

تطهير العقار الفلاحي في إطار قانون التوجيه العقاري

الأستاذ : حسونة عبد الغني

استاذ محاضر أ بكلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة بسكرة

مقدمة : يعد العقار الفلاحي أحد الركائز الأساسية في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، كون هذا العقار يشكل مفتاح الأمن الغذائي لأي دولة أو مجتمع ، و يرتبط تحقيق هذا الأمن بمدى استقرار وضعية العقار الفلاحي ، و مدى توجيه استغلاله بحسب طبيعته الرئيسية و الأصلية .

وقد عرف العقار الفلاحي في الجزائر تحديات و إشكالات عديدة حدثت من فاعليته في تحقيق دوره التنموي و وظيفته الاجتماعية ، كما هو الحال في إهمال استغلاله من طرف أصحابه لفترات زمنية طويلة ، كما كان لتطور السياسات الفلاحية في إطار الثورة الزراعية في الجزائر تغيير في المراكز القانونية لملاك و أصحاب هذه العقارات الفلاحية ، الأمر الذي أدى إلى حيازة هذه الأخيرة من طرف أشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة ، ضف إلى ذلك التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية و التي كانت تتم في عمومها بشكل عرفي و ما نشأ عنها من نزاعات حول إثبات هذه التصرفات حال دون استقرارها ، كما كان لعملية التنمية في مختلف المجالات الاقتصادية و الاجتماعية دور في استهلاك مجالات واسعة من العقارات الفلاحية .

و وفقا لما سبق تندرج إشكالية هذه الورقة البحثية حول الآليات المتخذة من قبل المشرع على مستوى قانون التوجيه العقاري في سبيل تحقيق تطهير للعقار الفلاحي ؟

الاجابة على هذه الاشكالية تقودنا إلى معالجة هذه المداخلة حسب النحو التالي :

- 1- الحلول محل صاحب العقار الفلاحي
- 2- استرجاع الاراضي المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية
- 3- ترسيم المعاملات العقارية الفلاحية
- 4- تحول حق التمتع إلى حق ملكية طبقا للمادة 64 و 65 من قانون التوجيه العقاري
- 5- ضوابط تحويل العقارات الفلاحية إلى وجهة غير فلاحية.

أولا : الحلول محل صاحب العقار الفلاحي : إذا كان القانون المدني يعطي المالك الحرية في استغلال ملكيته من عدمها ، فإن قانون التوجيه العقاري جاء بمبدأ جديد و هو الالتزام باستغلال الأراض الفلاحية ، و بالتالي قيد على الملكية الخاصة ، هذا نظر للوظيفة الاجتماعية (الأرض لمن يخدمها) ، و الاقتصادية (ترك الأرض بدون استغلال يؤثر سلبا على الاقتصاد) .

و قد كانت غاية الإرادة التشريعية من تقرير هذا المبدأ هو تحقيق الاكتفاء الذاتي في الميدان الغذائي و نظرا إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية ، يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق، و كما هو مقرر قانونا فإن التعسف في استعمال الحق يبني بالأساس لا سيما على إحدى الحالات الثلاث التالية ، الاولى إذا وقع الاستعمال بهدف الإضرار بالغير و الثانية إذا كان هذا الاستعمال يرمي على الحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ بالنسبة للغير ، أما الثالثة فتتمثل فيما إذا كان هذا الاستعمال يستهدف تحقيق غرض

مشروع (1)

إلا أن قانون التوجيه العقاري في مادته 48 جاء بمفهوم جديد و مغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليه في المادة 124 مكرر من القانون المدني ، إذ أنها اعتبرت عدم استغلال الأراضي الفلاحية بمثابة تعسف في استعمال الحق ، و هذا الموقف الجديد أملتة الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية .

حيث أن الجزاء المقرر في هذه الصورة من التعسف ليس جبر الضرر عن طريق التعويض كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليه في القانون المدني ، بل مقرر له جزاءات أخرى .

و في ذات السياق ، يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية ، او حائزها و على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما (2) . حيث تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل (3) .

إن عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه ، تعاقبه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها و إجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم

و تطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 97-484 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، (4)

و تجدر الإشارة إلى أن مجال تطبيق هذا المرسوم يسري على الأراضي الفلاحية غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص ، لتبقى الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للأمالك الخاصة للدولة خاضعة لأحكام المادة 28 من القانون 10-03 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (5)

و في هذا الإطار تؤسس اللجنة المذكورة في المادة الأولى أعلاه على مستوى كل ولاية و تتشكل من :

- مدير المصالح الفلاحية للولاية .
- المدير الولائي للديون الوطني للأراضي الفلاحية .
- عضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه .
- يعين أعضاء اللجنة بقرار من الوال المختص إقليميا لمدة 03 سنوات ، و يمكنها الاستعانة من شأنه مساعدتها في اشغالها (6)..

حيث تجتمع هذه اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها ، كما يمكن أن تجتمع كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية ، و تقوم اللجنة أثناء اجتماعها الأول بضبط نظامها الداخلي و اتخاذ التدابير التي تراها ضرورية للعمل بها (7).

و في إطار ممارسة مهامها و صلاحياتها ، تثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة :

- بمبادرة من اعضائها
- من المصالح الفلاحية
- بناء على إخطار من أي شخص .

و تلزم في جميع الحالات باجراء التحقيقات اللازمة و تعد بمقتضاها محضر اثبات حالة توجهه إلى الوالي و إلى الوزير المكلف بالفلاحة (8).

و عندما تثبت اللجنة عدم استغلال أرض فلاحية تعذر المالك أو حائز الحق العيني العقاري بمباشرة استغلالها في مهلة تتجاوب مع قدرات الأرض و الشروط الفلاحية و المناخية

للمنطقة التي توجد بها الأراضي ، غير أن المهلة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة لا يمكن أن تتجاوز 06 أشهر مهما يمن موقع الأرض وطبيعتها (9)..

و بانقضاء الأجل الذي حددته اللجنة و لم يباشِر المالك أو حائز الحق العيني العقاري استغلال الأرض ، يعذر مرة أخرى لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة ، و يتعين على اللجنة خلال مدة الإعذار الثاني ، طلب الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض (10) ، حيث يتم إرسال الإعذار الأول في رسالة موصى عليها أما الإعذار الثاني فيتم إرساله عن طريق محضر قضائي (11) .

و على ضوء ذلك تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق التدابير المقررة وفقا لأحكام المادة 50 من القانون 90-25 (12).

فإذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها ، و إذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته 01 سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) بما يأتي (13) :

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر و إذا كان المالك الحقيقي غير معروف .
- أو عرض الأرض للتأجير
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة .

و تشير إلى أن وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة ، و يمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار ، و في جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع .

و في هذا الإطار يمكن الهيئة العمومية المؤهلة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) .
أن تتقدم لشراء هذه الاراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من
الأمر 58-75 . (القانون المدني (14)) .

بالعودة إلى أحكام المادة 795 المذكورة أعلاه نجد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحتل
المرتبة الرابعة في ممارسة حق الشفعة بعد كل من :

1-مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع للرقبة .

2-للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي .

3-لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها .

إذن الملاحظ على الجزاءات المقررة في قانون التوجيه العقاري لعدم استغلال الأرض
الفلاحية باعتباره صورة من صور عدم التعسف في استعمال الحق قد تصل إلى حد تجريد
المالك من ملكيته ، و بالتالي تهديد حق الملكية في صميمه ، لأنه إذا كانت القواعد العامة
للنظام القانوني الجزائري جعلت من حق الملكية العقارية ذو طبيعة مزدوجة ، أي الجمع بين
كل من النزعة الفردية و النزعة الاجتماعية ، فإن الأحكام التي جاءت بها المادة 48 من
القانون 25/90 لم تكنفي بإعطاء وظيفة اجتماعية ، مما يؤثر سلبا على الوضعية القانونية
لمالك العقار الفلاحي الذي لم يعد صاحب حق ، بل مجرد موظف أو وكيل للمصلحة العامة
و المتمثلة في استثمار الأرض الفلاحية و الزيادة في قدرتها الإنتاجية (15).

و خلاصة القول أن المشرع في القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري ميز بين حق ملكية
الارض و ملكية الاستغلال و أعطى أهمية بالغة لمسألة استغلال الأرض الفلاحية إلى
درجة أنه جعل منها التزاما قانونيا و بالتالي لم يعد المالك حرا في تقرير كيفية الانتفاع بملكه

ثانيا : استرجاع الاراضي المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية : تم إلغاء الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 و المضمن قانون الثورة الزراعية ، و ذلك بموجب المادة 75 من قانون التوجيه العقاري (16)

و قد نص في مادته 76 على أن تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية و الذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 ، اعتبار من تاريخ إصدار القانون 90-25 ، ضمن الشروط التالية :

أ-الشروط الموضوعية : تتمثل الشروط الموضوعية لاسترجاع الأراضي المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية في ما يلي :

1- أن لا تكون الاراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي ، و في حالة العكس فإن ملاكها الأصليين يعوضون نقديا أو عينيا .

و حسب مفهوم هذا القانون تفقد الأراضي الفلاحية طبيعتها الفلاحية في الحالات التالية ، عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء ، بالإضافة إلى تغيير وجهتها الفلاحية و تحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليه قانونا .

2- أن لا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها على شكل استفادة في إطار القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، و في الحالة المخالفة ، يسترجع الملاك الأصليون حقوقهم في الملكية إذا لم يشرع في عمليات الاستصلاح ، و كانت الأجل المحددة في القانون 83-18 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية لم تنته بعد (05 سنوات طبقا للمادة 11 من القانون 83-18).أو يعوضون نقديا أو عينيا بالنسبة للمساحة المستصلحة أو التي هي في طريق الاستصلاح.

3- أن لا يكون الملاك الأصليين قد سلخوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير ، أو تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء ثورة التحرير .

4- أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب الذي نصت عليه المادة 827 من القانون المدني . (17)

و يعد هذا الشرط غريب كونه مخالف لأحكام المادتين 831 و 689 من القانون المدني لأن المستفيدين يحوزون الأرض بموجب سند لا يخول لهم حق الاكتساب بالتقادم ، فضلا على أن الأرض كانت ملك للدولة و محمية بقاعدة عدم جواز اكتسابها بالتقادم من طرف المستفيد .

ب- **الشروط الإجرائية** : أشار المشرع إلى الشروط الإجرائية ضمن أحكام المادتين 81 و 82 من قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم حيث جاء فيهما :

1- نص المشرع فيما يخص استرجاع الأراضي المؤممة و المتبرع بها على أجل 12 شهرا ابتداء من نشر القانون لتقديم طلب الاسترجاع ، و بعد تبليغ الوالي المعنيين بحقهم في الاسترجاع ، فان لم يتم ذلك – أي تقديم طلب الاسترجاع – تدرج الأراضي المؤممة و المتبرع بها المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ، أي انه أممها بحكم القانون .

و في هذا الاطار حدد المرسوم 119/96 المؤرخ في 06-04-1996 ما يجب أن يتضمنه ملف طلب الاسترجاع من وثائق .

و تطبيقا لهذه النصوص من المفروض أن كل الطلبات يجب ان تقدم في خلال سنة 1996 و إلا سقط حق المطالبة بالاسترجاع لكن بما ان المشرع الزم الإدارة بالتبليغ لبدأ سريان الأجل ، فإن تهاونها مدد الأجال و لم تدرج الاملاك في الكثير من الولايات ضمن أملاك الدولة لحد

الآن ، لأنه يجب إصدار قرار بإدراجها ضمن الأملاك الوطنية و اشهاره في المحافظة العقارية (18).

2- تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية ولائية متساوية الأعضاء ، تضم ممثلين للإدارة و عددا متساويا من المنتخبين المحليين و ممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحين و تجمعاتهم المعتمدة قانونا . و قرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة .

ج- آثار الاسترجاع : بعد الانتهاء من تسوية عمليات الاسترجاع ، تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية و القوانين الخاصة بطريقة استغلالها ، و حقوق من تخصص لهم و التزاماتهم (19)

ثالثا : ترسيم المعاملات العقارية الفلاحية : قد عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي بأنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تم تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه (20).

و في هذا الاطار أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بالعقار الفلاحي و أوجب اتباع اجراءات شكلية دقيقة في تحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية العقارات ومنها العقارات أو الأراضي الفلاحية وأن كل عقد لا يتم وفقا للإجراءات المقررة ، يكون باطلا بطلانا مطلقا ، و هذا ما تضمنته المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري التي تقتضي بأنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ، في شكل رسمي ...

و تأكيدا على ما سبق نص المشرع الجزائري من خلال المادة 55 من قانون التوجيه العقاري على أن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية تنجز في شكل

عقود رسمية ، و أضافت المادة 56 من ذات القانون أن كل معاملة تمت خرقا لأحكام المادة 55 الأنف ذكرها ، باطلة و عديمة الأثر .

و في إطار استكمال الإجراءات الرسمية تتطلب المشرع في نصوص خاصة لا سيما القانون المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري (21)، على محري العقود الرسمية ، القيام بإجراءات تسجيلها و شهرها في المحافظة العقارية قبل تسليم العقود لأصحابها ، و رتب على عدم القيام بهذا الإجراء اعتبار العقود المحررة عديمة الأثر فيما يخص نقل الحقوق العينية العقارية .

رابعا : تحول حق التمتع إلى حق ملكية طبقا للمادة 64 و 65 من قانون التوجيه العقاري : إن مصطلح حق التمتع الدائم الوارد في المادتين 64 و 65 من قانون التوجيه العقاري يقابله في التشريعات الأخرى التي سبقته حق الانتفاع المؤبد، و قد اعتبره القانون 19-87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة .

و باستقراء المادة 65 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه عندما يتم استصلاح الأراضي القابلة للحرث المذكورة في المادة 64 أعلاه ، يحول حق التمتع الدائم إلى حق ملكية بنطبق القانون 18-83 . (22)

و يتضح من هذا النص أن حق الملكية يكتسب بالإحياء أو الاصلاح لفائدة الأشخاص الذين اكتسبوا حق التمتع الدائم في الاراضي القابلة للحرث بالمناطق الرعوية و الحلفائية ، و يتم ذلك بنطبق القانون 18-83 .

و بالرجوع لأحكام القانون 18-83 فإن اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح في الأراضي الرعوية و الحلفائية مستبعدا بأحكام المادة 02 منه لأن هذه الأراضي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية بموجب قانون الرعي ، و عليه لا تدخل ضمن الأراضي التي لا يمكن تملكها عن طريق الاستصلاح .

و بالتالي فإن نص المادة 65 من قانون التوجيه العقاري هو استثناء و لا يمكن أن يطبق إلا لفائدة الأشخاص الذين سبق لهم و أن اكتسبوا حق تمتع دائم في الأراضي القابلة للحرث و الواقعة بالمناطق الرعوية و الفلاحية ، فهذا شرط مبدئي بغض النظر عن كون حق التمتع الدائم منح جماعيا أو فرديا

و ما دام ان المادة 65 من القانون 90-25 سالف الذكر أحالت على أحكام القانون 83-18 ، فيفترض أن الشروط الواردة فيه و المتعلقة بإعداد برنامج الاستصلاح و انجازه في مدة 05 سنوات تحت طائلة الفسخ تطبق كما وردت .

لكن اذا كان التمليك عن طريق الاستصلاح في الأراضي البور منطقي ، فإن التساؤل يطرح لمعرفة ما هي شروط منح حق التمتع الدائم في أرض قابلة للحرث إذا كان يجب استصلاحها لتصبح منتجة ، هل يمنح ابتداء في انتظار انجاز برنامج الاستصلاح ليحول إلى ملكية تامة بعد انجازه ؟ ، في حين يتمثل الاشكال الثاني يتعلق بحق التمتع الدائم الممنوح جماعيا ، هل يمكن لأحد المالكين على الشيوع أن يقوم باستصلاح جزء من الأراضي الممنوحة للجماعة ، ثم امتلاكها و الخروج من الشيوع علما أن حق الانتفاع في المستثمرة الجماعية لا يقبل التجزئة في القانون 87-19 ؟ . (23)

خامسا : ضوابط تحويل العقارات الفلاحية إلى وجهة غير فلاحية : في سبيل رفع القدرة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية ، منع المشرع انجاز أي منشأة أساسية او بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا و /أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و حق البناء (24)، و قد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 36 من القانون 90-25 سالف الذكر بأن الترخيص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير وفقا للقانون الذي يحدد القيود التقنية و المالية التي

يجب ان ترافق انجاز عملية التحويل حتما ، حيث تحدد كفاءات التحويل و اجراءاته عن طريق التنظيم .

ما يمكن أن يقال هنا أن اعتراف المشرع بإمكانية تحويل الأراضي الفلاحية إلى وجهة أخرى في إطار عمليات التنمية و التعمير ، مهما كانت المبررات و الدوافع و الضوابط ، فإنه مع مرور الوقت سوف يؤدي هذا استهلاك حجم كبير من الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة ، الأمر الذي يتعارض مع فكرة حماية العقار الفلاحي

خاتمة : في ختام هذه المداخلة نخلص إلى القول بأن المشرع قد تبنى من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتوجيه العقاري مجموعة من الآليات استهدف من خلالها تطهير الملكية العقارية الفلاحية من الإشكالات التي تحد من فاعليته في تحقيق الدور المتعلق به في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.

و في هذا الإطار ، و خروجا عن القاعدة العامة في القانون المدني الذي يعطي المالك الحرية في استغلال ملكيته من عدمها ، فإن المشرع من خلال قانون التوجيه العقاري جاء بمبدأ جديد و هو الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية ، و بالتالي وضع قيد على الملكية الخاصة ، هذا نظرا للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية للعقار الفلاحي .

كما وسع المشرع من خلال القانون 90-25 المجالات التي ينصب عليها اكتساب حق الملكية عن طريق الإحياء أو الاستصلاح بإدراج فئة الأشخاص الذين اكتسبوا حق التمتع الدائم في الاراضي القابلة للحرث بالمناطق الرعوية و الحلقائية ، حيث يتم ذلك بتطبيق القانون 83-18.

و في سبيل رفع القدرة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية منع المشرع انجاز أي منشأة أساسية او بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة .

كما أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بالعقار الفلاحي و أوجب اتباع اجراءات شكلية دقيقة في تحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغير أو تعديل ملكية العقارات ومنها العقارات أو الأراضي الفلاحية وأن كل عقد لا يتم وفقا للإجراءات المقررة ، يكون باطلا بطلانا مطلقا ، و هذا ما تضمنته المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري التي تقتضي بأنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ، في شكل رسمي .

قائمة الهوامش

- 1- المادة 124 مكرر من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني، ج ر ، عدد 78
- 2- المادة 48 من القانون 90- 25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل و المتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر ، عدد 49.
- 3- المادة 49 من القانون 90-25 سالف الذكر.
- 4- المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، ج ر ، عدد 83.
- 5- المادة 02 من المرسوم 97-484 سالف الذكر.
- 6- المادة 03 من المرسوم 97-484 سالف الذكر .

- 7- . المدة 04 من المرسوم 484-97 سالف الذكر.
- 8- المادة 05 من المرسوم 484-97 سالف الذكر.
- 9- المادة 06 من المرسوم 484-97 سالف الذكر.
- 10- المادة 07 من المرسوم 484-97 سالف الذكر .
- 11- المادة 08 من المرسوم 484-97 سالف الذكر .
- 12- المادة 09 من المرسوم 484-97، سالف الذكر.
- 13- المادة 51 من المرسوم 484-97 ، سالف الذكر.
- 14- المادة 52 من القانون 25-90، سالف الذكر.
- 15- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، ط 11 ، دار هومة ، الجزائر ، 2009، ص 256.
- 16-الأمر 26-95 المؤرخ في 25-12-1995 المعدل للقانون 25-90 ، سالف الذكر.
- 17-المادة 827 ق م تنص على انه : من حاز منقولا أو عقار أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به ، صار له إذا استمر حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع .
- 18- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، سالف الذكر ، ص 167.
- 19- المادة 83 من القانون 25-90 سالف الذكر.
- 20-المادة 334 من القانون المدني ، سالف الذكر.
- 21- انظر المواد 13 و14 و 15 و 90 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج ر ، عدد 92.
- 22- القانون 83-18 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر ، عدد 34 .
- 23- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ،سالف الذكر ، ص 156.

23- المادة 34 من القانون 25-90 ، سالف الذكر . .