

الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي

أ- بن دوحه عيسى

جامعة البليدة2.البليدة

أ- بوشربي مريم

جامعة عباس لغرور.خنشلة

مقدمة:

منذ الاستقلال والمسألة العقارية الفلاحية تطرح نفسها بقوة بدءا بمشكلة المساحات الفلاحية الشاغرة التي تقرر منحها إلى الفلاحين الجزائريين في شكل انتفاع غير محدد تبعا لنظام التسيير الذاتي بموجب الأمر 68-653 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968 ثم انتفاع دائم في قانون الثورة الزراعية طبقا للأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971.

غير أن ضعف النتائج التي حققها هذا النوع من الاستغلال والذي تزامن مع أزمة اقتصادية حادة في الثمانينات دفع إلى إعادة النظر في طرق تسيير القطاع العام نحو تحرير مسؤولية المنتجين في هذا المجال بموجب القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح ثم القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

وفي سنة 1990 تقرر أحكام جديدة للتوجيه العقاري تقضي بإعادة الاعتبار للملكية العقارية وتحرير سوق المعاملات من القيود المفروضة سابقا، وبذلك انتقلت الآليات التشريعية في هذا المجال إلى لعب دور الضبط والتنظيم لتتكيف مع هذا الوضع الجديد بغرض حماية الثروة العقارية الفلاحية من الضياع وعدم الاستثمار نظرا للوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأرض في تحقيق الأمن الغذائي وسد الفجوة بين العرض والطلب، واستمر الحال في الإبقاء على آليات التوجيه العقاري التي كشف الواقع عن عدم إمكانية تطبيقها بسبب تجاوز الزمن لها ولظروف أمنية عطلت التطبيق كثيرا، فلم تؤدي الأنماط المتبعة إلى تطوير القطاع الفلاحي ولم يرق التوجيه العقاري إلى الأهداف المسطرة ولم يتحقق أي أمن غذائي للسكان.

واستدعت الحاجة من جديد البحث عن صيغ جديدة تشخص مشكلة تنظيم علاقة الفلاح بالأرض الفلاحية في إطارها الحقيقي بشكل جد متكامل، أشد صرامة في التوجيهات، أكثر فعالية في التطبيق ضمن سياسة عامة مرتبطة بأهداف محددة سلفا تم صياغتها في القانون الإطار وهو قانون التوجيه الفلاحي بموجب القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 والذي سنتعرض إلى بعض أحكامه المتعلقة بالعقار الفلاحي في هذه الورقة البحثية.

خطة الدراسة

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول العقار الفلاحي

المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي.

أولا-العقار الفلاحي.

ثانيا-القوام التقني للأراضي الفلاحية.

ثالثا-أصناف الملكية العقارية الفلاحية.

المطلب الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أداة ضبط في مجال العقار الفلاحي

أولا-الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانيا-مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

المبحث الثاني: توجهات استغلال العقار الفلاحي في القانون 16-08.

المطلب الأول: عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة

أولا-مفهوم الامتياز

ثانيا-آثار عقد الامتياز

المطلب الثاني: القيود الواردة على الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه الفلاحي

أولا-القيود الواردة على الاستغلال وعدم تحويل وجهة الأرض عن طابعها الفلاحي

ثانيا-القيود الواردة على التصرف في الملكية العقارية الفلاحية.

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول العقار الفلاحي

المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي

أولاً- العقار الفلاحي:

يعرف العقار على ضوء المادة 683 من القانون المدني بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف، كما يلحق بالعقار المنقولات التي يضعها صاحبها على العقار المملوك له من أجل خدمته أو استغلاله وتسمى في هذه الحالة منقولات بالتخصيص.

وينقسم العقار طبقاً للقانون المدني إلى ثلاثة (03) أنواع هي العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص العقارات بحسب المحل الواقعة عليه.

1. العقارات بطبيعتها: هي كل شيء يشغل حيزاً معيناً بشكل ثابت في مكانه ومستقر فيه ويشمل هذا المفهوم الأرض وسطحها دون ما يقام فوق السطح من مبان ومنشآت أو ينبت من زرع أو يغرس من شجر، وكذلك تشمل باطنها بعناصره المختلفة من صخور وأحجار وأتربة ورمال وجص ومعادن وغير ذلك.

2. العقارات بالتخصيص: هي في حقيقتها منقولات بطبيعتها، ولكن ألحقت بعقار معين رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله، فهي عقار لا بمادتها وطبيعتها ولكن بالتبعية والتخصيص ويعتبر القانون هذه المنقولات بطبيعتها عقاراً بالتخصيص عن طريق الافتراض القانوني مثل الحيوانات (المواشي) المخصصة للفلاحة والمعدات ومختلف الآلات المخصصة لخدمة الأرض الفلاحية.

3. العقارات بحسب محلها: طبقاً للمادة 684 من القانون المدني تتمثل هذه العقارات في الحقوق العينية الأصلية والتبعية الواقعة على العقارات كحق الملكية وحق الارتفاق وحق الانتفاع وحق الرهن والتخصيص الواردة على عقارات معينة وتسمى في هذه الحالة أمولا عقارية، كما يشمل هذا المفهوم الدعاوى العقارية التي تتعلق بحق عيني عقاري كدعوى استحقاق العقار وتعتبر دعاوى الحيازة - دعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة - دعاوى عقارية، لأنها تحمي حيازة العقار ولذلك جعل الاختصاص فيها، كما في سائر الدعاوى العقارية، للمحكمة الكائن في دائرتها العقار {01}.

هذا فيما يتعلق بالعقار بوجه عام، أما العقار الفلاحي وهذا ما يهمننا في هذه المحاضرة فلقد جرى تعريفه بالمادة 04 من قانون التوجيه العقاري {02} بأنه كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات انتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

إن العقار الفلاحي أيضاً يتشكل الأرض الفلاحية ومشتملاتها من بنايات وتجهيزات سيما العقارات بالتخصيص المخصصة لخدمة الأرض الفلاحية فلقد ورد بالمادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي {03} بأن المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة.

ولعل أي حديث على العقار الفلاحي سيقودنا بالضرورة إلى الحديث عن أمرين لازمين في هذا المجال، هما النشاط الفلاحي الذي يمارس على العقار الفلاحي والمستثمر الفلاحي أو الفلاح الذي يمارس الأنشطة الفلاحية على الأرض.

ويعتبر نشاطا فلاحيا ذو طابع مدني كل الأنشطة التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني، التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة، وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولاسيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيها وتحويلها وتسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة بينما يعتبر مستثمرا فلاحيا كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس هذه الأنشطة المذكورة {04}.

ثانيا- القوام التقني للأراضي الفلاحية.

حدد المشرع القوام التقني للأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري حيث تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة وأراضي متوسطة الخصوبة وأراضي ضعيفة الخصوبة تبعا لضوابط علم التربة والعوامل الطبوغرافية والمناخ والسقي، كما أنها تحدد وفقا لأدوات تأطير العقار الفلاحي وهي فهرس العقار الفلاحي وخارطة التحديد أين ينشأ بمقتضى القانون فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة هذا من جهة ومن جهة أخرى تعد خريطة لتحديد تصنيف الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية {05}.

1. الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: وهي الأراضي العميقة، التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية وترتبتها ذات تركيبة حسنة المسقية منها والقابلة لسقي {06}.

2. الأراضي الخصبة: وهي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية و/أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي {07}.

3. الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة: وهذا النوع يشتمل على {08}:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق،
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية،
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها معتبرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

4. الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة: وهي أراضي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف.

ثالثاً-أصناف الملكية العقارية الفلاحية.

تصنف جميع الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها طبقاً للمادة 23 من قانون التوجيه العقاري ضمن الأملاك الوطنية أو الأملاك الخاصة أو الأملاك الوقفية، وبطبيعة الحال لا يخرج العقار الفلاحي عن هذا التقسيم فتصنف الأملاك العقارية الفلاحية إلى:

- الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية (الخاصة).

- الأملاك العقارية الفلاحية التابعة لأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

- الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوقفية.

1. الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية (الخاصة):

تعرف الأملاك العقارية الوطنية بأنها الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي لأشخاص المعنوية التابعة للقانون العام المتمتع بإقليم وهي الدولة والولاية والبلدية، وتنقسم هذه الأملاك بدورها إلى الأملاك العقارية الوطنية العمومية والأملاك العقارية الوطنية الخاصة {09}.

- الأملاك العقارية الوطنية العمومية: وهي أملاك لا تؤدي وظيفة مالية امتلاكية بسبب غرضها وتخصيصها لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام كما أن المشرع قد يتدخل في بعض الأحيان في تحديدها أو تعدادها لحمايتها، إن خصائص الأملاك العقارية الوطنية العمومية المذكورة تمنع في هذه الحالة من أن تكون هذه الأملاك محلاً لأي استثمار فلاحي وبالتالي تخرج الأملاك الوطنية العقارية العمومية عن هذا المجال.

- الأملاك العقارية الوطنية الخاصة: تندرج هذه الأملاك ضمن مجال التملك والاستغلال كما أنها تؤدي وظيفة مالية امتلاكية وبسبب هذه الوظيفة تعتبر الأراضي الفلاحية في الجزائر من أهم مكونات الأملاك العقارية الوطنية الخاصة {10}، تشتمل هذه الأملاك على الأراضي الاستصلاحية الخاضعة لنظام الامتياز {11} وعلى الأراضي الخاضعة لنظام الامتياز وفقاً للقانون 10-03 {12} التي كانت خاضعة سابقاً للقانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية لإنجاز المهام المسندة إليها {13} وهي المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها ويطبق عليها نظام الامتياز والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي و التكنولوجي والتقني وتخضع لنظام التخصيص.

2. الأملاك العقارية الفلاحية التابعة لأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة:

حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية نطاقاً، بل هو مجموع هذه الحقوق العينية، وعنه تتفرع جميعاً، فمن له حق الملكية على شيء، كان له حق استعماله، وحق استغلاله، وحق التصرف فيه، وبذلك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء.

وتعرف الملكية على ضوء ما سبق، بأنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة {14} وهذا التعريف الوارد بالقانون المدني ينطبق بشكل عام على المنقولات والعقارات المبنية وغير المبنية على السواء على أن حق الملكية العقارية الخاصة للأراضي الفضاء {15} هو حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفق طبيعتها أو غرضها كما ورد في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري.

وفعلا فإن تعريف الملكية العقارية الخاصة في قانون التوجيه العقاري يختلف عن تعريف الملكية المذكور في القانون المدني إذ أن حق الملكية هنا (الملكية العقارية الفلاحية الخاصة) مقيد بالفائدة العامة التي يقرها القانون {16}، فلقد جعل صاحب الحق العيني الذي يتفق طبيعته وغرضه مع استعمال المال العقاري مالكا، سواء كان هذا الحق حق ملكية أو حق انتفاع أو حق التصرف في المال العقاري.

3. الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوقفية:

الأملاك العقارية الوقفية {17} هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكيها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء اللذين يعينهم المالك المذكور، وتنقسم هذه الأملاك في القانون الجزائري إلى أملاك عقارية وقفية خاصة وأملاك عقارية وقفية عامة.

- الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوقفية الخاصة: وهي الأملاك العقارية التي حبسها المالك وجعل منفعتها على نفسه ثم على أولاده وذريته من بعده، وبعد انقراضهم يصرف على الجهة الخيرية ويخرج هذا النوع من الأملاك العقارية عن مجال تطبيق قانون الأوقاف بموجب القانون 02-10 المتضمن تعديل قانون الأوقاف حيث تطبق عليه الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوقفية العامة: وهي الأملاك العقارية التي حبسها صاحبها عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير.

تتميز الملكية العقارية الوقفية العامة في هذا المجال بخصائص أهمها تمتع الوقف بالشخصية المعنوية {18}، كما أنها تستغل وتنمى عن طريق عقود إيجار فلاحية تبرم على وفقا لإرادة الوقف ووفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول {19}.

المطلب الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أداة ضبط في مجال العقار الفلاحي:

تطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري صدر المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأداة تابعة للدولة يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، ولقد أعطي الديوان صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخواص والتابعة للأملاك الوطنية الخاصة من أجل تطبيق النظم العقاري في هذا المجال ولهذا وجب التطرق إلى طبيعته القانونية واختصاصاته في هذا المجال.

أولا- الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي {20} يثبت له حق التقاضي ويمثله أمام القضاء مديرها العام المتواجد مقره بالعاصمة، وهو يخضع –الديوان-إلى القواعد الإدارية في علاقته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير من أجل تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية.

من أجل تحقيق أهدافه، يتوافر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مصالح جهوية وهيكل جهوية موزعة عبر كامل التراب الوطني كما أنه يتلقى مساهمات سنوية من الدولة مقابل تبعات الخدمة العمومية الملقاة على عاتقه بموجب دفتر شروط كما يمنح الديوان نسبة 05 بالمائة من مبالغ الأتاوى المحصلة فعلا مقابل حق الامتياز المحصل إضافة إلى إيراداته العادية {21}.

ثانيا- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يتكفل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة وهو بذلك يتصرف لحسابها ولضمان تنفيذ ذلك أسند له مهام تنفيذ أهدافه التي لها علاقة بقانون التوجيه العقاري ومهام أخرى أضيفت على أثر صدور قانون التوجيه الفلاحي.

1. المهام المنوطة بالديوان التي لها علاقة بأحكام قانون التوجيه العقاري: وتتمثل في:

- وضع الأراضي الفلاحية التابعة لملك الخواص المثبت قانونا بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع {22} وحسب المادة 52 من قانون التوجيه العقاري بكون وضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير جزاء في الحالات التي بكون فيها المالك عاجزا مؤقتا على استغلال أرضه وقد يصل الجزاء إلى حد البيع في حق المالك المتعسف في عدم الاستغلال إذا ما كانت الأرض خصبة أو خصبة جدا.

- ممارسة حق الشفعة لامتلاك {23} الأراضي الفلاحية الموضوعة للبيع تبعا لما سبق والديون يحتل في هذه الحالة الرتبة الأخيرة بعد الحالات المبينة في المادة 795 من القانون المدني {24}، وببقا لغيره من هذه الشفعة تحقيق المنفعة العامة وحماية الأرض الفلاحية.

- اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا لأحكام الرسمية لنقل الملكية العقارية أو تلك التي تلحق ضررا بقابلية الأرض للاستثمار {25}.

- تطور الديوان جميع الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث الاستثمارات الفلاحية التي تهدف إلى تجميع الأراضي الفلاحية بغض النظر عن الصنف القانوني الذي تتبعه {26}.

- انشاء بطاقيّة وطنية للمستثمرات الفلاحية مع تحيينها باستمرار {27}.

- انشاء بنك للمعطيات يعنى بالعقار الفلاحي مع السهر على تسييره وتطويره.

نشير فقط إلى أن جزءا كبيرا من هذه المهام يبقى في معظمه نظريا بسبب عدم وضوح العديد من الأحكام القانونية في هذا المجال وبسبب ضعف التمويل فضلا عن معوقات إنجاز تصنيف الدقيق للأراضي الفلاحية.

2. المهام المنوطة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستحدثة بعد قانون التوجيه الفلاحي: وهي المهام استحدثت {28} تطبيقا للتوجيهات الجديدة الواردة في قانون التوجيه الفلاحي والمتعلقة أساسا بالامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وتمثل هذه المهام فيما يلي:
- يتولى الديوان دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبتفويض منها وبتنفيذ جميع الإجراءات المتعلقة بذلك.
 - يكلف الديوان بضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الممنوحة بالامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام ومتابعة حركات أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها وبناء على ذلك يسلم الديوان تراخيص مسبقة للقيام عند رغبة المستثمر الفلاحي القيام بأي أعمال للبناء أو التهيئة.
 - يجوز للديوان ممارسة حق الشفعة عند التنازل أو نقل حق الامتياز.
 - كما يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التحقيق في أي أرض فلاحية غير مستغلة وإخطار لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية لاتباع الإجراءات المناسبة {29}.

المبحث الثاني: توجيهات استغلال العقار الفلاحي في القانون 08-16:

- نتيجة لظروف وطنية ودولية تميزت بحدّة التغيرات المناخية والطلب المتزايد على المنتوجات الفلاحية نتيجة الزيادة السكانية وكذلك تفاقم مشكلة الندرة التي تعرفها المنتوجات الفلاحية على مستوى الأسواق الدولية وارتفاع أسعارها مع تناقص في نسبة الفرد الجزائري من المساحة الفلاحية صدر بتاريخ 03 أوت 2008 قانون للتوجيه الفلاحي، وهو أول نص تشريعي إطار يوظف النشاط الفلاحي على وجه الخصوص والتنمية الريفية على وجه العموم.
- إن القانون التوجيهي هو نص تشريعي يتضمن مبادئ توجيهية إرشادية عامة تشكل إطارا عاما لنصوص قانونية وتنظيمية تطبيقية ستصدر بعد هوتكمن الحاجة إلى مثل هذه القوانين في الدولة عند الرغبة في تنفيذ استراتيجية وطنية ضمن مجال واسع وتكون محددة ببرنامج يتوزع على أهداف تتحقق خلال مراحل زمنية محددة.
- وفي هذا الإطار يهدف قانون التوجيه الفلاحي إلى تحديد المبادئ العامة والأطر والأدوات التي تحكم العقار الفلاحي والنشاط الاستثماري المرتبط به {30}، وذلك بإقامة رابطة قانونية دائمة بين أصحاب الملكية والملكية من جهة، والمستثمر الفلاحي من جهة أخرى، وفي الوقت نفسه عصرنة نظام الاستغلال الفلاحي وضمان الشفافية في حركية الأراضي الفلاحية مع حماية وتثمين المنتوج {31}.
- وما يهمنا في هذا المجال هو الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي التي تتمحور حول الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والأحكام المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي سواء كانت تصرفات قانونية أم تصرفات مادية {32}.

المطلب الأول: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة:

أولا- مفهوم الامتياز:

يشكل الامتياز نمطا حصريا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة {33} وهو عبارة عن عقد رسمي مشهر، تمنح بموجبه الدولة وتدعى السلطة المانحة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية ويدعى المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل اتاوة سنوية، تضبط بموجب قانون المالية {34}.

إن نظام الامتياز المذكور يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التي كانت محل لتطبيق القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ويتحقق ذلك عن طريق تكليف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة وبتفويض منها والقيام بمهمة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين سابقا على هذه الأراضي إلى النظام الجديد المتمثل في الامتياز {35} وهو يتميز بخصائص نوجزها فيما يلي:

- عقد الامتياز يعتبر عقدا إداريا على اعتبار أن أحد أطرافه الدولة صاحبة الرقبة ومانحة الامتياز ولأنه يشتمل على أحكام غير مألوفة في القانون الخاص تمكن الإدارة من فسخ العقد انفراديا دون اللجوء إلى القضاء وبالفعل يشتمل عقد الامتياز على بنود تعاقدية (اتفاق الامتياز) وبنود تنظيمية (دفتر الشروط)، ولئن اقتصر مجال البنود التعاقدية على الاتفاق على الامتياز والعقاربين مديرية أملاك الدولة والمستثمر فإن البنود التنظيمية أو دفتر الشروط يشكل أهم جانب في عقد الامتياز على اعتبار أنه عمل قانوني نموذجي يشتمل على بيان حقوق والتزامات الأطراف كما أنه الوسيلة التي يتمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من بسط رقابته على عملية الاستغلال وتطبيق الجزاء في حالة المخالفة {36}.

- عقد الامتياز عقد مؤقت يبرم لمدة معينة تقدر بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد بناء على رغبة المستثمر وموافقة المانح ويكون هذا الحق مقابل دفع اتاوة سنوية تتحدد بموجب قانون المالية.

- الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا يخول للمستثمر حق الاستغلال الحر للأرض الفلاحية ومجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية كالمباني والأغراس ومنشآت الري ويعتبر هذا الحق قابلا للرهن لدى هيئات القرض والتنازل التوريث والحجز {37} ويترتب على هذه الخاصة خاصة أخرى هي أن عقد الامتياز يعتبر بطبيعته عقدا رسميا تعده مديرية أملاك الدولة ويتم شهره بالمحافظة العقارية وأن كل تغيير لصاحب الحق يثبت بعقد امتياز جديد وفق نفس الإجراءات والشروط وللمدة المتبقية {38}.

ثانيا- آثار عقد الامتياز:

باستقراء القانون 10-03 المتعلق بالامتياز يمكننا القول بأن عقد الامتياز سيرتب نشأة المستثمرة الفلاحية وهي شركة مدنية تتكون ذمتها من حق الاستغلال والأملاك السطحية كما أنها تتمتع بالأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد والشراكة ولها الحق في التقاضي {39}.

بالإضافة إلى ما سبق يترتب عن الامتياز مجموعة حقوق لصالح المستثمر تمكنه من استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية الممنوحة وتمارس هذه الحقوق تحت رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل حماية الأرض واحترام تخصيصها.

1. الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز:

منح القانون 10-03 للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق باعتباره صاحب حق عيني عقاري إذ يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بحرية ولا يحد من ذلك إلا ما يعتبر ضارا بنجاعة المستثمرة، كما يستطيع توسيع نطاق فلاحيته وعصرنتها وعلى العموم نوجز تلك الحقوق المترتبة فيما يلي:

- حرية التنازل عن الامتياز: بنفس الشروط وخلال المدة المتبقية مع مراعاة ضرورة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك لإمكانية ممارسة الشفعة أو إخطار بقرية المستثمرين الفلاحيين في المستثمرة الجماعية بحقوقهم لممارستها {40}.

- قابلية الامتياز للتوريث: على أن الورثة ملزمين في آجال سنة من تاريخ وفاة مورثهم باختيار وارث لتمثيلهم والتكفل بحقوق وأعباء مورثه في المستثمرة أو التنازل عن حقوقهم لأحد الورثة أو غيره وبعد انقضاء هذا الاجل وعدم تطبيق أحد الخيارات، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لإسقاط الحق.

- رهن حق الامتياز والبنائات الممكن تشييدها: فطبقا للمادة 12 من القانون 10-03 يخول حق الامتياز حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، ويعتبر حق الامتياز ضامنا للدينوقابلا للحجز في حالة عدم التسديد.

- الحق في توسيع استثمارات المستثمر صاحب الامتياز: عن طريق الترخيص بإمكانية الحصول على أكثر من حق امتياز وإبرام اتفاقات الشراكة، فيمكن للمستثمر اكتساب أكثر من حق امتياز في إطار المستثمرة المشكلة من قطعة واحدة على ألا تفضي عملية الاكتساب إلى تشكيل مستثمرة تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة المرجعية كما يحددها المرسوم 97-490 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية {41} كما يجوز للمستثمر إبرام كل اتفاق شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين جزائيين بموجب عقد رسمي مشهر.

- الحق في تكوين مستثمرة فردية عن طريق طلب الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة فلاحية جماعية ويقدم الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه بناء على شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

- الحق في طلب إنهاء أو تجديد الامتياز: فيكون للمستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء أن يطلب تجديد عقد الامتياز عن بموجب طلب يوجهه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انقضاء الامتياز بسنة {42} وإذا كان هذا المستثمر يملك طلب التجديد فإنه يملك طلب إنهاء عقد الامتياز أثناء العقد قبل انقضائه ويترتب على نهاية الامتياز الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الإضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته {43}.

- حرية المستثمر في اختيار طريقة الاستغلال للأرض والأملاك السطحية: وليس لأحد أن يتدخل في طريقة تسيير المستثمرة، وإذا كانت هذه الأخيرة جماعية أي مشكلة من عدة أصحاب حقوق امتياز فلهم الحرية أيضا في تحديد طريقة مشاركة كل منهم عن طريق محرر كتابي لا يحتج به على الغير، وحرية الاستغلال لاتعد أمرا مطلقا في القانون 10-03 إذ تنقيد بالزامية استثمار الأرض بشكل شخصي ومباشر والمحافظة على طابعها الفلاحي تحت رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويترتب على هذا ما يلي {44}:

-

- ✓ إدارة المستثمرة بشكل شخصي ومباشر والامتناع عن تأجير الأراضي والأمالك السطحية من الباطن
- ✓ الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها أي الالتزام باستغلالها وتوفير الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية.
- ✓ المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وبعدم تشييد أي بناية دون ترخيص من الديوان مع الحصول على رخصة صريحة للبناء {45}.
- ✓ أن يستعمل مباني المستثمرة من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية فقط.
- ✓ التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- ✓ إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

2. حقوق الإدارة مانحة الامتياز:

يشير القانون 03-10 المتعلق بالامتياز إلى مجموعة حقوق الإدارة مانحة الامتياز وهي:

- الحق في اقتضاء الاتاوة: والاتاوة عبارة عن مبلغ مالي مقابل الامتياز الممنوح تحدد قيمته وطرق تحصيله عن طريق قوانين المالية {46}.
- الحق في ممارسة الرقابة: إذ بموجب أحكام الامتياز الذي بقيت فيه الدولة مالك للرقبة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس رقابته على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون 03-10 ومع بنود دفتر الشروط وبالمقابل يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بأن يقدم كل المساعدة لأعوان الرقابة بما في ذلك تسهيل دخولهم وتقديم المعلومات والوثائق المطلوبة.
- الحق في توقيع الجزاء: عند معاينة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته بواسطة محضر قضائي واستنفاذ آجال الكف عن المخالفة المحددة في اعدار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بعد ذلك بإخطار إدارة الأمالك الوطنية لفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ويكون للمضروور حقالطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ، وتتمثل مبررات الفسخ على وجه الخصوص في:
 - ✓ تحويل الوجهة الفلاحية للأراض و/أو الأمالك السطحية.
 - ✓ البناء في الأرض بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
 - ✓ عدم استغلال الأرض و/أو الأمالك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
 - ✓ التأجير من الباطن للأراض و/أو الأمالك السطحية.
 - ✓ عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.
 - ✓ التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
 - ✓ غياب الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة {47}.

المطلب الثاني: القيود الواردة على الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه الفلاحي

لمالك العقار، مادام ملتزماً بحدود القانون، أن يستعمله، وأن ينتفع به، وأن يتصرف فيه، دون أي تدخل من جانب الغير، بشرط أن يكون ذلك متفقاً مع ما لحق الملكية من وظيفة اجتماعية وهذا ما يمثل النزعة الحديثة في تصور حق الملكية فليس هذا الحق مطلقاً، بل هو وظيفة اجتماعية يطلب إلى المالك القيام بها، ويحميه القانون ما دام يفعل أما إذا خرج على هذه الحدود، فلا يعتبره القانون مستحقاً لحمايته.

من المنطلق السابق يتضمن قانون التوجيه الفلاحي أحكاماً أخرى إلى جانب تحديد نمط استغلال الأراضي الفلاحية وهي أحكام تتعلق بالشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي.

أولاً- القيود الواردة على الاستغلال وعدم تحويل وجهة الأرض عن طابعها الفلاحي:

يلقي القانون على عاتق مالك العقار الفلاحي وكل حائز له التزام رئيسيان فيما يخص سلطة استغلال الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، فيلزمه:

✓ باستغلال الأرض الفلاحية.

✓ بعدم تغيير وجهتها الفلاحية.

1. الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية:

يخول حق الملكية للمالك سلطة استغلال الشيء ويقصد بالاستغلال الحصول على غلة الشيء أي ثماره وفي الأراضي الفلاحية يتحقق الاستغلال بالزراعة والحصول على الثمار والمحاصيل، وينقسم الاستغلال في استغلال مباشر بموجبه يتمكن المالك من جني الثمار والمحاصيل مباشرة واستغلال غير مباشر والاستغلال غير المباشر ويكون عن طريق جعل الغير يجنى ثمار الشيء ويدفع مقابل الثمار للمالك الذي يقوم فيه هذه الحالة بعمل قانوني من أعمال الإدارة وليس التصرف كتأجير الأرض لمن يزرعها وقبض الأجرة عن ذلك.

ويرد على الاستغلال المذكور قيود يفرضها قانون التوجيه الفلاحي إذ يعد الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية التزاماً وواجباً على كل مستثمر فلاحي شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً {48} كان مالكا أما حائزاً بمقتضى شهادة حيازة {49} بل أن عدم استثمار تلك الأراضي يعد فعلاً تعسفياً في استعمال الحق نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأرض {50}.

إن المعيار المعتمد في هذه الحالة لتقدير استغلال الأرض يكون بتطبيق مبدأ الزراعة المثالية للأرض وفقاً لما حددته مخططات التوجيه الفلاحي التي تشكل إطاراً مرجعياً لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها، واستغلالها العقلاني واستعمالها الأفضل ضمن احترام القدرات الطبيعية بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة على مستوى الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني {51}.

تطبيقاً لما سبق تعد أرضاً غير مستثمرة في مفهوم القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالاً فلاحياً فعلياً لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل وتتولى إثبات حالة عدم الاستغلال هيئة معتمدة خاصة تسمى لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية {52} وبدورها تخطر هذه اللجنة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تسليط أحد جزاءات وضع الأرض قيد الاستثمار أو جزاء عرضها للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة جداً أو خصبة على المستثمر الفلاحي المتعسف في استعمال الحق {53} مع الإشارة إلى أن الطبيعة القانونية للأراضي المعنية بهذا الحكم هي الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة فقط.

2. الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض:

تشكل الأرض الفلاحية ثروة وطنية هامة لما تساهم به من تنشيط للاقتصاد الوطني وضمان للأمن الغذائي لسكان الدولة، وعلى هذا كان لزاماً على كل مشروع إيجاد أحكام قانونية لحمايتها وضمان استغلالها بشكل مستديم، وبطبيعة الحال لم يخرج قانون التوجيه الفلاحي عن هذا الطرح حيث يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية {54} كما أن القانون وحده هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير {55} وفي كل الأحوال لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء {56}.

ولم يكتف القانون عند هذا الحد جال من الالتزام بل نص على أحكام جزائية فيعاقب كل من كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من مائة ألف إلى خمسمائة ألف دينار {57}.

ثانياً- القيود الواردة على التصرف في الملكية العقارية الفلاحية:

لمالك الشيء الحق في التصرف فيه، وينقسم التصرف إلى تصرف مادي وهو القيام بأي عمل مادي يؤدي إلى تغيير مادة الشيء والقضاء عليها كلياً أو جزئياً أو تحويله لشيء آخر كالبناء مثلاً وتصرف قانوني ينقل الملكية أو حقاً عينياً آخر فأعمال التصرف هنا تقابل أعمال الإدارة فيما يتعلق بالاستغلال، ولما يبق أيضاً حق التصرف في الملكية العقارية الفلاحية مطلقاً بل يفرض عليه القانون قيوداً تنقسم إلى قيود ترد على التصرف المادي وقيود ترد على التصرف القانوني:

1. القيود الواردة على التصرف المادي:

يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتهي إليه الثروات العقارية المعنية (المادة 33 من قانون التوجيه العقاري)، من هذا المطلق قيد المشرع حق البناء على الأرض بحيث تشترط رخصة صريحة للقيام بالبناء في الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة {58} ولقد صدر في هذا المجال القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن بتاريخ 13/09/1992 {59} يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات وبحسب المادة 01 منه يجب أن تخصص البنائات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو المسكن المستغل كما أن أي تحويل أو تقسيم لا ينشئ مساحات جديدة قابلة للبناء إذا كان المالك أو المنتفع قد استعمل المساحات القابلة للبناء {60}.

2. القيود الواردة على التصرف القانوني:

- الرسمية في عقود نقل الملكية: مما لا شك فيه بأن المعاملات العقارية الناقلة للملكية التي تنصب على الأراضي الفلاحية تنجز على شكل عقود رسمية تخضع لعملية الشهر العقاري تطبيقاً للمواد 324 مكرر 01 و793 من القانون المدني وبطبيعة الحال يجب ألا تلحق هذه المعاملات أي ضرر بقابلية الأرض للاستثمار وألا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تسبب في تكوين أرضي تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه الفلاحي وبرامجه {61}.

-التسجيل في أدوات التوجيه الفلاحي كقيد على التصرف في الأراضي الفلاحية: لأجل تحقيق حماية أمثل للأرض الفلاحية من التصرفات التي يمكن أن تفضي إلى فقدان الملكية العقارية الفلاحية لخصائصها، لا يمكن تحت طائلة البطلان القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في أدوات تأطير العقار الفلاحي على اعتبار أن أدوات موضوعة لمعرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه {62}.

-القيود الواردة على عملية تجزئة الأراضي الفلاحية:

تفاديا لظاهرة تفتيت الأراضي الفلاحية بفعل عملية التقسيم، يمنع تحت طائلة البطلان المطلق كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تتحدد اعتماداً على مخططات التوجيه الفلاحي {63} لكن نظراً لتأخر إنجاز هذه المخططات فإن المساحة المرجعية للمستثمرة يحددها المرسوم التنفيذي 97-490 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية والذي ينص على إلزامية احترام المساحة المرجعية للمستثمرة عند كل عملية تجزئة {64} وبأن الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عملية تجزئة الأراضي الفلاحية ملزمين بتطبيق هذا المرسوم {65}.

الهامش

- 1- أنظر المواد 518 و511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 2- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر. 49 لسنة 1990.
- 3- القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر. 86 لسنة 2008.
- 4- المادة 45 و46 من قانون التوجيه الفلاحي، وانظر أيضا المرسوم التنفيذي 96-63 المؤرخ في 27 جانفي 1996 المتضمن التعريف للنشاطات الفلاحية والمحددة لشروط وآليات الاعتراف بصفة فلاح، ج.ر. 07 لسنة 1996 وأيضا قرار وزارة الفلاحة المؤرخ في 25 ماي 1996 يحدد كفيات تسجيل الفلاحين، ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة الفلاح المهنية المعدل والمتمم، ج.ر. 77 لسنة 1996.
- 5- المادة 13 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 6- المادة 06 من قانون التوجيه العقاري.
- 7- المادة 07 من قانون التوجيه العقاري.
- 8- المادة 08 من قانون التوجيه العقاري.
- 9- المادة 02 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج.ر. 49 لسنة 1990.
- 10- أنظر المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية، وتعد هذه الأراضي من أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر حيث كانت تستغل من قبل المعمرين خلال فترة الاحتلال لذلك خصها المشرع باهتمام وافرمند الإستقلال.
- 11- المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه معدل ومتمم، ج.ر. 57 لسنة 1997.
- 12- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر. 46 لسنة 2010.
- 13- المرسوم التنفيذي 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 الذي يحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج.ر. 02 لسنة 2011.
- 14- المادة 674 من القانون المدني.
- 15- المادة 02 من قانون التوجيه العقاري: الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية.
- 16- المادة 28 من قانون التوجيه العقاري.
- 17- المادة 31 من قانون التوجيه العقاري وأنظر المادة 03 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف معدل ومتمم، ج.ر. 21 لسنة 1991.

- 18- طبقا للمادة 49 من القانون المدني والمادة 05 من قانون الأوقاف.
- 19- أنظر المرسوم التنفيذي 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج.ر.09 لسنة 2014.
- 20- المادة 01 من المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، ج.ر.15 لسنة 1996.
- 21- المادة 40 من الأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010
- 22- المادة 51 من قانون التوجيه العقاري.
- 23- الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار أنظر المواد 794 وما يليها من القانون المدني
- 24- المادة 52 من قانون التوجيه العقاري.
- 25- المادة 55 و56 من قانون التوجيه العقاري.
- 26- المادة 58 من قانون التوجيه العقاري.
- 27- المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ملحق بالمرسوم التنفيذي 96-87 المتعلق بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية وانظر القرار الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ 16 جوان 2011 المتعلق ببطاقيات المستثمرات الفلاحية، ج.ر.30 لسنة 2012.
- 28- المرسوم التنفيذي 09-339 المعدل للمرسوم 96-87 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر.61 لسنة 2009.
- 29- المرسوم التنفيذي 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج.ر.83 لسنة 1997.
- 30- يحتوي قانون التوجيه الفلاحي على 92 مادة منها 20 تتعلق بالعقار الفلاحي وهو يحيل إلى صدور 03 نصوص تشريعية خاصة و 18 تنظيم، تتميز أحكامه بالطابع الأمر وأنها من النظام العام.
- 31- الجريدة الرسمية لمناقشات المجلس الشعبي الوطني، السنة الثانية، رقم 73، ص 6.
- 32- بالنسبة للأحكام المتعلقة بضبط المقاييس المتعلقة بالتجميع وأحكام أراضي الرعي لم تصدر النصوص المتعلقة بها بعد.
- 33- المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 34- المادة 04 من القانون 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة والمادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 35- المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر. 79 لسنة 2010.

- 36- أنظر الملحق المرسوم التنفيذي 10-326 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 37- المواد 11 و12 من القانون 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 38- المادة 17 من القانون 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 39- المادة 20 ق 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 40- أنظر المرسوم التنفيذي 10-326 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 41- المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر. 87 لسنة 1997.
- 42- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 43- المادة 26 من القانون 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 44- المادة 02 من دفتر الشروط الملحق المرسوم التنفيذي 10-326 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 45- المواد 33 و34 و35 من قانون التوجيه العقاري.
- 46- أنظر المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 وأنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر. 17 لسنة 2012.
- 47- المادة 08 من دفتر الشروط الملحق المرسوم التنفيذي 10-326 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 48- المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 49- المادة 39 من قانون التوجيه العقاري وأنظر المرسوم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتعلق بشروط وإجراءات إعداد شهادة الحيازة، ج.ر. 36 لسنة 1991.
- 50- المادة 48 من قانون التوجيه العقاري.
- 51- المواد 08، 09 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 52- المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم

استغلال الأراضي الفلاحية معدل ومتمم.

- 53- ارجع إلى اختصاصات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 54- المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 55- المادة 36 من قانون التوجيه العقاري.
- 56- المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 57- المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 58- المادة 34 من قانون التوجيه العقاري.
- 59- القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن بتاريخ 13/09/1992 ج.ر. 86 بتاريخ 06/12/1992.
- 60- المادة 10 من القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن بتاريخ 13/09/1992.
- 61- المادة 55 من قانون التوجيه العقاري والمادة 08 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 62- المادة 21 من قانون التوجيه الفلاحي وأنظر مضمون التعليم رقم 3302 عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 23 فيفري 2009 التي تمنع المحافظ العقاري من شهر أي تصرف يرد على العقارات الفلاحية إلى حين تأسيس أدوات تأطير العقار الفلاحي.
- 63- المادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي.
- 64- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 97-490 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
- 65- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97-490 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.