

تصنيف الأراضي الفلاحية

من إعداد الأستاذ:

بن معمر رابح

ملخص المقال

باعتبار العقار الفلاحي هو أحد أصناف الملكية العقارية، فإنه في الجزائر يمكننا تصنيفه بحسب المالك و الذي يظهر من خلال ملكية هذا العقار للخواص وللمجموعة الوطنية محصورة في الدولة و كذا لشخص الأوقاف هذا من جهة ، و من جهة أخرى فإن التصنيف التقني للأراضي الفلاحية يأخذ عدة صور و قوفا عند معايير محددة تظهر من خلال النصوص القانونية و التنظيمية المصنفة للأراضي الفلاحية، و لعل من المفيد أن نقول بأن العقار الفلاحي في الجزائر و رغم الترسنة القانونية المنظمة له يبقى يحتاج إلى كثير من النظر خاصة و أن هذه الثروة باتت عنصرا هاما فيما يعرف بالتنمية المستدامة.

تصنيف الأراضي الفلاحية

الأمالك العقارية في الجزائر عرفت عدة أنظمة و تطورات عديدة بالنظر إلى وضعية البلاد أثناء الحقبة الاستعمارية، ثم الدولة الوطنية المستقلة، و معلوم أن الجزائر عشية نيلها الإستقلال أبقت على العمل بالتشريعات الفرنسية مالم يتعارض ذلك مع السيادة الوطنية¹.

و معنى ذلك أن النظام القانوني الذي حكم الملكية العقارية هو النظام الفرنسي إلى غاية إصدار نصوص قانونية كصدور القانون المدني سنة 1975 " تاريخ جزارة القوانين "، و تبني نظام الشهر العقاري (تأسيس السجل العقاري و المسح العام للأراضي) و لو كان ذلك من باب الإشارة، إلا أنه تم بصفة تدريجية إلى غاية الإنتهاء من أشغال المسح العام لكامل التراب الوطني.

و من دون سرد تاريخي معمق نجد أن قانون التوجيه العقاري 90-25 المستند إلى المادة التأسيسية في دستور 1989 لا سيما المادة 23 منه التي صنفّت الملكية العقارية إلى ثلاثة أنواع:

الأمالك الوطنية

الأمالك الخاصة (الخواص).

الأمالك الوقفية.

و الأراضي الفلاحية باعتبارها ملكية عقارية، فإنها تنتمي إلى نوع من هذه الأنواع أعلاه، غير أن الأراضي الفلاحية تختلف من تصنيف إلى آخر، فقد يكون تصنيفها قانوني و قد يكون تصنيف تقني.

المطلب الأول: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية.

بالنسبة للأموال الوطنية التي تشمل الملكية الخاصة و العامة لكل من الدولة و الولاية و البلدية، فإن الأراضي الفلاحية لا تكون إلا مملوكة ملكية خاصة للدولة ، و من ثم فإن تصنيف الأراضي الفلاحية بحسب مالكيها تصنف إلى :

أراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة

أراضي فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة .

أراضي فلاحية وقفية .

الفرع الأول: أراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة

من أهم ما جاء به الدستور 1989 و من بعده دستور 1996 تكريس حق الملكية العقارية الخاصة و حمايتها ، و هو ما انعكس بالضرورة على جملة القوانين التي تنظم الملكية العقارية، بدءا من قانوني التوجيه العقاري و التوجيه الفلاحي إلى مختلف القوانين و الأنظمة ذات الصلة بقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و غيره، و ذلك في توجه ليبرالي محض يتلاءم و النظام الإقتصادي الذي اتبعته الجزائر بعد سنة 1989، الذي يوجب بالاعتراف بالملكية الخاصة و حمايتها و اعتبارها صنفا قانوني قائما بذاته ، الشيء الذي تم توضيحه من خلال نص المادة 52 من الدستور و المادة 23 من قانون التوجيه العقاري².

و الملكية الخاصة تضمن للفرد حقوق عدة مرتبطة بغرض و وظيفة هذه الملكية، و ما يهمنها هو حق الملكية المنصب على الأراضي الفلاحية، و الذي لا يكون إلا من خلال تملكها حسب طبيعتها و غرضها.

أولا: تعريف حق الملكية

تنص المادة 674 من القانون المدني على أن "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة ".

فالمشرع من خلال نص هذه المادة أعطى تعريفا لحق الملكية ، و أقر استعمال هذا الحق في ظل احترام القوانين و الأنظمة، و بذلك يكون المشرع ألزم صاحب هذا الحق باستعماله في حدود ما نص عليه القانون ، فالمشرع ربط استعمال هذا الحق بما لا يتعارض مع هذا القانون، و تنص

المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

في نص هذه المادة عرّف المشرع الملكية العقارية الخاصة ، و أقر استعمالها بحسب طبيعتها أو غرضها .

و من خلال نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري و المادة 674 من القانون المدني يمكن القول أن حق الملكية هو حق عيني أصلي يعطي لصاحبه التمتع و التصرف، وبذلك فحق الملكية هو أوسع الحقوق العينية و أشملها³.

و يلاحظ كذلك على نص هاتين المادتين ، أن التمتع و التصرف جاء متلازمين ، ذلك أن حق الملكية يتيح لصاحبه مكنة التصرف في ملكيته و ذلك من خلال نقل هذه الملكية و غيرها من المعاملات التي ترد ضمن خانة التصرفات ، كما يتيح حق الملكية لصاحبه التمتع، أي إستغلال الملك و الانتفاع به.

و بذلك فإن حق ملكية الشيء هو حق الإستئثار باستعماله و باستغلاله و بالتصرف فيه على وجه دائم، و كل ذلك في حدود القانون⁴.

و جدير بالذكر أن عناصر الملكية هي ملكية رقبة و ملكية انتفاع ، فليس كل مالك ينتفع دائما بملكه و العكس صحيح، إذ ليس كل منتفع بملكية ما بالضرورة هو مالك لها، فلو اكتفى المشرع في المواد السابقة الذكر إدراج التصرف وحده دون التمتع لكان الانتفاع و التصرف محصور بيد المالك دون غيره ، و هو ما يحول دون أداء الملكية لوظائفها الاجتماعية و الاقتصادية.

ثانيا: عناصر حق الملكية

الملكية هي المكنة القانونية التي تمنح الشخص حق الانتفاع أو التمتع و التصرف في الأملاك بما يتوافق و طبيعة هذه الأملاك⁵.

حسب نص المادتين السابقتين تتمثل عناصر حق الملكية في التمتع و التصرف .

1- التمتع: هو إستغلال الملك العقاري و الانتفاع به ، لذلك نجد أن حق الملكية تتجزأ أو تنفرع عنه حقوق عينية أخرى كحق الانتفاع و الإستعمال و السكن ، و لما كان الإستعمال والاستغلال يقربان أحدهما من الآخر ، فكلاهما استعمال للشيء ، فإذا استعمل المالك الشيء بشخصه سمي هذا

استعمالا، و إذا إستعمله بواسطة غيره في مقابل أجر يتقاضاه من الغير سمي هذا إستغلالا ، و قد يستغل المالك الشيء مباشرة بنفسه⁶.

و الملكية العقارية تشمل الشيء و ما تفرع عنها من ثمار أو ملحقاتها أو منتجات إلى الحد المفيد للتمتع بها ، و التمتع هو أن يتمتع بالمال العقاري أي الأرض الفلاحية بصفة مباشرة أو غير مباشرة، ذلك أن الحق العيني الأصلي يتيح للمالك سلطة مباشرة على المال العقاري.

2- التصرف : خول المشرع للمالك حق التصرف في المال العقاري وفقا ما يراه مناسبا و يراعي مصلحته، شريطة عدم تعارض هذا التصرف مع النصوص القانونية .

فالتصرف هو حق نقل المال العقاري كالأراضي الفلاحية، و يكون التصرف ماديا كما قد يكون التصرف قانونيا .

أ- التصرف المادي :

للمالك أن يتصرف في الشيء الذي يرده عليه حقا بكافة أشكال التصرف المادي، فله مثلا قطع الأشجار و هدم البناء أو المنشآت⁷، فالتصرف المادي هو الذي ينال من مادة الشيء فيؤدي إلى استهلاكه أو إعدامه أو تغييره.

ب- التصرف القانوني:

للمالك الحق في التصرف بالشيء ، و ذلك بإجراء كافة التصرفات القانونية في حقه الوارد على هذا الشيء سواء أدى هذا التصرف القانوني إلى زوال حقه كليا أو تقييده⁸.

و بذلك التصرف القانوني هو أن يتصرف المالك في حقه تصرفا قانونيا فيقوم بكل الأعمال القانونية التي تؤدي إلى زوال حقه كليا أو جزئيا كرهن أرضه الفلاحية.

الفرع الثاني: أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

كما تم الإشارة إليه فإن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية تنحصر ملكيتها للدولة وحدها فقط ، أي أنها تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة، و يبدو أن أهميتها هي التي فرضت هذه التبعية لتتجسد لها الحماية المفروضة للأملاك العامة و الخاصة للدولة، كون هذا النوع من الأراضي يعتبر في حد ذاته ثروة قومية قائمة بذاتها خصوصا الحماية الخاصة من خلال المبادئ

المعروفة و المتمثلة في أنها غير قابلة للتقادم و لا الحجز عملا بنص المادة 4 الفقرة 2 من قانون 90-30 المؤرخ في: 31 ديسمبر المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

وإنما يكون التصرف فيها بحسب ما تنص عليه القوانين التي تحكمها و التي نرى أنها صارمة في هذا المجال لا سيما بعد قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008.

أولا: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالصالحة للزراعة.

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة باهتمام وافر من طرف المشرع منذ الإستقلال و تتجلى هذه الأهمية في الثروة القانونية التي توالى على هذه الأراضي خلال 30 سنة، و التي قد تصل إلى ستة قوانين كبرى ، كان أولها نظام التسيير الذاتي في الفلاحة و آخر مشروع قانون بيع أو إيجار هذه الأراضي.⁹

فأول قانون صدر في شأن هذه الأراضي الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة ، حيث منحت الدولة بدون مقابل استغلال الفلاحة المتكونة من الأموال المنقولة و العقارية المدرجة ضمن أملاك الدولة إلى مجموع العمال الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15 ديسمبر 1969 و المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للإستغلال الفلاحي للتسيير الذاتي، و ينفع العمال بهذا الإستغلال لمدة غير محدودة ، أي لهم حق الانتفاع غير محدد المدة، لكن هذا الحق غير قابل للتصرف فيه أو الحجز عليه و يتم تطبيق نظام التسيير الذاتي لفلاحة على الأراضي التابعة للمعمرين و الجزائريين الذين كان لهم مواقف معادية لحرب التحرير.

كما بقيت بعض الأراضي تابعة للأملاك الوطنية مثل أراضي البلديات و كذلك أراضي الخواص الذين كانوا لا يستغلونها بصفة شخصية و مباشرة .

و هذا ما دفع بالمشرع بإصدار الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والخاص بالثورة الزراعية ، إذ ورد في المادة 124 على أن تمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية و بدون مقابل على أساس الانتفاع المؤبد ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث.¹⁰

فهذا الأمر منح حق انتفاع مؤبد بدون مقابل بمقتضى عقد إداري للمستفيدين على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية (التعاونيات الفلاحية) فأمنت أراضي الفلاحين الذين لا يستغلونها بصفة مباشرة¹¹، فحق الانتفاع وفقا لقانون الثورة الزراعية ينتقل

للذكور دون الإناث ، أما في نظام التسيير الذاتي لا ينتقل للورثة أصلاً، و يسقط هذا الحق بمقتضى حكم قضائي ، و المختص هو القضاء العادي بالرغم من أن المستفيد له عقد إداري، هذه الميزة يتميز بها قانون الثورة الزراعية و السبب في ذلك هو تقريب العدالة من المستفيدين ، و جعل المتخصصين (الدولة و المستفيدين) على قدم المساواة أمام القضاء العادي.

ظل هذا القانون مطبق إلى غاية سنة 1987 في هذا التاريخ صدر قانون 87-19 في 08 ديسمبر 1987 و الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم ، حيث حل هذا القانون محل نظام التسيير الذاتي و قانون الثورة الزراعية.

ففي سنة 1987 تمت عملية إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية و فردية على مساحات متوسطة، و تشكيل جماعات صغيرة من الفلاحين للتحكم في إستغلال الأراضي و تحرير المبادرات الفردية و تحويل المستفيدين من مجرد أجراء إلى منتجين.¹²

فمميزات القانون رقم 87-19 أنه جاء بـ: ¹³

منح المستفيدين حق انتفاع مؤبد بمقابل إتاوة سنوية.

هذا الحق ينتقل إلى الورثة الذكور و الإناث و هذا عكس قانون الثورة الزراعية ، حيث ينتقل إلى الذكور دون الإناث ، حيث يشغل حق الانتفاع كقاعدة أصلية في مستثمرة فلاحية جماعية ، و يمنح الانتفاع بموجب عقد إداري مسجل و مشهر في المحافظة العقارية و يمكن التنازل عنه و الحجر عليه.

عندما يخل المستفيد بالتزاماته فالجهات القضائية تختص بذلك ، فبالنسبة للقضاء العادي (القسم العقاري) يكون مختص بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية ، عندما يقع النزاع بين المستفيدين ، و إذا أخل كل المستفيدين بالتزاماتهم في المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية يكون القضاء الإداري هو المختص.

و في سنة 1997 ظهر للدولة أن قانون 87-19 لم يكن ي مستوى الآمال المرجوة، حيث أن المستفيدين أجروا هذه الأراضي لأشخاص فقاموا ببيعها لأشخاص آخرين فشيّدوا فوقها محلات و سكنات ضخمة و من هنا ظهر قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.¹⁴

ثانيا: الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالإستصلاحية:

تضمنت هذا النوع من الأراضي الفلاحية عدة نصوص قانونية:

قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المؤرخ في 06 جوان 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المؤسسات الإستصلاحية و كيفية إكتسابها.

المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر المحدد لكيفيات منح حق الإمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه وشروطه.

المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات .

فالاستصلاح وفقا للقانون رقم: 83-18 ، هو القيام بعمل كتحبئة المياه و التهيئة و السقي و الحفاظ على تربة الأراضي بحيث يكون هذا العمل من شأنه جعل الأراضي الفلاحية مؤهلة للإستغلال.¹⁵

كما حدد هذا القانون الأشخاص الذين يحق لهم الإستفادة من الإستصلاح حيث اشترط التمتع بالجنسية الجزائرية و على الشخص الطبيعي أن يكون متمتعاً بالحقوق المدنية ، أما الشخص الاعتباري يجب أن يكون تابعا للنظام التعاوني.

و يجب أن يكون هناك برنامج للإستصلاح ينجز في خلال خمسة سنوات إلا إذا كانت هناك قوة قاهرة¹⁶ .

و الاستصلاح وفقا لهذا القانون معلق على شرط فاسخ، حيث بعد إنجاز المشروع الإستصلاحى يتحول الإستصلاح إلى التنازل و بذلك تنتقل ملكية الأرض المستصلحة إلى المستفيد الذي أتم برنامجه الإستصلاحى .

و ما يلاحظ على قانون 83-18 أن المشرع في إعداد لهذا القانون يبدو متأثرا بقانون الثورة الزراعية .

ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 6 جويلية 1992، الذي نص على أن الأراضي المعنية بهذا المرسوم هي تلك الأراضي المحددة بمفهوم المادة 18 من قانون التوجيه العقاري فعرف هذا المرسوم الإستصلاح في المادة الثانية منه، حيث نصت هذه المادة على أن المقصود بالإستصلاح هو كل الأعمال المرتبطة بتجديد المياه و التمويل بالطاقة و استصلاح الأرض مع تهيئتها و سقيها و كذا القيام بكل الأعمال التي من شأنها تحقيق الإنتاج الزراعي.¹⁷

أما المادة الخامسة من نفس المرسوم بينت الأشخاص المؤهلين للإستفادة من الإستصلاح حيث اشترطت فقط الجنسية الجزائرية للشخص الطبيعي أو المساهم في الشخص المعنوي.¹⁸

و عملا بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر، فإن الإستصلاح يعرف بأنه كل عمليات الإستثمار التي من شأنها أن تجعل طاقات الأملاك العقارية تحقق إنتاجاً مع تثمينها.¹⁹

و ما يلاحظ على نص هذه المادة أن نظرة المشرع الجزائري تغيرت بالنسبة لوظيفة الأرض المستصلحة أو القابلة للإستصلاح من نظرة اجتماعية إلى نظرة اجتماعية اقتصادية (استثمارية) و هذا نابع من التغيرات الجذرية التي طرأت على المجتمع الجزائري و التي جاء بها دستور 1989 و انعكاساته على المنظومة القانونية السائدة كقانون الأملاك الوطنية مثلاً.

كما أنه صدر منشور وزاري في شأن هذه الأراضي الفلاحية الإستصلاحية و المتمثل في المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011.²⁰

هذا المنشور الوزاري الذي جاء بضرورة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات و المرتبط بتحفيظات مالية للفلاحين و المستفيدين و ذلك من أجل توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية في إطار سياسة التجديد الفلاحي و الريفي.

الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية الوقفية

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى الوقف بصفة عامة من تعريف الوقف، أركان الوقف، ثم نتناول الأراضي الفلاحية الوقفية و طريقة إستثمارها .

أولاً: تعريف الوقف

1-فقها: هو حبس العين مع تخصيص منافعه لجهة البر و التقوى و الخير ، و هذا التعريف اعتمدته محكمة التمييز اللبنانية²¹.

و عرّف أبو حنيفة الوقف بأنه: "حبس العين على حكم ملك الواقف ، و التصرف بمنفعتها على جهة من جهات الخير و البر في الحال و المآل "²².

و يعرف المالكية الوقف بأنه: "حبس العين عن التصرفات التمليلية مع بقائها على ملك الواقف و التبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر "²³.

من خلال هذه التعريفات يظهر أن الحنفيون يبقون العين محل الوقف في ملكية الواقف، كما أنهم يقرون بإمكانية الواقف التصرف فيها ، أما المالكيون من خلال تعريفهم للوقف يؤكدون على الواقف عدم التصرف في العين الموقوفة، غير أنهم يتفقون مع الأحناف في بقائها في ملكية الواقف.

2- موقف المشرع الجزائري: تنص المادة الثالثة من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم على أن : "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير " .

و تنص المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري على أن الوقف هو : "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصديق".

و عرفه قانون التوجيه العقاري 90-25 في المادة 31 منه على أن: "الأملك الوقفية هي: الأملك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور ".

من خلال هذه التعريفات القانونية للوقف ، يمكن القول أن المشرع الجزائري لم يبق المال محل الوقف في ملكية الواقف، كما أقرت هذه النصوص على إلزامية التصديق بمنافع هذا المال.

ثانيا: أركان الوقف

للقف أربعة أركان هي: الواقف و الموقوف عليه و الصيغة و كذا محل الوقف .

1- الواقف: هو الشخص المالك الذي أنشأ بإرادته المنفردة الوقف و جعل ملكيته من بعده غير مملوكة لأحد من العباد ، قاصدا إنشاء حقوق عينية عليها للمستحقين، خاضعا في تنظيمه لأحكام الشريعة الإسلامية.²⁴

و يشترط في الواقف أن يكون بالغاً ، عاقلاً، و أن يكون مالكا للشيء الموقوف غير محجور عليه لفسه أو دين ، و الملاحظ في هذا الشأن أن الفقهاء قد اختلفوا في اشتراط أن يكون الواقف مسلماً.

2- الصيغة : و المقصود بصيغة الوقف : الإيجاب الصادر عن الواقف باعتباره تصرفاً صادراً عن إرادة منفردة ، و هي التعبير عن الإرادة الكاملة لديه²⁵، و تكون الصيغة بأي لفظ مثل الوقف الحبس و قد تكون كتابة أو شفاهة أو بالإشارة و هذا ما تؤكد المادة 12 من قانون الأوقاف. إذا فصيغة عقد الوقف هي التعبير الذي يصدر من طرف الواقف، و ذلك للدلالة على ما يريده .

3- الموقوف عليه :

جاء في المادة 13 من قانون الأوقاف على أن "الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف و يكون شخصاً معلوماً طبيعياً أو معنوياً" .

من خلال هذه المادة يتضح بأنه قد يكون الموقوف عليه شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً، كما يشترط أن يكون جهة بر و أن لا يكون على معصية، و قد يكون الوقف على عدد محصور أو غير محصور، كما قد يكون الموقوف عليه محل وقف هو نفسه.

4- محل الوقف:

نصت المادة التاسعة من قانون الأوقاف على أن محل الوقف ركن من أركان الوقف، و قد يكون محل الوقف عقاراً مثل وقف الأراضي و البنايات، وقف العقارات بطبيعتها كالأراضي والأبنية و العقارات بالتخصيص²⁶، كما قد يكون محل الوقف منقولاً كالخيول و السيوف.

و قد أجاز وقف النقود بإعطائها إلى شخص يتجر بها لقاء جزء من الربح يعطى له و يعيد الباقي إلى الوقف فيوزع على المستحقين.²⁷

ثالثا: الأراضي الوقفية:

تنقسم الأراضي الوقفية إلى أراضي فلاحية ووقفية صالحة للزراعة و أراضي وقفية بور.

1- الأراضي الفلاحية الوقفية الصالحة للزراعة:

و هي الأراضي الموقوفة ذات الجودة العالية و المردود الإنتاجي الوفير ، و الأراضي الفلاحية الوقفية الصالحة للزراعة مشمولة بالحماية القانونية مثل الأراضي الفلاحية الأخرى .

ومن المعلوم أن الهدف من الوقف هو البر و القرية من الله تعالى ، كذلك هذا النوع من الأراضي لا مالك لها ، فإن البناء عليها يكون مستبعدا، هذا فضلا على أن طبيعة هذه الأراضي تفرض ذلك، غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 05 من قانون الأوقاف 91-10 المتعلق بالأوقاف التي أقرت أن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية و لا مالك له هذا من جهة²⁸، و من جهة أخرى وعملا بالمادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381، فإنه يحق لناظر الأوقاف أو وكيل الأوقاف التصرف و القيام بأي عمل من شأنه أن يفيد الملك الوقفي ، بما فيه إعادة بنائه²⁹.

يفهم من كل هذا أن رخصة البناء في هذا النوع من الأراضي الفلاحية تكون باسم ناظر الشؤون الدينية أو وكيل الأوقاف.

2- الأراضي الوقفية البور:

عملا بنص المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91، فإنه يمكن أن تستثمر الأراضي الموقوفة بور بواسطة عقد الحكر.

أ- تعريف عقد الحكر:

هو حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالغرس أو البناء عليها و هذا لمدة زمنية معينة ، على أن يدفع مقابل ذلك مبلغا يقارب ثمن الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد³⁰.

و بالرغم من أن حق الحكر من الحقوق العينية المتفرعة على الملكية ، إلا أن المشرع لم يتناوله في القانون المدني ، ذلك أن حق الحكر لا ينصب إلا على الأراضي الموقوفة بور ، لذلك نص عليه المشرع في قانون الأوقاف.

و ينعقد عقد الحكر بموجب التراخي ما بين الواقف و المحتكر، و بوصفه عقدا ملزما للجانبين، فإنه يقتضي من كلا الطرفين الالتزام ببند عقد الحكر³¹.

ب- شروط انعقاد عقد الحكر:

من خلال ما ورد في المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف يمكن القول أن شروط انعقاد عقد الحكر تتمثل في:

- يجب أن تكون الأرض محل الحكر أرضا موقوفة بورا .
- لابد من تحديد مدة الحكر في العقد ذاته، و إن كانت بعض التشريعات العربية اشترطت الحد الأقصى لمدة الحكر هو ستون سنة³² .
- يجب تحديد أجرة الحكر.

ج- انقضاء عقد الحكر :

ينتهي عقد الحكر بانقضاء المدة المحددة في العقد، كما قد ينتهي عقد الحكر في حالة دمج الأراضي الوقفية محل الحكر ضمن الأراضي العمرانية إذا كانت مجاورة لتجمعات سكانية³³، وقد ينقضي عقد الحكر لسبب آخر مثل نزع الملكية للمنفعة العامة.

المطلب الثاني: التصنيف التقني للأراضي الفلاحية.

نظرا لأن مقاييس البناءات على الأراضي الفلاحية يختلف باختلاف نوعية الأرض محل البناء ، فإننا نتناول التصنيف التقني للأراضي الفلاحية .

اعتمد المشرع الجزائري في تصنيفه للأراضي الفلاحية إلى عدة معايير يظهر ذلك في النصوص القانونية المصنفة للأراضي الفلاحية و تتمثل هذه النصوص في :

- قانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.
- قانون المالية لسنة 1989.
- قانون المالية لسنة 2010 المجسد بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الأول: تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون التوجيه العقاري.

صنف قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية إلى :

أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً: و هي التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية، و تربتها حسنة تكون مسقية أو قابلة للسقي.

ثانياً: الأراضي الخصبة: و هي الأراضي المتوسطة العمق ، المسقية أو القابلة للسقي أو هي الأراضي الحسنة العمق غير مسقية ، الواقعة في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة و لا تحتوي على أي عائق طبوغرافيا.³⁴

ثالثاً: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب و تتمثل في:

1. الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و العمق.
2. الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
3. الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و في العمق و رسوخها كبير و نسبة الأمطار فيها متغيرة.
4. الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوامل متوسطة في الطبوغرافيا.³⁵

رابعاً: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصبة : و هي أراضي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة و عوائق في نسبة الأمطار و العمق و الملوحة و البنية و الإغراف.³⁶

إن التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري اعتمد المشرع فيه على عدة عوامل مثل:

نوعية التربة، المناخ، قابلية التربة للسقي من عدمه والانحدار.

فالتركيبية الجيولوجية للأرض هي المكونات الفيزيائية للأرض ، فكلما كانت الأرض ذات تكوين طيني ودبالي (مادة عضوية متحللة) كانت ذات خصوبة عالية، و كلما كانت القشرة الترابية الأرضية سميكة كانت الخصوبة أكثر .

أما معيار المناخ فهذا يعني أن تساقط الأمطار و الثلوج تزيد من خصوبة الأرض.

كذلك يلعب الانحدار دورا في خصوبة الأرض ذلك أن الأرض المنحدرة خصبة أما إذا كانت الأرض مرتفعة تقل خصوبتها في أغلب الحالات.

الفرع الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون المالية لسنة 1989.

صنف قانون المالية لسنة 1989 الأراضي الفلاحية و ذلك لأجل التحديد السنوي للإتاوة المنصوص عليها في المادة 6 من القانون رقم: 87-19 حيث قسم المناطق إلى أربعة :³⁷

أولاً: المنطقة أ: و هي المنطقة التي تضم أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل حيث كميات الأمطار فيها تتجاوز 600 مم.

ثانياً المنطقة ب: و هي المنطقة التي تضم أراضي السهول حيث كميات الأمطار فيها تتراوح فيها ما بين 450 مم إلى 600 مم.

ثالثاً: المنطقة ج: و هي المنطقة التي تضم أراضي السهول و التي كميات الأمطار فيها تتراوح فيها ما بين 350 مم إلى 450 مم.

رابعاً: المنطقة د: هذه المنطقة تضم كل الأراضي الفلاحية الأخرى التي نسبة الأمطار فيها تقل عن 350 مم و كذا الواقعة منها بالجبال.

و اعتبر هذا القانون الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5 % أراضي سهول والجدير بالذكر أن هذا التصنيف يقتصر فقط على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

إن التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري 90-25 و قانون المالية لسنة 1989 تصنيف تقني، و يختلف قانون التوجيه العقاري في تصنيفه للأراضي الفلاحية عن التصنيف الوارد في قانون المالية هو أن هذا الأخير قسم الأراضي إلى أراضي مسقية و أخرى غير مسقية لاعتبارات الري.

الفرع الثالث: تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون المالية لسنة 2010 و المجدد بالمرسوم

التنفيذي رقم: 12-124.

صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-124 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في 19 مارس 2012، هذا المرسوم صنف الأراضي الفلاحية ، و يلاحظ عليه استعمال عبارة الإمكانيات الفلاحية بدلا من القوام التقني أو الأراضي ذات المردود العالي أو

الجيد كما ورد في قانون التهيئة و التعمير ، و غيرها من العبارات الدالة ، كون أن هذه الأراضي الواقعة في هذه المناطق تخضع لإتاوة بعنوان حق الإمتياز و الذي ربط ما بين موقع الأرض نفسها و كميات التساقط ، حيث حدد المادة 2 من هذا المرسوم المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية إلى عدة مناطق.³⁸

أولاً: المنطقة أ: وهي المنطقة التي تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية و شبه الساحلية التي تكون نسبة الأمطار فيها تتجاوز أو تساوي 600 مم.

ثانياً: المنطقة ب: و هي المناطق التي تضم أراضي السهول التي تكون كميات الأمطار فيها ما بين 450 مم و 600 مم.

ثالثاً: المنطقة ج: و هي المنطقة التي تضم أراضي السهول التي تكون كميات الأمطار فيها ما بين 350 مم و 450 سم.

رابعاً: المنطقة د: و هي المنطقة التي تضم كل الأراضي الفلاحية بما في ذلك التي تقع في المناطق الجبلية، و التي تكون كميات الأمطار فيها تقل عن 350 مم و اعتبر هذا القانون الأراضي التي يقل انحدارها عن نسبة 12.5 % أراضي سهول.

غير أن الملاحظ على هذا المرسوم في تحديده للمناطق المذكورة ، أنها قد تكون كلها في بلدية واحدة أو منطقة كبيرة واحدة ، و تصنيف الأراضي الفلاحية وفقاً لذات المرسوم أصبح يتم على مستوى محلي أي غير ممرکز و ذلك بتأسيس لجنة ولائية لأجل تصنيف الأراضي الفلاحية محل الامتياز و تضم هذه اللجنة :

ممثل مديرية المصالح الفلاحية رئيساً.

ممثل المديرية الولائية للموارد المائية

ممثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالولاية.

ممثل المجلس الشعبي الولائي.

إن المشرع بهذا يكون قد افترض بأن اللجنة المشكلة أدري بالمنطقة و خصائصها و هو ما ينعكس إيجاباً و أكثر عدالة في تحديد الإتاوة الخاضعة لها استغلال هذه الأراضي التي تعتبر بمثابة ضريبة إستغلال.

الهوامش

¹ أنظر الأمر رقم: 62-157 المؤرخ في : 1962/12/31 المتعلق باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما عارض السيادة الوطنية، الجريدة الرسمية، رقم 2.

² أنظر المادة 52 من دستور 1996 و المادة 23 من قانون 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم: 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 .

³ ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، 2010، ص24، راجع في هذا المجال : بن زكري راضية ، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، السنة الجامعية 2009/2010 ، ص19.

⁴ د/ عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص493.

⁵ Gabriel marty, pierre Raynaud , droit civil , Les biens, DALLOZ DELTA, 1995, P32.

⁶ د/ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص 496 .

⁷ د/ محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الأول ، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، 2006 ، ص30 .

⁸ نفس المرجع، ص31.

⁹ د. بن رقية بن يوسف ، شرح المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، ص219.

¹⁰ د/ بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق، ص 220.

¹¹ د/ بن رقية بن يوسف، العقار الفلاحي، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الاولى ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق ، بن عكنون، السنة الجامعية 2010/2011.

¹² د. بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق ، ص222.

¹³ أنظر القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية رقم: 50.

¹⁴ د/ بن رقية بن يوسف، العقار الفلاحي، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الاولى ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق ، بن عكنون، السنة الجامعية 2010/2011.

- ¹⁵ أنظر المادة 08 من قانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية رقم: 34.
- ¹⁶ عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الطبعة السادسة 2009، ص119.
- ¹⁷ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المؤرخ في: 6 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية و كيفية اكتسابها، الجريدة الرسمية رقم: 55
- ¹⁸ أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289.
- ¹⁹ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعباءه و شروطه، الجريدة الرسمية رقم 83.
- ²⁰ المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011.
- ²¹ د/ عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري، دراسة مقارنة، الجزء الثالث، منشورات زين الحقوقية ، الطبعة الثانية، 2011، ص371.
- ²² رامول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006، ص 27 .
- ²³ حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات ، دار هومة ، طبعة 2004 ، ص74.
- ²⁴ رامول خالد ، المرجع السابق، ص72.
- ²⁵ صورية زردوم ، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2010/2009، ص79.
- ²⁶ عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص407.
- ²⁷ نفس المرجع ، ص410.
- ²⁸ أنظر المادة 05 من قانون 91-10 المؤرخ في: 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.
- ²⁹ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 . المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفية ذلك.
- ³⁰ أنظر المادة 26 مكرر 2 من القانون 01/07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف .

-
- ³¹ صورية زردوم، المرجع السابق، ص143.
- ³² الأستاذ رامول خالد، المرجع السابق، ص139.
- ³³ أنظر المادة 26 مكرر 3 من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف.
- ³⁴ أنظر المواد 5 و 6 ، 7 من قانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .
- ³⁵ أنظر المادة 08 من نفس القانون .
- ³⁶ أنظر المادة 09 من القانون رقم: 25-90.
- ³⁷ أنظر القانون رقم: 33-88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية رقم 54.
- ³⁸ أنظر كل من القانون رقم: 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 و المرسوم التنفيذي رقم 124/12 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

قائمة المراجع:

المراجع باللغة العربية :

أولا: الكتب

1. بن رقية بن يوسف ، شرح المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001.
2. حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات ، دار هومة ، طبعة 2004 .
3. رامول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006.
4. عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الطبعة السادسة 2009.
5. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
6. عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري، دراسة مقارنة، الجزء الثالث، منشورات زين الحقوقية ، الطبعة الثانية، 2011.
7. ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، 2010.
8. محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الأول ، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، 2006 .

ثانيا: رسائل الماجستير:

1. بن زكري راضية ، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، السنة الجامعية 2010/2009.
2. صورية زردوم ، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2010/2009.

ثالثا : المحاضرات

د/ بن رقية بن يوسف، العقار الفلاحي، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة الاولى ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق ، بن عكنون، السنة الجامعية 2010/2011

رابعا: النصوص القانونية

1- الدساتير:

1. دستور 1996

2- القوانين:

2. قانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية رقم: 34.

3. القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية رقم: 50.

4. القانون رقم: 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية رقم 54.

5. قانون 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم: 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995

6. قانون 91-10 المؤرخ في: 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.

7. القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف .

8. القانون رقم: 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010

3-الأوامر:

1. الأمر رقم: 62-157 المؤرخ في : 31/12/1962 المتعلق باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما عارض السيادة الوطنية، الجريدة الرسمية، رقم 2

4-المراسيم :

- 1- المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المؤرخ في: 6 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية و كيفية اكتسابها، الجريدة الرسمية رقم: 55
- 2- المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعباءه و شروطه، الجريدة الرسمية رقم 83.
- 3- المرسوم التنفيذي 98-381 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 . المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفية ذلك.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 12/124 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

5-القرارات و المناشير:

- 1- المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011.

المراجع باللغة الأجنبية:

- 1- Gabriel marty, pierre Raynaud , droit civil , Les biens, DALLOZ DELTA, 1995