



جامعة زيان عاشور- الجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الإستصلاح في ظل القانون السابق رقم 18/83

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

لعروسي سليمان

إعداد الطالب:

ظواهري محمد

لجنة المناقشة:

- 1- أ.بن عليّة حميد رئيسا.
- 2- أ. لعروسي سليمان مشرفا و مقرا.
- 3- أ.بوصري بلقاسم مناقشا.

السنة الجامعية 2016-2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

*** أولاً نشكر العلي القدير هو وحده الموفق والمعين

كما نتقدم بتشكراتنا الخالصة إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد

ففي إنجاز هذا العمل المتواضع ***

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى روح أبي الطاهرة وإلى الوالدة الكريمة أطال الله في عمرها

إلى كل طلبة وأساتذة وموظفي كلية الحقوق والعلوم

السياسية بجامعة الجزائر

إلى أستاذي المشرف لعروسي سليمان

مقدمة :

تمتلك الجزائر مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية ، أغلبيتها تحتاج إلى إصلاح أو تهيئة ومعظمها تتواجد بالجنوب ، أين تقدر الأراضي الصحراوية بـ 200 مليون هكتار من المساحة الإجمالية للجزائر ، وبما أن هناك تحديات تتطلب رفع الإنتاج الفلاحي كما ونوعا لتحقيق الأمن الغذائي لأفراد المجتمع خاصة في ظل التزايد المستمر لعدد السكان وإنخفاض أسعار المحروقات ، كان لابد على الدولة من إعداد خطط تنموية وإتباع سياسات زراعية فعالة من بينها الأخذ بفكرة استصلاح الأراضي لتوسيع الأراضي الفلاحية.

حيث أن فكرة الاستصلاح فكرة قديمة النشأة تعود جذورها إلى الشريعة الإسلامية أين كانت تعرف بإحياء الأرض الموات والمقصود منها الأرض التي لا مالك لها ولا ينتفع بها إلا إذا تمت تهيئتها.

وهذا ما انتهجته الجزائر بصدور القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية العقارية والمرسوم رقم 724/83 المطبق لهذا القانون وهذا قصد النهوض بالزراعة بمعظم مناطق الجزائر أين تهدف سياسة الإستصلاح المنتهجة من طرف الدولة إلى تهيئة الأرض بكل الوسائل المتاحة لتتم الغراسة والزراعة وتنقية الأرض وتجهيزها والمحافظة على التربة وتغذيتها وكل عمل يجعل الأرض صالحة للزراعة .

الأخذ بآلية الاستصلاح يشجع المواطنين على خدمة الأرض خاصة أنه بالرجوع إلى القانون 18/83 يتم نقل ملكيتها من طرف الدولة للمستصلح بالدينار الرمزي مقابل القيام ببرنامج الاستصلاح خلال مدة زمنية محددة، ولا بد من توفر شروط في كل من المستصلح والأرض محل الإستصلاح لتتم العملية.

والملاحظ أن قانون 18/83 جاء بسياسة جديدة وهي التنقل من الملكية الجماعية للمستثمرات الفلاحية كما كان في قانون الثورة الزراعية الملغى إلى الأخذ بنظام الملكية الخاصة ورد

الاعتبار لها والتوجه نحو خوصصة القطاع العام ، وقد حدد هذا القانون المناطق الممكن كسب ملكيتها عن طريق الإستصلاح وهي الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذلك الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بالإضافة إلى المناطق الجبلية التي أضافها المرسوم التنفيذي رقم 724/83 ، واستثنى المشرع الجزائري مجموعة من الأراضي والتي لا يمكن كسب ملكيتها عن طريق الاستصلاح وهي الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي والأراضي التابعة للثورة الزراعية بالإضافة إلى أراضي أخرى استثناها المنشور الوزاري رقم 435 الصادر عن وزارة الفلاحة بتاريخ 18 أبريل 1984 تحت عنوان حقل تطبيق القانون 18/83.

والمشرع الجزائري بالإضافة إلى القانون 18/83 تطرق لآلية الإستصلاح في عدة نصوص قانونية أخرى كل منها له جانبه التطبيقي الخاص.

ونقل الملكية للمستصلح يتم وفق إجراءات قانونية سواء من المستصلح أو الجهة الإدارية المانحة لقرار الاستفادة للمترشح فتبدأ من تكوين الملف الإداري و تنتهي بتقديم قرار الاستفادة الذي يشهر بالمحافظة العقارية .

والاستصلاح كغيره من الآليات الأخرى يترتب آثار فنقل الملكية فيه معلق على شرط فاسخ أي يمكن أن ينجز المترشح للاستصلاح برنامجه وتنقل إليه الملكية خلال المدة المحددة بخمس سنوات أو العكس في حالة ما فشل برنامج الاستصلاح فيمكن إبطال عقد الملكية من طرف القضاء بناء على طلب الوالي.

مدي إنجاز ونجاح برنامج الإستصلاح يتوقف على تقرير المعاينة الذي تعده لجان خاصة والتي أثناء مراقبتها لعملية الإستصلاح إما أن تصدر تقرير إيجابي يكون في صالح المترشح أو تقرير سلبي يؤدي إلى إلغاء برنامج الإستصلاح وفسخ عقده ، مع مراعاة نسبة الإنجاز بالإضافة إلى ضمان حقوق المستصلح التي يخولها القانون له ، دون أن يخل هو كذلك بالتزاماته.

قانون الاستصلاح لم يخلو من المنازعات القضائية خاصة وأن هناك العديد من الدعاوى القضائية المرفوعة في هذا المجال ، فالجهات القضائية المختصة للفصل في منازعاته قد تكون جهات إدارية أو عادية و هذا راجع لطبيعة أطراف النزاع مع لزوم احترام شروط رفع الدعوى حسب القواعد العامة للتقاضي ، وتتنوع الدعاوى القضائية من دعوى الإلغاء المرفوعة من المترشح ضد الوالي أو دعوى الفسخ المرفوعة ضد المترشح أو دعوى استحقاق الملكية المرفوعة من الغير وهناك العديد من الاجتهادات القضائية في هذا المجال.

أهمية الموضوع :

موضوع كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح له جانب كبير من الأهمية والفائدة سواء بالنسبة للدولة التي بانتهاجها آلية الاستصلاح تحقق نوع من التوازن بين الشمال والجنوب ورفع الإنتاج الفلاحي والمساهمة في محاربة التصحر واستغلال أراضي شاسعة مهمة قابلة للفلاحة ، وكذلك الأمر بالنسبة للمستصلحين أين برنامج الاستصلاح يمكنهم من كسب ملكية الأرض المستصلحة وهذه الضمانة وحدها كفيلة بتشجيعهم على إنجاز برنامج الاستصلاح وبذل كل الجهود لتحقيق أفضل النتائج.

أسباب اختيار الموضوع:

هناك عدة أسباب ذاتية وموضوعية دفعتنا لاختيار موضوع الاستصلاح وهي كالتالي:

الأسباب الذاتية

الحب الكبير للفلاحة والزراعة و كل مايتعلق بالأرض ، بالإضافة إلى الرغبة في معرفة كل تفاصيل عملية الإستصلاح كيف تبدأ وكيف تنتهي والصعوبات التي تواجه العملية على أرض الواقع.

الأسباب الموضوعية

هناك مجموعة من الأسباب تتمثل في الأهمية الكبيرة لفكرة الاستصلاح وما تحققه من مزايا للاقتصاد الوطني ، وكذلك الاستصلاح يشجع هجرة المواطنين للمناطق الصحراوية لتعميرها واستصلاح أراضيها وتحقيق توازن بين الشمال والجنوب خاصة وأن معظم الأراضي المستصلحة تتركز بالمناطق الجنوبية.

الصعوبات والعراقيل التي واجهتنا في إنجاز المذكرة :

هناك مجموعة من العراقيل واجهتنا في إعداد المذكرة منها نقص المراجع المتخصصة في مجال استصلاح الأراضي فهي شبه منعدمة بالإضافة إلى وجود عدة تناقضات في النصوص القانونية المنظمة لعملية الاستصلاح والمراجع القانونية الأخرى .

الدراسات السابقة لموضوع استصلاح الأراضي

من خلال الأبحاث التي قمنا بها في إعداد مذكرتنا هذه صادفتنا مجموعة من الرسائل والأطروحات الجامعية عالجت كليا أو في بعض جوانبها موضوع استصلاح الأراضي من بينها أطروحة بعنوان إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز ، وكذلك مذكرة أخرى لنيل شهادة الماستر حقوق تحت عنوان كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق استصلاح الأراضي.

المنهج المتبع في إعداد المذكرة

اخترنا أن تكون دراستنا للموضوع من خلال الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي وهذا لطبيعة الموضوع الذي اعتمدنا في غالبه على تحليل النصوص القانونية.

وللإجابة على كل ما يمكن أن يثور حول موضوع الاستصلاح ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

هل يعتبر الاستصلاح وسيلة ناجحة لكسب الملكية العقارية ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم بحثنا إلى فصلين في كل فصل مبحثين أين تناولنا في الفصل الأول الاستصلاح المكسب لملكية الأرض الفلاحية وفي مبحثه الأول مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية وفي مبحثه الثاني الأراضي الفلاحية القابلة للإستصلاح والإجراءات المنشأة لعقد الملكية، أما في الفصل الثاني فكان تحت عنوان الآثار المترتبة عن استصلاح الأراضي الفلاحية والمنازعات المتعلقة بها ففي مبحثه الأول تطرقنا إلى آثار نقل الملكية عن طريق الإستصلاح وفي المبحث الثاني المنازعات المتعلقة بعقد ملكية الأرض محل الاستصلاح.

الفصل الأول:

الاستصلاح المكسب لملكية الأرض

الفلاحية

الفصل الأول : الاستصلاح المكسب لملكية الأرض الفلاحية

الحياسة على الملكية العقارية بواسطة الإستصلاح فكرة قديمة النشأة تعود للشريعة الإسلامية أخذًا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم (من أحيا أرضة ميتة فهي له) صدق رسول الله والمشرع الجزائري كباقي التشريعات الأخرى أخذ بهذه الفكرة ، وذلك بموجب القانون رقم 18/83 والمرسوم المطبق له رقم 724/83 ، حيث نجد أن كل من الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري السالف الذكر أعطوا تعريف واضحًا للإستصلاح الأراضي ، والمشرع الجزائري بالإضافة إلى القانون 18/83 أنتهج فكرة الإستصلاح في عدة نصوص قانونية وتنظيمية ، واستصلاح الأراضي له عدة مزايا وفوائد بالنسبة للمستفيد أو الدولة على حد سواء و هذا ما سنتطرق إليه في المبحث الأول.

المبحث الأول : مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية

نتطرق في هذا المبحث إلى تعريف إستصلاح الأراضي في كل من الشريعة الإسلامية وفي القانون الجزائري في المطلب الأول .

بالإضافة إلى تبيان أسباب اللجوء للأخذ بآلية الاستصلاح في المطلب الثاني وكذلك ذكر النصوص والمراجع القانونية المنظمة لهذه العملية في المطلب الثالث .

المطلب الأول : تعريف استصلاح الأراضي

مما لا شك فيه أن فكرة إستصلاح الأراضي فكرة قديمة النشأة ، انتهجتنا شريعتنا الإسلامية وذلك بتطبيق سياسة إحياء الأرض والذي الهدف منه هو جعل الأرض صالحة للزراعة والغراسة وذلك بإزالة كل العوائق التي تمنع الأرض من الإنتاج ، والمشرع الجزائري أخذ بفكرة الاستصلاح وعلى غير العادة أعطى تعريفًا له كون أنه ألفنا أن الفقه هو الذي يتكفل بإعطاء

التعاريف ، من خلال هذا سنتطرق إلى تعريف الإستصلاح في الشريعة الإسلامية (الفرع الأول)
وأیضا في القانون الجزائري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :تعريف استصلاح الأراضي الفلاحية في الشريعة الإسلامية

أخذا بقول الرسول صلى الله عليه وسلم عن يحيى عن مالك عن هشام بن عروة عن أبيه عن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: (من أحي أرضا ميتة فهي له)¹ ومفهوم الإحياء في الشريعة الإسلامية باتفاق الفقهاء هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج المياه وتهيئة التربة² .

الفرع الثاني : تعريف استصلاح الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

تكفل المشرع الجزائري في القانون رقم 18/83³ في مادته الثامنة بتعريف الاستصلاح حيث عرفه بأنه كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال وتطرق المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة الثامنة من القانون السالف الذكر إلى بعض الأعمال التي من شأنها جعل الأرض قابلة للفلاحة وتتمثل هذه الأعمال على سبيل المثال في : تعبئة المياه والتهيئة وتتقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغرسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها

وهذه الأعمال يجب أن تتم بطرق علمية وحديثة يمكن للمستصلح الحصول عليها عن طريق إعانات الدولة من قروض ودعم فلاحى .

¹ إمام مالك ، الموطأ برواية يحيى بن يحيى الليثي ، دار الكتاب الجزائر ، 1987 ، ص 423 .

² د. عمر حمدي باشا ، د. ليلي زروقي ، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2009 ، ص 131 .

³ القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر العدد 34 .

المطلب الثاني : دوافع اللجوء إلى استصلاح الأراضي الفلاحية

يمكن أن تشير بوادر أخذ المشرع الجزائري بألية الاستصلاح كسبب لكسب ملكية الأرض الفلاحية وذلك بسن مجموعة من القوانين إلى بداية التخلي عن النظام الاشتراكي واللجوء إلى النظام الرأسمالي ، وكذلك وجوب الاهتمام بالإنتاج الزراعي الذي كان منحصر فقط في المناطق الشمالية من الرغم من وجود مساحات شاسعة من الأراضي الصحراوية والجبلية قابلة للإستصلاح ودعم الإنتاج الفلاحي الوطني .

الفرع الأول: الأخذ بالنظام الرأسمالي (خصوصة القطاع العام)

القانون رقم 18/83 هدفه تشجيع المواطنين باستصلاح أقصى حد ممكن من القدرات الفلاحية للوطن ومن هذا الدولة تعترف بحق الملكية لكل مواطن يستصلح أرضا بإمكانياته الخاصة ، حيث تنص المادة الثالثة من القانون السالف الذكر على أنه " يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ، جزائري الجنسية ، أن يمتلك أراض فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون " . يستخلص من هذه المادة أن كل شخص طبيعي جزائري له الحق في تملك أرض فلاحية قام بإستصلاحها وهذا ما يتناسب مع النظام الرأسمالي الذي أساسه الملكية الفردية .

لكن هناك سؤال مطروح في هذا الشأن وحسب ما جاء في نص المادة الرابعة من القانون 18/83 أن حيازة الملكية عن طريق الإستصلاح تقع على أراضي تابع للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن إستخدامها للفلاحة بعد الأستصلاح.¹

والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري وقع في تناقض من خلال هذه المادة والرابعة والمادة الثانية عشر من القانون رقم : 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي تعطي للأملاك

¹ المادة الرابعة من القانون رقم 18/83 ، مرجع سابق.

الوطنية العمومية حماية قانونية خاصة تكمن في عدم القابلية للتصرف والتقادم والحجز ، وأنه لايمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق ملكية .

الفرع الثاني : رفع الإنتاج الفلاحي

قامت الدولة بتشجيع الإنتاج الفلاحي عن طريق سن قانون الإستصلاح واستغلال أقصى مايمكن من الإمكانيات الفلاحية ، نظرا لضعف الإنتاج الزراعي وفشل سياسة الثورة الزراعية ، لأن الفلاح لم تكن تربطه علاقة وطيدة بالأرض مالم يكن هو مالكا فكان الأخذ بفكرة "البايك" أي ملك الدولة ، وهي الفكرة التي تؤدي إلى تبذير الموارد المقدمة للفلاح ، لكن بمنح عقود الملكية للأراضي المستصلحة صارت هناك ذهنية أن الأرض لها ملكية خاصة ما يشجع الفلاح الجزائري على بذل كل مجهوداته و جميع الإمكانيات المتاحة أمامه لتحقيق نتائج أفضل .

الفرع الثالث : شساعة الأراضي القابلة للاستصلاح

تتوفر الجزائر على مساحات كبيرة قابلة للاستصلاح عن طريق إزالة العوائق الطبيعية التي تحتوي عليها ، باتخاذ مختلف الأشغال اللازمة لذلك مثل أشغال التهيئة وتنقية الأرض والتجهيز والسقي والغراسة وغيرها من الأعمال الأخرى التي تحول الأرض من أرض قاحلة إلى أرض صالحة للفلاحة ، حيث يمتد المجال الصحراوي فوق مساحة تفوق نسبة 79 بالمائة من المساحة الإجمالية المقدرة بـ 238.2 مليون هكتار¹

وتعاني الأراضي الصحراوية القابلة للفلاحة من ظاهرة التصحر بالدرجة الأولى والتي لها أسباب طبيعية مثل الانجراف وزحف الرمال وغيرها من العوامل بحيث يمكن مكافحتها عن طريق التشجير والغرس .

1 المهندس عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الخامسة ، الجزائر 2009 ، ص

هذا وتشكل ظاهرة التصحر ضياعا خطيرا للأراضي الفلاحية والرعية ، وترهن مستقبل سكان هذه المناطق ، والجزائر اعتمدت عدة برامج لمكافحة التصحر قصد حماية الأراضي بشمال البلاد إلى أن تقدم الصحراء نحو الشمال لم يتوقف .

عرفت المادة الثامنة عشر من قانون التوجيه العقاري 25/ 90 الأراضي الصحراوية بأنها كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم¹

المطلب الثالث : إستصلاح الأراضي الفلاحية خارج القانون رقم 18/83

تعددت النصوص القانونية كل نص في مجاله وحدوده في تقنين الإستصلاح المكسب لملكية الأرض الفلاحية بدءا بالقانون 18/83 السالف الذكر هناك قوانين أخرى منها قانون التوجيه العقاري 25/90 ، والمرسومين 289/82 و 483/97 .

الفرع الأول : الإستصلاح في ظل القانون رقم 25/90

حسب نص المادتين 64 و65 من القانون 25/90 الإستصلاح يشمل الأراضي الحلفائية الرعية .

وقد جعل المشرع الجزائري بموجب المادة الثالثة من هذا القانون الأراضي الحلفائية والرعية ضمن القوم التقني للأمالك العقارية ، وعرفت المادة الحادية عشر منه بأن الأراضي الرعية بأنها كل أرض يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية ، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات .

أما بخصوص الأراضي الحلفائية عرفت المادة السادسة عشر من نفس القانون بأنها كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منتظمة تمثل فيها الحلفاء النوع الغالب

¹ المادة 18 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 جريدة رسمية العدد 55 سنة 1995 .

وقد نصت المادة 64 من القانون 25/90 على منح حق التمتع الدائم في الأراضي الرعوية والحلفائية بموجب قانون خاص ، ويمكن تحويل هذا الحق بموجب المادة 65 من نفس القانون إلى حق الملكية شريطة أن تكون الأراضي الحلفائية والرعوية محل الإستصلاح قابلة للحرث وهذا بموجب القانون رقم 18/83.

الفرع الثاني : الإستصلاح في ظل المرسوم 289/92

صدر هذا المرسوم التنفيذي المؤرخ في 06 جويلية 1992¹ والمحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية في المساحات الإستصلاحية ، في إطار تحقيق برنامج يهتم بالفلاحة الصحراوية ، نظرا لأهميتها الإقتصادية وإمكانية توسعها بتوفر موردي الأرض والماء في المنطقة ووفقا لهذا المرسوم الإستصلاح هو مجموع الأعمال المتعلقة بجلب المياه (حفر الآبار) وكذا التموين بالطاقة بتوصيل الكهرباء ، وشق الطرق للوصول إلى المناطق المعنية ، كما يتمثل في العمليات التي تخص الأرض من تهيئة وتسوية وسقي وصرف المياه وإنجاز كل ما يدخل في سياق الإنتاج والزراعات المعتمدة .

الملاحظ في هذا المرسوم أنه لا يختلف كثيرا عن التعريف الذي الوارد القانون 18/83 والشئ الجديد الذي جاء به هذا المرسوم هو مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح وذلك بالتكفل بإنجاز منشآت حفر الآبار وفتح الطرق إلى الوصول للمناطق المراد استصلاحها وكذلك توفير الطاقة وغيرها على عكس ما جاء به القانون 18/83 الذي لم ينص على مساهمات الدولة بل يتكفل المستصلح بالنفقات والمصاريف .

¹ المرسوم رقم 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها الجريدة الرسمية العدد 51.

الفرع الثالث : الاستصلاح في ظل المرسوم 483/97

صدر هذا المرسوم في 15 ديسمبر 1997 وتضمن كيفية منح حق الإمتياز لقطعة أرض من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه والذي عمم إمكانية التنازل على كل المناطق ، وكذلك عرفت المادة الثانية منه¹ الاستصلاح على أنه كل العمليات الاستثمارية الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة

والملاحظ من هذا المرسوم أن تشجيع الاستثمار يتم في البداية بمنح الأرض عن طريق عقد الامتياز وبموجب دفع إتاوة وتساهم الدولة بالنسبة للمشاريع التي تتسم بالأولوية بتوفير المياه والطاقة الكهربائية وشق الطرق هذا بالإضافة إلى الاستفادة من الامتيازات المالية والجبائية .

وبعد إنجاز المشروع وإتمام المعاينة ، يمكن للأشخاص الطبيعية والمعنوية الجزائرية أن يستفيدوا من التنازل عن الأراضي بمقابل لاكتسابها ملكية تامة عن طريق عقد إداري يتضمن التنازل عن المساحات المستصلحة فعلا وتلك المستعملة فعليا كتوابع ومنافذ²

يستنتج من أحكام المرسوم 483/97 أنه يقدم امتيازات لا تقل أهمية عن تلك التي يمنحها القانون 18/83 لأن التنازل في هذا المرسوم يكون بمقابل وبعد إنجاز الاستثمار.

في حين القانون 18/83 يتم التنازل قبل الشروع في الاستثمار بشرط فاسخ وبالدينار الرمزي وبالتالي فإنه يفهم أن المرسوم رقم 483/97 يطبق في المناطق الغير صحراوية أو أن هناك

¹ المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرض من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية ، الجريدة الرسمية رقم 83 ، سنة 1997 .

² د.عمر حمدي باشا ، د. ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 137 .

تراجع عن البيع بشرط فاسخ ومنح الأرض بموجب عقد امتياز وبمقابل ولكن بمساهمة أكثر من الناحية المادية من طرف الدولة بشرط أن يكون الاستثمار يستحق التشجيع¹.

المبحث الثاني : الأراضي الفلاحية القابلة للاستصلاح والإجراءات المنشأة لعقد

الملكية

الأراضي الممنوحة للإستصلاح هي الأراضي التي تدخل في مجال تطبيق القانون 18/83 والمراسيم الأخرى .

جاء في المادة الرابعة من القانون 18/83 مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح.

الأراضي التي يشملها الاستصلاح هي الأراضي التابعة للملكية العامة وحسب نص المادة السالفة الذكر ، الأراضي المعنية بالاستصلاح هي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة ، والأراضي الصحراوية هي كل أرض تقع في منطقة تقل فيها نسبة الأمطار عن 100 ملم² غير أن المادة الرابعة من القانون 18/83 وكذلك القانون بصفة عامة لم يقصر الاستصلاح في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة فقط بل نصت المادة " وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح والملاحظ أن عملية الاستصلاح تشمل المناطق الصحراوية والسهبية وكذلك المناطق الجبلية بالإضافة إلى ذكر الأراضي المستثنات من تطبيق قانون الاستصلاح هذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول ولاستصلاح الأراضي لابد من توفر شروط معينة في كل من المستفيد

¹ د. عمر حمدي باشا ، د. ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 138.

² المادة 18 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري .

والأرض محل الاستصلاح هذا ما سنعرفه في المطلب الثاني، وكذا لابد من إتباع إجراءات مناسبة ليتمكن المستفيد من اكتساب ملكيتها في المطلب الثالث .

المطلب الأول :الأراضي المعنية بالاستصلاح

إن فتح المجال أمام الخواص لكسب ملكية الأراضي الفلاحية كان بمثابة عملية لإعادة هيكلة حق الملكية ، وهو من أهم مخططات الدولة آنذاك للقضاء على أزمة العقار الفلاحي لذلك كان لزاما على المشرع الجزائري تحديد نطاق الأراضي التي يمكن أن يمسه قانون الإستصلاح بالاتجاه نحو الجنوب نجد أن الاستصلاح يمس المناطق الصحراوية والسهبية (الفرع الأول) بالإضافة إلى المناطق الجبلية والتي نجدها كلما توجهنا نحو الشمال وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني لكن المشرع حسب نص المادة الرابعة من القانون 18/83 بذكره المناطق المنطوية على مميزات مماثلة نجد انه ترك المجال مفتوح وأعطى للجهات الإدارية السلطة التقديرية في تطبيق القانون والذي قد يمس عدة مناطق. والشئ الغير واضح في نص المادة السالفة الذكر أنها أجازت التملك عن طريق الإستصلاح للملكية العامة والمعلوم هو أن الأملاك الوطنية العمومية سواء المخصصة أو غير المخصصة لا يجوز التصرف فيها ؟

كذلك نجد أن المشرع أستثنى صراحة من مجال تطبيق القانون 18/83 بعض الأراضي وهو ما سنتناوله في الفرع الثالث .

الفرع الأول : المناطق الصحراوية والسهبية

انطلقت عملية الإستصلاح في المناطق الصحراوية والسهبية أولا لأن تطبيقها في هذه المناطق كان أكثر سهولة من ولايات الشمال.

أولا: الأراضي الصحراوية

تناول القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري أصناف الملكية العقارية من حيث الاستعمال وجعل الأراضي الصحراوية صنف من هذه الأصناف ، وكذلك حسب المادة الرابعة من القانون 18/83 تنصب حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح على الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وعرفت المادة الثامنة عشر من القانون 25/90 الأراضي الصحراوية بأنها كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن مائة ملم.

كما نصت المادة 19 من نفس القانون على " يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفيات تدخل الدولة والجماعات المحلية ، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أرض فلاحية" إن الصحراء تحتل مساحة واسعة من إجمالي مساحة الجزائر والتي تقدر بحوالي 79.90 بالمائة¹ لذلك كان لا بد من التفكير في آلية لاستغلال هذه المناطق وكان الاستصلاح أحدها.

ثانيا : المناطق السهبية

عرفها ميثاق الثورة الزراعية بأن السهب هو المنطقة الشاسعة التي لا يمكن نظرا لجفاف مناخها إجراء أي عملية زراعة دون ري ، غير أن نباتها الدائم يسمح بتربية الغنم ، لذلك هذه منطقة تمتد من منطقة التماطر المتوسط 400 ملم سنويا إلى خط التماطر 100 ملم حيث بجنوبه تبدأ مباشرة الصحراء الكبرى، وبهذا التعريف فإن السهوب تغطي قرابة 20 مليون هكتار منها².

نجد أن قانون التوجيه العقاري أغفل تعريف المناطق السهبية بحيث أدخلها ضمن تعريف المناطق الرعوية حسب نص المادة 11 منه.

¹ المهندس.عمار علوي ، مرجع سابق ، ص 112.

² الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة بتاريخ 08 جويلية 1975 .

أجاز المشرع الإستصلاح في هذه المناطق وهذا راجع لخصوصية هذه المناطق فهي مناطق رعوية بالدرجة الأولى وحسب ما جاء به المرسوم الوزاري 435 المؤرخ في 18 أفريل 1984 فإنه لا يمكن إستصلاح أراضي المراعي المتواجدة بالمناطق السهبية ماعدا التي تكون شروطها الطبيعية ملائمة أو التي تتواجد بها منشآت تسمح بسقيها موسميا أو دائما يمكن إستصلاحها

الفرع الثاني: المناطق الجبلية

نجد أن هذه المناطق تتواجد بشمال البلاد نظرا لطبيعتها الجغرافية، لم يتطرق لها القانون 18/83 على أنها كمحل لكسب الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي ، لكن تطرق إليها المرسوم التنفيذي رقم 1724/83 المحدد لكيفيات تطبيق القانون السالف الذكر في مادته 28 بأنه تخضع لأحكام هذا المرسوم حيازة الملكية الفلاحية في المناطق الجبلية، وحسب نص المادة 15 من القانون 25/90 أنه تحدد عن طريق قانون خاص جميع القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة وكذا المساحات الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات .

وحسب نص المادة 02 من القانون 03/04 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1425 الموافق لـ 2004/06/23 الذي يتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة² فإن مفهوم المناطق الجبلية هو كالتالي: " هي كل الفضاءات المشكلة من السلاسل أو من كتل جبلية والتي تتميز بخصائص جغرافية كالتضاريس والعلو والانحدار ، وكذلك كل الفضاءات المجاورة لها والتي لها علاقة بالإقتصاد وبمعايير تهيئة الإقليم وبالأنظمة البيئية للفضاء الجبلي والتي تعد بدورها مناطق جبلية ، والكتل الجبلية هي المناطق الجبلية التي تشكل كيانا جغرافيا واقتصاديا واجتماعيا منسجما " .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 724/83 ، المؤرخ في 1983/12/10، يحدد كيفيات تطبيق القانون 18/83 ، الجريدة الرسمية عدد 51 .

² الجريدة الرسمية ، عدد 41 الصادرة بتاريخ 2004/06/27 .

والمشرع الجزائري شجع على تنمية المناطق الجبلية وخصها بقواعد خاصة فيما يخص الإستصلاح كإعطائها بعض التحفيز والمساعدات المالية والتقنية.

الفرع الثالث: الأراضي المستثناة من مجال تطبيق القانون رقم 18/83

حسب نص المادة الثانية من القانون 18/83 " تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية".

ما يستنتج من هذه المادة أن الاستصلاح لا يشمل الأراضي الفلاحية والغابية والحفائية أو الرعوية وأراضي العرش وأراضي البلديات وكذلك الأملاك الفلاحية الوقفية التي أدمجت كلها في صندوق الثورة الزراعية¹.

غير أنه بعد إلغاء نظام التسيير الذاتي بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، وكذا إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري لم يعد لهذه المادة أي أثر.

كذلك تستثنى الأراضي التالية من تطبيق قانون الإستصلاح وهذا بالرجوع إلى المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحة وهي :

- الأراضي التابعة لقطاع الغابات .
- الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومية بكل أنواعها .
- الأراضي المتواجدة بالمحيط العمراني .
- أراضي المراعي المتواجدة بالمناطق السهبية ماعدا التي تكون شروطها الطبيعية ملائمة .

¹ د. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للإشغال التربوية ، الطبعة الأولى 2001 ، ص 31 .

أو التي تتواجد بها منشآت تسمح بسقيها موسميا أو دائما يمكن إستصلاحها .

- الأراضي التابعة للقطاع الخاص أو المعترف بها كذلك .

- الأراضي المتواجدة في المناطق المحمية مثل الحدائق الوطنية ، الحظائر الطبيعية.....

- الأراضي التابعة للقطاع العسكري¹.

المطلب الثاني : شروط إستصلاح الأراضي الفلاحية

لما كان الإستصلاح طريق لكسب الملكية كان لا بد أن تكون هناك شروط وإجراءات تنظم هذه العملية سواء تعلقت هذه الشروط بالمستفيد (الفرع الأول) أو شروط متعلقة بالأرض محل الإستصلاح (الفرع الثاني)

الفرع الأول : الشروط الخاصة بالمستفيد

هناك شروط يجب أن تتوفر في المترشح للإستفادة من أرض في إطار الإستصلاح من أجل كسب ملكيتها وهي :

أولا : شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية

ذكرت المادة الثالثة من القانون 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية من هم الأشخاص الذين يجوز لهم تملك الأراضي ضمن الشروط المحددة بهذا القانون ، وهم كل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية ، وكل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ، بشرط التمتع بالجنسية الجزائرية ، وهذا منطقي لأن الإستصلاح يكسب المستفيد ملكية الأرض وبالتالي لا يسمح للأجانب بذلك ، لأن حق الملكية يخول لصاحبه سلطة كاملة على الشيء ويتميز بأنه حق

¹ المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحة بتاريخ 18 افريل 1984 تحت عنوان حقل تطبيق القانون 18/83 .

جامع مانع ودائم ولا يسقط بعدم الاستعمال¹ بالإضافة إلى أن العقار ركيزة الحياة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية لذا فالدولة تحرص على عدم استغلاله بطريق تمس بسيادتها².

كما نجد أن معظم الأنظمة والقوانين تفرق بين الأجانب والمواطنين خاصة في مسألة التملك نجدها تمنع الأجانب من حيازة أو تملك عقارات³.

إذن فالمستصلح يجب أن يكون شخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية ويتمتع بحقوقه المدنية وقصر الأشخاص المعنوية على التعاونيات مع اشتراط جنسية الشخص المعنوي وليس الأعضاء. وبهذا فإن الشركات الأجنبية مقصية من الاستعادة ، وهو ما يتناقض مع التوجه الجديد الذي تنتهجه الجزائر نحو اقتصاد حر ، وفتح السوق أمام الاستثمارات الأجنبية⁴.

ثانيا: التعهد بإنجاز مشروع الاستصلاح

على المستصلح الالتزام بالقيام بعملية الاستصلاح وفق برنامج يعده هو وتصادق عليه الإدارة وهذا الشرط إن لم يتحقق فإن عقد الملكية يفسخ حسب نص المادة 06 من القانون 18/83 ، وله أجل 05 سنوات لإنجاز برنامج الاستصلاح بإستثناء القوة القاهرة ، وكذلك عند انقضاء هذا الأجل وكان الاستصلاح جزئي فإنه تتخذ إجراءات خاصة طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم وهذا حسب نص المادة 11 من نفس القانون .

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالأرض

يجب مراعات الشروط القانونية والتقنية لمنح الأراضي محل الاستصلاح وهي :

أولا : مراعاة عدم الخروج عن تطبيق القانون رقم 18/83

¹ إدريس فاضلي ، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2010 ص 286.

² د. حمدي باشا عمر، د. ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 11 .

³ أ.الطيب زيروتي ، الوسيط في الجنسية الجزائرية، مطبعة الكاهنة ، الجزائر 2002، ص 30.

⁴ سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر 2003، ص 51.

حيث وكما رأينا سابقا فإن مجال تطبيق استصلاح الأراضي في المادة الثانية والرابعة من القانون 18/83 ينصب على الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح ، باستثناء الأراضي الغير معنية بالاستصلاح حسب مذكرته المادة الثانية والتعليم الوزارية رقم 435 ، وهذا أكدته المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 724/83.

ثانيا: تحديد موقع الأراضي المطلوب إستصلاحها:

نص المرسوم رقم 724/83 في مادته الثانية على تعيين الأراضي المطلوب استصلاحها والذي يكون حسب شكلين وهما :

01/ تعيين الموقع بمبادرة الجماعات المحلية :

حسب نص المادة الثالثة من هذا المرسوم وما بعدها تشمل عملية تحديد الموقع الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا وحواليها ، ولا سيما بفعل توفر مورد الماء ولا بد أن تكون هذه الأراضي قبل أية عملية تنازل عنها محددة المساحة ومجسدة بعد استشارة رأي المصالح التقنية المختصة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة .

تحدد قائمة المساحات المعينة مواقعها بهذا الشكل ، بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني ، وهذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانات الزراعية أو مورد الماء¹ ، وتقسم المساحات الأرضية التي يتم جردها وفقا للمادة الرابعة من هذا المرسوم إلى قطع تراعى في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها وأعمال التهيئة المحتملة وتعلق المخططات الناجمة عن هذه العمليات في محلات المجلس الشعبي البلدي .

¹ المادة 4 من المرسوم رقم 724/83. مرجع سابق .

تكون المساحة الدنيا المتنازل عنها نوعية حسب كل أرض معينة للتنازل عنها ، وتقوم المصالح التقنية الفلاحية في الولاية بتقديرها استنادا إلى وحدة أساسية تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا حسب الشروط الزراعية الاقتصادية المحلية .

والمقصود من التهيئة هو إقامة هياكل أساسية للسكن والاستغلال أو التجهيز العمومي

02/ تحديد موقع الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة من المترشحين للإستصلاح:

تشمل هذه العملية أية أرض أخرى ماعدا المساحات المعينة من الجماعات المحلية كما تم التطرق إليه سابقا وكل مايتصل بهذه المساحات مباشرة حسب المادة السابعة من المرسوم ، ولا تتم هذه المبادرة من المترشحين للاستصلاح إلا بعد أن يتم نشر قائمة المساحات المعينة وذلك بهدف ضمان عدم منح قطع أرضية يمكن أن توجد فيما بعد في المساحات التي تعينها الجماعات المحلية .

كما يلاحظ فإن عملية تعيين مواقع الأراضي التي تمنح في إطار هذا القانون عملية مهمة لابد منها قبل أي عملية تنازل عن هذه الأراضي ، لأنه لابد من تعيينها بدقة وتحديد مساحتها .

المطلب الثالث: إجراءات حيازة الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح

بعد أن تطرقنا لشروط الإستصلاح كان لابد من معرفة الإجراءات القانونية اللازمة سواء من المترشح للاستصلاح (الفرع الأول) أو الجهات الإدارية (الفرع الثاني) وهذه الإجراءات محددة في المواد من 08 إلى 17 من المرسوم رقم 724/83، وبعد إتمام الإجراءات اللازمة لا بد من شهر عقد الملكية لدى المحافظة العقارية وهذا ما سنتناوله في (الفرع الثالث).

الفرع الأول : الإجراءات المتبعة من قبل المترشح

حدد المرسوم رقم 724/83 في المواد 8 و9 الإجراءات الواجب إتباعها من قبل المترشح لإعداد عقد الملكية وهذه الإجراءات كما يلي :

بداية يقدم المترشح للإستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد إستصلاحها .

تسجل الطلبات مصحوبة بملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع ويخصص أحد الدفترين للترشيدات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعينة ، ويخصص الآخر للترشيدات التي تتم على أساس المادة السابعة من هذا المرسوم .

ولابد على كل طالب للحيازة على قطعة أرض أن يكون ملفه يحتوي على وثائق مبينة في ملف الطلب ويشمل الملف على ماياتي:

- طلب المترشح .

- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية.

- برنامج عملية الإستصلاح المزمع القيام بها.

- مبلغ الإستثمار المخصص لها.

- مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكن .

زيادة على هذه العناصر المهمة ، فالطالب له دائما حرية التصرف لإكمال ملفه بجميع المعلومات أو الوثائق التي تساهم في إكمال الملف¹.

الفرع الثاني : الإجراءات المتخذة من قبل الجهات الإدارية

بعد إيداع المترشحين لملفاتهم تقوم الجهات الإدارية المختصة بدراستها على عدة مستويات وهي كالآتي:

¹ المنشور الوزاري رقم 435، مرجع سابق.

أولاً : دراسة الملف على مستوى الدائرة

تسلم الملفات قصد دراستها للجنة التقنية التابعة للدائرة ويقتصر فيها على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة¹.

اللجنة التقنية يرأسها رئيس الدائرة وتضم الممثلين السلفي الذكر، تكلف اللجنة التقنية بإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الإستصلاح ، ويمكن أن يكون الرأي بالموافقة أو يكون مشفوعا بتحفظات ، ولا بد من دعم الرأي بعدم الموافقة بأسباب ذلك .

اللجنة لها أجل شهر على الأكثر إبتداء من تاريخ الإستلام لدراسة الملفات التي عهدت لها وإبداء رأيها .

تجتمع اللجنة حسب الأجل المحددة لدراسة الملفات التي في حوزتها حسب ما تقتضيه الضرورة .

من اجل ضمان السرعة الموجودة لفحص الطلبات ، والرأي الضرفي للجنة التقنية يجب أن يعتمد خاصة على إمكانية انجاز مشروع الإستصلاح اعتمادا على مجموع من العوامل².

ثانياً: دراسة الملف على مستوى البلدية

ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها القطع الأرضية للتداول في شأنها في الخامسة عشر يوماً الموالية إبتداء من تاريخ الاستلام ولو كان ذلك في دورة غير عادية إن اقتضى الحال .

يجب أن يكون رفض المجلس الشعبي البلدي للملفات مبين الأسباب في المداولة.

¹ المادة 10 المرسوم رقم 724/83، مرجع سابق.

² المنشور الوزاري رقم 435 ، مرجع سابق.

ثالثاً: دراسة الملف على مستوى الولاية

ترسل المداولات إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الآجال والأشكال القانونية ، وكل رفض من الوالي للملفات يجب تبيان سببه وتبليغه للمتشرح الذي يملك حق الطعن وفقاً للتشريع المعمول به ، وكذلك الأمر عندما يكون اعتماد الملف مصحوباً بتحفظات أو بتعليمات تقنية خاصة.

يرسل قرار الوالي مصحوباً بمداولات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية ان اقتضى الأمر ، إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه ، يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً طبقاً للتنظيم المعمول به في هذا المجال¹ .

يبلغ المجلس الشعبي البلدي قرار الوالي إلى المعنيين فور تسلمه ، ويكون هذا القرار بمثابة إذن بالشروع في أشغال الاستصلاح .

في حالة سكوت الإدارة عن الرد وعدم إصدار أي قرار بعد إنقضاء ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع المترشح ملفه فإن الطلب يعد مقبولاً ويتعين على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم في هذه الحالة شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك².

الفرع الثالث : شهر عقد الملكية

بالرجوع إلى الفقرة الثانية من نص المادة 15 من المرسوم رقم 724/83 يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً طبقاً للتنظيم المعمول به في هذا المجال و الملاحظ أن المشرع أطلق في هذه المادة مصطلح النشر على الشهر ، والشهر يخضع للقواعد التنظيمية المعمول بها ، حيث يقوم المحافظ العقاري بشهر السند بعد قبول الإيداع وتأكد من توفر

¹ المادة 15 من المرسوم رقم 18/83 ، مرجع سابق .

² المادة 16 من المرسوم رقم 18/83 ، مرجع سابق .

جميع الشروط فالعقد من شرط الرسمية والتعيين وهوية الأطراف ، أين تتم عملية شهر عقد الملكية في مجموع البطاقات العقارية والتأشير عليها ¹.

إلا أن عملية شهر عقد ملكية الأرض محل الاستصلاح مستثنى من قاعدة الشهر المسبق ولا ترتب آثارها القانونية إلا بعد رفع الشرط الفاسخ ، وهذا حسب الفقرة الأولى من نص المادة 29 من المرسوم 724/83 والتي جاء نصها " تعفى من عمليات نقل الملكية التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من الإشهار القبلي..." وهذا راجع لعدم المسح العقاري بعد للأراضي الصحراوية ، هذا ولا يمكن إغفال أن للشهر المسبق أهمية كونه هذه القاعدة تعطي للشهر نوعا من التماسك والاستمرارية واللذان يسمحان بمتابعة تطور المعاملات العقارية ومصادرها بالإضافة إلى كونه يحمي صاحب الحق الجديد ².

تتم عملية الشهر بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي وهذا استنادا إلى نص المادة الرابعة والعشرين من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 والتي جاء نصها كمايلي " يودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في : 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر العدد30، لسنة 1976.

² أ.جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ص 149.

الفصل الثاني :

الآثار المترتبة عن استصلاح الأراضي

الفلاحية والمنازعات المتعلقة بها

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استصلاح الأراضي الفلاحية والمنازعات المتعلقة بها

عقد ملكية الأرض محل الإستصلاح كباقي العقود الأخرى يرتب آثار قانونية معينة خاصة وأنه معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الإستصلاح من طرف المستفيد خلال الآجال المحددة بخمس سنوات حتى يصبح عقد الملكية نهائي ، ورفع هذا الشرط يكون وفق إجراءات قانونية محددة ويرتب هذا العقد حقوق للمالك ، وتلتزم الدولة بضبط أشغال الإستصلاح وتقديم المساعدات المالية والإعفاءات الجبائية اللازمة حتى يسهل على المستفيد تنفيذ برنامجه خلال الآجال القانونية وتحقيق الهدف الذي تبتغيه الدولة من هذه الآلية ، هذا وتقر الدولة حماية للأراضي محل الاستصلاح وهذا ما سنراه في المبحث الأول.

المبحث الأول: آثار نقل الملكية عن طريق الإستصلاح

بالنسبة للشروع في الإستصلاح لا يتطلب إعداد عقد الملكية بل يكفي قرار الوالي بالموافقة على طلب المترشح للإستصلاح كما تطرقنا إليه سابقا .

غير أن إعداد عقد الملكية وشهره بالمحافظة العقارية يرتب آثار بالنسبة للمترشح لاستصلاح الأرض ، وبما أن عقد الملكية معلق على شرط فاسخ فإن له طبيعة قانونية خاصة وهذا ما سنبينه في المطلب الأول .

وكما رأينا سابقا أن انتقال الملكية لا يكون إلا بعد رفع الشرط الفاسخ وهذا لا يتم إلا بعد معاينة مدى إنجاز برنامج الاستصلاح وهذا حسب ما سنذكره في المطلب الثاني .

يرتب عقد الملكية جملة من الحقوق للمستفيد وكذلك عليه مجموعة من الالتزامات القانونية فهناك قيود واردة على سلطة المستصلح المالك وهذا ما سنتناوله في المطلب الثالث .

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لعقد ملكية الأرض الفلاحية المستصلحة

كما رأينا سابقا فإن عقد ملكية الأرض الفلاحية محل الاستصلاح عقد غير نهائي فعلى المستصلح إنجاز برنامجه خلال الخمس سنوات في الحالات العادية حتى يرفع الشرط الفاسخ ويصبح العقد نهائي (الفرع الأول).

وحسب نص المادة الخامسة والعشرين من المرسوم التنفيذي رقم : 724/83 فإنه يمكن للقضاء إبطال عقد الملكية في حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز برنامج الإستصلاح خلال مدة خمس سنوات (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الشرط الفاسخ في عقد ملكية الأرض محل الإستصلاح

جاءت المادة السادسة في الفقرة الثانية من القانون 18/83 بأنه يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج الإستصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة.

وحسب نص المادة العاشرة من نفس القانون فإنه على المالك طلب رفع الشرط الفاسخ ، ويتم هذا الرفع بعد إثبات إنجاز مشروع الإستصلاح حسب كفاءات محددة بموجب مرسوم .

تمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج إستصلاح أرضه غير أنه إذا لم يتم الإستصلاح إلا جزئيا عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه ، تتخذ إجراءات خاصة طبقا لكفاءات تحدد بموجب مرسوم¹.

مايلاحظ مما سبق ذكره أن عقد ملكية الأرض محل الإستصلاح ليس عقد بات وهو معلق على أجل خمس سنوات لإنجاز برنامج الإستصلاح ، وهذا هو الشرط الفاسخ الذي رفعه مقيد بعملية المعاينة للبرنامج والتي سنتطرق إليها بشيء من التفصيل لاحقا.

¹ المادة 11 من القانون 18/83، مرجع سابق.

الفرع الثاني : إبطال عقد ملكية الأرض محل الإستصلاح من طرف القضاء

نصت الفقرة الثانية من المادة الخامسة والعشرون من المرسوم رقم :724/83 بأنه عند إنقضاء السنوات الخمس وعدم تذرع المالك بأي سبب قاهر ، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص ببناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إدعاء شرط البطلان ، ويحتفظ المدعى عليه بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتل أنه قد أتى بها ، في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العملية .

وللقاضي كامل الحرية في اتخاذ ما يراه ملائماً حسب نص عليه المادة السابعة والعشرون من نفس المرسوم السابق.

وتقرير بطلان عقد الملكية من طرف القضاء في حالة عدم القيام ببرنامج الاستصلاح يعد ضماناً قانونية هامة من أجل ضمان عدم تعسف الإدارة في حقها تجاه المالك المستصلح¹ .

المطلب الثاني : معاينة برنامج الإستصلاح

رفع الشرط الفاسخ يتوقف على المعاينة التي تقوم بها الجهات المختصة المكلفة بمراقبة مدى إنجاز المستصلح لبرنامج (الفرع الأول).

وهذه المعاينة تخضع لشروط محددة قانوناً (الفرع الثاني).

وتقارير المعاينة لا تخرج عن إحدى الحالات إما أن تكون المعاينة إيجابية أو تكون سلبية (الفرع الثالث).

¹ د.حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة الثامنة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2009 ، ص 161.

الفرع الأول : وسيلة معاينة و مراقبة عملية الاستصلاح

مراقبة استصلاح القطع الممنوحة تختص بها لجنة خاصة ، تكون هذه اللجنة حسب وفرة الإطارات التقنية سواء على مستوى الولاية ، أو مستوى الدائرة وبجدر تأهيل اللجنة التقنية للدائرة لمعاينة الاستصلاح ، ولما يكون نقص في الإطارات التقنية على مستوى الدائرة تشكل لجنة تقنية وحيدة على مستوى الولاية ، بدلا من اللجنة التقنية للدائرة وهو حال ولايات جنوب البلاد عامة وهذه اللجنة لها نفس صلاحيات اللجنة التقنية للدائرة ، تضيف لأعمالها ممثلي البلديات وإتحاد الفلاحين .

وتتكون لجنة المعاينة من :

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي.
- الممثل المحلي للإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين .
- الممثل المحلي لمصالح الري .
- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة .
- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية.

الفرع الثاني : شروط المعاينة

حسب القانون يحدد أجل أقصاه خمس سنوات إلا في حالة القوة القاهرة لتحقيق برنامج الاستصلاح ولما يرى صاحب الحق أنه قام بتعهداته في الإستصلاح ، يخطر البلدية بغية رفع الشرط الفاسخ¹.

¹ المنشور الوزاري رقم 435 ، مرجع سابق.

بناء على طلب المستفيد يباشر رئيس البلدية إجراءات المعاينة بإشعار اللجنة المختصة، وهذه الأخيرة لها أجل أسبوع واحد على الأكثر لكي تعين ملف الطالب ابتداء من تاريخ إيداع ملف المعني من طرف البلدية .

معاينة الاستصلاح تتم بمحضر يحرر في الميدان قياسا على برنامج الاستصلاح المقترح من قبل الطالب ، وتقارير المعاينة ترسل إلزاما للبلدية ولصاحب الأرض المراقبة .

الفرع الثالث : تقارير المعاينة

تقارير المعاينة تكون في حالتين إما معاينة إيجابية وإما معاينة سلبية

أولا : حالة المعاينة الإيجابية

في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ خلال الخمسة عشر يوم على الأكثر الموالية لتاريخ تسليم التقرير ، وقرار الوالي برفع الشرط الفاسخ يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والذي يبلغه للمالك . ويكون على المالك تطهير ملكية الأرض من الشرط الفاسخ وذلك بإيداع قرار الوالي بالمحافظة العقارية .

وبإلغاء الشرط الفاسخ تصبح ملكية الأرض باثة ومستقرة ، وبالتالي يتمتع المالك بكل حقوق الملكية خاصة حق التصرف .

ثانيا : حالة المعاينة السلبية

عند انتهاء مدة خمس سنوات يمكن أن تنتج عدة حالات ودرجات مختلفة يمكن تحديدها كما يلي¹:

¹ المنشور الوزاري رقم 435، مرجع سابق.

1/ إذا لم يتم الإستصلاح بسبب من أسباب القوة القاهرة التي يعتبرها القانون وتثبتها اللجنة المختصة ، تمنح مدة إضافية للمالك بقرار من الوالي .

2/ إذا لم تكون هناك قوة القاهرة أوسبب تعمد اللجنة المختصة، في هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من الوالي رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل فسخ العقد .

3/ في حالة الإستصلاح الجزئي وحسب المادة 11 من القانون 18/83 والمادتين 26 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 أنه إذا تمت مدة خمس سنوات وكان الإستصلاح جزئي لم يشمل كل المساحة الممنوحة للمستفيد هناك حالتين :

3-1/ عندما تتجاوز المساحة المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها فإن الفسخ لا يشمل إلا المساحة الغير مستصلحة .

3-2/ عندما تكون المساحة المستصلحة أقل من الحد الأدنى الممنوح ، فإنه تكون للقاضي المختص السلطة التقديرية بما يراه ملائما ، هذا عند نهاية مدة الخمس سنوات¹

المطلب الثالث : حقوق والتزامات المالك المستصلح

يعطي حق الملكية المقدم للمستفيد من إستصلاح الأرض الفلاحية مجموعة من الحقوق والامتيازات (الفرع الأول) ، وكذلك يرتب عليه جملة من القيود والالتزامات لأن حق الملكية ليس حق مطلق لذلك جاء القانون 18/83 ببعض القيود (الفرع الثاني)

الفرع الأول : حقوق المستصلح

إن القيام ببرنامج الإستصلاح يرتب حقوق بالنسبة للمترشح المستصلح وتتمثل فيما يلي :

أولا :انتقال ملكية الأرض للمستفيد

¹ المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83، مرجع سابق.

تحرر العقود الناقلة لملكية العقار في شكل رسمي ولا تنتقل الملكية إلا إذا تمت إجراءات الشهر ويخول حق الملكية مجموعة من الحقوق لصاحبه وحسب نص المادة 674 من القانون المدني " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " ، و حسب القانون رقم 18/83¹ فإنه يؤدي امتلاك الأراضي إلى نقل الملكية لصالح المترشح لإستصلاح الأراضي .

إذن الاستصلاح يكسب المستفيد ملكية الأرض وهذا بعد رفع الشرط الفاسخ.

ثانيا : عدم استرجاع الأراضي المستصلحة من قبل ملاكها الأصليين

من الآثار المترتبة على انتقال الملكية للمستصلح هو عدم استرجاعها من طرف مالكيها الأصلي وهذا حسب قانون التوجيه العقاري في مادته 76 على أنه تستثنى من استرجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين الأراضي التي منحت على شكل استفادة في إطار القانون 18/83 ، ولكن يمكن للملاك الأصليين استرجاع حق الملكية إذ لم يشرع المستفيد في عملية الاستصلاح وكانت مدة خمس سنوات المقررة للمستصلح لم تنته بعد .

كذلك إذا كان الاستصلاح جزئي فلا يسترجعون إلا الجزء الغير مستصلح ويعوضون نقدا أو عينا بالنسبة للمساحة المستصلحة أو تلك التي شرع في استصلاحها.

ثالثا: الحق في إنجاز منشآت وطلب الاستفادة من القروض وكذلك حق الاحتفاظ بملكية

التجهيزات في حالة إبطال العقد

حسب القانون 18/83 للمستصلح الحق بإنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة له ولعائلته وبنائات الاستغلال وكل ملحقات عادي في مزرعة².

¹ - المادة 06 من القانون رقم 18/83، مرجع سابق.

² - المادة 09 من القانون رقم 18/83، مرجع سابق.

كذلك بالرجوع إلى نص المواد 13 و 14 من القانون 18/38 نلاحظ أن المشرع أعطى الحق للمستصلح بطلب مساهمات قابلة للتسديد في شكل إعتمادات مخصصة لتمويل برنامج الاستصلاح ، وأيضا يمكن للملاك في إطار قوانين المالية الاستفادة من الإعفاء من الرسوم والحقوق والأتاوى على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح أو استغلال الأراضي التي أصبحت منتجة.

للمستصلح الحق في الاحتفاظ بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتتمل أنه قد أتى بها في حالة ما إذا أمر القاضي ببطان العقد¹ وهذا في حالة فشل برنامج الاستصلاح وكان تقرير المعاينة سلبى.

الفرع الثاني : التزامات المستصلح

إن حق الملكية ليس حق مطلق من كل قيد بل هناك قيود ترد على سلطة المالك حتى لا يتعسف في إستعمال حقه ويتعطل تحقيق المصلحة العامة ، لذلك جاء القانون 18/83 ببعض القيود على المستصلح وهي كالتالي :

أولا : لا يمكن نقل الملكية للمستصلح إلا عند رفع الشرط الفاسخ:

وذلك بعد إنجاز برنامج الاستصلاح وهذا تجنباً للمضاربة بالأراضي الفلاحية التي اكتسبها المستصلح بالدينار الرمزي² دون أن يبذل أي جهد ونفقات أو زيادة في قيمة الأرض وجعلها قابلة للفلاحة

ثانيا : أن يحافظ المالك على الوجهة الفلاحية للأرض :

نصت المادة الثامنة عشر من القانون 18/83 بأنه " لا يجوز أن تحيد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مآلها الزراعي إلا في الشروط المحددة في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل"

1 - الفقرة الأخيرة من المادة 25 من المرسوم رقم 724/83 ، مرجع سابق.

2 - الفقرة الأخيرة من المادة 06 من القانون رقم 18/83، مرجع سابق.

ومعنى هذا أن يلتزم كل مالك لأرض فلاحية بإستغلالها في النشاط الفلاحي فقط ، إلا إذا تم تحويلها بموجب أدوات التعمير طبقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير¹

ثالثا :الالتزام بتنفيذ برنامج الاستصلاح

على كل مستصلح عند تقديمه ملف طلب الحصول على عقد ملكية الأرض محل الاستصلاح أن يكون قد وضع برنامج عمل ميداني للاستصلاح وهذا حسب نص المادة التاسعة من المرسوم رقم 724/83 ويجب أن ينفذ البرنامج خلال مدة خمس سنوات حسب نص المادة 11 من القانون 18/83 ، باستثناء القوة القاهرة ويقيد نقل الملكية بشرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد ملكية الأرض محل الإستصلاح

الملاحظ أن آلية الاستصلاح أدت إلى الكثير من المنازعات القضائية خاصة وأنها سبب لكسب الملكية والمعروف أن الملكية العقارية لطالما كانت موضوع نزاعات قضائية وكذلك الغموض الواضح في القانون 18/83 بخصوص مجال التطبيق ، لهذا ترفع الدعاوى القضائية سواء من الأشخاص أو الجهات الإدارية ولذلك لابد من توفر شروط وإجراءات قانونية معينة وهو ما سنتناوله في المطلب الأول .

وقد تنحصر الدعاوى القضائية في ثلاثة دعاوى وهي دعوى الإلغاء المرفوعة من قبل المترشح ضد قرار الوالى ، وكذلك دعوى الفسخ المرفوعة من قبل الوالى ضد المترشح في حالة عدم تطبيق برنامج الإستصلاح بالإضافة إلى دعوى استحقاق الملكية الممكن أن ترفع من قبل الغير وهذا ما سنتطرق اليه في المطلب الثاني .

¹ - د.ليلى زروقي ، التقنيات العقارية ،ص 139. مرجع سابق.

وهناك عدة اجتهادات قضائية في منازعات كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الإستصلاح سنتطرق إلى بعضها في المطلب الثالث .

المطلب الأول : شروط وإجراءات رفع الدعوى القضائية

لم يحدد القانون رقم 18/83 أو المراسيم المكملة له الجهات القضائية المختصة في حالة نشوب نزاع قضائي ، لذلك يجب الرجوع إلى القواعد العامة لمعرفة ذلك (الفرع الأول)، وكذلك شروط رفع الدعوى القضائية (الفرع الثاني) وإجراءاتها (الفرع الثالث).

الفرع الأول : الجهات القضائية المختصة بالنظر في الدعوى

أولاً: القضاء الإداري

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في القضايا المرفوعة أمامها متى كانت الإدارة طرف في المنازعة وهذا حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ بأن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية ، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها " .

وتختص المحاكم الإدارية بالفصل في :

* دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن : - الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية .

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

¹ - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

* دعاوى القضاء الكامل .

* القضايا المخولة لها بموجب نصوص أخرى¹.

وكما رأينا في القانون 18/38 أن الوالي هو المختص بإصدار قرار الاستقادة أو رفض الملف وبما أن صدور هذه القرارات عن الولاية وطبقا لما سبق ذكره في المادتين 800 و 801 من القانون 09/08 فإن القضاء الإداري هو المختص .

ثانيا : القضاء العادي

بالرجوع إلى نص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أنه ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات الأخرى" .

وتنص المادة 513 من القانون 09/08 بأنه " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير ، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها " .

يستنتج مما سبق ذكره أن القسم العقاري بالمحاكم الابتدائية يختص بالفصل في كل النزاعات الممكن أن يكون موضوعها عقار ، وبما أن إستصلاح الأراضي الفلاحية ينصب على العقارات فمن الممكن أن يشوب نزاع بين المستصلح وملاك الأراضي أو مع الغير وكل من له مصلحة في ذلك .

الفرع الثاني: شروط رفع الدعوى

حسب نص المادة 13 من القانون 09/08 لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون .

1 - المادة 801 قانون رقم 09/08 ، مرجع سابق.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعى أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون.

والمعروف أن شروط التقاضي هي الصفة والمصلحة، الأهلية وتعريفها كالتالي:

الصفة والمصلحة:

وهي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية سواء بنفسه أو عن طريق ممثله القانوني¹ بمعنى أن يباشر صاحب الحق أو المنفعة بنفسه أو بواسطة نائبه القانوني الدعوى القضائية لتحقيق غايته .

الأهلية :

ويقصد بها صلاحية الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء حسب القانون المدني الجزائري يكون الشخص الطبيعي أهلا للتقاضي ببلوغه سن 19 سنة كقاعدة عامة ، وكذلك للشخصية المعنوية أهلية التقاضي وبالرجوع إلى القانون 18/83 نجده أعطى للتعاونيات دون غيرها الشخصية المعنوية التي تمكنها من حق التقاضي.

الفرع الثالث : إجراءات مباشرة الدعوى القضائية

ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه ، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف² ويجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات المنصوص عنها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1 - د. فضيل العيش ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ، بدون طبعة منشورات أمين، الجزائر 2009، ص 44.

2 - المادة 14 قانون رقم 09/08، المرجع السابق .

تقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها ، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ من العريضة الافتتاحية ، ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسمياً للخصوم .

يجب احترام أجل عشرين (20) يوماً على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور ، والتاريخ المحدد لأول جلسة مالم ينص القانون على خلاف ذلك.

يمدد هذا الأجل أمام الجهات القضائية إلى ثلاثة (03) أشهر ، إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيماً في الخارج¹.

لاتقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً، مالم ينص القانون على خلاف ذلك .يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم ، بأمر غير قابل لأي طعن.

يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون ، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ، ما لم يثبت إيداعها للإشهار² .

المطلب الثاني : أنواع الدعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات الإستصلاح

يمكن حصر أنواع الدعاوى القضائية المتعلقة بقانون الاستصلاح في ثلاثة دعاوى تتمثل في دعوى الإلغاء وهي من حق المترشح الذي أصدر الوالي قراراً برفض طلبه (الفرع الأول).

دعوى الفسخ المرفوعة من قبل الوالي في حالة فشل برنامج الإستصلاح وعدم تنفيذه من قبل المترشح خلال المدة القانونية اللازمة (الفرع الثاني).

1 - المادة 16 القانون رقم 09/08، نفس المرجع .

2 - المادة 17 من القانون رقم 09/08، نفس المرجع .

الدعوى الثالثة وهي دعوى استحقاق الملكية الممكن أن ترفع من الغير أو ذوي الحقوق ضد المستصلح (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : دعوى الإلغاء

كما تطرقنا إليه سابقا بعد دراسة ملف المترشح للإستصلاح على مستوى المجلس الشعبي البلدي ترسل المداوولات الى الوالي المختص ليصادق عليها حسب الإشكال والآجال القانونية وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح يجب بيان الأسباب ، ويبلغ قرار الرفض للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به وكذلك الأمر عندما يكون اعتماد الملف مصحوبا بتحفظات¹ وفيما يخص الطعن في قرار الوالي برفض المترشح ، يلجأ المترشح إلى مخاصمة قرار الوالي لإلغائه وذلك برفع دعوى الإلغاء .

من حق المترشح رفع دعوى قضائية أمام جهات القضاء الإداري لإلغاء قرار الوالي إذا كان معيبا بأحد العيوب التي تلحق أركانه الشكلية والمادية كعيب عدم الاختصاص ، عيب الشكل عيب السبب ، عيب موضوع القرار ، عيب الغاية.

وعلى المترشح أثناء رفع دعوى الإلغاء التقيد بالشروط العامة لرفع الدعوى وكذلك الشروط الخاصة بدعوى الإلغاء وهي أن يكون القرار محل الطعن صادر عن سلطة إدارية ونهائي مع إحترام الميعاد المحدد بأربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار الإداري المطعون فيه² ويجوز للشخص المعني بالقرار الإداري ، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي وهذا حسب نص المادة 380 من القانون 09/08 .

1 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 ، مرجع سابق .

2 - المادة 829 من القانون رقم 09/08 ، مرجع سابق .

الفرع الثاني : دعوى الفسخ المرفوعة من طرف الوالي

بعد انتهاء المدة المحددة لإنجاز برنامج الإستصلاح ورفع الشرط الفاسخ المقدر بخمس سنوات في الحالات العادية حسب القانون 18/83 ، تقوم الجهات المختصة بعملية المعاينة لمراقبة مدى قيام المترشح بإنجاز برنامجه فإن كان تقرير المعاينة إيجابيا يرفع الشرط الفاسخ من طرف الوالي أما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا فإنه يتم إبطال عقد الملكية عن طريق القضاء .

حسب نص المادة 25 من المرسوم 724/38 فإنه يمكن للمالك في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا أن يستوفي الأجل الأقصى المقدر بخمس سنوات إذا لم يكن قد أن يستوفي الأجل الأقصى المقدر بخمس سنوات إذا لم يكن قد استنفذها .

وعند انقضاء السنوات الخمس وعدم تدرع المترشح بأي سبب قاهر يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص ببناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ادعاء شرط البطلان . يحتفظ المدعى عليه (المترشح) بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتمل أنه قد أتى بها في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العملية.

الفرع الثالث:الدعوى المرفوعة من الغير

كما رأينا في القانون 18/83 أن الإستصلاح ينصب على الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى الغير مخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح وكذلك المناطق الجبلية التي أضافها المرسوم 724/83.

والمنازعات بين المستصلح والغير قد تثار في حالة ما إن خرجت مناطق الإستصلاح عن الأراضي المحددة سابقا والتي قد تكون تابعة للخواص أو المناطق التي لا يمكن أن يمساها الإستصلاح والتي حددها المنشور الوزاري رقم 435 .

وكذلك عندما يعتدي الغير على أراضي ممنوحة في إطار الإستصلاح ، ففي هذه الحالات يجوز للغير رفع دعوى إستحقاق الملكية و نفس الشيء للمستصلح الذي له الحق في رفع الدعوى ضد الغير وتحديد الجهة القضائية المختصة يكون بالنظر إلى أطراف النزاع إن كان فيها طرف إداري أو لا.

وكمثال عن الناحية التطبيقية لهذه الدعوى ما جاء به مضمون القرار 85859 القاضي بنقض وإبطال قرار الم

جلس القضائي بأن الشهادة المؤقتة لا ترمي إلى تنازل رسمي للأرض محل النزاع وهذا لعدم التأسيس¹.

المطلب الثالث: الإجتهادات القضائية لمنازعات الإستصلاح .

هناك الكثير من الإجتهادات القضائية المتعلقة بالمنازعات القضائية في مجال استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 18/83 سنتطرق الى ثلاثة أمثلة منها كل مثال في فرع.

الفرع الأول: القرار رقم 228753 بتاريخ 2002/04/24

استصلاح الأراضي - قانون 18/83 - قانون ناقل للملكية - استبعاد الحيازة -

تطبيق صحيح للقانون

المبدأ: أن قانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 يؤدي إلى إمتلاك الأراضي لصالح المترشح لاستصلاحها وعليه فإنه قانون ناقل للملكية يشكل عائقا لدعوى الحيازة وسندا للملكية.

في الشكل :

حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا .

¹ - د .حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة الثامنة ، دار هومة ، الجزائر، 2009، ص162.

في الموضوع :

حيث أن الطاعنين يستندون في طلبهم إلى ثلاثة أوجه للوصول إلى النقض.

الوجه الأول : مأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون

إن الطاعنين دفعوا بحيازتهم واستغلالهم للقطعة الأرضية منذ سنة 1985 بالاعتماد على وثائق مسلمة لهم من طرف البلدية لكن قضاة المجلس أخطئوا في تقدير الوقائع متى اعتبروا أن قرار تنازل لصالح المطعون ضدهما المؤرخ في سنة 1995 أسبق من تاريخ وثائق الطاعنين بذلك¹ فإنهم خالفوا تطبيق المادة 818 من القانون المدني رغم أن الطاعنين لهم سندات تعود لتاريخ 1284 هجري وتصريح بالإقامة المؤرخ في 1972 ووثيقة صادرة عن البلدية تثبت صحة الوثيقة المؤرخة في 1913/10/28 و رخصة حفر الآبار وغرس الأشجار المثمرة وقيام المنشآت بعين المكان وكل ما توصل إليه الخبيرين والحال قضاة الموضوع اعتمدوا على حكم استعجال مؤرخ في 1996/12/22 وعلى المعاينة التي قامت بها اللجنة خلال سنة 1994 لم يتحقق قضاة المجلس إذ هذه اللجنة حقيقة قد انتقلت إلى عين المكان.

الوجه الثاني : مأخوذ من مخالفة المادة 233 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية².

الوجه الثالث: مأخوذ من مخالفة المادة 233 الفقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية إن القرار المطعون فيه جاء خاليا من أي تسييب وتتضمن حيثياته تناقضات وأنه ردا على أوجه الطعن الثلاثة لارتباطهما :

حيث أن بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتبين منه أن قضاة الموضوع اعتمدوا في قضائهم على عناصر تقرير الخبرة التي حددت القطعة الأرضية محل النزاع وعلى مستندات الطرفين ثبت

¹- أ. نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، بدون طبعة ص 171 .

²- أ. نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا ، ص 171 ، مرجع سابق.

بموجبهما أن العقار هو ملك بلدي منح للمطعون ضدهما بموجب قرار ولائي مؤرخ في 1995/02/30 تحت رقم 812 بناء على تصريح اللجنة التقنية بتاريخ 1994/08/17 وأن هذه الإجراءات تمت لصالح المطعون ضدهما في إطار قانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت سنة 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وأن المادة 06 منه تنص أنه يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا القانون إلى نقل الملكية لصالح المترشح لإستصلاح الأراضي ويتم نقل الملكية بالدينار الرمزي ولذا لا مجال لمناقشة مدى حيازة الطاعنين إذ هي تعتبر حيازة الحق بالتفضيل أم لا من حيث أن سند البيع المشهور لدى المحافظة العقارية بتاريخ 1998/08/18 بيع المطعون ضدهما يشكل عائق لدعوى الطاعنين وعليه فإن قضاة المجلس عللوا قرارهم بما فيه الكفاية بالاعتماد على القانون ومن هنا هذا الطعن جاء غير مبرر يتعين رفضه مع تحميل الطاعنين المصاريف القضائية طبقا للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية .

لهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن بالنقض شكلا ورفضه موضوعا¹.

الفرع الثاني : القرار رقم 324354 بتاريخ 2006/04/12

ملكية عقارية فلاحية - عقد ملكية - استصلاح الأراضي

المواد: 3 و 6 و 7 القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

المرسوم رقم: 83-724 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 83-18

¹ - أ. نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ، ص 172 ، مرجع سابق.

المرسوم رقم : 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

يخضع عقد الملكية العقارية في إطار إستصلاح الأراضي الفلاحية ، للإجراءات الخاصة الواردة في القانون 83-18 والمرسوم 83-724.

حيث أن تدعيما لطعنه أودع الطاعن عريضة تتضمن ثلاثة أوجه.

حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا .

عن الوجه الأول : مأخوذ من مخالفة القانون:

بدعوى أن القرار المنتقد خال من النصوص القانونية الواجبة التطبيق في مثل هذه الحسب ما تنص عليه المادة 144 الفقرة 05 من قانون الإجراءات وذلك حتى يتسنى للمحكمة العليا ممارسة رقابتها .

لكن حيث أن عدم ذكر النصوص القانونية في القرار لا ترتب عليه المادة 5/144 من قانون الإجراءات المدنية البطلان مادام أن القرار المنتقد طبق القانون والوجه الأول المثار غير سديد ويرفض .

عن الوجه الثاني : مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات :

بدعوى أنه كان قد التمس من القضاة قضاء إجراء تحقيق يؤكد ما قدمه من وثائق ومحاضر توضح أنه المستغل للأرض المتنازع عليها إلا أن المجلس لم يستجب ولم يناقش ذلك واعتمد محضر معاينة واحد مقدم من الخصم وأسس عليه قضاءه¹.

عن الوجه الثالث: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني:

¹ - أ. نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ، ص 173 ، مرجع سابق.

بدعوى أن القرار المنتقد جاء منعدم الأساس القانوني فهو لم يناقش أصلاً وثائق الطاعن ومن بينهما محضر جلسة والذي هو أساس قرار الاستصلاح والذي جاء فيه بأن طرفي الخصومة شركاء في الأرض المتنازع عليها وقد قدم الطاعن وثائق تفيد استغلال وحياسة لهذه الأرض.

لكن حيث أن الطاعن قام بترقيم القطعة الأرضية المتنازع عليها عملاً بالمادتين 08 و13 من

المرسوم المؤرخ في 15/03/1976 رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قصد الحصول على سند الملكية والحال أنه بالرجوع إلى مستندات الملف فإن الأمر يتعلق بتكريس الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح الأراضي وهي الإجراءات المحددة بالقانون رقم 83-18 المؤرخ في 10/12/1983 والمرسوم التنفيذي المؤرخ في 10/12/1983 رقم 83-724 وخاصة المادة 15 منه التي تتكلم على الإجراءات المتبعة والتي هي تكون على عاتق والي الولاية (الإدارة) الذي يرسل قراره مصحوباً بمخطط الأرض المعنية بالإستصلاح ومداولة البلدية الى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بإعداد عقد الملكية لفائدة المرشح للإستصلاح ويتم إشهار هذا العقد لدى المحافظة العقارية ومن هنا فإن الترقيم الذي قام به الطاعن جاء مخالفاً للقانون وقضاة المجلس لما قضوا بإلغائه فإنهم أحسنوا تطبيق القانون والوجه الثالث والأخير المثار من الطاعن غير سديد ويرفض.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن بالنقض

في الموضوع: رفض الطعن بالنقض موضوعاً¹

¹ - أ. نبيل صقر، العقار الفلاحي نصاً وتطبيقاً ، ص 174 ، مرجع سابق.

الفرع الثالث : القرار رقم 85859 المؤرخ في 1991/01/06

حيث قضت المحكمة العليا بأنه " من المقرر قانون بالمادة 11 من القانون رقم 18/83

المتعلق

بجيازة الملكية العقارية الفلاحية أنه تمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أرضه.

ومن ثمة فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفا للقانون .

ولما كان ثابت - في قضية الحال - أن الطاعن منحت له أرض فلاحية في إطار قانوني وشرع في استغلال هذه الأرض ، ومن ثم فإن القرار الإداري الملغى لقرار الاستفادة قبل مرور خمس سنوات يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون¹.

¹ - د. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، ص 128 ، مرجع سابق.

خاتمة:

ما يستخلص من آلية الإستصلاح هو أن المشرع الجزائري أراد بهذه الفكرة تحقيق غايات وأهداف بعيدة المدى لرفع مستوى الإنتاج الزراعي وتحقيق الأمن الغذائي وتوسيع الأراضي الفلاحية بالجزائر بالإضافة إلى المنفعة التي تعود على المستصلح كذلك من كسب ملكية الأرض كل هذا متى توفرت الشروط المطلوبة في المترشح أو الأرض محل الإستصلاح .

ولا ينكر أن آلية الإستصلاح ومنذ انتهاجها إبتداءا من سنة 1983 إلى يومنا هذا أتت بثمارها حتى وإن كانت قليلة أين حولت أراضي جرداء قاحلة إلى أراضي منتجة أين بلغ عدد المستصلحين إلى يومنا هذا أكثر من 170 ألف مستصلح بمساحة ممنوحة تقدر بأكثر من 700 ألف هكتار على المستوى الوطني .

إن القانون 18/83 يعتبر من أهم النصوص التي دلت على بوادر التوجه الجديد نحو إعطاء الملكية الخاصة مكانا وذلك بتوسيعها والتشجيع على اكتسابها على حساب الملكية العامة التي كانت مهيمنة آنذاك ، أين رأينا في القانون السابق الذكر أن التنازل فيه الأراضي الفلاحية يكون بالدينار الرمزي وهذا ما شجع وحفز أكثر المواطنين على إستصلاح الأراضي الفلاحية وكذلك الشرط الفاسخ منع الانتهازيين من المضاربة بالأراضي طيلة الخمس سنوات لرفع الشرط الفاسخ.

إلا أن هذه الآلية وجدت معوقات عديدة بداية من قانون الإستصلاح 18/83 الذي وجدنا أن هناك ما يعاب عليه كونه مناقضا لعدة نصوص قانونية أخرى كما تتسن بعض موادها بالغموض بالإضافة الى أنه لم ينص على مساهمات الدولة في برامج الإستصلاح وبالتالي بقي المستفيدون يتخبطون في مشكل تمويل مشاريعهم خاصة وأن البنوك تشترط عقود الملكية لمنح القروض وكما رأينا أن عقد الملكية معلق على شرط فاسخ طيلة خمس سنوات وهو إنجاز برنامج الإستصلاح.

كذلك مايعاب على هذا القانون أنه منع المستثمرين الأجانب من إستصلاح الأراضي الفلاحية خاصة ونحن بحاجة إلى خبرة الأجانب في المجال الفلاحي وهذا يتناقض مع سياسة الدولة الجزائرية الحالية لجلب الإستثمارات الأجنبية إلى داخل الوطن.

بعد دراستنا لموضوع الإستصلاح كسبب لكسب ملكية الاراضي الفلاحية رأينا أنه من الواجب

إقتراح مايلي :

- أنه على الدولة أن تتبنى إستراتيجية واضحة في مجال الاستصلاح ، بإعداد دراسات وتعديلات قانونية محكمة حتى تظهر نتائجه الإيجابية ، بحيث تكون هذه الإستراتيجيات تتماشى مع الوقت الراهن خاصة في ظل الظروف الاقتصادية الخاصة التي تمر بها البلاد لأن القانون 18/83 وضع في ظروف اجتماعية واقتصادية غير مايشهده واقعنا اليوم في سنة 2017.

- إقحام الأفراد ذوي الكفاءات العلمية في برامج الاستصلاح لأن تقنيات الاستصلاح اليوم تتطلب طرق وتقنيات علمية متطورة .

- فتح مجال الاستصلاح أمام المستثمرين الأجانب دون إعطائهم حق الملكية ، لأنه نعرف ما يملكونه من وسائل وإمكانيات تسهل عملية الاستصلاح وتحقق نتائج إيجابية ، خاصة في ظل وجود مساحات شاسعة متبقية بحاجة إلى استصلاح.

- شرح فكرة الإستصلاح للمواطنين الجزائريين بكل الوسائل المتاحة وذلك بالقيام بحملات تحسيسية عن طريق وسائل الإعلام ، لأنه يوجد الكثير إن لم نقل أغلب الأفراد يجهلون فكرة الإستصلاح وشروطها وكذلك وجود قانون للإستصلاح.

- تدخل الدولة في عمليات الإستصلاح بتقديم المساهمات اللازمة للمستفيدين من معدات ووسائل وغيرها ومرافقتهم أثناء القيام ببرنامج الإستصلاح خلال الخمس سنوات المحددة .

الملاحق

قائمة المراجع:

- أ. إدريس فاضلى . نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية 2010.
- المهندس عمار علوي . الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الخامسة ، الجزائر 2009.
- د . حمدي باشا عمر، القضاء العقاري ، الطبعة الثامنة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2009.
- د . فضيل العيش ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ، بدون طبعة ، منشورات أمين، الجزائر 2009.
- د عمر حمدي باشا. د . ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة الحادية عشر ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2009.
- أ. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر 2006.
- أ. نبيل صقر ، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا، بدون طبعة ، دار الهدى عين مليلة الجزائر .
- د . حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، بدون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2005.
- أ. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر 2003.
- أ . الطيب زيروتي ، الوسيط في الجنسية الجزائرية، مطبعة الكاهنة ، الجزائر 2002.

- د. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الأولى 2001.

- د. ليلي زروقي ، التقنيات العقارية ، الجزء الأول العقار الفلاحي ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2000.

- الإمام مالك ، الموطأ برواية يحيى بن يحيى الليثي ، دار الكتاب الجزائر 1987.

- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر ، عدد 34 .

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر العدد 49 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 ، ج ر العدد 55 سنة 1995.

- القانون رقم 09/08 ، المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- القانون رقم 03/04 ، المؤرخ في 23 يونيو 2004 ، يتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة .

- القانون رقم 30 /90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، ج ر عدد 55 سنة 1995 .

- المرسوم التنفيذي رقم 724/83، المؤرخ في 10/12/1983، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18/83، ج ر ، عدد 51.
- المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في 06 جويلية 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها ، ج ر عدد 51.
- المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية ، ج ر 83 سنة 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30، سنة 1976.
- المنشور الوزاري رقم 435، الصادر عن وزارة الفلاحة بتاريخ 18 أبريل 1984، تحت عنوان حقل تطبيق القانون 18/83.

الفهرس

01	المقدمة
06	الفصل الأول : الاستصلاح المكسب لملكية الأرض الفلاحية
07	المبحث الأول : مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية
07	المطلب الأول : تعريف استصلاح الأراضي
08	الفرع الأول : تعريف استصلاح الأراضي الفلاحية في الشريعة الإسلامية
08	الفرع الثاني : تعريف استصلاح الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري
09	المطلب الثاني : دوافع اللجوء إلى استصلاح الأراضي الفلاحية
09	الفرع الأول : الأخذ بنظام الرأس مالي (حوصصة القطاع العام)
10	الفرع الثاني : رفع الإنتاج الفلاحي
10	الفرع الثالث : شساعة الأراضي القابلة للإستصلاح
11	المطلب الثالث : استصلاح الأراضي الفلاحية خارج القانون رقم 18/83
11	الفرع الأول : الإستصلاح في ظل القانون رقم 25/90
12	الفرع الثاني : الإستصلاح في ظل المرسوم رقم 289/92
13	الفرع الثالث : الإستصلاح في ظل المرسوم رقم 483/97
14	المبحث الثاني : الأراضي الفلاحية القابلة للإستصلاح والإجراءات المنشأة لعقد الملكية
15	المطلب الأول : الأراضي المعنية بالإستصلاح
15	الفرع الأول : المناطق الصحراوية والسهبية
17	الفرع الثاني : المناطق الجبلية
18	الفرع الثالث : الأراضي المستثناة من مجال تطبيق القانون رقم 18/83
19	المطلب الثاني : شروط استصلاح الاراضي الفلاحية
19	الفرع الأول : الشروط الخاصة بالمستفيد
20	الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالأرض
22	المطلب الثالث : إجراءات كسب الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح
22	الفرع الأول : الإجراءات المتبعة من قبل المترشح

23	الفرع الثاني : الإجراءات المتخذة من قبل الجهات الإدارية
25	الفرع الثالث : شهر عقد الملكية
27	الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن استصلاح الأراضي الفلاحية والمنازعات المتعلقة بها
28	المبحث الأول : آثار نقل الملكية عن طريق الإستصلاح
29	المطلب الأول : الطبيعة القانونية لعقد ملكية الأرض الفلاحية المستصلحة
29	الفرع الأول : الشرط الفاسخ في عقد ملكية الأرض محل الإستصلاح
30	الفرع الثاني : إبطال عقد ملكية الأرض محل الإستصلاح من طرف القضاء
30	المطلب الثاني : معاينة برنامج الإستصلاح
31	الفرع الأول : وسيلة معاينة ومراقبة عملية الإستصلاح
31	الفرع الثاني : شروط المعاينة
32	الفرع الثالث : تقارير المعاينة
33	المطلب الثالث : حقوق والتزامات المالك المستصلح
33	الفرع الأول : حقوق المستصلح
35	الفرع الثاني : التزامات المستصلح
36	المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة بعقد ملكية الأرض محل الاستصلاح
37	المطلب الأول : شروط وإجراءات رفع الدعوى القضائية
37	الفرع الأول : الجهات القضائية المختصة بالنظر في الدعوى
38	الفرع الثاني : شروط رفع الدعوى
39	الفرع الثالث : إجراءات مباشرة الدعوى القضائية
40	المطلب الثاني : أنواع الدعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات الاستصلاح
41	الفرع الأول : دعوى الإلغاء
42	الفرع الثاني : دعوى الفسخ المرفوعة من قبل الوالي
42	الفرع الثالث: الدعاوى المرفوعة من الغير
43	المطلب الثالث: الاجتهادات القضائية في منازعات الاستصلاح
43	الفرع الأول : القرار رقم 228753 المؤرخ في 2002/04/24
45	الفرع الثاني : القرار رقم 324354 المؤرخ في 2006/04/12

47	الفرع الثالث : القرار رقم 85859 المؤرخ في 1991/01/06
49	الخاتمة
51	الملاحق
52	مخطط سير مراحل عملية الاستصلاح
54	القانون رقم :18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية العقارية جريدة رسمية عدد 34.
57	المرسوم التنفيذي رقم :724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 ، جريدة رسمية عدد 51.
61	قائمة المراجع