماية الملكية التي يجب فيها على المالك لقبول دعواه تقديم سند رسمي يثبت ملكيته.
- والحماية الجزائية أيضا لا غنى عنها فهي تمثل الردع القانوني لمرتكبي الجرائم ضد أموال عقارية مملوكة للغير، ولكون العقار الفلاحي يمثل مصدر الغذاء فإن محاولة المساس به يعد إضرارا بالحياة الاجتماعية من خلال عدم توفير الغذاء الكافي لفئة من الشعب.
- لن ننسى دور الحماية الإدارية التي تلعب دور في حماية حق الملكية من خلال فرض ضوابط على التصرفات الإدارية التي تقع على الملكية العقارية.

وفي الأخير اقترح بعض التوصيات كما يلي:

- إعادة النظر في العقوبات الجزائية المقررة لاسيما من جانب الغرامات المالية اذ تعد من حسب وجهة نظري غير كافية لردع الاعتداءات.
- محاولة تسريع إجراءات مسح الأراضي نظرا لدورها الفعال في تطهير الملكية العقارية عن طريق منح سند رسمي مثبت للملكية العقارية وهو الدفتر العقاري.

# الملاحق

## الملحق الأول: نموذج من عقد إيجار أرض فلاحية وقفية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية — مديرية الأوقاف

عقد ايجار رقم /...../ م أ

# عقد ايجار أرض فلاحية وقفية

طبقا للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق ل 27 افريل سنة 1991 م المتعلق بالأوقاف ، لاسيما المادة 42 منـــه .

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 23 ذي القعدة عام 1409 هـ الموافق ل27 جوان سنة 1989 م ، المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية لا سيما المادة 6 فقرة 5 منه .

## أبرم هذا العقد بين :

1-<u>الطرف الأول المؤجر:</u>

وزارة الشؤون الدينية ، الكائن مقرها ب 4 نهج تيمقاد حيدرة ، الجزائـــر .

الممثلة بواسطة .....من جهة.

بصفته :.....

و

2- <u>الطرف الثاني المستأجر:</u>

السيد (ة).....

المولود(ة) بتاريخ.....ب.....من جهة أخرى

بصفته .....

و المتاكن .....

<u>الفصـــــل الأول</u>

## مـــحـــل و قـيـمـــة الإيـجـــــار

المادة 1 :

تؤجر وزارة الشؤون الدينية ، طبقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد للسيـد (ة) .....

أرض فلاحية وقفية الكائنة ب .....

.....بلدية.....ولاية.....

يحدها شرقا.....

غربا .....

شمالا .....

جنوبا.....

مساحتها .....

المادة 7 :

يلتزم المستأجر بإجراء كل الأعمال التي من شأنها ترقية و تطـــوير الأرض ومنتوجاتها.

المادة 8:

يلتزم المستأجر باحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمـن ، و حسن الجيرة وفي حالة مخالفتهما يفسخ العقد بقوة القانون دون أي تعويض و تقع عليه المسؤولية المدنية فيما يترتب عن استغلال هذه الأرض الفلاحية أمام ما قد يحدث بها من حوادث وما تسببه من أخطار.

المادة 9:

يقع على المستأجر تسديد تكـــاليف إيصال الماء و الكهرباء والغاز و يقع عليه تسديد فواتير الإستهلاك فيها و كذا إصلاح الآلات والمعدات الموجودة بالأرض الفلاحية.

المادة 10:

لا يمكن للمستأجـر أن يسترد مبلغ التسبيق إذا قرر إلغاء عقد الإيجار قبل انتهاء فـــترتـــه.

المادة 11:

يحق للمستأجر أن يطلب إلغاء عقد الايجار ويشعـــر الوزارة بطلبه برسالة تبلـغ عن طريق محضرقضائي ، و يقع عليه تسديد كراء فترة انتظار الرد على أن لا تتعدى هذه الفترة الشهرين و يستلزم عنه عند الخروج تسليم الأرض للوزارة أو للجهة التي تمثلها.

المادة 12 :

يحق للوزارة إلغاء عقد الإيجار في الحالات التالية:

- تأخر المستأجر في دفع الإيجار شهرين متتاين .
- تسجيل المستأجر تذبذبا في تسديد أجرة الكراء وعدم إحترام مواعيد ها
- عدم احترام شروط الأمن والنظافة و الأدب العام.
- ملاحظة إهمال المالك و عدم الحفاظ عليه.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

المادة 13:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يسعى إلى حله بالتراضي في المراحل الأولى وفي حالة عدم التوصل لذلك يحال على الجهات المختصة.

المادة 14:

تختص محكمة القليم العقار ، بالفصل في المنازعات التي تتعلق حوله .

المادة 15:

يلتزم الطرفان باحترام هذا العقد و كل تصرف مناف لمواده يعتبر لاغ.

المادة 16 :

يصبح هذا العقد ملزم للطرفين فور إمضائه يوم .....
تاريخ سريان مفعوله و تنتهي مدته يوم :.....

المادة 17:

وقع المتعاقدان هذه الوثيقة دون ضغط ولا تأثير و على ما تضمنته من معلومات برضى وموافقة الطرفين عند التسليم والإستلام.

المادة 18:

يحرر المؤجر هذا العقد على نسختين وتسلم نسخة منه للمستأجر.

المادة 19:

يلغى هذا العقد كل عقد سبقه في التاريخ و يكون بذلك العقد الثاني لاغيا

حرر في
يوم

| الطرف الاول | قرأ وصادق عليه الطرف الثاني |
| --- | --- |
| وزارة الشؤون الدينية | المستأجـــــر |

# قائمة المصادر والمراجع

# قائمة المصادر والمراجع

## أولا: النصوص الرسمية:

**1. الدساتير:**

- دستور الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

**2. الأوامر والقوانين**

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق ل 08 جوان عام 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- القانون رقم 91-11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أفريل سنة 1991 والمتضمن تحديد قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 8 ماي 1991.
- القانون 05-12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426، الموافق ل 24 جويلية سنة 2005 والمتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخة في 04 سبتمبر سنة 2005.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في اول شعبان عام 1429 الموافق ل 03 اوت سنة 2008 والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 10 اوت 2008.

**ثانيا: المؤلفات**

**1. الكتب:**

- حمدي باشا عمر، "حماية الملكية العقارية الخاصة"، دار هومة، الجزائر، 2003.
- عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء اراء الفقهاء واحكام القضاء، ENCYCLOPEDIA، الجزائر , 2015.
- محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة ، 1975.

**2-الأطروحات والرسائل:**

**أ- الأطروحات**

- الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، 2015.2016.

**ب -الرسائل**

- بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية -دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجيستير، جامعة البليدة، جانفي 2005.
- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية "، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2014.

**3-المقالات العلمية**


- أقلولي ولد رابح صافية، "السند الرسمي كآلية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد الأول , 2013.
- بن طيبة صونية، "ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار –دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والمغربي، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الحادي عشر , 2016.
- بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية) – الإطار المفاهيمي في تشريعات الدول المغاربية (الجزائر–تونس–المغرب)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، العدد 02، جوان 2014.
- بوخاري مصطفى امين، "الحماية الجزائية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 14، سنة 2020.
- حداد ربيعة، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 14، العدد 01، 2021.
- دغيش احمد، "تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الاضرار به" مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجل د1، العدد 03، جامعة باتنة، سبتمبر 2014.
- ذيايبية نعيمة، ملاوي إبراهيم، "النظام القانوني لواجب استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، صدرت بتاريخ 15.01.2023.
- رميساء كحول، "الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية"، مجلة الدراسات القانونية التطبيقية، المجلد 00، العدد 00، 2022.
- صدوقي المهدي ومن معه، "دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الخامس، جوان 2019.

- ضيف فضيل، لحاق عيسى، "الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، سنة 2020.
- طفياني مختارية، "نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- عبد المومن بن صغير، "التأميم بين السيادة الإقليمية للدولة واحكام القانون الدولي"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 08، العدد 01 , 2020.
- عبد المومن بن صغير، "التأميم بين السيادة الإقليمية للدولة واحكام القانون الدولي"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 08، العدد 01 , 2020.
- عليوات ياقوتة، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد التاسع، 2016.
- قاصي نجاة،" صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي "، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، المجلد السابع، سنة 2021.

**ثالثا–المواقع الالكترونية**

- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية https://www.onta.dz

# الفهرس

## فهرس المحتويات

**شكر وعرفان** ..... /

**إهداء** ..... /

**مقدمة** ..... 1

**الفصل الأول: كيفيات حماية العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري**

**المبحث الأول: صور المساس بالعقار الفلاحي وفق قانون التوجيه العقاري** ..... 4

**المطلب الأول: الإخلال بإلزامية استغلال العقار الفلاحي** ..... 4

**الفرع الأول: تعريف عدم استغلال العقار الفلاحي:** ..... 4

**الفرع الثاني: شروط عدم استغلال العقار الفلاحي:** ..... 5

**الفرع الثالث: التكييف القانوني لعدم استغلال العقار الفلاحي** ..... 6

**المطلب الثاني: إبرام تصرفات ضارة بالعقار الفلاحي** ..... 7

**الفرع الأول: المعاملات التي تغيب فيها الشكلية كشرط أساسي في المعاملات العقارية** ..... 7

**الفرع الثاني: المعاملات التي تلحق ضررا بقابلية الأرض للاستثمار** ..... 8

**الفرع الثالث: المعاملات المتسببة في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس وبرامج التوجيه** ..... 8

**المطلب الثالث: تحويل الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية** ..... 9

**الفرع الأول :الأساس القانوني لحظر تحويل الوجهة الفلاحية للأرض** ..... 9

**الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على مبدأ حظر تحويل العقار الفلاحي:** ..... 9

**المبحث الثاني: آليات حماية العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري:** ..... 11

**المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بحماية العقار الفلاحي** ..... 11

**الفرع الاول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية** ..... 11

**الفرع الثاني: اللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي** ..... 16

**المطلب الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية** ..... 19

**الفرع الأول: جزاء عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة** ..... 19

**الفرع الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة** .. 20

**الفرع الثالث: الجزاءات القانونية المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية** ..... 22

**خلاصة الفصل الأول** ..... 27

**الفصل الثاني: آليات الحماية العلاجية للعقار الفلاحي ..... 28**

**المبحث الأول: آليات الحماية القضائية للعقار الفلاحي ..... 29**

**المطلب الأول :الحماية المدنية للعقار الفلاحي ..... 29**

**الفرع الأول: دعاوى حماية الملكية والحيازة ..... 29**

**الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية العقارية ..... 34**

**المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي ..... 36**

**الفرع الأول: الجرائم المرتكبة على العقار الفلاحي في قانون العقوبات ..... 36**

**الفرع الثاني: الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي المنصوص عليها بقوانين خاصة ..... 41**

**المبحث الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي ..... 44**

**المطلب الأول: إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ..... 44**

**الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة ..... 44**

**الفرع الثاني: خصائص إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ..... 45**

**الفرع الثالث: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ..... 47**

**المطلب الثاني: التأميم ..... 48**

**الفرع الأول: تعريف مصطلح التأميم ..... 48**

**الفرع الثاني: تمييز إجراء التأميم عن إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ..... 49**

**المطلب الثالث: الاستيلاء ..... 49**

**الفرع الأول: تعريف الاستيلاء ..... 49**

**الفرع الثاني: ضوابط الاستيلاء على الملكية العقارية ..... 50**

**خلاصة الفصل الثاني ..... 51**

**الخاتمة ..... 52**

**الملحق الأول: نموذج من عقد إيجار أرض فلاحية وقفية ..... 54**

**قائمة المصادر والمراجع ..... 58**

## ملخص الدراسة

لقد كرس المشرع الجزائري ترسانة من النصوص القانونية من أجل ضمانة حماية كافية للعقار الفلاحي نظرا للسلوكات الضارة التي يتعرض إليها كتحويله عن طابعه الفلاحي وهذا ما جعل المشرع يتدخل بنصوص قانونية كقانون التوجيه العقاري وقانون العقوبات وقانون نزع الملكية للمنفعة العامة وآليات رقابية كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة المختصة بإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية



**Abstract**

The Algerian legislator has dedicated a set of legal texts to ensure adequate protection for agricultural land due to the harmful practices it faces, such as converting it from its agricultural nature. This prompted the legislator to intervene with legal texts such as the Land Orientation Law, the Penal Code, and the Law on Expropriation for Public Utility, as well as regulatory mechanisms like the National Office for Agricultural Land and the committee specialized in proving the non-exploitation of agricultural land.