

جامعة زيان عاشور بالجلفة  
قسم الحقوق

# القيود القانونية الواردة على حق الملكية في العقار الفلاحي

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر  
تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

- د/عمران محمد

إعداد الطالب:

- طالب خالد

السنة الجامعية :

2014 \*\*\* 2015

جامعة زيان عاشور بالجلفة  
قسم الحقوق

# القيود القانونية الواردة على حق الملكية في العقار الفلاحي

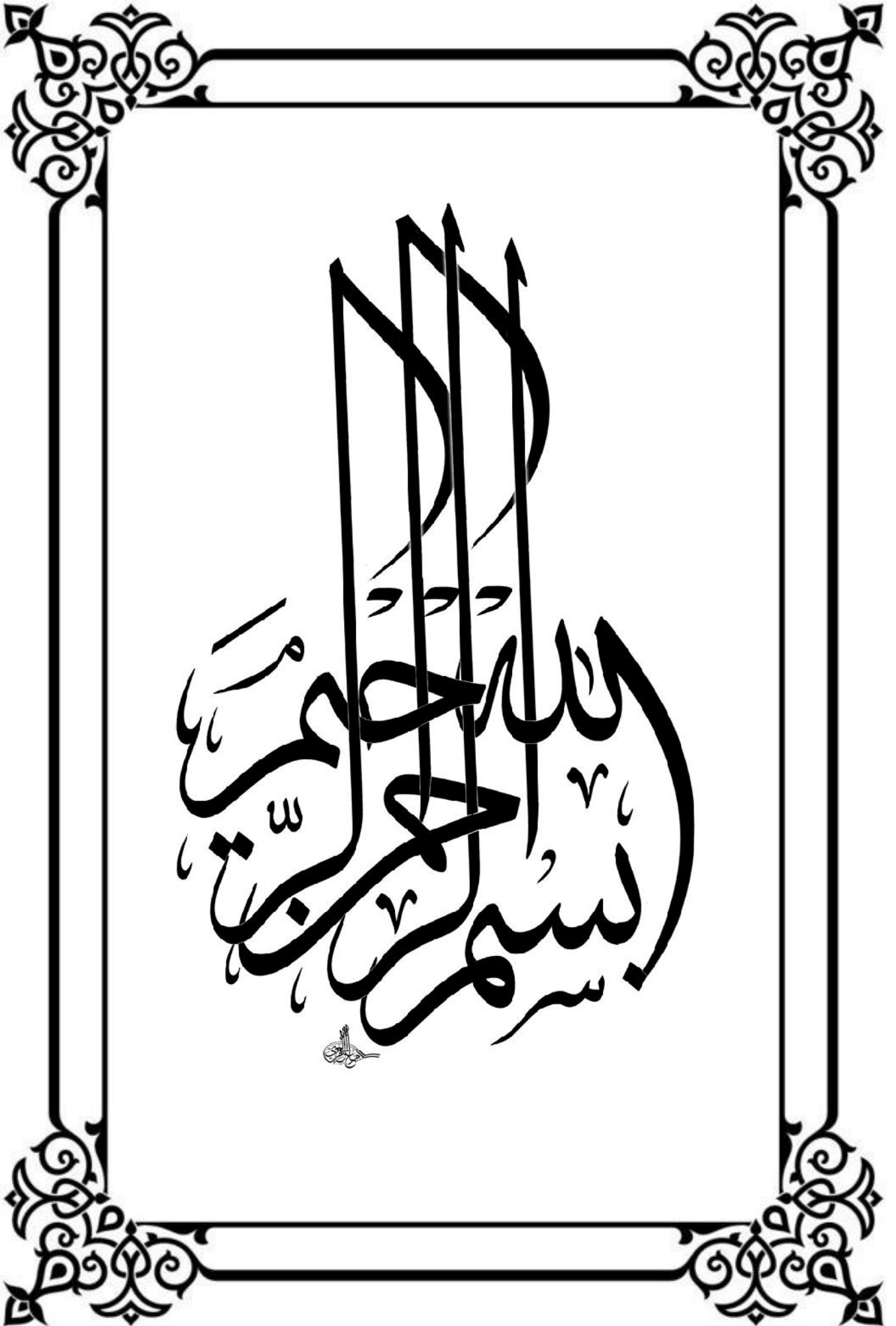
مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر  
تخصص : قانون عقاري

أعضاء لجنة المناقشة :

د/ الأستاذ : القيزي لخضر..... رئيساً  
د/الأستاذ: عمران محمد..... مشرفاً و مقرراً  
د/ الأستاذ: بن يحي أبو بكر الصديق.....عضواً مناقشاً

السنة الجامعية :

2014 \*\*\* 2015



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

عبدالله بن محمد

# الإهداء

إلى والدي الكريمين حفظهما الله  
إلى العائلة وأخص بالذكر ابنتي وصال  
وإلى كل من مد يد العون لي وشجعني  
أو دلت لي عقبته من أساتذتي وإخواني  
وزملائي أهدي هذا العمل المتواضع  
وأسأل الله أن يرزقني السداد  
ويلهمني الرشاد إنه ولي ذلك والقادر عليه

# شكر وتقدير

قد يعجز اللسان في بعض الأحيان ، عن النطق بمعاني التقدير والعرفان ، وقد يقصر البيان عن إظهار مكنون الشكر لمن أسدي إليه المعروف ، وحسبي هنا ، وقد عجز لساني نضب معين بياني أن أعرب عن بالغ شكري وامتناني ، للأساتذة الأجلاء ، أستاذي الدكتور: عمران محمد إذ يقبوله الإشراف على هذا البحث ، من الله علي بشرف الجلوس إليه والتعلم على يديه وانتهل من معرفته وعلمه



## مقدمة

للفلاحة أهمية بالغة كونها ثروة مستمرة لا يهدرها الاستنفاد والاضمحلال الذي يمس باقي الأنشطة ولارتباط الإنسان منذ الأزل بالأرض.

ولأن حب التملك غريزة في الإنسان وجبل على التماذي والإطلاق في ذلك فكان من الواجب تقييده في هذا المجال أو ذلك وهو الشيء الذي يسري حكمه في علاقة الإنسان بالأرض الفلاحية.

ولكون حق الملكية هو الاستئثار بالشيء وذلك عن طريق استعماله واستغلاله، والتصرف فيه على وجه دائم، وذلك في حدود القانون، وهذا ما تناولته المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

وحق الملكية تميزه خصائص هامة منها انه حق جامع يخول صاحبه كل السلطات الممكنة على الشيء (الاستعمال والاستقلال في التصرف فيه)، كما انه حق دائم، أي مقصور على المالك، أما عنه انه حق دائم

فهو لا يزول إلا بزوال الشيء. ولعل ما يبرز من خاصيته مع تطور الملكية والنظرة إليها هو الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، فهذا الأخير هو حق مقيد وليس حق مطلق، إذ يجب ممارسته في حدود ما يبيحه القانون، وهو

مقيد بعدم الإضرار بالغير، وما الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية إلا مؤداه أو فهي لإبراز وجود الكثير من القيود التي تحد من السلطان المالك لتحقيق مصلحة الجماعة أو مصلحة الأفراد وقد سائر المشروع الجزائري

التشريعات الحديثة وأقر هذا الأمر من خلال ما نص عليه من قيود في القانون المدني وحتى في القوانين الخاصة. غير أنه ينبغي أولاً الإشارة إلى أن مفهوم العقار الفلاحي يعرف ضبابية من حيث تحديد والتعريف، فردها

إلا أن المشروع الجزائري بالرغم من ترسانة النصوص القانونية والتنظيمية لم يصنع حدوداً لما يمكن أن يعرف العقار الفلاحي، واكتفى بالتدليل على هذا الأمر من خلال إبراز القوام التقني للأراضي وضمنه تلك الأراضي

الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية من خلال ما جاء في القانون رقم 25/190 المؤرخ في 18/11/1990 المنظم للتوجيه العقاري، وفي نسق آخر تجد أن القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن

التوجيهي الفلاحي قد جرم فعل تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي، بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري، نجد أنه قد قسم الملكية العقارية إلى أصناف وهذا ما يعني القوام القانوني للملكية العقارية، ذلك السؤال الذي يطرح ويجعل من الأصناف التي جاءت بها هذه القوانين وغيرها حتى نقول أننا أمام عقار فلاحي؟ وذلك أن المشع الجزائري لم ينص على ذلك إطلاقاً، وإنما عالج كليات تنظيم وتسيير العقار الفلاحي وحمايته دون النظر إلى تعريفه بذاته وهو ما جعل الأمر نتيجة إلى إسقاط الأحكام الموجودة في القانون المدني والمتعلقة بالعقار بصفة عامة، على الملكية الخاصة بالعقار الفلاحي مع بعض الخصوصية المتبناة من خلال النصوص القانونية المتعلقة على غرار ما كان يعرف بقانون الثورة الزراعية الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 وكذا القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح، وكذا قانون المستثمرات الفلاحية (القانون رقم 09/87 المؤرخ في 1987/12/08)، وكذا قانون التوجيه العقاري والتوجيه الفلاحي المشار إليهما سابقاً، وكذا القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/085/05 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وكذا أحكام الأراضي الفلاحية الوقفية من خلال قانون الأوقاف.

وعلى ضوء ذلك نجد أن فكرة القيود القانونية الواردة عن القانون الفلاحي تأثرت بجملة من هذه القوانين وغيرها، فضلاً عن الأساس المعتمد في ذلك، وأمام هذه الفكرة وما تثيرها من تساؤلات وحتى إشكالات قانونية ارتأينا عند دراسة الموضوع والدافع لذلك هو الرغبة الذاتية في البحث في مختلف جوانبه، وكذا لاصطدام فكرة القيود المراد دراستها مع الواقع لا سيما نظرة الفرد إلى الملكية وحتى الانتفاع واستغلال العقار الفلاحي وما يثيره من إشكالات قد تصل حد النزاع المطروح أمام أروقة العدالة، وضمف إلى ذلك أن الموضوع يجد ذاته وأن مادة العقار هي صلب تخصصنا في الماجستير، يعتبر دعماً للمسار الدراسي في هذا المجال.

أما عن أهمية الموضوع أو الدراسة فتتجلى من خلال نقاط عديدة أبرزها:



- محاولة شرح أهم القيود الواردة عن العقار الفلاحي لا سيما القيود القانونية ولقد تناولنا أبرزها وليس كلها، وهو أمر ليس بالهين وإبراز أهميته بما كان أكاديميا وحتى اجتماعيا.

- إن أبرز القيود القانونية على العقار الفلاحي يبرز الأهمية والأثر الكبير لهذه القيود على الملكية العقارية والأهداف المتوخاة منها في ظل الدور أو الوضعية الاجتماعية للملكية ككل، والملكية في العقار الفلاحي خصوصا.

- محاولة إعطاء صورة لإشكال تقييد الملكية العقارية الفلاحية وآثار وأضرار العقار الفلاحي نظرا للدور المحوري الذي يؤدي هذا الأخير في التنمية ككل وللوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية كما تم التذليل عليه آنفا.

وعلى كل فإن الهدف من دور هذه الدراسة هو إعطاء ولو بشكل يسير نظرة حول القيود التي أوردتها المشرع الجزائري على هذا النوع من الملكية العقارية، وإن كانت فكرة أو مسألة القيود وما تثيره من إشكالات قد عرفت عديد الدراسات القانونية والأبحاث إلا أن العقار الفلاحي وما له من خصوصية فإنه حسب علمنا لا يزال لم يأخذ حقه في الدراسة وفي سياق ذلك جاء موضوع دراستنا هذه.

ومن خلال ما تقدم ذكره يمكننا طرح الإشكالية التالية:

كيف عالج المشرع الجزائري الضوابط القانونية للعقار الفلاحي؟

وستتفرع هذه الإشكالية إلى جزأين:

1- ما هي القيود القانونية المؤسسة للمصلحة الخاصة؟

2- ما هي القيود القانونية المؤسسة للمصلحة العامة؟

ولالإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي وهذا لطبيعة الموضوع والذي يعتبر في نظرنا المنهج المناسب للدراسة التي تعتمد على وصف هذه القيود والميادين المكرسة قانونا مع بعض التحاليل للنصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة للعقار الفلاحي، وكذا لتلك الضوابط الموجودة في القانون المدني.

ولقد قسمنا هذا البحث إلى فصلين حيث تناولنا فيهما:

الفصل الأول: قيود المؤسسة في المصلحة الخاصة، تناولنا فيه:

المبحث الأول: القيود المتعلقة بالجوار

المبحث الثاني: القيود المتعلقة بالمياه

المبحث الثالث: الشفعة كقيود على ملكية العقار الفلاحي

الفصل الثاني: القيود المؤسسة للمصلحة العامة، تناولنا فيه:

المبحث الأول: القيود المتعلقة بأصل ملكية العقار الفلاحي

المبحث الثاني: القيود المتعلقة باستغلال العقار الفلاحي

المبحث الثالث: القيود المتعلقة بنطاق ومشمولات العقار الفلاحي

وجدير بالذكر أن إنجاز أي عمل تصادفه صعوبات، وهو ما عرفناه في بحثنا هذا، ومرد ذلك إلى توزيع

وتناثر القوانين وصعوبة الإلمام بها وحصرها، بالإضافة إلى شح المراجع وكذلك ضيق الوقت.

# القيود القانونية

المبحث الأول: القيود المتعلقة بالجوار:

بما أن الإنسان بطبعه اجتماعي ومدني لا يمكنه العيش لوحده وإن النفس البشرية جبلت على حب التملك فإنه يسعى إلى تلبية مصالحه وإشباع حاجاته وكل ما يلزم للعيش دون أضرار بما يضر بغيره. لهذا جاء المشرع الجزائري بقيود قانونية تحق مدنيته وأنه اجتماعي من خلالها يسهر على تنظيم علاقة الجوار بين الأفراد أو الدولة بحيث لا يغالي في حقه أو يتعسف في استعماله للملكية وهذه القيود تحقق رعاية مصالح الجيران أو من يشملهم استعمال الحق وهذه القيود هدفها تحقيق المصلحة الخاصة ومن بين هذه القيود نجد حق المرور بالنسبة للعقار المحصور عن الطريق العام وهو قيد مقرر لمالك العقار المحصور على عقار آخر بحسبه حيث من خلاله يحقق المرور إلى الطريق العام ذلك تحت توفر عدة شروط ، وهو ما نتعرض إليه من خلال المطلب الأول وفي المطلب الثاني نتعرف على رسم الحدود.

المطلب الأول: حق المرور:

إن المشرع الجزائري راعى العقار المحصور الذي ليس له أي ممر يصله بالطريق العام، حيث قرر بموجب المادة 693 من القانون المدني الجزائري لمالكها أو من صاحب حق عيني أصر عليها المرور على أرض جاره للوصول إلى الطريق العام<sup>1</sup>. سواء كان هذا العقار من الأملاك الخاصة أو التابعة للدولة كما يجوز أن يتقرر حق المرور في الأملاك التي يجوز التصرف فيها كالأراضي الوقفية<sup>2</sup>.

حيث تنص المادة 693 من القانون المدني الجزائري <>يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك<<.

119 ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة

1

الثانية ، 2011 .  
2 نبيل إبراهيم  
63 2006

لحقوق الأصلية ( أحكامها مصادرها ) دار الجامعة الجديدة للنشر

إن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً لقيود المرور القانوني ومنه يمكن تعريفه كما يلي " هو حق تقرر لمالك الأرض المحبوسة ( المحصورة) عن الطريق العام يخوله الحصول على ممر في الأراضي المجاورة للوصول إلى الطريق العام".

وبالتالي فحق المرور في الأراضي المجاورة للوصول إلى الطريق العام هو قيد قانوني على مالك الأرض المجاورة .

والأشخاص الذين يقرر لهم هذا الحق حسب المادة 693 من القانون المدني الجزائري : هم المالك ، إلا أن الفقه يشمل غيره من الأشخاص وهم كل من له حق استغلال أو استعمال العقار للاستفادة منه طالما أن ممارسة هذا الحق تتطلب الاتصال بالطريق<sup>1</sup> ويجب أن يثبت حق المرور وإثبات ذلك يجب توفر شروط وهي مبينة فيما يلي .

### **الفرع الأول : شروط ثبوت حق المرور**

من خلال نصوص القانون المدني وخاصية المواد 693 إلى 712 نجد أن المشرع الجزائري قد وضع ضوابط وشروط لممارسة حق المرور حيث نص صراحة على هذه الشروط حتى لا يكون تعسف من طرف الجار في استعمال هذه القيود وهي كما يلي:<sup>2</sup>

- وجوب وجود أرض محصورة
- أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله
- أن لا يكون الحصر ناتجا عن إرادة المالك
- أن لا يكون هناك حق مرور اتفاقي أو على سبيل الإباحة<sup>3</sup>.

للتوضيح سيتم شرح هذه الشروط كما يلي :

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد : 63 61 .  
<sup>2</sup> محمد فريدة، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغبة، 2002 .  
<sup>3</sup> 272 93 .

- وجوب وجود أرض محصورة ليس لها ممرا أو ممرها غير كاف :

بالرجوع لنص المادة 693 من القانون المدني ح نجد أن الشرط الأساسي لحق المرور هو وجود أرض

محصورة عن الطريق العام بحيث توفر هذا الحصر يحقق هذا المرور<sup>1</sup>.

بحيث تعرف الأرض المحصورة بأنه الأرض المحاطة من جميع الجهات بأراضي الجيران دون أن يوجد منفذ

للوصول منه إلى الطريق العام<sup>2</sup> ومن خلال نص المادة السابقة الذكر فإن الحصر يتحقق من خلال

حالتين :

1- حق المرور يتقرر للعقارات المحبوسة ( المحصورة ) عن الطريق العام بأي ممر، أي أنه لا يوجد

منفذ لهذه العقارات إلى الطريق العام<sup>3</sup> في هذه الحالة يضطر مالك الأرض إلى المرور بعقارات

الجيران إذا أراد الوصول إلى الطريق العام المخصصة للمنفعة العامة والذي يحق لكل فرد أن

يسلكه دون قيد وهذا هو الحصر الكلي أو المطلق.

2- أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله :

يحول حق المرور بقصد تسيير واستعمال العقار المحصور واستغلاله ولذلك فإن هذا الحق يجب

أن يكون ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله ولهذا فإنه يخضع في وجوده وفي مداه لحاجات

هذا الاستعمال الاستغلال<sup>4</sup>

فالعبارة من تقدير لزوم المرور وضرورته ومدى كفالاته بطبيعة وأهمية الاستعمال والاستغلال الذي أعد له

العقار ، فإذا كان العقار المحصور فلاححي فإن الممر الذي يلزم هنا هو الذي يكفي لاستعماله واستغلاله

1 693 712

2 .212

3 نبيل ابراهيم سعد، الحقوق الأصلية احكامها ومصادرها دار الجامعة الجديدة الاسكندرية 2013. 62

4 693

فلاحيا على الوجه المألوف ، وفي حال تغيرت طبيعة استغلال واستعمال العقار المحصور قد يؤدي بطبيعة الحال إلى التوسيع أو التضيق في الممر أو حتى انقضائه<sup>1</sup>.

- أن لا يكون الحصر ناتج عن إرادة المالك: يشترط لصحة ثبوت حق المرور أن لا يكون هذا الحصر ناتج عن صاحب العقار المحصور ، فقد أجمع الفقهاء في فرنسا على وجوبية البحث حول أسباب الحصر فإذا تبين من خلال البحث أن السبب الحقيقي راجع لصاحب الأرض يسقط حقه في طلب المرور<sup>2</sup>، وفي حالة ما إذا تصرف صاحب العقار المحصور تصرفا قانونيا كالبيع أو قسمة أو أي عملية أخرى لا يحرم من حق المرور ولكن تطبق عليه أحكام المادة 697ق.م<sup>6</sup>

- أن لا يكون هناك حق مرور اتفاقي أو على سبيل الإباحة نص المادة 26 695 حيث تنص على >> ليس له أن يطلب أيضا بحق المرور إذا كان يتمتع بحق المرور على وجه الاتفاق وإما يحق المرور على وجه الإباحة ، ما دام حق المرور الاتفاقي لم يقتضي بعد وحتى الإباحة لم تزل <<.

ولهذا فإن المادة تكون نافية الحصار التي بموجبها تنقرر حق المرور لذا لا يمكن المطالبة بهذا الحق إذا وجد حق مرور اتفاقي ولحق المرور الإتفاقي في حالات يكتسب بها وهي :

1- بأي تصرف قانوني مثل : الوصية أو عقد

2- به الميراث أو لتقادم

ومنه فإن هذا العقار الذي يكتسبه المالك الجديد بأي تصرف قانوني له حق المرور قد اكتسبه سابقا.

1.129

<sup>2</sup> سميحة خواجه حنان، قيود الملكية الخاصة مذكرة لنيل شهادة ماجستير حقوق. القانون العقاري، جامعة قسنطينة كلية الحقوق 2007-2008. 146.

- ملائمة حق المرور للملاك الآخرين : لقد نصت على هذا الشرط المادة 996 من القانون المدني .ح. >> يجب أ يؤخذ حق المرور في الجهة التي تكون فيها المسافة من العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين <<.

1- ولذا فإن صاحب حق المرور للعقار المحصور ليس له مطلق الحرية في اختيار العقار الجار الذي يطلب حق المرور في أرضه بل يجب أن يكون هذا الممر في العقار الذي يختاره ويكون أخف ضرر وللقاضي مسألة التقدير، وفق كل ظرف وحالة ويمكن الاستعانة بالخبرة لتحديد الممرات الأقل ضررا للملاك المجاورين.

\*- إشارة ثبوت قيد حق المرور القانوني : يمكن القول بأن الآثار الناتجة عن ثبوت قيد حق المرور القانوني في النقاط التالية :

- ثبوت الواجب السليبي بالسماح لصاحب حق المرور القانوني بممارسة حقه في انقضاء قيد حق المرور القانوني.

- ثبوت التعويض : من خلال نص المادة 693 من القانون المدني<sup>1</sup> نجدها قد نصت على مبدأ التعويض وبالتالي فإن هذا الأخير يجب أن يقابل كل الأضرار التي تلحق مالك الأرض التي تقرر عليها المرور ، إذا فالعبء بالضرر الناتج عن المرور لا بالمنفعة ، فإذا لم يوجد ضرر فلا تعويض<sup>2</sup> .

وترجيحا لمصلحة صاحب العقار المحصور على مصلحة مالك العقار الذي يتحمل حق المرور، وبما أن القانون لا يوجد أن يكون التعويض مقدما وخاصة أنه في حالة عدم الاتفاق على قيمة التعويض أو طريقة دفعه ، فيمكن للمحكمة أن تجعل طريقة دفع مبلغ التعويض على أقساط وفي مواعيد محددة وهذا ما جاء موافقا لما نصت عليه المادة 701 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>

1 693

2 129

3 146-145

: سميحة حنان خوادجية :



وترجيحا كذلك لنفس المصلحة وطبقا لنص المادة 700 من ق.م.2 أنه في حالة سكوت صاحب الحق في المطالبة في التعويض عن مدة 15 سنة تبدأ من تاريخ ممارسة صاحب الحق المرور القانوني مباشرة حقه لا يمكن المطالبة بالتعويض.

- **ثبوت الواجب السلبي:** بالسماح لصاحب حق المرور بممارسة حقه ، من بين الالتزامات التي تقع على صاحب العقار المطبق عليه حق المرور القانوني بالسماح لصاحب حق المرور القانوني مباشرة حقه ، وهذا من خلال المرور على هذا الطريق يستعمل ويستغل أرضه ، ولذا ليس للمالك في عقاره حق مرور قانوني أن يتصرف في الممر حيث يلحق به ضررا في المقابل ، لا يعني بأي حال أن صاحب الممر مالك الجزء من العقار الذي يشغله الممر<sup>1</sup>.

ج- **انقضاء حق المرور القانوني:** بالنسبة لانقضاء حق المرور القانوني لم تنص عليه المواد 693 وما يليها إلى غاية 702 على حالات انقضائه وبالتالي يستوجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني الخاصة بحق الارتفاق كحق مترتب على حق الملكية باعتبار حق المرور أحد الارتفاقات وبالتالي يخضع لنشوئه أو انقضائه لما تخضع له سائر الارتفاقات الخاصة .

وبالرجوع لنص المادة 878 من القانون المدني التي تنص على " تنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المحدد وبهلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً أو باجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد، ويعود حق الارتفاق إذا زال إجماع العقارين "

وبالتالي فزوال حق المرور القانوني بسبب منطقي وهو زوال حصر الأرض وهذا مسلم به جميع الفقهاء. كما يمكن أن يزول الحصر إما باجتماع العقارين في مالك واحد أو امتلاك صاحب الأرض المحصورة أرض متصلة بطريق عام أو إنشاء طريق عام بجوار العقار المحصور أو كما نصت عليه المادة 878 السابقة الذكر

<sup>1</sup> سميحة حنان خوادجية :

المطلب الثاني : ترسيم الحدود :

قد ثار عدة نزاعات بين الجيران بالتلاصق ولفض هذه النزاعات فرض المشرع قيود على الملكية بمختلف أصنافها القانونية ومن بينها المتعلقة بالعقارات الغير مبنية ( العقار الفلاحي ) بنجده قد فرض على الملاك وضع الحدود الفاصلة بين العقارات<sup>1</sup> وجاء في هذا القيد من خلال نص المادة 703 من القانون المدني الجزائري ما يلي : >> لكل مالك أن يجبر جاره على ترسيم حدودا لأملاكهما المتلاصقة وتكون نفقات التجديد مشتركة بينهما << وترسيم الحدود بين عقارين تتضمن تجدد الخط الفاصل بين أرضين غير مبنين بعلامات مادية .

وعملية ترسيم الحدود تكون بطريقتين إما بالتراضي أو عن طريق إجبار الجار قضائيا وتكون تكاليف ترسيم الحدود مشتركة بين الجارين كما تنص عليه المادة 703 من ق.م.ج..

أولا: ترسيم الحدود بالتراضي : تكون هذه الطريقة عن طريق الإتفاق الودي بين المالكين على ترسيم الحدود بين ملكياتهم دون اللجوء إلى القضاء وتحلى هذه الطريقة في صورتين :

1- يتم الاتفاق بينهم في حالة كونهما لا يعلمان أن الحدود المادية الفاصلة بين أرضيهما فيقومان بوضع حد فاصل بينهما اتفاقي بحساب مساحة كل واحدة منهما.

2- يتفقان على تعيين خبير عقاري يقوم بمسح عقار كل واحد منهما بموجب الوثائق المقدمة له فيرسم الحدود الفاصلة بين العقارين ويحرر محضر يذكر فيه ملكية كل واحد منهما وكذا الحد الفاصل بينهما ثم يوقعان على هذا المحضر الذي يلزم الطرفين بمجرد التوقيع عليه<sup>2</sup> .

ثانيا : ترسيم الحدود جبرا ( قضائيا) : وهذه الطريقة تعتبر استثناء في حالة عدم الاتفاق وديا وهو الأصل كما سبق التطرق إليه يتم فيها ترسيم الحدود بين المالكين المتلاصقين جبرا ويقوم القانون في حالة

136-134

:  
703

1  
2

رفض أحدهما تعيين الحدود وتعسفه وذلك بعد إعدار أو طلب من المالك الجار استنادا إلى نص المادة 703 من ق.م.ج السابقة الذكر ويتم ترسيم الحدود عن طريق القضاء الذي يملك سلطة الجبر ، يجب على المالك رفع دعوى بمقتضاها تعيين الحدود بين ملكيته وملكية الجار وبموجب هذه الدعوى يعين خبير عقاري مختص يقوم بترسيم كل ملكية أو تثبيت الحدود بين الملكيتين جبرا ويملك المدعى عليه ( الجار المالك) الحق في الاعتراض إلا إذا قدم دليل يثبت عكس ذلك<sup>1</sup>

من خلال ما سبق نجد أن ترسيم الحدود قيد من القيود المقررة على حق الملكية وذلك في حالة ما يلي :

1- وجود حالة واقعية وهي التلاصق من ارضين غير مبنيتين .

2- أن تكون الأرضين مملوكتين لشخصين مختلفين.

المبحث الثاني: القيود المتعلقة بالمياه :

إذا كان الحصر عن الطريق العام سواء كان كلياً أو جزئياً ، كما سبق التطرق إليه في المبحث الأول في الواقعة المسببة لحق المرور فإن الحصر عن مورد المياه أو مصرفها كذلك من شأنه أن يسبب واقعة لحق الشرب والمجرى والمسيل<sup>1</sup> ، نجد أن المشرع الجزائري راعى في ذلك تلاصق الأراضي الفلاحية وحاجتها لمياه السقي والتخلص من الزائد أو الفائض منها عن حاجة الري الذي يكون عن طريق الجار بالنسبة للعقار المحصور ومن أجل ذلك تقرر هذا الحق للعقار المحصور وهذا بتحقيق استغلال واستعمال العقار الفلاحي فتناول هذه القيود الثانوية في القانون رقم 12/05 المؤرخ في 2005/08/04 المتعلق بالمياه<sup>2</sup> الذي من خلاله نتناول في المطلب الأول حق المجرى وفي المطلب الثاني حق المسيل .

المطلب الأول: حق المجرى :

ويقصد به حق مالك الأرض المعزولة عن مورد المياه أن تمر بأرضه ولا يتحقق له ذلك إلا بتمرير المياه ( المجرى ) عبر أرض جاره ويتقرر له ذلك الحق أي ( حق المجرى ) في أرض الجارة المجاورة ، وقد نصت على هذا الحق المادة 94 من القانون 12/05 والمتعلق بالمياه ، حيث أنه يمكن لمالك العقار الفلاحي أن يكون هذا التمرير في ظروف عقلانية وبأقل ضرر لاستغلال العقارات التي تم المرور بها ، شريطة تعويض مسبق وعادل<sup>3</sup> كذلك يشترط أن لا يكون لمالك الأرض قد تحصل على وسيلة أخرى للوصول إلى الماء كالاتفاق مع جيرانه الآخرين ، حيث سقط هنا حاجته إلى حق المجرى في أرض جاره وكانت هذه الوسائل كافية لري أرضه ريا كافية<sup>4</sup> .

ومع ذلك أنه لا يشترط أن تكون هذه الأرض محرومة حرماناً تاماً لموارد الري، بل يكفي أن تكون غير كافية ليثبت لصاحبها حق المجرى ليكفي لسقي أرضه.

1 : 273  
2 12/05 2005-08-04 المتعلق بالمياه ج ر - 6 2005-09-04  
3 عبد الرزاق أحمد الصنهوري الوافي شرح القانون المائي المجلد الثامن  
4 : 115

المطلب الثاني : حق المسيل ( الصرف ) :

هو حق بموجبه يتقرر لمالك الأرض المحصورة عن الصرف العام ان يستعمل المصرف الخاص المملوك لجاره بعد أن يستوفي الجار حاجاته فحق المسيل هو حق مالك العقار الفلاحي المحصور أو البعيد عن الصرف العام في تصريف المياه الزائدة عن حاجة أرضه بعد ريها ، إما عن طريق مصرف غيره وإما من خلال عقار غيره لتصب في أقرب مصرف عمومي .

ويعتبر هذا الحق بمثابة قيد لصالح مالك العقار المحصور عن مصرف عام لتصريف المياه الزائدة ، عن عقاره على العقار المجاور له ، وهذا ما نصت عليه المادة 96 من القانون رقم 12/65 والمتعلق بالمياه ، حيث منحت للمالكي الأراضي الخاضعة لحق ارتفاع المرور أن يستفيد من الأشغال المنجزة بعنوان الارتفاق قصد تصريف المياه الداخلية إلى أراضيهم أو الخارجة منها وفي هذه الحالة يتحملون ما يلي :

- حصة نسبة من قيمة الأشغال التي يستفيدون منها.
  - النفقات المترتبة عن التغييرات التي قد تجعل ممارسة هذه الاستفادة ضرورية.
  - حصة للمساهمة في صيانة المنشآت التي أصبحت مشتركة<sup>1</sup>
- كذلك أوجب المشرع الجزائري من خلال نص المادة 98 من الفقرة الثانية القانون 12/05 على صاحب العقار السفلي ( المنخفض ) أن يتحمل ارتفاع إسالة المياه المتدفقة طبيعياً من العقار العلوي ، ولم يقرر المشرع أي تعويض على ذلك والسبب في ذلك يرجع لعدم تدخل إرادته في هذا السيل من المياه.

ويمكن تصور صورتين للصرف وهما :

- الصرف المباشر : بحيث يكون فيه الصرف مباشرة باستعمال صرف الأرض المجاورة.

- الصرف غير المباشر: أو يعني إسالة مياه الصرف من ارض بعيدة عبر ارض الجار لتصب في المصرف العمومي ، وفي هذه الحالة يكون المقصود فيها غسلية المياه إلى مصرف عمومي وعلى المالك إن سمح بمرور هذه المياه<sup>1</sup> .

### **المبحث الثالث : الشفعة كقيد على ملكية العقار الفلاحي**

إن العقار الفلاحي بالنسبة للعائلة الجزائرية ذو أهمية كبيرة حيث يعتبر مصدر الرزق الأساسي لديهم ولذلك فرض المشرع الجزائري قيودا على التصرفات المنصبة عليه كالبيع للحفاظ على وحدة العقار دون تقسيمه ، وكذا تحويل طابعه الفلاحي وتجنب دخول الأجنبي على الملاك في الشيوع لماله من آثار على وحدتهم، ومن بين هذه القيود المتعددة المفروضة ممارسة حق الشفعة ويعتبر هذا الحق من بين الأحكام التي تناولتها الشريعة الإسلامية السمحة ونظمت أحكامها ، وهذا ما اخذ به المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني في القسم الخامس تحت عنوان الشفعة من الفصل الثاني المعنون بطرق اكتساب الملكية في المواد 794 إلى 807 الهدف من إقرار هذا النظام هو المراقبة والتحكم في التصرفات الواردة على العقار الفلاحي ، لعدم الإضرار بالملاك الآخرين أصحاب حق الانتفاع المقرر على العقار، بالإضافة إلى الملاك المجاورين له ، لأن المشرع من خلال المادة 57 من قانون التوجيه العقاري كذلك الحق في ممارسة حق الشفعة للملاك المجاورين .

ونظام الشفعة هو محور دراسة في هذا المبحث حيث نتطرق في مطالبه إلى تعريف وشروط ممارسة حق الشفعة وصور ممارسة حق الشفعة .

المطلب الأول : تعريف الشفعة وشروط ممارستها :

لتعريف الشفعة يجب أولا التطرق إلى تعريفها لغة ثم من الناحية القانونية .

أ- تعريف الشفعة :

1- تعريف الشفعة لغة : للشفعة عدة مصادر واشتقاقات في اللغة العربية نذكر منها ما يلي :

الشفعة مصدر شفع ، أي الشفع ، بفتح الشين وسكون الفاء ، وهي ضد الوتر ، فيقال كان وتر

فشفعه ويقول العرب : شفع الشيء أي صيره شفعا أي زوجا ، بأن يضيف إليه مثله ، ويقال

كذلك شفع الشيء شفعا أي : ضم مثله إليه وجعله زوجا<sup>1</sup> .

استشفع : طلب النصر والمعونة ، و الشفائع هي المزدوجات حيث يقال : شفائع النبت وهو ما

ينبت مزدوجا ، والشفوع : من في طاقته أن يعمل ضعف ما يعمل نظيره ، يقال : ناقتة شفوع وهي

التي تجمع بين محلبين في حلبة واحدة والشفيع في العدد هو الزوج وجمعها شفعاء .

1- التعريف القانوني للشفعة :

جاءت أحكام الشفعة في المواد 794 إلى غاية 807 من القانون المدني الجزائري في القسم الخامس من

الفصل الثاني تحت عنوان طرق اكتساب الملكية ، وهذا في الباب الأول بعنوان حق الملكية من الكتاب

الثالث والمعنون بالحقوق العينية الأصلية.

وبالتالي فالمادة 794 من القانون المدني عرفت الشفعة >> الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري

في بيع العقار ضمن الأصول والشروط المنصوص عليها في المواد التالية << ومن خلال هذا التعريف

يمكن القول أن الشفعة تتحقق إذا بيع العقار وقام سبب قانوني يحول لشخص ما الحلول محل المشتري في

شراء هذا العقار ، بحيث تكون له أولوية عليه وعلى من يرد تملك هذا العقار<sup>2</sup> ، ولهذا يسمى العقار

<sup>1</sup> أحمد دعيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر 2011 22

<sup>2</sup> أحمد دعيش، مرجع سابق، ص29

المبيع هنا بالعقار المشفوع فيه إما العقار المجاور أو العقار الغير مقرر أي على الشبوع والمتصل بملكية الشفيع يطلق عليه العقار المشفوع به بالشفعة يسمى الشفيع ، والمشتري المشفوع منه .

وتعرف الشفعة على أنها قدرة أو سلط أو إمكانية تحول أن يقوم به سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك ، ويكون هذا الحلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع ، أو المترتبة عليه وبذلك تنتهي الشفعة إلى اكتساب ملكية العقار المبيع أو اكتساب الحق العيني عليه ولو جبرا على المشتري ، فمن يعلن رغبة في الأخذ بالشفعة يحل في عقد البيع محل المشتري دون توقف على رضاه ويملك العقار المبيع فيضمه إلى عقاره الأصلي<sup>1</sup> .

ب- شروط الأخذ بالشفعة :

للأخذ بالشفعة لابد من توفر شروط عدة منها ما يتعلق بالتصرف المرتب للشفعة ومنها ما يخص الشخص الشفيع ، ومنها يخص المال المشفوع .

1- الشروط المتعلقة بالتصرف المرتب للشفعة :

لا شفعة إلا في عقد البيع : يرى معظم الفقهاء القانونيين وكذا أغلب التشريعات الحديثة على أن الشفعة تجوز في عقد البيع الذي يصدر من مالك العقار المشفوع فيه إلى المشتري المشفوع منه ، باعتباره تصرفا قانونيا صادر من الطرفين وناقل للملكية بعوض، ولهذا يشترط في عقد البيع أن يكون صحيحا تتوفر فيه أركانه من رضا ومحل وسبب ، بالإضافة الشكلية الرسمية وهذا طبقا لنص المادة 324 مكرر وما بعدها من القانون المدني الجزائري ، إضافة إلى شهره بالمحافظة العقارية ، حتى تنتقل الملكية وليعلم الغير بهذا التصرف حتى يكون حجة عليهم وعند توفر هذه الشروط والأركان يكون

<sup>1</sup> الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة الجزائر، ط2 2008 .225



العقد قد تم وفق القانون والذي يحول بمقتضاه للشفع أن يأخذ العقار بالشفعة من قبل شهده بالمحافظة العقارية.

أما البيوع الجائزة فيها الشفعة هي عقد البيع القابل للإبطال وكذا عقد البيع المقترن بشرط وكذلك عقد البيع المسجل في مصلحة الشهر العقاري.

أما التصرفات غير الجائزة فيها الشفعة بسبب طبيعتها هي :

- البيع الباطل بطلانا مطلقا ، البيع الصوري ، الوعد بالبيع وعقد الشراكة ، المقايضة والوفاء بمقابل عقد الهبة ، والتصرفات المضافة على ما بعد الموت، العقود الكاشفة ونزع الملكية.
- أما البيوع العقارية المستثناة من الشفعة هي البيع بالمزاد العلني<sup>1</sup> .

1- الشروط المتعلقة بشخص الشفيع :

من تتحقق فيهم صفة الشفيع : حتى يتحقق في شخص ما صفة الشفيع وصح صاحب حق في الأخذ بالشفعة أي يكتسب مركزا قانونيا يخوله القدرة على التمسك بالشفعة من أجل تملك العقار المبيع ويحل محل المشتري.

والأشخاص الذين تتحقق فيهم هذه الصفة يتجسدون فيهم ما يلي :

- مالك الرقبة إذا بيع لكل أو البعض من حقوق الانتفاع المناسب للرقبة
- للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشار لأجنبي .
- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها<sup>2</sup>.

هذا بالإضافة إلى ما ورد في التشريعات الخاصة مثل :

1 عيش، مرجع سابق، ص100-111  
2 795

القانون رقم 25/90 المتضمن التوحيد العقاري ، فقد أضاف حكما آخر وهو حالة الجوار كسبب قانوني للأخذ بالشفعة ، لكن في الأرض الفلاحية فقط<sup>1</sup> ، وهذا بهدف تطبيق أحكام المادة 55 من القانون رقم 25/90 ، وذلك من أجل تحسين الهياكل العقارية في المستثمرات الفلاحية ومن خلال ذلك يمكن ترتيب أصحاب حق الشفعة وفق التشريع الجزائري كما يلي :

- المرتبة الأولى: الدولة وجماعتها المحلية، إذا تعلق الأمر بالمستثمرات الفلاحية.
- المرتبة الثانية: مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع.
- المرتبة الثالثة: الشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع للأجنبي
- المرتبة الرابعة: صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها
- المرتبة الخامسة المجاور للأرض الفلاحية المبيعة.

2- الأهلية القانونية : طالما أن الشفيع يحل بإرادته محل المشتري في شراء العقار المراد بيعه فإن الشفعة تأتي غي حكم شراء العقار المشفوع فيه ومنه يشترط في الأخذ بالشفعة أهلية التصرف لا أهلية الارادة<sup>2</sup>. وهذه الأهلية محددة ببلوغ الشخص سن 19 سنة كاملة مع خلوه من عوارض الأهلية المعروفة قانونيا في القانون المدني ، طبقا له . لما تنص عليه المادة 40 منه وحسب نص هذه المادة .

بإمكان الشخص الأخذ بالشفعة وذلك بإتباع الإجراءات القانونية التي حددها المشرع عن طريق إبداء رغبته بنفسه للأخذ بها كما يمكن للشفيع أن يطالب بالشفعة عن طريق وكيله.

1- الشروط المتعلقة بالمال المشفوع :

- الشفعة لا ترد إلا على العقارات: يكمن القصد من قصر المشرع الجزائري للشفعة على العقارات دون غيرها ، في أن أحكام ونظام وقواعد وإجراءات الشفعة وللأهداف منها يختلف

بدرجة كبيرة عن نظام الاستيراد الوارد في المنقولات ، فالشفعة واسع وشامل لجميع أنواع

العقارات والملكيات فهو يشمل الجوار والشيوع معا

- شروط عدم تجزئة الشفعة : كقاعدة أساسية نظمتها أحكام الشفعة و مؤداها ، أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ في بعض المبيع ويترك البعض الآخر ، وهذا حتى لا تتفرق الشفعة المشتري لأن هذا الأخير اشترى كل المال ولم يشتري جزء منه .

أما الحالات التي لا تقبل أن تتجزأ فيها الشفعة هي :

- إذا ما ورد البيع على عدة عقارات هي ملك لمشتري واحد .
- إذا كان المبيع عقارا واحدا يبيع لعدة أشخاص .

**المطلب الثاني : صور ممارسة حق الشفعة وآثارها:**

(I) صور ممارسة حق الشفعة:

- إن المشرع ومن خلال إقراره النظام كان يهدف إلى حماية الملاك من دخول أجنبي معهم في الملك ، وحماية الملك العقاري الفلاحي من التقسيم والضياع لذا قرر الأخذ بها في مختلف الأصناف القانونية للعقار الفلاحي باستثناء العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية كما سيتم توضيحه .

**الفرع الأول : الشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة:**

من خلال أحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 / 08 / 010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، قد منح حق الامتياز العقاري الفلاحي ( المستثمرات

الفلاحية) من اجل استغلاله بعدما كانت تمنح حق الانتفاع الدائم ، حسب المواد 2، 3 من هذا القانون<sup>1</sup>

- طبقا لنص المواد 13-14 من نفس القانون ، والتي نصت على أنه يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز ، بحيث لأعضاء المستثمرة أصحاب نفس الامتياز ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به وهذا طبقا لنص المادة 15 من القانون رقم 03/10<sup>2</sup> وذلك بعد صدور المرسوم 326/10 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية المباعة للتنازل عن حق الامتياز وممارسة باقي أصحاب حق الامتياز لحقهم في الشفعة وهذا من حيث المواد من 17 إلى 22 من المرسوم رقم 326/10 حيث ألزم المشرع الجزائري صاحب الامتياز الذي يتنازل عن حقه في إطار أحكام القانون 03/10 المذكور أعلاه ، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وذلك بتوضيح مبالغ العقار وهوية المترشح لاقتناء حق الامتياز<sup>3</sup> . ويسهر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على إخطار أعضاء المستثمرة الفلاحية كتابيا بعملية التنازل ، وذلك قصد ممارسة حقهم في ممارسة الشفعة ويكون ردهم خلال أجل 30 يوما وهذا طبقا لما تنص عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق الذكر<sup>4</sup> .

ويكون رد الأعضاء على هذا الإخطار من خلال صورتين

الصورة الأولى : في حالة رغبتهم في ممارسة حق الشفعة يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز المتنازل ، بغرض مباشرة الإجراءات الشكلية للتنازل .

1	2	3	10 03	ديد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة
			15	2010 لجريدة الرسمية المؤرخة في 18 .2010
2	15	03/10		
3	17	326/10	10-09-22	
4	17	326/10	10-09-22	

الصورة الثانية : في حالة عدم رغبتهم في ممارسة حقهم في الشفعة (أي سلب) أو عدم الرد على الإخطار الموجه لهم في الآجال القانونية يمكن لديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يقوم بممارسة حق الشفعة ، ويعلم كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل عنه .

### الفرع الثاني : الشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة ملكية الخواص :

لتقديم تحديد الأشخاص الذين لهم الحق في الشفعة في القانون المدني وخاصة المادة 795 منه حيث نصت على القانون المدني حيث نصت على >> يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية<sup>1</sup>.

وهم مالك حق الرقبة والشريك في الشيوخ وصاحب حق الانتفاع.

- لملك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة<sup>1</sup>
  - الشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
  - لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت كلها أو بعضها<sup>2</sup>.
- أ- شفعة مالك الرقبة : في حالة أقدم صاحب حق الانتفاع المرتب على هذا العقار بيعة كامل أو جزء منه لشخص أجنبي غير مالك للرقبة تثبت هنا مالك الرقبة ممارسة حق الشفعة ، وذلك طبقا لنص المادة 795 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري بنصها >> يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية ، لملك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة << وهي الحالة العادية لممارسة حق الشفعة، إلا أن الفقه المصري قد أجمع على ندرة حدوث مثل هذا الافتراض في الميدان العلمي<sup>3</sup> لكن يمكن تصور حدوث هذا في الواقع من خلال الافتراضات التالية :

<sup>1</sup> الأستاذ أحمد خالدي في كتابه بعنوان الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني  
<sup>2</sup> على هذا النص القانوني أن المشرع لا يزال يعتمد فيه على قانون قد ألغي وتوقف العمل به  
<sup>3</sup> أنظر أحمد دعيش

1- حسب رأي الفقهاء هو ايسر الفروض وأكثرها وضوحا بحيث يكون هناك عقار مملوك لشخص ، ورتب عليه حق انتفاع الآخر ، وعند قيام هذا الأخير ببيع حق الانتفاع يحق للمالك الرقبة بممارسة حق الشفعة .

2- حالة ما إذا رتب العقار حق انتفاع أشخاص على الشيوع وعند قيام أحد هؤلاء الأشخاص من الشركاء في الانتفاع ببيع نصيبه من حق الانتفاع لآخر، جاز للمالك الرقبة بممارسة حق الشفعة ليصبح مالك مملوكه ملكية تامة لنفس العقار .

3- ويكون في حالة ما إذا ملك الرقبة عدة أشخاص وعلى الشيوع ورتب على هذا العقار حق انتفاع لعدة أشخاص على الشيوع بممارسة حق الشفعة، بحيث يكون استحقاق كل واحد منهم على قد نصيبه.

ب- شفعة الشريك على الشيوع :

إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي جاز للشريك ممارسة حقه في الشفعة وفقا للفقرة الثانية من المادة 2/795 من القانون المدني، التي جعلت من الشريك في الشيوع شفيعا في المرتبة الثانية

1- العقار المملوك ملكا تاما لعدة من الشركاء في الشيوع .

2- رقبة العقار إذا انفصل عنها حق الانتفاع ، بشرط أن يكون عقارا شائعا لعدد من الشركاء في الشيوع أيضا .

3- حق الانتفاع بعقار إذا انفصلت عنه حق الرقبة ، بحيث يكون عقارا شائعا إذا كان مملوكا لعدد من الشركاء في الشيوع<sup>1</sup>

ت- شفعة صاحب الانتفاع : إذا بيعت الرقبة كلها أو جزء منها لأجنبي جاز للمنتفع ممارسة حقه في الشفعة وهذا تماشيا مع نص المادة 3/795 من القانون المدني الجزائري ويفهم من نصها أن صاحب حق الانتفاع هنا يشفع في الرقبة ولذلك يأتي في المرتبة الثالثة أما إذا شفع في حصته من حق الانتفاع يصبح في المرتبة الثانية .

مثلا إذا كان الشخص يملك عقار ورتب عليه حق الانتفاع لفائدة شخص آخر، وقام مالك الرقبة بتصرف في العقار بالبيع فيحق للمنتفع أن يشفع في الرقبة المباعة ويؤدي بممارسته لحق الشفعة في هذه الحالة إلا انقضاء حق الانتفاع ويجمع كل عناصر حق الملكية بيد من كان له حق الانتفاع<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : الشفعة في الأراضي الفلاحية الوقفية :

حسب نص المادة 11 من القانون رقم 10/ 91 المتعلق بالأوقاف فإنه يمكن أن يقع محل الوقف على عقار فإن التصرف في الملك الوقفي غير جائز لأنه إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف ويؤول حق الانتفاع إلى حق الموقوف عليه وهذا حسب المادة 17 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالوقف والمعدل والمعمم ، حيث نص على عدم التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة كانت سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها<sup>2</sup>.

وبما أن المشرع الجزائري ، رغم أنه لم ينص صراحة على عدم جواز أعمال إجراء الشفعة على الوقف لأن الشفعة لا تكون إلا في عقد البيع المنصب على عقاره في حين أن الوقف عقد تبرعي ولهذا فإنه لا يمكن

تصور ممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري وتطبيقها على العقار الفلاحي الوقفي<sup>1</sup>.

## (II) رفع دعوى الشفعة

إن المشرع اوجب رفع دعوى الشفعة من طرف الشافع لأجل الأخذ بالشفعة وذلك من خلال نص المادة 802 من القانون المدني الجزائري ( يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين 30 يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 و إلا سقط الحق).

كما أن المشرع لم يخص رفع دعوى الشفعة بشكل خاص ، بل جعلها كيفية رفع دعوى الشفعة وفق ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ولا بد من توفر شروط الدعوى وفق ما جاء من خلال الفقرة الأولى من نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري<sup>2</sup>. ( لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة).

ويقوم الشفيع بتقديم عريضة مؤرخة وموقع عليها من طرفه أو بواسطة محامي واهم ما اشترط في دعوى الشفعة أن ترفع الدعوى من طرف الشفيع بصفته مدعي هذا البائع والمشتري كطرفين مدعي عليهما، وترفع هذه الدعوى لدى المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل الشفعة ، وان ترفع الدعوى في اجل ثلاثين 30 يوما من تاريخ الإعلان بالرغبة في الأخذ بالشفعة المحدد وفق المادة 801 من القانون المدني.

## (III) آثار الشفعة:

يترتب على الشفعة انتقال الحق المشفوع فيه من البائع إلى الشفيع سواء أكان هذا الحق الملكية أو حق الانتفاع وتتم الشفعة بتسليم المشتري بها أو بالحلم بها للشفيع فإذا ما تمت الشفعة حل الشفيع محل المشتري في البيع المشفوع فيه من وقت البيع في جميع حقوقه والتزاماته<sup>3</sup>.

وإن الأثر الايجابي الذي يترتب عن الأخذ بالشفعة بعد ثبوتها وصائيا أو قضائيا هو نقل ملكية

العقار المشفوع فيه إلى الشفيع، وتملك الشفيع للعقار محل الشفعة هو من مقتضيات الحل محل المشتري

<sup>1</sup> صورية زردون بن عمار : النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري . رسالة الماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة لخضر باتنة 009-010

<sup>2</sup> 225

17+16 2014 -2013

<sup>3</sup> جرو محمد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر قانون عقاري،



في مواجهة البائع ف جميع الحقوق والالتزامات، عد الأجل حيث لا يحق للشفيح الانتفاع من الأجل التي تكون البائع قد منحها للمشتري لأجل دفع الثمن سواء كان الدفع تقسيطا أو لأجل محدد سلفا بينهما، الايرضا البائع وهذا ما جاء في نص المادة 804 من القانون المدني(يحل الشفيح بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إلا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن الا يرضا البائع، ولا يرجع الشفيح على البائع إذا ما استرد الغير العقار بغد الشفعة)<sup>1</sup>.

### **المطلب الثالث: التمييز بين القيود القانونية وحق الارتفاق:**

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى دراسة علاقة القيود القانونية التي فرضها القانون على المالك كحق الارتفاق، وهذا من خلال تحديد طبيعة هذه القيود في الفرع الأول، ثم نتطرق إلى معايير التمييز بين القيود القانونية وحق الارتفاق في الفرع الثاني، وفي الفرع الثالث إلى نتائج التمييز بين القيود القانونية وحق الارتفاق.

### **الفرع الأول: طبيعة القيود القانونية**

لقد اختلفت الآراء الفقهية بشأن تحديد الطبيعة القانونية لهذه القيود، لذلك سنتناول تلخيص أهم هذه الآراء وتحديد موقف المشرع الجزائري من طبيعة هذه القيود وهذا من خلال ما يلي:

#### **أولاً: الآراء الفقهية.**

نتطرق في هذه النقطة إلى مختلف الآراء الفقهية حول طبيعة القيود القانونية و هذا من خلال ما يلي:  
(أ) - أصحاب الاتجاه الأول: يرى أصحاب هذا الاتجاه أن القيود القانونية بمثابة حقوق إرتفاق وأخذ به العديد من الفقهاء الفرنسيين و حجتهم أنّ الارتفاقات تحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر وأنّ

العقارين مملوكين لشخصين مختلفين ويعتبرونها كحقوق إرتفاق قانونية تقررت لصالح بعض العقارات على أخرى.

وأنّ هذه القيود تقرّر في الواقع تكاليف وأعباء على العقارات المقررة عليها فحق الشرب، وحق المجرى والمسيل وحق المرور، كلها ارتفاقات بالمعنى القانوني وليست مجرد قيد يرد على الملك في استعمال ملكه، فهي تقرّر للغير تكليفا على العقارات بالمعنى الصحيح.<sup>(1)</sup>

(ب) - أصحاب الإتجاه الثاني: تزعم هذا الإتجاه الفقيه عبد الرزاق السنهوري، الذي يرى ضرورة استبعاد هذه القيود من نطاق حق الارتفاق رغم أنّ هناك ما يسميها بحقوق الارتفاق القانونية، ويؤكد رأيه على: « فإذا كان حق الارتفاق يترتب على عقار لفائدة عقار آخر، فيخرج كلا العقارين من النظام العام المألوف لحق الملكية فحق الارتفاق، هو كل قيد يتقرر على العقار من دون القيود التي تعتبر من التنظيم العام المألوف لحق الملكية والتي تعتبر ذاتها التنظيم العام المألوف لحق الملكية وفي رأيه دائما أنّ القيود التي يفرضها القانون والتي تعتبر ذاتها هي التنظيم العام المألوف لحق الملكية كقيود الجوار أو الصرف بين الجيران ووضع الحدود وحق المرور وحق فتح المطلات والمناور كلها ليست حقوق ارتفاق، فحق الارتفاق في معناه الصحيح هو خروج عن التنظيم العام المألوف لحق الملكية، كما يأخذ به بعض الفقهاء الفرنسيين كـ **Obiorah** و **josseran**.

(ج) - أصحاب الاتجاه الثالث: يرى أصحاب هذا الإتجاه أنّ التكاليف كالتزام عيني يفرضه القانون على عاتق المالك، فهذه القيود التي يفرضها القانون على الملكية هي بمثابة تكاليف تقيد من سلطات المالك إذا ما ورد حقه العيني على عين من الأعيان، فيوصفه مالكا للعين التي أحاطتها ظروف اقتصادية خاصة استلزمت على المشرع ضرورة جعل هذه الالتزامات على عاتق أصحابها مستهدفا تحقيق التضامن

<sup>1</sup> - محمد زيدان محمد: (رسالة ماجستير)، كلية الحقوق، فرع العقود

الاجتماعي بين الملاك المتجاورين فلا يهم بعد ذلك كون المشرع أطلق على هذه الالتزامات العينية تسمية أخرى - كقيود الملكية - طالما أن الأوصاف القانونية ليست من وظيفة المشرع بل هي عمل فقهي غير ملزم.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: موقف المشرع الجزائري.

إن اختلاف الآراء الفقهية السالفة الذكر ومدى التقارب بين القيود القانونية الواردة على الملكية وحقوق الارتفاق، وهذا ما جعل القوانين الوضعية تتردد في تناولها لهذه القيود.

ف نجد القانون الفرنسي يخلط بين المعنيين فيسمى القيود بالارتفاقات القانونية وكذلك التقنين المدني المصري واللبناني أما المشرع الجزائري فهو مجال دراستنا يقتضي لتحديد موقفه تحليل النصوص القانونية على كيفية تناولها شكلا ومضمونا.

(أ) - من الناحية الشكلية: تطرق المشرع لهذه القيود من خلال تناوله لحق الملكية وخصص لها القسم الثالث من الفصل الأول من الباب الأول تحت عنوان القيود التي تلحق حق الملكية وتضمنها في حوالي 22 مادة من المادة 690 إلى المادة 712 من القانون المدني.

فعند النظر من الناحية الشكلية نجد أن المشرع الجزائري فصل في المسألة واستبعد هذه القيود التي تلحق حق الملكية من نطاق حق الارتفاق، وهو تأييد لأصحاب الاتجاه الثاني لبعض الفقهاء كما سبق الإشارة إليه.

(ب) - من ناحية المضمون: إن المشرع الجزائري لم يبين حق الارتفاق كحق عيني أو كقيود، حيث تنص المادة 870 من القانون المدني والتي وردت في الفصل الثاني تحت عنوان حق الارتفاق على ما يلي: « إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء، كأن يمنع من تجاوز حد معين

في الارتفاق بالبناء أو في مساحة رقعته فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود، هذا ما لم يكن هناك اتفاق يخالف ذلك. وكل مخالفة لهذه القيود تجعل محلاً للمطالبة بإصلاحها عينا إلا أنه يجوز الاقتصار على الحكم بالتعويض إذا اقتضى رأي المحكمة اختيار هذه الطريقة للتعويض».

نلاحظ من خلال هذه المادة أنّ المشرع الجزائري لم يفرق بين حق الارتفاق كحق عيني أو كقيود<sup>(1)</sup> يحمل معنى الخدمة الواجبة على عقار للمصلحة العامة، والواضح من خلال عدم تناقض باقي نصوص القانون المدني أنّ العيب في شكل نص المادة 870 من القانون المدني، لا في مضمونه. لأنّ القيود القانونية عموماً هي التي فرضها القانون نزولاً عند مقتضيات المصلحة العامة، وتمثل التنظيم العام لحق الملكية ومن ثم فهي ليست بحقوق الارتفاق لأنّ حق الارتفاق هو الخروج عن التنظيم العام المألوف الذي تستقيم معه القيود.

وفي الأخير نصل إلى القول بأنّ القيود القانونية هي ليست حقوق ارتفاق وإنما هي تكاليف والتزامات عينية فرضها المشرع على عاتق المالك وفكرة الالتزامات العينية هي الرابط المشترك ما بين القيود القانونية وبين حقوق الارتفاق.

### الفرع الثاني: معايير التمييز بين القيود القانونية وحق الارتفاق

إنّ القيود القانونية ترد فقط على الملكية العقارية دون المنقولة فتحد من منفعة عقار لفائدة عقار مملوك لشخص آخر مما يزيد من التقارب بينهما وبين حقوق الارتفاق، وعليه يتوجب تبيان التمييز بينهما من حيث الأساس القانوني ومصدرها والآثار المترتبة عنها<sup>2</sup>.

1 - محمد زيدان، حق الارتقاء في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 31.

2- عي نظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية ليلية، دار هـ 2003 .255

أولاً : التمييز بين القيود القانونية وحق الارتفاق من حيث الأساس القانوني.

لتحديد التمييز الوارد بين القيود القانونية وحق الارتفاق من حيث الأساس القانوني يقتضي منا تحديد النصوص القانونية التي من خلالها نظم المشرع الجزائري الأحكام الواردة على القيود القانونية وحق الارتفاق، وهذا من خلال ما يلي:

أ- بالنسبة للقيود القانونية نظمها المشرع الجزائري في القسم الثالث تحت عنوان القيود التي تلحق حق الملكية من الباب الأول الذي نظم من خلاله الأحكام الخاصة بحق الملكية وهو ما يؤكد الارتباط الطبيعي بنطاق الملكية ونظمها في حوالي 22 مادة من المادة 690 إلى المادة 712 من القانون المدني. لكن الشيء الذي يعاب عليه أن المشرع الجزائري يصطلح على هذه القيود بالقيود التي تلحق حق الملكية، والأصح في نظر الكثيرين أن المصطلح الأحق هو المصطلح الذي أورده المشرع المصري بمعنى القيود الواردة على حق الملكية وذلك بسبب أن القيود تنشأ مع حق الملكية وتتبع نظامه العادي المألوف دونما تحديد لفئة الملاك، أما ما ذهب إليه المشرع الجزائري فهو لا يعبر إلا عن صيغة غير مدروسة وغير مؤسسة كون أن هذا التغيير مفاده أن الملكية تنشأ بدون قيود وتستقيم بعد ذلك ثم تلحقها القيود، وهو بذلك يتناقض مع الفكر القانوني السليم والمستقيم.<sup>(1)</sup>

ب- بالنسبة لحق الارتفاق نظم المشرع الجزائري أحكامه في الفصل الثاني تحت عنوان حق الارتفاق من الباب الثاني تحت عنوان تجزئة حق الملكية، ونظمها في خمسة عشر مادة من المادة 867 إلى المادة 881 من القانون المدني.

ثانياً: التمييز بين القيود القانونية وحق الارتفاق من حيث المصدر.

إن مصدر كل من القيود القانونية وحق الارتفاق يختلف عن الآخر.

أ)- بالنسبة للقيود القانونية الواردة على حق الملكية مصدرها المباشر دائما القانون، فهي حدود عامة لكل ملكية توجد في ظروف معينة وبالتالي فإنها تلازمها وصف العمومية دائما والتجريد.

ب)- بالنسبة لحق الارتفاق فمصدره دائما فعل الإنسان المادي أو الإرادي وصفته الخاصة الثابتة لتعلقه بملكية معينة بالذات، مما يجعل منه عبئا استثنائيا، فنقول بأنه تلازمه صفة الخصوصية لتعلقه بملكية معينة بالذات، ذلك أنّ حق الارتفاق هو عبء على الملكية ويتوجب بالتالي حصر مداه بما هو لازم لاستعماله دون أن يتعداه إلى أكثر من ذلك.

### ثالثا : التمييز بين القيود القانونية و حق الارتفاق من حيث الآثار.

أ)- بالنسبة للقيود القانونية فهي تشكل التنظيم العام المألوف لحق الملكية، إذ يتمثل هذا التنظيم في كون حق الملكية يعد حاليا من كل قيد إلاّ تلك التي فرضها القانون اقتضاء للمصلحة العامة أو الخاصة فبالنسبة للقيود الواردة للمصلحة الخاصة كقيود الجوار والري والصرف بين الجيران ، ووضع حدود الأملاك المتلاصقة وحق المرور في أرض الجار والحق في فتح المطلات والمناور على ملك الجار.

أما القيود الواردة للمصلحة العامة فتتمثل في الارتفاقات الإدارية المفروضة على الملكيات العقارية الخاصة لخدمة الأموال العامة كارتفاقات السكك الحديدية التي هي محل دراستنا أو ارتفاقات المواصلات السلكية واللاسلكية، ارتفاقات الطرق ، ارتفاقات أعمدة الكهرباء<sup>1</sup>... الخ.

وباعتبار القيود تكتسي طابعا خاصا من التجريد والعموم بالتالي فإنّ القيد يكتسب صفة هامة كونه يتمتع بدعوى عينية تحميه وتحمي المستفيد الذي تقرر القيد لمصلحته، كذلك من الآثار القانونية المفروضة عليها أنّها لا تفترض وجود عقار مخدوم ذلك أنّ الغرض منها هو تحقيق المصلحة العامة وليست مصلحة العقار المخدوم مثل الارتفاقات المفروضة في المجال العمراني التي تمنع مالك العقار فيه بالبناء في ملكيته دون مراعاة مجموعة المواصفات التقنية والفنية.

<sup>1</sup>- محمد زيدان، حق الارتقاء ف القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 26.

(ب)- بالنسبة لحق الارتفاق الذي يتجسد في ذلك الحق الذي تقرر على عقار لفائدة عقار آخر، فحق الارتفاق يتطلب وجود عقار خادم وعقار مخدوم لقيامه فبتالي فهو يخرج كل من العقار المرتفق به والعقار المرتفق عن النظام المألوف لحق الملكية.

### **الفرع الثالث: نتائج التمييز بين القيود القانونية وحق الارتفاق**

يترتب على التفرقة بين القيود القانونية وحق الارتفاق بعض النتائج المختلفة نذكرها فيما يلي:

**أولاً: من حيث إجراءات الشهر.**

(أ)- بالنسبة للقيود القانونية فهي لا تخضع لقواعد الشهر والعلانية لكون مصدرها القانون وتمثل الموضوع العادي للملكية في ظروف معينة.<sup>(1)</sup>

(ب)- أما بالنسبة لحق الارتفاق فهو يخضع لإجراءات الشهر والعلانية.

**ثانياً: من حيث الالتزام بضمان الاستحقاق.**

من المعلوم أنّ بعض التصرفات تنشأ على عاتق المتصرف التزاماً بضمان خلو المبيع من أي عيب أما في حالة إذا كان محل التصرف عقاراً ففي هذه الحالة نميز بين حالتين:

(أ)- بالنسبة للقيود القانونية فإذا باع شخص عقاراً مملوكاً له وبعد ذلك تبين وجود قيود قانونية ففي هذه الحالة لا يستطيع المالك ضمان خلو العين المتصرف فيها من تلك القيود القانونية لأنّ مصدرها القانون وتمثل الوضع العادي للملكية.

(ب)- بالنسبة لحق الارتفاق فإنّ البائع يكون ضامناً خلو المبيع من حقوق الارتفاق على عكس من ذلك من القيود القانونية.

ثالثاً: من حيث نظام التقادم.

يقصد بالتقادم هو مرور زمن إما أن يكون مسقطاً أو مكسباً وفي هذه الحالة نميز بين حالتين:

أ- التقادم المسقط :

1- بالنسبة للقيود القانونية فهي لا تسقط بعدم الاستعمال مهما طال مدتها، فهي مؤبدة بتأييد حق

الملكية تنشأ معه وتدوم بدوامه وعلى ذلك يمكن المطالبة بالإفادة منها في أي وقت.

2- بالنسبة لحقوق الارتفاق فهي تسقط بعدم استعمالها لمدة 10 سنوات.<sup>(1)</sup>

ب- التقادم المكسب:

1- بالنسبة للقيود القانونية فهي لا تكتسب بالتقادم لأنها تمثل الوضع العادي للملكية في ظروف

معينة

و من ثم فإن التمسك باستمرارها يفيد معنى الحياة.

2- بالنسبة لحق الارتفاق فهو لا يخضع لنظام التقادم المكسب وهذا بعد مرور زمن معين.



# القيود القانونية

## المبحث الأول : القيود المتعلقة بأصل ملكية العقار الفلاحي

من المسلم به أن خصائص حق الملكية جامع مانع دائم يخول صاحبه كل السلطات الممكنة على الشيء المملوك وهي الاستغلال والاستعمال بالإضافة إلى أنه مانع مقصور على صاحبه فقط دون أي جهة أخرى والهدف من ذلك هو إقرار هذا الحق للمصلحة الخاصة للمالك.

إلا أنه إذا تعارضت هذه الحقوق المقررة لتحقيق المصلحة الخاصة للمالك مع ما تقتضيه المصلحة العامة فإنه تتم التضحية لصالح المصلحة العامة لأن المصلحة العامة أولى و بتحقيقها تتحقق منفعة ومصلحة الفرد والمجتمع حيث أنه يستفيد من المرافق العامة التي تنجزها السلطات فيضحي بالمصلحة الخاصة للمالك للفائدة المصلحة العامة و تتمثل هذه التضحية في تخلي الفرد عن مصلحته الخاصة بانتقال ملكية العقار الفلاحي لصالح الدولة بموجب مجموعة من القيود القانونية التي تقيد خاصة دوام الحق فتحرمه من ممارسة سلطاته المقررة قانونا وذلك إما بنزع الملكية أو الاستيلاء أو التأميم إذا اقتضى الأمر ذلك وكل ذلك من أجل تحقيق الوضعية الاجتماعية لحق الملكية .

وسنتطرق إلى ذلك بالتفصيل قدر المستطاع في مطلبين كل مطلب من فرعين .

المطلب الأول : نزع الملكية لأجل المنفعة العامة:

لقد أقر المشرع لهذا النظام بهدف تحقيق المصلحة العامة إلا أنه اشترط في الإدارة الممارسة لهذا القيد بجملة من الشروط والإجراءات الواجب إتباعها ، فما هي إجراءات نزع الملكية وما هي شروطها :

الفرع الأول : تعرفها : كما جاء في نص المادة 2 من القانون رقم 91 / 11 في 27-04-1991 يحدد القاعدة المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ج ر 24 م في 08-05-1991 متم بالمادة 65 من قانون 21/04 ، المتضمن ق المالية منه 2005 جريدة رقم 85 في 30-12-2004 ومتم بالمادة 59 من قانون 02/07 المتضمن قانون المالية سنة 2008 ج ر رقم 82 في 31-12-2007 .

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

وزيادة على ذلك ، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والنهضة العمرانية ، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>1</sup> .

فالمقصود من نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العمومية مقابل تعويض وسبق وعادل عما يلحقه من ضرر<sup>2</sup> ويتضح من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يمس الملكية الخاصة للعقارات ، إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك مقابل تعويض مسبق وعادل ومن الناحية القانونية دائما نجد أن المشرع قد نص على ذلك من خلال دستور سنة 1996 المعدل والمتمم<sup>3</sup> من خلال المادة 20 منه .

<sup>1</sup> 17 ، 10/91 ، المشار إليه سابقا.

<sup>2</sup> اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار وصف وتحليلية ، دار هومة، 2003 .228

ومما سبق يمكن استخلاص خصائص هذا الإجراء وهي كما يلي:

1- إجراء نزع الملكية استثنائي.

2- إجراء جبري.

3- القصد من هذا الإجراء تحقيق النفع العام .

4- يقتضي التعويض العادل.

5- يقع على العقارات دون المنقولات .

كذلك نصت المادة 72 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، >> يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقاً لنص المادة 20 من الدستور ، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك ، تحديد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم << .

وبموجب ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 186/93 في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91<sup>1</sup> .

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 0-07-2005<sup>2</sup> المتمم للمرسوم التنفيذي 186/93 المشار إليه حيث جاء بإجراءات استثنائية مخالفة للثابت مرسومة في قانون نزع الملكية ولصحة ممارسة قيد نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة حيث يمكن القول بأن المشرع الجزائري قيد الاستفادة أي الإدارة العمومية بشروط و إجراءات يجب إتباعها .

<sup>1</sup> 11/91 91-04-27 يحد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية متمم بالقانون 21/01 09-29 من قانون المالية سنة 2005  
<sup>2</sup> الجريدة الرسمية ، عدد 48 2005

الفرع الأول : شروطها وإجراءاتها :

أ- شروط نزع الملكية العقارية: لقد اشترط المشرع الجزائري عدة شروط يجب توفرها في نزع الملكية

العقارية وهي كما يلي :

1- حتى يتسنى نزع الملكية للمنفعة العمومية سمح المشرع للإدارة بذلك من أجل تجسيد

مشاريعها للمصلحة العامة شريطة إتباع جميع الطرق الأخرى المنصوص عليها في القانون

المدني وهذا ما يؤكد بأنه إجراء استثنائي

2- يجب أن يكون هذا الإجراء هدفه المنفعة العمومية ، وأن مبرراته ممارسته تتمثل في تطبيق

الإجراءات النظامية ممثل التهيئة ولتعمير والعمليات المتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية وجميع

الأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية ، كالمستشفيات والمدارس وغيره من مرافق.

3- لا يكون هذا الإجراء صحيح حتى تمارسه الإدارة المعنية وفق الإطار القانوني المحدد له

ومقابل تعويض عادل وقبلي ، ويمكن اعتباره كقيد للإدارة حماية للمالك من التعسف في

استعمالها لهذا القيد .

ب- الإجراءات المتبعة لنزع الملكية :

يجب أن تصدر عدة قرارات من أجل نزع الملكية وتتمثل هذه القرارات في ما يلي :

1- قرار التصريح بالمنفعة وسلطات المالك : وفق ما تقتضيه المواد من 04 إلى غاية 10 من

القانون رقم 11/91 وفي ما يلي نوضح ذلك قدر المستطاع :

1- قرار التصريح بالمنفعة العمومية : تشكل لجنة تحقيق مختصة قبل صدور هذا القرار كما

جاء في المواد ص 05 إلى 09 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية<sup>1</sup> حيث

<sup>1</sup> 5 09 - 11/91 23-30 ديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية  
29/12/2005، المتضمن قانون المالية سنة 2005. 04/21

نصت على هذه اللجنة وعلى إجراءات عملها المواد من 03 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 والجدوى من إنشائها هو التحقيق من مدى وجود منفعة عمومية وبناء على رأيها يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية .

2- قرار قابلية لتنازل : ويقصد به تحديد العقارات المراد نزع ملكيتها وكذا تجديد ملاكها الذين لهم الحق في التعويض وتبيان مبلغ التعويض وذلك حسب المواد 23-24 إلى غاية المادة 28 من القانون رقم 11/91 .

3- قرار نزع الملكية : وتضمنت المواد 29-30 من القانون 11/91 قرار نزع الملكية أنظر الملحق رقم 03 . نموذج عن قرار نزع الملكية حيث يعتبر قرار إداري لإتمام صفة نزع الملكية ونقل الملكية في الحالات التالية<sup>1</sup> .

- في حالة اتفاق بالتراضي .
  - في حالة عدم تقديم المالك أي طعن خلال المدة المحددة قانونيا في المادة 26 من نفس القانون .
  - عند صدور قرار نهائي لصالح نزع الملكية .
- وبعد صدور القرار يبلغ مباشرة المالك المعني بنزع الملكية ويخضع للشكليات القانونية في مجال التحويل العقاري .

4- قيد الإدارة بدفع التعويض :

يجب على الإدارة تقديم تعويض مقابل نزع الملكية ويكون عادل وقبلي للمالك المنزوع الملكية ، وهذا طبقا لنص المادة 1 من القانون 11/91 ، والغاية من الإقرار بالتعويض حماية المالك وتعويضه ما يلحق به من ضرر وما يستوجب له من كسب رغم ما للإدارة

من سلطات لا أن تحصل على العقارات بدون ثمن أو بثمان بخس من أجل تنفيذ مشاريعها.

### المطلب الثاني : التأميم والاستيلاء.

سنتناول في المطلب تعريف وتوضيح إجراءات والاستيلاء المؤقت باعتبارهما من القيود الثانوية التي تمس بحق الملكية وذلك إلى كل إجراء منهما على حدا.

### الفرع الأول: التأميم :

إن نظام التأميم لم يرد عليه نص في أحكام الدستور الحالي إلا أن القانون المدني ومن خلال المادة 876 منه تطرقت إلى هذا الإجراء في نصها على أنه >> لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط والإجراءات لنقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون<sup>1</sup><<.

ولهذا يمكن تعريفه على أنه عمل إداري يتم بموجبه تحويل مال معين إلى ملكية عمومية بقصد استعماله في سبيل تحقيق المنفعة العامة<sup>2</sup>.

ولهذا فالتأميم يتميز بالخصائص التالية :

- يتم بموجبه تحويل ملك ما إلى ملك عام
- إجراءاته سريعة
- قد يكون بتعويض أو بدون تعويض.
- يكون بإرادة منفردة ولا يحق للفرد مناقشته.
- يهدف إلى تحقيق المنفعة العمومية.

1 876

2 عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط2003.

فالمشروع الجزائري قد عمل بهذا النظام منذ الاستقلال حيث كان الهدف من وراء اعتماده هو تحقيق النهوض بالقطاع الفلاحي ، وفي سبيل ذلك قرر المشروع إقرار التأميم للعقارات الفلاحية ، وقد كرس من خلال الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08-11-1971 المتعلق بالثورة الزراعية الذي ألغى بموجب نص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 غير أنه وبمجرد صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري قد تم إلغاء هذا القيد على العقارات الفلاحية المؤممة بموجب الأمر 73/71 بإرجاع كافة العقارات بمختلف أصنافها القانونية إلى ملاكها الأصليين.

### الفرع الثاني : الاستيلاء :

جاء المشروع الجزائري هذا الإجراء بموجب الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري من حيث قواعد وشروطه وآثاره، في الفصل الثاني من هذا القانون تحت عنوان " الاستيلاء والتركبة" وباستقراء نص المادة 679 من القانون المدني ، نجد أن المشروع لم يعطي تعريفا للاستيلاء وإنما نص على طرق وحالات الأخذ به كما نص على أن يكون الهدف من هذا الإجراء هو تحقيق المنفعة العمومية لضمان سير مرفق عمومي ، ومن خلال نص المادة 673 نجد أن المشروع نص على طرق الاستيلاء وهي وفق حالتين :

الحالة الأولى: وهي بالتراضي بين الإدارة والمالك ، حسب الحالات والشروط المحددة قانونا كقاعدة عامة. الحالة الثانية : استثناء هو أنه يرخص للإدارة بالاستيلاء للحصول على العقارات في الحالات الاستثنائية الموصوفة بالاستعجالي يسير المرفق العمومي<sup>1</sup> ، ومن خلال المادة 680 من القانون المدني الجزائري ، نجد أنها قد حددت الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة والتي تجسد ضمانة للملكية والتي جاء فيها > يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ، ويكون كتابيا / ويوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات و يبين طبيعة

<sup>1</sup> 679 : " يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية لاتفاق رضائي ووفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون، إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الاموال والخدمات عن طريق الاستيلاء، ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن."



وصفة ومدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و أو الأجر<sup>1</sup> >>، ما يتضح نص هذه المادة أن قرار الاستيلاء يكون فردياً أو جماعياً ويكون كتابياً أي لا يمكن أن يكون شفويًا ، مرفق من طرف الوالي ، أو كل من له سلطة قانونية مع توضيح مبلغ التعويض >> أنظر الملحق رقم 4 نموذج عن قرار الاستيلاء المؤقت >> كما تنص على إجراء الاستيلاء المؤقت المادة 22 من القانون رقم 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية وهذا في حالة ما إذا أسس له إجراء نزع الملكية العقارية في جزء يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل<sup>2</sup> ومن ثم نجد بأن هذا الإجراء يتميز بخصائص جوهرية تميزه عن باقي التصرفات الأخرى<sup>3</sup> وهي

- الاستيلاء المؤقت مقصور على العقار الذي تقرر لزوماً للمنفعة العمومية دون المنقولات
- يكون وفق إجراءات إدارية وقرار إداري من قبل سلطة عامة معهودة لإدارة تتمتع بالامتيازات ويكون جبري وقانوني في نفس الوقت .
- يكون مقرر للأشخاص المعنوية، حيث أن هذا الإجراء يحق للأشخاص العامة، التي أصبغ القانون عليها هذه الصفة بإدارة مرافق عامة.
- يكون إجراء استثنائي .
- غرضه المنفعة العامة مقابل تعويض.

الحالة الثالثة : التمييز بين التأميم والاستيلاء :

حتى تمكن التمييز بين الاستيلاء والتأميم يجب أن نعرف أوجه التشابه وأوجه الاختلاف من حيث إجراءات استرجاع الأملاك العقارية بالإضافة إلى الخطورة التي يشكلها كل منهما :

<sup>1</sup> سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 83.

<sup>2</sup> 22 .11/91. مشار إليه سابقاً.

<sup>3</sup> سميحة حنان خوادجية، مر 84

أ- أوجه التشابه :

- 1- يعتبران بمثابة إجراء استثنائي .
- 2- يهدفان إلى تحقيق المصلحة العامة.
- 3- يخولان المعني بها الق في التعويض .
- 4- يصدران عن سلطة أو هيئة إدارية في شكل قرار.
- 5- يمسان بأصل الملكية.
- 6- يتسمان بإجراءات سريعة
- 7- تصرفان قانونيان مشروعان.

ب- أوجه الاختلاف :

1- من حيث الخطورة :

التأميم له خطورة على الملكية ويستشف ذلك من نص المادة 678 من القانون المدني والتي تقضي بعدم جواز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني ، وهذا ما يؤكد خطورته ، لذا فهو لا يخضع لرقابة قضائية ، باعتباره من عمل السيادة ، بينما الاستيلاء المؤقت لا يمكن اللجوء إليه إلا بعد محاولة الحصول على الأموال باتفاق رضائي بين الإدارة ومالك العقار .

2- من حيث تنفيذهما :

الاستيلاء المؤقت يتم بموجب قرار إداري وبما أن القرارات الإدارية تقررها الإدارة بإرادة منفردة تخضع لرقابة القضاء إلا أن هذه الرقابة لا تكون على الاستيلاء المؤقت إلا في الحالات التالية<sup>1</sup>:

- حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض المقترح من قبل الإدارة .
- حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص قيمة العقار المستولي عليه .
- إذا تم حرق أحكام المادة 679 من القانون المدني .
- أما التأميم ويعتبر من القرارات السيادية للدولة ولأنه لا يخضع لرقابة قضائية بأي حال من الأحوال .

3- من حيث استرجاع الأملاك العقارية:

طبقاً لما جاءت به المواد من 976 إلى 981 من القانون المدني ، والذي يفهم من خلالها أن المشرع قد حدد مدة الاستيلاء المؤقت فإن هذا الإجراء يكون بهدف الاستعمال وليس الاكتساب ، فإذا ما انتهت المدة أعيدت الأملاك إلى ملاكها .

أما فيما يخص التأميم فهو بصفة دائمة ونهائية ، وينطوي على قصد الاكتساب أي تحويل المالك العام للمصلحة العاملة ، إلا أنه يمكن استرجاع هذه الأملاك بموجب صدور نص قانوني يقضي بذلك ، وذلك ما تحقق صدور القانون رقم 25/90 ، المتعلق بالتوجيه العقاري والأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم له .

## المبحث الثاني: القيود المتعلقة باستغلال العقار الفلاحي

بعدها كان الاهتمام بالانتفاع بالثمار التي يعود بها العقار الفلاحي على مالكه، طرأ تحول فأصبح اقتصاد الإنتاج، مما أدى بالمشرع الجزائري بإلزام كل من الملاك وأصحاب الحقوق العينية باستغلال العقار الفلاحي في النشاط المخصص له، لكن ظهر من حي إلى آخر بعض القصور في استغلال هذا النوع من العقارات.

هذا القصور رتب عليه المشرع معايير لإثبات عدم الاستغلال، وفي حل ذلك تقع جزاءات على من ثبت عدم استغلاله للعقار الفلاحي.

### المطلب الأول: تعريف إثبات استغلال العقار الفلاحي:

قبل معرفة وجوب استغلال العقار الفلاحي يجب معرفة الأرض غير المستغلة من جهة، ثم توضح التكييف القانوني لعدم استغلال العقار الفلاحي تحتار أن المشرع الجزائري لم يعرف هذا الالتزام وإنما تناوله في القانون رقم 25/90 من خلال المواد 48 و94 منه، وكذلك القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي له 326/10 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الإنسان لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>1</sup>.

### أولاً: تعريف الأراضي غير المستغلة:

لقد عرض المشرع الجزائري الأراضي غير المستغلة من خلال نص المادة 49 من القانون 25/90 السابق الذكر حيث تنص المادة (تعد أرضاً غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت شهرة عليه أنها لم تستغل استغلالاً فلاحياً مدة سنتين متعاقبتين على الأقل).

ونصل من نص هذه المادة إلى أن الأرض التي لم تستغل لمدة موسمين فلاحيين متتاليين وتثبت ذلك شهرة عليه تعتبر أرض غير مستغلة ويقع عبئ استغلال العقار الفلاحي حسب نمط الاستغلال على المالك

وتقوم بذلك منفردا وهو ما يعرف بالاستغلال المباشر طبقا للمادة 48 فقرة 2 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>1</sup> ويقع عبئ الإثبات على كل الأشخاص الذين لهم حق الاستغلال مهما كان مصدر الحق، وه ما يسمى بالاستغلال الغير مباشر، من صاحب حق الانتفاع<sup>2</sup>.

ثانيا: التكييف القانوني لعدم استغلال العقار الفلاحي:

حسب نص المادة 124 مركز من القانون المدني الجزائري.

يشكل الاستغلال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.

- إذا كان يرقى للحصول على فائدة تليه بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.

إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.

ويتضح من خلال نص المادة أن صاحب الحق أحل بالغاية التي أنشئ من أجلها الحق.

ومن خلال المادة 48 من القانون 25/90 يشكل عدم استغلال الأرض الفلاحية تعسفا في استعمال

الحق نظرا للأهمية البالغة للعقار وأن مضمون عدم استغلاله يعتبر تعسفا في استعمال الحق نظرا للأهمية

البالغة للعقار الفلاحي من الناحية الاقتصادية وما يؤدي من وظيفة اجتماعية، وأن مضمون عدم

استغلال يعتبر تعسفا في استعمال الحق، ويمكن إدارته ضمن الحالة الأولى التي نصت عليها المادة 124

مقرر المدني وإلى التي إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.

والغير هنا يتمثل في المجتمع ما دام هذا الأخير يتبنى نظرية الوظيفة الاجتماعية، وكذلك جعل المشرع

الجزائري استغلال الأرض الفلاحية التزاما قانونيا وهذا ما يحد من سلطات المالك ويقلل حريته في

الانتفاع بملكه<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 48 02 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.  
<sup>2</sup> اسماعيل ش  
286  
<sup>3</sup> ليلي زروقي،  
256

- ويتجلى الاختلاف بين هاتين الحالتين في الجزء المقرر والذي يرتب في حالة التعسف في استعمال الحق.

- المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري حسب المادة 124 مقرر منه أما في الحالة المنصوص عليها بموجب القانون رقم 25/90 فإن الجزاءات المترتبة عنها من خلال نص المادة 51 منه<sup>1</sup>.

### ثالثا: إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي:

يتم إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي من قبل لجنة مختصة حددتها المادة 50 من قانون التوجيه العقاري 25/90 وبموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 97/12/15 والذي يضبط تشكل الهيئة الخاصة بذلك وإجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ويؤسس اللجنة الخاصة والمذكورة في المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 64 87 97 على مستوى كل ولاية وتشكل من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية.

- عقد من العرف الفلاحية للولاية بعينة رئيسة.

- عقد من المجلس الشعبي الولائي بعينة رئيسة.

ويتم تعيينهم بموجب قرار من قبل وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات ويمكن للجنة استشارة أي شخص يفيد برأيه وحسب نص المادة 05 في المرسوم 484/97 المعدلة بالمادة 4 من المرسوم 83/12 تثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المستجدة.

- بمبادرة أعضائها.

- من المصالح الفلاحية.

<sup>1</sup> - 51، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 49

51  
1990 /11/18

- بناء على تبليغ من أي شخص.

وبعد إجراء اللجنة للتحقيقات اللازمة تعد محضر إثبات حالة توجهه إلى الوالي المختص، والوزير المكلف بالفلاحة.

وفي حالة ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعذر المالك أو الحائز بمباشرة الاستغلال بمهلة تتناسب مع قدرات الأرض والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي يوجد بها العقار<sup>1</sup> طبقاً للمادة 6 فقرة 1 من المرسوم 484/97.

وحسب نص المادة 51 من القانون 25/90 والمادة من المرسوم رقم 484/97 وفي ما إذا انقضى الأجل الذي حددته اللجنة المذكورة ولم يستأنف المالك أو الحائز على استغلال الأرض يعذر مرة ثانية لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة، كما يحق طلب توضيح الأسباب التي أدت إلى عدم استغلال الأرض وهذا ضمن مدة الأعذار الثاني<sup>2</sup>.

وحسب رأي الأستاذ سماعيل سامة<sup>3</sup> فإن هناك غموض في نص المرسوم بخصوص التوضيحات التي يقدمها المالك أو الحائز في عدم الاستغلال، من حيث مصير تلك التوضيحات، ويرى أن اللجنة ملزمة بالتحقيق والتحقيق من صحتها وتنتهي عملها بإتخاذ قرار مسبب بشأنها، هذا من جهة، ومن جهة أخرى إضافية إلى الغموض المذكور أعلاه، فإن المرسوم لم يتطرق إلى مشكل القرار الواجب اتخاذه، تطبيقاً لنص المادة 51 في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وعليه يمكننا تصور الفرضيات التالية:

**الفرضية الأولى:** يحق للجنة اتخاذ القرار المناسب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون ذلك على سبيل الاستشارة.

<sup>1</sup> بحيث أن المهلة المنصوص عليها في الفترة (1) (06) أشهر مهما يكن موقع وطبيعة الأرض.  
<sup>2</sup> 05 من المرسوم التنفيذي 83/12  
عذار في رسالة مضمنة موصى عليها مع وصل استلام.  
<sup>3</sup> اسماعين (4)285

الفرضية الثانية: إذا ترك لأمر في اتخاذ القرار المناسب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما نص المرسوم 484/97، إلا أن اتخاذ هذا القرار يشكل خطراً على الملكية الخاصة، إذ لا يعقل إن يكون الديوان حكماً وطرفاً في نفس الوقت وعليه يرى من الأفضل استبعاد هذه الفرضية.

**الفرضية الثالثة:** يجب تكليف اللجنة باتخاذ القرار، وهو الرأي السليم حسب نظرية الأستاذ: سماعيل سامة، وهذا بتوسيع مجال تدخلها وعدم اقتصرها على المعاينة كما جاد ذكره في المادة 05 من المرسوم رقم 848/94<sup>1</sup>، وذلك حتى تكون حقوق المالك والمستثمرين في مآمن من كل انحياز أو تحكم.

### المطلب الثاني: آثار عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

في حالة ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية وبعد إنذار المالك أو المستثمر وانتهاء أجل السنة (01) وبقيت الأرض دون استثمار، تقوم الهيئة المخولة لهذا الغرض بما يلي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

- عرض الأرض للتأجير، أو بيعها إذا كانت خصبة حداً أو خصبة وذلك طبقاً لنص المادة 51 من القانون رقم 25/90<sup>2</sup>.

أولاً: وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب المالك وعلى نفقته أو الحائز الظاهر حيث نصت على هذه الحالة المادة 52 الفقرة الأولى من القانون 25/90 بحيث تكون مخصصة للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة، عاجزاً مؤقتاً على استعمال الأراضي المقصودة. كما يدخل ضمن هذه الحالة، وضع الأرض للتأجير، غير أنه يمكن ملاحظة أن النص لا يبين الحالات الواجب اللجوء فيها إلى الإجراء الأول ومتى يتم اللجوء للحالة الثانية أ يعرض الأرض للتأجير.

<sup>1</sup>- 5 848/94، المتعلق بضبط تشكيله الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية، لجريدة الرسمية رقم 83 بتاريخ 1997 /12/17 تنفيذ 12/12/83 20 فبراير 2012.

<sup>2</sup>- 51 25/90، المشار إليه سابقاً.



ثانياً: إذا كانت الأرض المعنية بإجراء معاينة عدم الاستثمار ومصنفة ضمن الأراضي الفلاحية الخصبة حداً أو الخصبة فيتم عرضها مباشرة للبيع، وتصور الحالتين:

1- يقف المالك موقفاً سلبياً من الإنذار فيتكفل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالبيع الجبري للأرض، وذلك بالبيع بالمزاد العلني، يستعمل حقه في الشفعة.

2- يقرر المالك بيع الأرض وفي هذه الحالة يقوِّك المالك إما:

1- بعرض الأرض بعرض الأرض على الديوان، وإذا تم الاتفاق يتم البيع لصالح الديوان.

2- إيجاد مشتري لشراء الأرض ففي هذه الحالة يكون على المالك (البائع) والمشتري المترسح أن يكون

على المالك البيع والذي يتم تبليغه للديوان الذي يكون له الحق في ممارسة حق الشفعة من عدمها، كما

تطرقنا في المبحث الثالث من الفصل الأول. هذا الحق.

### المبحث الثالث: القيود المتعلقة بنطاق مشتملات العقار الفلاحي

بما أن الإدارة هي صاحبة سلطة التنظيم ومخولة في حق الرقابة عليها إيجاد الأدوات القانونية، والتي تتمثل من مجموعة من الالتزامات التي تكون على عاتق المالك العقاريين احترامها من أجل الحفاظ على الاستغلال العقلائي للأراضي بخلاف أنواعها، ومن أجل ذلك يكون على المالك أو صاحب الحق العيني التبعية طلب رخصة قبلية من السلطات العمومية المختصة لاستعمال حقه في تغيير وجهة وطبيعة ملكية العقار، أو إدخال تعديلات عليها.

ومن المعروف أن العقار الفلاحي تحولت أراضيه الخصبية والخصبة جدا الى مساحات إسمنتية بامتياز، من خلال قطار التعمير المتزايدة، مما جعل المشروع الجزائري يتفطن إلى ذلك وإيجاد مراقبة صارمة فيما يتعلق بعملية تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، وذلك باشتراط الحصول على تراخيص مسبقة قبل الشروع في أي أشغال فوق العقار الفلاحي، وقبل الحديث عن نظام الترخيص للاستعمال العقاري التطرق إلى المقصود بعملية تحويل العقارات الفلاحية<sup>1</sup>.

إن المشرع الجزائري أخذ طبيعة التربة كمييار لتحديد الإجراءات القانونية لتحويل هذه الأرض ومنه نميز بين:

**أولاً:** تحويل الأراضي الفلاحية الخصبية والخصبة جدا: يتم تحويل هذا النوع بموجب القانون وهذا طبقا لنص المادة 36 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجه العقاري كما يتم تحديد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل.

**ثانياً:** أما بالأصناف الأخرى من الأراضي: يتم تحديد كفاءات وإجراءات تحويل هذه الأراضي الواقعة خارج الأصناف السابقة وذلك طبقا للمادة 37 من القانون 25/90. كل تحويل يرتب تعويض لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية في إطار تطبيق أحكام المادة 36 السابقة الذكر.

<sup>1</sup> اسماعين شامة، مرجع سابق، ص 186.185

المطلب الأول: ضوابط تجزئة الأراضي الفلاحية:

إن أي تجزئة أرض فلاحية تخضع إلى رخصة تقسيم الأراضي، وذلك طبقا للمرسوم رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط التجزئة، وخاصة المادة الأولى منه والتي نصت على أن: <<هذا المرسوم يحدد شروط إنجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني>>، وتخضع عملية تقسيم الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، حيث أن المادة 3 من المرسوم السابقة الذكر نصت على مساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية من خلال جدول يبين هذه المساحات المرجعية<sup>1</sup>.

أما أساس التقسيم المعتمد يتم إما:

- على أساس المنطقة أو على أساس إمكانية الري من عدمه.

- على أساس طبيعة الزراعة الممارسة<sup>2</sup>

ولهذا فإن القيام بأي معاملة عقارية سواء كانت مجانية، أو بمقابل أو عن طريق الإيجار، أو قسمة ملكية شائعة يجب أن تتم فيه مراعاة المساحات المرجعية للمستثمرة دون مراعاة حالتها القانونية<sup>3</sup> ويؤدي عدم احترام المساحة المرجعية إلى بطلان المعاملات.

أولا : الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة التجزئة

• تقديم الملف : إن الموثق الذي يقوم بإبرام العقد هو المكلف بتقديم ملف رخصة التجزئة وذلك

بعد إفرغه في شكل رسمي ثم يودع ملف الطلب لدى المصالح الفلاحية المتخصصة إقليميا<sup>4</sup>

متضمنا ما يلي:

1- حالة الطلب .

<sup>1</sup> 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 ي  
الـفـلـاحـيـة بـتـارـيـخ  
1418 .  
<sup>2</sup> أ إسماعين شامة، المرجع السابق، ص 189  
<sup>3</sup> -رخصة التجزئة في التشريع الجزائري مذكورة نهاية الدراسة للحصول على الماستر قانون عقاري جامعة  
المدينة كلية الحقوق 2011-2012 41  
<sup>4</sup> إسماعين شامة، مرجع سابق ص 189

- 2- تحديد العقار موضوع التقسيم المزمع تنفيذه وذلك بذكر مساحته، موقعه ، مخطط يحدد حدود القطعة الأرضية وكذا عدد القطع المزمع إنشاؤها .
  - 3- عدد القطع المزمع إنشاؤها ومساحة كل واحدة منها .
  - 4- طبيعة ونوع النشاط الممارس ( خضر ، حبوب أو أشجار مثمرة ) .
  - 5- تعريف هوية المالك .
  - 6- طبيعة سند الملكية .
  - 7- سبب التقسيم ( قسمة تركة ، خروج من الشيوخ ، بيع... الخ ) .
- التحقيق في طلب التجزئة والرد عليه :

1- التحقيق : يكون فيه التأكد من احترام المساحات المرجعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> وذلك من خلال المادة 3 منه كذلك المواد 5 و 6 التي حددت حالات أخرى لا تتم فيها أي عملية تحويل عقاري فلاح.

فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية نقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم المذكور ، فيكون التعامل ممنوع بقوة القانون ، غير أن ذلك لا يكفي إذ يجب تصور الفرضيات التالية :

- إذا أنصبت المعاملة على نقل ملكية أرض فلاحية تكون مساحتها أقل من المساحة المرجعية المحدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم المذكور ، فعند الإعلان على رغبة التصرف ، يجب على الإدارة أن تعترض على المعاملة مستعملة حقها في الشفعة لكن المشكل أن حق الشفعة غير إلزامي .
- إذا أنصبت المعاملة على تخصيص جزء من الأرض الفلاحية من أجل تأجيله ، غير أن الجزء المخصص نقل مساحته عن المساحة المرجعية ، ففي هذه الحالة يكون مجبرا على طلب ترخيص التقسيم ، إذ أن مضمون المادة 02 جاء عاما حيث ينص >> .... كل معاملة أو نقل للملكية بين الأحياء .... << ففي هذه الحالة يجب رفض الترخيص بالتقسيم لعدم مطابقة مساحة الأرض محل الإيجار مع المساحة المرجعية .

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 490/97 مشار إليه سابقاً

- إذا أنصب موضوع طلب الترخيص من أجل إجراء قسمة تركة ، ففي هذه الحالة تكون .....  
بمساحة أصغر حصة ، فإذا كانت مساحتها دون المساحة المرجعية ، وجب رفض الطلب ،  
وتأخذ نفس الحكم قسمة الشركاء للأرض المشاعة.

- وبالنسبة لقسمة بين المستثمرين المستفيدين المستثمرات الفلاحية الجماعية في إطار قانون  
19/87 يجب إضافته إلى شروط المساحة المرجعية شرط أن لا يكون الحد الأدنى للشركاء أقل  
من ثلاثة<sup>1</sup>

1- الرد على الطلب : يكون رد الإدارة متضمن على طلب الترخيص إحدى الحالتين<sup>2</sup> :

- الحالة الأولى : القبول إذا انتهى التحقيق في مطابقة القسمة للأحكام المنصوص عليها في المادة  
03 من المرسوم المذكور ، فيقوم مدير المصالح الفلاحية للولاية المختصة إقليمياً بتحرير ترخيص  
بقسمة الأرض .

ويجب أن يكون رد مدير المصالح الفلاحية خلال مدة أربع أشهر من تاريخ إيداع الطلب لدى  
مصالحه ، وسكوت الإدارة على الطلب لمدة تفوق الميعاد المذكور أعلاه يفسر على أنه قبول ،  
فيقوم الموثق المكلف بتحرير العقد المتضمن المعاملة بمواصلة الإجراءات وتحرير كتابيا العقد  
النهائي مع الإشارة الصريحة إلى سكوت الإدارة لمدة تفوق الموعد المحدد قانوناً للرد.

- الحالة الثانية : الرفض ، في حالة عدم احترام المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة في  
الجدول المشار إليه أعلاه بالنسبة للعملية المزمع إبرامها يقوم مدير المصالح الفلاحية بتبليغ  
الرفض في شكل قرار إداري مسبب . ويكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام القضاء المختص.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع قد منع وعاقب على كل تحويل لعقار فلاحى يؤدي إلى  
تغيير وجهته الفلاحية<sup>3</sup> .

ومن خلال القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحى و بالأخص المادة 87 منه >> يعاقب  
بالحبس من سنة<sup>1</sup> إلى خمس سنوات وغرامة مالية من مائة (100.000 دج) إلى (500.000 دج  
( كل من يغير الوجهة الفلاحية للأراضي الخصبه جدا كما نصت المادة 14 من نفس القانون على "

1 06 من المرسوم التنفيذي 490/97 ، مشار إليه سابقاً.

2 سماعين شامة ، 191

3 سهيلة حاج عمر ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة ، مذكرة نيل شهادة

الماستر كلية الحقوق ، الدفعة 2011 - 2012 17

يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية << .

### ثانيا دراسة التأثير على البيئة :

إن دراسة التأثير في البيئة يكون مرتبط بأهمية الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت المزمع إنجازها وأثارها المتوقعة على المحيط بصفة إجمالية ، وتشتمل على محاور ، يجب أخذها بعين الاعتبار وهي :

- تحليل حالة المكان الأصلية ومحيطه مع التركيز خصوصا على الثروات الطبيعية والمساحات الفلاحية والغابية والبحرية أو الترفيهية التي تنشئها للأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت.
- تحليل الآثار في البيئة ولاسيما الأماكن والمناظر والحيوان والنبات والأوساط الطبيعية والوازانات البيولوجية وحسن الجوار >> الضجيج - الاهتزازات - الروائح - الدخان - الإصدارات البراقة ... الخ .<< أو في حفظ الصحة والنقاوة العموميتين لإزالة عوائق المشروع المضرة بالبيئة أو تخفيضها وتعويضها وتقدير النفقات المناسبة لذلك<sup>1</sup>.
- الأسباب التي تم من أجلها اعتماد المشروع

### ثالثا : مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة :

لقد اعتمد المشرع الجزائري معيارين لتحديد مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة وهما حسب المرسوم التنفيذي رقم 78/90 الصادر في 27 فيفري 1990.

1- المعيار السليبي : وقد جاء ذكره في مضمون نص المادة 3 من المرسوم المذكور أعلاه، والتي تحيل

بدورها على الملحق المنشور في آخر المرسوم، ونكتفي بذكر الميادين التي لها صلة مباشرة باستعمال الأراضي :

- نقل الكهرباء وتوزيعها
- شبكات توزيع الغاز
- الطرق العمومية والخاصة باستثناء الطرق السريعة
- أشغال البحث عن المناجم والمقالع
- شبكات التطهير وصرف مياه الأمطار وتوزيع الماء
- أشغال تسيير الغابات وعمليات استصلاحها واستغلالها
- التجهيزات والمنشآت الخاصة بتصحيح السيول الطوفانية وتثبيت الكثبان ومحاربة الحرائق .

<sup>1</sup> 05 من المرسوم التنفيذي 70/90 مشار إليه سابقاً.

- عمليات استصلاح الأراضي الخاضعة لأحكام القانون المتضمن النظام العام للغابات باستثناء عملية التعمير وإقامة المصانع .
- شبكات الموصلات السلكية واللاسلكية .... الخ .

إن عدم إخضاع الأعمال المذكورة أعلاه لإجراء طلب تسليم دراسة التأثير على البيئة لا يعني أن قواعد حماية البيئة تكون مستعدة التطبيق بل هي خاضعة لترخيص وتصريحات منظمة في نصوص مختلفة حسب طبيعتها فتكون مهتمة بحماية البيئة وهذا تطبيقا لنص المادة 131 من قانون 03 /83 الصادر في 9 جوان 1983<sup>1</sup> المتضمن حماية البيئة.

للإشارة انه يمكن أن نعدل قائمة هذه الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت بقرار يتخذه الوزير المكلف بالبيئة ويشمل التعديل لإضافة دون الإنقاص وهذا احتراما لقاعدة توازي الإشكال .

1- المعيار الإيجابي : وهو ما جاء في نص المادة 2 من المرسوم رقم 78/90 المذكور وعليه تكون

- خاضعة لإجراء القبلي الخاص بدراسة تأثير كل الأشغال وأعمال تهيئة المنشآت الكبرى - باستثناء تلك التي جاء ذكرها في المرسوم - والتي يمكن أن تسبب لأهميتها ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة الطبيعية (الفلاحة - المساحات الطبيعية والحيوان والنبات ) أو البيئة البشرية ( الصحة العمومية - المحافظة على الأماكن والآثار وحق الحوار )

بما أن سلطة اتخاذ القرار النهائي بخصوص طلب استصدار التأثير في البيئة تعود للوزير المكلف بالبيئة والذي قد يكون وفق الحالات التالية:

1- الحالة الأولى : قبول الطلب : في هذه الحالة يقوم الوزير المكلف بالبيئة بإصدار قرارا وزاريا لهذا

الصدد، وقد يكون القبول صريحا للمشروع أي على نفس الحالة التي جاء عرضه في الطلب المقدم ، وقد يكون متضمنا للتحفظات والتي تتمثل في فرض بعض الالتزامات الإضافية على عاتق الطالب وتكون ضمانا على احترام المشروع المزمع أنجازها لقواعد حماية البيئة.<sup>2</sup>

1- الحالة الثانية : رفض الطلب وفي هذه الحالة يشترط المشرع على الوزير أن يقوم مسبقا بطلب

دراسات أو معلومات تكميلية حول المشروع ، يلتزم الطالب بتحقيقها، وهي في رأينا تأجيل Sursis ، وفي حالة رفض الطالب صراحة لذلك وامتناعه عن القيام بتلك المعلومات أو

<sup>1</sup> اسماعي 179  
<sup>2</sup> اسماعين شامة نفسه 195

## القيود القانونية

الدراسات ، يكون ذلك سببا كافيا للإدارة لاتخاذ قرارا بالرفض ، على أن يكون القرار مسببا بما فيه الكفاية حتى يمكن الطعن فيه بإخضاعه للرقابة القضائية.

1/ شروط تجزئة الأراضي الفلاحية :

وفقا لنص المادة 2<sup>1</sup> يجب ان تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هو محددة أدناه

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

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 490/97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، مشار اليه سابقاً



## المطلب الثاني : ضوابط الإنشاء على الأراضي الفلاحية :

من المسلم به أن مالك العقار الفلاحي له السلطة على ملكه كما هو الحال وكذلك الحائز كاستثناء مختلف الملكيات .

وبما أن له هذا الحق فله إنجاز بنايات فوق عقاره للسكن والاستغلال الفلاحي أو التجهيزات .  
ولأهمية العقار الفلاحي في التنمية الاقتصادية هذا ما أدى بالمشروع الجزائري إلى الحد من حرية المالك أو الحائز في إنجاز هذه البنائات وهذا من خلال إلزامية استصدار رخص مسبقة من الإدارة المعنية بذلك كما اشترط قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 أن يكون الهدف من كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحي ، أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية<sup>1</sup> .

في حالة ما إذا تخصص جزء من العقار الفلاحي للبناء عليه موجه للسكن أو منشآت ذات مصلحة عامة يجب إخضاع هذا الجزء المعد للبناء إلى ضوابط الإنشاء المتمثلة فيها رقابة إدارية سابقة شهادة التعمير ون ثم الحصول على رخصة البناء أولاً<sup>2</sup>

### الفرع الأول : رخصة البناء

**أولاً : تعريف رخصة البناء :** هي رخصة بموجبها يعطي الحق للشخص بإنشاء بناء جديد أو إحداث تغيير في بناء موجود ، وهي عبارة عن قرار إداري يصدر من جهة إدارية مخولة له قانوناً ، وتكون قبل الانطلاق في الأشغال مهما تكن طبيعتها ( إنشاء ، إحداث تغييرات في بناء موجود... الخ ) وبمجرد الحصول على هذه الرخصة يسمح لطالبيها بالانطلاق والبدء في الأشغال موضوع الرخصة<sup>3</sup>

### ثانياً : خصائص رخصة البناء

#### أ- قرار إداري من جهة مختصة

القرار الإداري هو عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات<sup>4</sup> وهذا القرار اكتسب الطابع الإداري لصدوره وارتباطه أساساً بالإدارة ، ورخصة البناء تصدر حسب طبيعتها من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وهي الجهات المخولة قانوناً بإصدارها ومنها.

<sup>1</sup> 33 25/90 ار إليه سابقاً.

<sup>2</sup> : الوجيز ق الإداري لباد ، ط2 2008 246

<sup>3</sup> جرو محمد مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون عقار 2013-

23 2014

<sup>4</sup> ناصر لباد ، الوجيز في القانون 246 2

ب - قرار قبلي :

الأصل في رخصة البناء انه بموجبها يتم الانطلاق في الأشغال أي أنها قرار يصدر قبل البدء في عملية البناء ، وذلك بعد مراعاة كل الأشكال القانونية والمنصوص عليها من خلال قانون التهيئة والتعمير ، ومن خلال احترام كامل الشروط والأحكام المتعلقة بالعمران وان لا تخالف متطلبات وأسس المصلحة العامة ، ولذلك يمكن الطعن فيها لمن له مصلحة في ذلك<sup>1</sup>.

ج- مشتملات رخصة البناء:

جاء في المادة 52، من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup> >> تشترط رخصة البناء من أجل تسديد البيانات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البيانات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية والانجاز جدار صلب للتدعيم أو - <<. كما جاءت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يجدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم<sup>3</sup> . >> يشترط كل تشييد لبناء أو تحويل البناية على حيازة رخصة بناء << .

إن رخصة البناء لا تقتصر على تشييد البنايات فقط بل تتعداها إلى كل إحداث تغيير أو تحويل في البناية و أن هذا التغيير يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية للمساحات العمومية ، أو انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج .

1- شروط رخصة البناء في الأراضي الفلاحية :

أ- شروط تتعلق بطلب رخصة البناء

لقد تم من خلال المادة 31 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 35 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري تحديد الأشخاص الذي يحق لهم طلب رخصة البناء<sup>4</sup> وهم :

- المالك
- المستأجر المرخص له
- المصلحة المخصص له قطعة الأرض
- الحائز

<sup>1</sup> محمد الصغير باعلي 2005 القرارات الإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر

<sup>2</sup> 25/90 1990-12-01 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم 52

1990-12-02

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 176/91 1991-05-28 الذي يجدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء

<sup>4</sup> غنية سيوطح رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص ق ع جامعة المدية كلية الحقوق دفعة 2011-2012

ب - شروط تتعلق بالمقاييس المطبقة على البناءات :

جاء المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات<sup>1</sup> ليحدد ويضيف مقاييس خاصة تتعلق بالبناء من حيث العلو والمساحة ، لما جاء به قانون التهيئة والتعمير 25/90 من شروط تتعلق برخصة البناء من توفر البناء المراد إنجاز على كل المخططات والتصاميم اللازمة واحترامها كافة معايير الأمن والسلامة والقواعد الصحية وتأشيرة المهندس المعماري.

وأول مقياس وشرط جاء به المرسوم الوزاري المشترك أنه مهما كان طبيعة البناء المراد إنجازه ، سكني أو منشأة تجهيز يجب ألا يفوق العلو 9 أمتار طبقا للمادة 03/01 من المرسوم السابق.

الفرع الثاني : رخصة في الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا التي تم تحويلها إلى أرض قابلة للتعمير :

إن الترخيص بقابلية التعمير في الأرض الفلاحية حسب نص المادة 36 من القانون رقم 29/90 >> القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير ، كما تحدد المادة 21 ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن توافق إنجاز عملية التحويل حتما و تحديد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به << . وكأثر لتحويل الأراضي نصت المادة 37 من نفس القانون على حق الدولة وجماعتها المحلية في الحصول على تعويض مقابل نقص القيمة الناتج عن هذا التحويل المنصوص عليه في المادة 36 أعلاه ، وهنا يطرح التساؤل حول المقصود بنقص القيمة وما أساس فرض التعويض وقيام المسؤولية على عاتق القائم بالتحويل؟

إن تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير عمل مشروع قانونا ومسموح به ، وهذا عكس أركان قيام المسؤولية التي تشترط الفعل غير المشروع وكذا الضرر والعلاقة السببية فالضرر هو نقص القيمة ، لكن الفعل مسموح به قانونا .

لم يحدد المشرع الجزائري معنى نقص القيمة ما إذا كانت القيمة الطاقة الإنتاجية أو النقدية أو اجتماعية أو المردود الفلاحي ، علما أن العقار الحضري أغلى ثمنًا من العقار الفلاحي هذا من جهة . ومن جهة أخرى إذا كانت نقص القيمة تمثل الثمن ولهذا بالمكان القول بأنها نقص الطاقة الإنتاجية للأرض الفلاحية ، أما مبلغ التعويض فتحدده مديرية أملاك الدولة<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> اسماعين شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية طبعة 7 2003

الفرع الثالث: المقاييس المطبقة على البناء :

تختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فتميز بين حالتين هما  
البناءات المعدة للتجهيز والمعدة للسكن :

أ- البناءات المعدة للتجهيز : يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة لاستقبال  
البناءات الضرورية للتجهيز من اجل الاستغلال الزراعي واحد من خمسين 50/1 من  
المساحة الإجمالية للملكية التي تقل عن خمس هكتارات ، على أن ترفع بخمسين مترا  
مربعا لكل هكتار إضافي .

ونأخذ مثالين تطبيقيين :

● المثال الأول : المساحة الكلية للمستثمر تبلغ 4 هكتارات ففي هذه الحالة تحسب مساحة  
الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد لتجهيز بواحد من خمسين 50/1 من المساحة الإجمالية  
المقدرة بأربع 04 هكتارات : أب : 40 هكتارات ( 40000 م<sup>2</sup> )  $50/1 \times 800 = 40$  م<sup>2</sup> .

● المثال الثاني : المساحة الكلية للمستثمر تقدر ب 7 هكتارات ففي هذه الحالة تحسب مساحة  
الوعاء المخصص لاستعمال البناء المعد للتجهيز بواحد من خمسين من المساحة الإجمالية المقدرة  
بسبع 7 هكتارات ، مضاف إليها خمسين متر مربع على كل هكتار من الهكتارين الزائدين عن  
المساحة المرجعية لخمس هكتارات ، أي :

$$(7 \text{ هكتار } (7000 \text{ م}^2) \times 50/1 + 2 \text{ (عدد الهكتارات الزائدة)} \times 50 \text{ م}^2 = 1500 \text{ م}^2) \text{ .}$$

ب- البناءات المعدة للسكن :

بالنسبة لبناءات المعدة للسكن هناك ثلاث حالات :

1- الحالة الأولى : إذا كانتا مساحة الإجمالية للمستثمر أقل من خمس هكتارات، تحديد مساحة  
الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين 250/1 من المساحة  
الإجمالية .

مثال تطبيقي على هذه الحالة : قطعة ارض مساحتها تبلغ ثلاث هكتارات ونصف 3.5 تحسب  
مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين من المساحة الإجمالية  
المقدرة بثلاث هكتارات ونصف .

أي :  $3.5 \times 250/1$  هكتار (  $35000 \text{ م}^2$  ) =  $140 \text{ م}^2$  .

2- الحالة الثانية : إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمس 05 وعشر 10

هكتارات ، يضاف 20 متر مربع  $20 \text{ م}^2$  للمساحة المخصصة للبناء المذكور أعلاه لكل هكتار

إضافي .

مثال تطبيقي على هذه الحالة : قطعة ارض مساحتها تبلغ ثمانية 8 هكتارات ، تحسب مساحة الوعاء

المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين  $250/1$  من المساحة الإجمالية

المقدرة بثمانية 08 هكتارات مضاف إليها ثلاث مرات ( عدد الهكتارات الزائدة عن المساحة المرجعية )

عشرين متر مربع . أي  $8 \times 250/1$  هكتارات (  $80000 \text{ م}^2$  ) +  $20 \times 3 \text{ م}^2 = 380 \text{ م}^2$  .

3- الحالة الثالثة : إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق 10 هكتارات ، تحسب المساحة

المخصصة للوعاء كما ذكر أعلاه في الحالة الأولى على أن يضاف إليها 10 أمتار مربعة  $10 \text{ م}^2$

لكل هكتار اضافي<sup>1</sup> .

مثال تطبيقي على هذه الحالة :

قطعة ارض مساحتها 13 هكتارا تحسب مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد

من مائتين وخمسين هكتار من المساحة الإجمالية المقدرة بثلاث عشرة 13 هكتار مضاف إليه ثلاث

مرات ( عدد الهكتارات الزائدة عن المساحة المرجعية المحددة بعشر 10 ) أمتار مربع أي :

$13 \times 250/1$  هكتار (  $13000 \text{ م}^2$  ) +  $10 \times 3 \text{ م}^2 = 570 \text{ م}^2$  .

إضافة إلى القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن وخاصة المادة 5 منه.

نصت تعليمات وزارية تقضي بموجبها حماية الثروة العقارية ، ففي هذا الصدد صدرت تعليمة عن الوزير

الأول تحت رقم 007 المؤرخة في 19 أبريل 2010 ، بهدف تنظيم اقتطاع الأراضي الفلاحية لانجاز

التجهيزات العمومية .

وصدرت في نفس الصدد صدرت التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة الفلاحة وهذا من

اجل تحديد إجراءات تنفيذ تعليمة الوزير الأول السابق ذكرها تحت رقم 191 مؤرخة في 29 مارس

2011 وتمحورت حول أن آليات التهيئة والتعمير المعمول بها يجب أن تشكل الأرضية الأساسية في

تحديد المواقع المناسبة بإقامة المشاريع بالإضافة إلى ذلك أن القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية<sup>2</sup> قد

فرض حماية على العقارات الفلاحية، ولاسيما عند إقامة المشاريع ، وذلك من خلال مواده من 109

1 5 من القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والسكن مشار إليه سابقا

2 10/11 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية لسنة 2011 37

إلى 112 ، بحيث يخضع أي مشروع استثماري يقع على الأراضي الفلاحية إلى رأي مسبق للمجلس الشعبي البلدي .

كما كرس ذلك القانون 07/12 المتعلق بالولاية<sup>3</sup> نفس الحماية من خلال المواد من 84 إلى 87 منه.



## الخلاصة:

من خلال دراستنا لموضوع القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي توصلنا إلى أن المالك رغم تمتعه بكافة السلطات التي تخوله حق الملكية، إلا أن ذلك لا يعني أن المالك حر في استخدام ملكه كما يشاء، بل هو مقيد بمجموعة من القيود التي تفرضها المصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة وذلك راجع لكون حق الملكية ذو وظيفة اجتماعية، إلا أنه لا يمكن أن تكون وسيلة لترجيح المصلحة العامة على مصلحة المالك فلا بد من تحقيق التوازن بين المصلحتين، فعند ما تؤدي وظيفتها الاجتماعية مع مراعاة حق الملكية، وما هذه القيود المفروضة على العقار إلا تحقيقا للمصلحة الخاصة نفسها لكن تختلف طرق تحقيقها باختلاف قيودها فالمصلحة الخاصة غايتها مصلحة الفرد وهي التي دأب الإنسان على تحقيقها فعمد المشرع إلى ذلك من خلال قيود على العقار الفلاحي باختلاف أصنافه القانونية، كقيد حق المرور والمنصوص عليه في القانون المدني وقيد وجوب حق ترسيم الحدود بين الجيران في أرضين متلاصقتين وهذا ما تنبه إليه المشرع الجزائري بعد خروج الاستعمار الفرنسي الذي ترك خلفه مشاكل كثيرة بخصوص الحدود بين العقارات، وهو أكبر قيد يعيق استغلال الملاك في الاستغلال الأمثل لعقاراتهم، كذلك هناك قيود أقرها في نصوص خاصة مثل قانون المياه من خلاله منح حق الحجر والسيل. ورغم أن المشرع ألغى قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية جعل الملكية العامة أو ملكية الرقبة لصالح الدولة وهذا راجع لتشبعه بالفكر الاشتراكي مما يبين تخونه من ضياع هاته الثورة العقارية، وتركها في أيدي أفراد غير مؤهلين لممارسة استغلالها واستثمارها، لذا جعل قيودا تصل إلى حد حرمان المالك من ملكه، بذلك يكون قد اعتبر الفلاحين والمنتجين مجرد عمال في القطاع الفلاحي، وذا ما أدى إلى انقطاع الصلة بين الفلاح والأرض، على الرغم من التوجيهات الجديدة للدولة الجزائرية بعد دستور 1989 والذي جاء بإيديولوجية جديدة ضمن من خلالها حماية الملكية الخاصة.

كذلك قام المشرع الجزائري بضبط الأحكام والقيود التي ترد على العقار الفلاحي ولكنه لم يجعل لها تقني خاص بل هناك ما ورد منها ضمن القانون المدني وهي قيود ترد على حق الملكية بوجه عام ولم يتطرق لضيقة العقار بأي قيد بحد ذاته، كما أنه لم يفصل في بعض القيود.

نجد قيد المياه جاء في القانون المدني على شكل عام بقوله موارد المياه ملك للجماعة الوطنية، وكان الأجدد بالتفصيل في هذا الإطلاق وخلافا لذلك فقد فصل في بعض القيود مثل قيد حق المرور، ومنها ما جاء في نصوص خاصة على غرار ما جاء في قانون التوجيه العقاري، وقانون التوجيه الفلاحي



والذاتي بالقيود الواردة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجه الفلاحية، ووجوب الحصول على رخصة للتصرف في الأراضي الفلاحية وفرض رقابة على هذه الأراضي من الجهات المختصة.

أما بعض القيود في قانون المياه وقانون المواصلات السلكية واللاسلكية وقانون توصيل الكهرباء والغاز، شملت هذه القيود أغلب العقارات من أجل الخدمة العمومية وهي ما يعرف بالارتفاعات الإدارية التي تقع على مختلف العقارات.

ومن خلال ما تقدم يمكن القول بأن السلطات المطلقة للمالك في استعمال ملكيته لم يعد لها وجود لا في النصوص القانونية ولا في الحياة، لأن الفرد لا يعيش خارج نطاق المجتمع وأن هذه الحدود هي الأخرى ليست مطلقة وإنما محدودة بالحد المفيد للتمتع به.

الاقتراحات:

- وضع أسس ومعايير من خلالها ليتم تحديد المصلحة العامة.  
- توعية الملاك بأهمية هذه القيود وإهمالها من دور في المشاريع الاقتصادية والإستراتيجية وكذا حماية ملكيتهم الخاصة.

كان على المشرع التقييد بالحق المكرس دستوريا للملكية الخاصة واستبعاده بعض القيود التي تتعارض مع هذا الحق الدستوري.

- التأكيد على تفعيل الرقابة الصارمة واستحداث آليات رقابة على مؤسسات الدولة في تنفيذها مبدأ الضمان الدستوري.

كان على المشرع إزالة الغموض في نص المادة 92، من القانون المدني بعبارة موارد المياه للجماعة الوطنية وتحديد صورة استعمال المياه من صرف وسقي..... وشرب، كغيره من التشريعات.

- كان على المشرع ليني معيار آخر إضافة لإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي.





## قائمة المراجع

أولاً: الكتب:

1. أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2008.
2. أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب اكتساب الملكية، الجزء التاسع، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة، طبعة 1998.
3. أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1982.
4. أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، الطبعة الأولى، مكتب الرسالة الدولية، القاهرة 1990.
5. أحمد عيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2001.
6. إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1983.
7. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003.
8. رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2006.
9. طاهة طيار، دراسة التأثير في البيئة في القانون الجزائري، مجلة الإدارة، 1991، رقم 1 ص 3 وما يليها.
10. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر، طبعة 2003.
11. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة لدار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر 2008.
12. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
13. عواطف زارة، التزامات الحوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2011.
14. محمدي فريدة، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرعاية، الجزائر 2002.
15. مصطفى الجمال، نظام الملكية، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، مصر، الطبعة الثانية، 2000.

16. مصطفى بوضياف: محاضرات (غير منشورة)، أقيمت على السنة الثانية ماستر، تخصص عقاري، مقياس القيود الواردة على حق الملكية، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2011-2012.

17. المنجد في اللغة والاعلام: الطبعة 17، دار الشروق، بيروت 1960.

18. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (لأحكامها. مصادرها)، دار الجامعة الجديدة، 2006.

19. نبيل صقر، العقار الفلاحي نضا وتطبيقا، دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2008.

**ثانياً: مذكرات الماستر:**

**رسائل الماجستير:**

1. سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماجستير، جامعة محمد خيثر بسكرة، كلية الحقوق، الدفعة 2008/2007.

2. صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق، دفعة 2010/2009.

3. محمد زيدان محمد: حق الارتفاق في القانون الجزائري، (رسالة ماجستير)، كلية الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2003 - 2004.

**رسائل الماستر:**

1. جرو محمد، القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مذكرة نيل شهادة ماستر قانون عقاري، جامعة الجلفة، كلية الحقوق، دفعة 2013-2014.

2. جرو محمد، قيود الواردة على العقار الفلاحي، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة الجلفة، دفعة 2013/2014.

3. رحيش محمد، ساكر إسماعيل، العقار الفلاحي والقيود الواردة عليهن مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص عقاري، جامعة يحيى فارس، المدية، كلية الحقوق، دفعة 2013/2012.

4. رحيش محمد، ساكر إسماعيل، مذكرة تخرج للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري سنة 2012-2013.

5. سهيلة حاج عمر، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة، مذكرة نيل شهادة ماستر، جامعة المدية دفعة 2011-2012.

6. غنية سطوطح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، كلية الحقوق، دفعة 2011/2012.

### ثالثاً: التشريعات

1. دستور 1996 المعدل والمتمم لدستور 1989، الصادر بموجب استفتاء بتاريخ 1996/11/2828، الجريدة الرسمية، عدد76، سنة 1996.
2. الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المنشور في الجريد الرسمية في 1975/09/30، عدد78.
3. الأمر رقم 26/95، الموافق 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55.
4. القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، عدد52.
5. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
6. القانون رقم 33/88، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية لسنة 1989، عدد54.
7. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريد الرسمية عدد49.
8. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريد الرسمية المؤرخة في 15 غشت 2004، عدد51.
9. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية المؤرخة، الصادرة بتاريخ 1990/11/20، عدد49.
10. القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد21.
11. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، متمم بالقانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر، المتضمن قانون المالية لسنة 2005
12. القانون رقم 07/01، المؤرخ في 22 مايو 2001، الجريدة الرسمية، عدد83، الصادرة بتاريخ 2002/12/14.
13. القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية المؤرخة في 20 يوليو، عدد43.
14. القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد46 مؤرخة في 20 أوت 2008م.

15. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 غشت 2010م، عدد 46.
16. القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريد الرسمية لسنة 2001، عدد 37.
17. القانون رقم 07/12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية لسنة 2012، عدد 65.
18. المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 17 جمادى 1412هـ، الموافق لـ 23 نوفمبر سنة 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 60، المؤرخة في 17 جمادى 1412.
19. المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1993، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل القواعد العمومية، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/05.
20. المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 24 فبراير 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 28 فيفري 1993.
21. المرسوم التنفيذي رقم 119/96، المؤرخ في 06 أبريل 1996 المتضمن ضبط وكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، الجريد الرسمية، 1996.
22. المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الصادرة في الجريدة الرسمية رقم 83، المؤرخة في 17/12/1997، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83/12، المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012.
23. المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 21 شعبان عام 1418، عدد 84.
24. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 8 ماي 1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الدم، الجريدة الرسمية لسنة 1991، عدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06، المؤرخ في 7 جانفي 2006، الجريدة الرسمية، سنة 2006.
25. المرسوم التنفيذي رقم 145/07، المؤرخ في 19 ماي 2007، المتضمن تحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 ماي 2007، عدد 92.

26. المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 22 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 79.
27. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 05 صفر 1434هـ، الموافق لـ 19 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 69.
28. القرار الصادر من قبل وزير الفلاحة تكوين ملفا لاسترجاع تحت رقم 308 بتاريخ 18 نوفمبر 1995.
29. القرار الوزاري، المؤرخ في 13 ديسمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء، المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية المؤرخة في 06 ديسمبر 1992.
30. التعليمات الصادرة من قبل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الموجهة إلى الولاة، رقم 246، المؤرخة في 24 مارس 2001.
31. التعليمات الصادرة عن الوزير الأول تحت رقم 07 المؤرخة في 19 أبريل 2010، بهدف تنظيم إقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية.



# الفهرس

## الفهرس

1	إهداء
2	شكر وتقدير
3	مفهوم القيود
4	المقدمة
9	الفصل الأول: القيود القانونية المؤسسة للمصلحة الخاصة
09	المبحث الأول: القيود المتعلقة بالجوار
09	المطلب الأول: حق المرور
15	المطلب الثاني: ترسيم الحدود
17	المبحث الثاني: القيود المتعلقة بالمياه
17	المطلب الأول: حق المجرى
18	المطلب الثاني: حق المسيل
19	المبحث الثالث: الشفعة كقيد على ملكية العقار الفلاحي
20	المطلب الأول: تعريف الشفعة وشروط ممارستها
24	المطلب الثاني: صور ممارسة حق الشفعة وآثارها
30	المطلب الثالث: التمييز بين القيود القانونية وحق الارتفاق
39	الفصل الثاني: القيود القانونية المؤسسة للمصلحة العامة
39	المبحث الأول: القيود المتعلقة بأصل ملكية العقار الفلاحي
40	المطلب الأول: نزع الملكية لأجل الملكية العامة

44	المطلب الثاني: التأميم والاستيلاء .....
49	المبحث الثاني: القيود المتعلقة باستغلال العقار الفلاحي .....
49	المطلب الأول: تعريف إثبات استغلال العقار الفلاحي .....
53	المطلب الثاني: آثار عدم استغلال الأراضي الفلاحية .....
55	المبحث الثالث: القيود المتعلقة بنطاق مشتقات العقار الفلاحي .....
56	المطلب الأول: ضوابط تجزئة الأراضي الفلاحية .....
62	المطلب الثاني: ضوابط الإنشاء على الأراضي الفلاحية .....
69	الخاتمة .....
72	الملاحق .....
73	قائمة المراجع .....
79	الفهرس .....