

القوام التقني و النظام القانوني للأموال العقارية وفق قانون 90-25

المتعلق بالتوجيه العقاري

ط/د- أحمد فواتيح محمد- جامعة سيدي بلعباس

تحت إشراف أ-د/ معوان مصطفى- جامعة سيدي بلعباس

تاريخ إيداع المقال للمجلة: 21 ماي 2018- -تاريخ قبول المقال للنشر: 25 ماي 2018

ملخص:

يعتبر القطاع العقاري جزءا من ديناميكية الاقتصاد الوطني ويمثل البنية التحتية الداعمة لهذا الاقتصاد.

ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة، فإن النزاعات حوله تكثر خاصة إذا كانت النصوص القانونية التي تحكمه متعددة وغير دقيقة

زد عن ذلك التغيير الذي عرفته الإصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية.

إن من أهم ما ترمي إليه القوانين هو تأمين المعاملات العقارية المختلفة. وتنظيم هذا المجال الحيوي الهام من خلال ضبط بعض المفاهيم المختلفة وإزالة الغموض واللبس بإعطاء شرح أكثر تفصيلا عن المخطط الذي تسعى الدولة من خلال مؤسساتها المختلفة إلى تحقيقه.

ومن خلال هذه الدراسة الموجزة نود أن نناقش موضوع القوام التقني في الأملاك العقارية من خلال وضع مجموعة من مواد تحت مجهر المناقشة التي جاءت في قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل و متمم بالقانون رقم 95/25 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995.

الكلمات المفتاحية: العقار، الملكية، الأملاك العقارية، قانون التوجيه العقاري، القوام التقني

Abstract

The real estate sector is part of the national economic dynamism and represents the support infrastructure for the economy.

Given the importance of the drug in achieving social and economic development and desired, the conflicts around frequently, especially if the legal texts governed by and non-minutes add the change in the political and economic reforms in the country, the system was glorifying the collective ownership of the system to ensure that individual property.

The most important aim of the laws is to secure real estate transactions and the organization of this vitally important area by adjusting some of the different concepts and removing

ambiguity about giving more detailed explanation of the scheme, which the state is seeking, through its various institutions to achieve.

In this brief study, we would like to address the subject of the technical power of real estate by putting all of its materials under the microscope for discussion mentioned in Law. 90/25 of November 18, 1990, which includes amended real estate guidelines and supplemented by Law 25/95 of 25 December 1995.

مقدمة:

يعتبر القطاع العقاري جزءاً من ديناميكية الاقتصاد الوطني ويمثل البنية التحتية الداعمة لهذا الاقتصاد.¹

فمن المسلم به أن قضية العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل تؤثر أساساً على مستقبلها.

ونظراً لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة، فإن النزاعات حوله تكثر خاصة إذا كانت النصوص القانونية التي تحكمه متعددة وغير دقيقة كما إن مسألة الإثبات هي من يحدد مصير الدعوى في بعض الأحيان.²

¹ علي بن عزان بن علي الهاشمي الآثار القانونية للسبيل العقاري دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، سنة 2004، ص: 09.

² سرايش زكريا، الوجيز في قواعد الإثبات دراسة مدعمة بالفقه الإسلامي، دار هومه سنة 2015 ص 28.

زد عن ذلك التغيير الذي عرفته الإصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية.¹

إن من أهم ما ترمي إليه القوانين هو تأمين المعاملات العقارية المختلفة.² وتنظيم هذا المجال الحيوي الهام من خلال ضبط بعض المفاهيم المختلفة وإزالة الغموض واللبس بإعطاء شرح أكثر تفصيلاً عن المخطط الذي تسعى الدولة من خلال مؤسساتها المختلفة إلى تحقيقه.

من خلال هذه الدراسة الموجزة نود أن نناقش موضوع القوام التقني في الأملاك العقارية من خلال وضع مجموعة من موادها تحت مجهر المناقشة التي جاءت في قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالقانون رقم 95/25 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995، والإشكال الذي يطرح في هذا الصدد هو كيف عالج المشرع الجزائري موضوع القوام التقني للأملاك العقارية؟ وماهي السياسة التي انتهجها في وضع هذا القانون؟. وللإجابة عن هذه الإشكالية قسمت دراستي إلى مبحثين، الأول كان بعنوان: تقسيمات الأملاك العقارية وفق قانون التوجيه العقاري قانون 25/90 ومبحث ثان بعنوان: المنازعات العقارية حسب طبيعة العقارات أو تخصيصها يسبقهما تمهيد لموضوع الدراسة بعنوان عموميات عن القانون 25/90 المتضمن والتوجيه العقاري.

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية دار هومة سنة 2015 ص 05.

² د. ويس فتحي الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، سنة 2015، ص 05.

المبحث الأول: تقسيمات الأملاك العقارية وفق قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري¹

نظرا للأهمية المعتبرة التي يلعبها العقار الفلاحي في العديد من المجالات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية وغيرها... ولتوضيح السياسة المعتمدة خصه المشرع الجزائري بقانون رقم: 16-

¹ أصدر المشرع الجزائري قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري في نية منه وضع سياسة عقارية جديدة والذي كان الحجر الأساس في تحديد أهم معالم هذا التوجه حيث جاء في مادته الأولى بنصها:
"يحدد هذا القانون القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجهات والهيئات العمومية".

حيث أن المشرع أعطى مفهوم للأملاك العقارية وفق منظور قانون 25/90 وهي كل الأراضي أو الشروات العقارية غير المبينة..

وعند الحديث عن القوام التقني في الأملاك العقارية، نجد أن المشرع قد ذكر محتوياته وهذا في الفصل الأول بعنوان: القوام التقني في الأملاك العقارية من الباب الأول بعنوان الأملاك العقارية من الكتاب الأول بعنوان التوجيه العقاري. ونص على: "يشتمل القوام التقني في الأملاك العقارية، زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية على مايلي:

- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.

- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.

- الأراضي الحلقائية.

- الأراضي الصحراوية

- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير

- المساحات والمواقع المحمية"

- المادة 2 من قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالقانون رقم 95/25 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995

- المادة 3 من القانون 25/90. المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق

08 يتضمن التوجيه الفلاحي¹ كما نص على هذا النوع من الأملاك العقارية قانون التوجيه العقاري وأعطى مفهوما للأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية. **المطلب الأول: الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية** ورد في قانون التوجيه العقاري مفهوم الأراضي الفلاحية وجاء كما يلي:

01- مفهوم الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية

قام المشرع الجزائري بإعطاء مفهوم للأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية في المادة الرابعة من قانون رقم 25/90 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

والذي نص: "أن كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"². إن اهتمام المشرع الجزائري من خلال قانون التوجيه العقاري بالعقار الفلاحي سببه هو دوره الهام في الاقتصاد الوطني من الناحية الاقتصادية والاجتماعية فوضع له المشرع الجزائري من خلال قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الحماية من كل أشكال التعدي فكرياً مبدأ استغلال الأراضي الفلاحية وعدم التعسف في استعمال حق الملكية مهما كان المستغل مالكا كان أم مجرد حائز تحت طائلة العقوبات الإدارية لما يسببه من أضرار بالمصلحة العامة وكذا المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية تم تكريس مبدأ حرية المعاملات العقارية على هذه الأراضي بقيود .

¹ قانون رقم: 16-08 يتضمن التوجيه الفلاحي المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق ل03 غشت سنة، 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي

² المادة 4 من قانون 25/90. المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق

02- تصنيف الأراضي الفلاحية

كما أعطى هذا القانون تصنيف للأراضي الفلاحية وهذا من حيث درجة خصوبة التربة ومن حيث المرودودية في الإنتاج، وصنفها كالتالي:

أ: أراضي خصبة جدا: وهي أراضي تتوفر على مردودية عالية في الإنتاج وهذا نظرا لتنوع التربة، وعلى مدى توفر مياه السقي.

ب: أراضي خصبة

ج: أراضي متوسطة الخصب

د: أراضي فلاحية ضعيفة الخصب، وهي أراضي تتميز بقلّة الإنتاج فيها صعوبة من حيث الانجراف التربة والملوحة وغيرها من الصعوبات والعوائق الطبوغرافية...¹

03- تصنيف الأراضي الفلاحية بحسب مالكتها

فهي تصنف إلى: أراضي فلاحية من نوع ملكية خاصة.

أراضي فلاحية تابعة لأمالك الخاصة للدولة.

أراضي فلاحية وقفية...²

أولا: أراضي فلاحية من نوع ملكية خاصة

أن التوجه الجديد الذي انتهجته الدولة في تبني النظام الرأسمالي، كما سبق وأن أشرنا، والذي جسد من خلال التشريع الأسمى في البلاد الدستور (دستور 1989 ودستور 1996) والذي كرس الحق في الملكية الخاصة) بوجه عام وبهذا فقد تخلى عن فكرة الملكية الجماعية للأراضي وأسس من خلال هذا القانون لسياسة عقارية مختلفة المعالم والمبادئ والمفاهيم.

¹ انظر المادة 5 من قانون 25/90. المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

² انظر المواد من 5 إلى 9 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90. المرجع السابق.

ثانيا: أراضي فلاحية تابعة لأملاك الخاصة للدولة

أهم ما يميز هذا النوع من الأراضي الفلاحية أن ملكيتها تعود للدولة فقط وبالضبط تابعة للأملاك الخاصة للدولة وهذا نظرا لأهميتها كون أنها: ثروة قومية بحد ذاتها محمية غير قابلة للتقادم ولا للحجز وهذا عملا بنص المادة 4 فقرة 2 من قانون 30/90 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية....¹ وهي:

أ: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الصالحة للزراعة

فأول قانون صدر في هذا الشأن هو الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة وغيرها من القوانين التي نظمت هذا النوع من الأراضي...²

ب: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الاستصلاحية:

تضمن هذا النوع من الأراضي الفلاحية عدة نصوص قانونية: قانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 6 جوان 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المؤسسات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، مرسوم تنفيذي رقم 70/14 وغيرها من المراسيم والقوانين المنظمة لها.

ثالثا: الأراضي الفلاحية الوقفية

تنقسم الأراضي الفلاحية الوقفية إلى: أراضي فلاحية ووقفية صالحة للزراعة وأراضي ووقفية

بور...¹

¹: المادة 4 فقرة 2 من قانون 30/90 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية معدل ومتمم بالقانون رقم 14.08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008.

²: أ.بن معمر رابع، مقال بعنوان تصنيف الأراضي الفلاحية، ص،5.

أ: الأراضي الفلاحية الوقفية الصالحة للزراعة

يهدف الواقف من خلال وقفه وعلى اختلاف ما وقف البر والتقرب من الله عز وجل لنيل مرضاته.

وفي هذا النوع من الوقف كما سبق وأشرنا في عنوانه أنها أراضي فلاحية صالحة للزراعة وبتالي فإنها ذات مردود إنتاجي وفير وذات جودة عالية وهي مشمولة بالحماية القانونية مثل الأراضي الفلاحية الأخرى، فإن التعدي عليها بالبناء مثلا يكون مستبعدا ومجرما، هذا فضلا أن طبيعة هذه الأراضي تفرض ذلك خاصة وأن هذا النوع من الأراضي الفلاحية لا مالك له فالدولة هي من يحمي هذه العقارات الفلاحية وهذا من خلال: ناظر الوقف أو وكيل الأوقاف.

ب. الأراضي الوقفية البور

عملا بنص المادة 26 مكرر² من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91...²، فإنه يمكن أن نستثمر الأراضي الموقوفة بور بواسطة عقد الحكر. ويعرف عقد الحكر بأنه: "هو تخصيص جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد..."¹

المطلب الثاني: الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية

ورد في قانون التوجيه العقاري مفهوم الأراضي الرعوية وجاء كما يلي:

¹ :مرسوم تنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

² :المادة 26 مكرر 2 من قانون رقم 01 - 07 مؤرخ في 22 ماي سنة 2001 المعدل والمتمم لقانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف والمعدل بالقانون رقم 02 - 10 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2002.

01- مفهوم الأراضي الرعوية

تطرق المشرع الجزائري لمفهوم الأراضي الرعوية في المادة 11 من قانون التوجيه العقاري ونص: "الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورة نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات..."¹

حاول المشرع إعطاء مفهوم الأراضي الرعوية من خلال المادة 11 من قانون التوجيه العقاري.

حيث ذكر لنا مجموعة من الخصائص هي:

- أن تكون أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف: فلم يشترط كمية الأعشاب في الأرض الرعوية.

- أن تكون على دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات.

- كما يمكن أن تكون على شجيرات أو أشجار علفية.

والملاحظ أن المشرع حاول التوسيع في مفهوم الأراضي الرعوية غاية في ذلك أن تكون حماية

أكبر لهذه المناطق التي شملها التخريب أضف إلى ذلك عدم احترام القوانين أدى إلى نقص وتدهور أوضاعها وغم أهميتها.

تجدد الإشارة إلى أن هذا النوع من الأراضي يدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، التابعة للدولة

وهذا بناء على قانون الأملاك الوطنية والتي كانت تخضع لأحكام قانون الرعي سابقا والذي صدر تطبيقا لقانون الثورة الزراعية.

¹ :المادة 11 من قانون 25 - 90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بالأمر رقم 26 - 95 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995.

02- الأراضي ذات الوجهة الرعوية

"في مفهوم هذا القانون: الأراضي ذات الوجهة الرعوية هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم وهي وليدة مراعاة سابقة تدهورت، أو التي يمكن إحيائها وبعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة.

كما يدخل في هذا النوع كذلك جميع الأراضي التي يحسن استعمالها في تخصيص المراعي الدائمة أو إعادة تخصيصها لأسباب علمية بيئية واقتصادية"¹

في هذا النوع من الأراضي والتي تتميز بأن نسبة الأمطار فيها تساوي أو تفوق 100 ملم. وهي عادة ما تكون أراضي كانت تستعمل في رعي غير أنها فسدت وتدهورت نتيجة الظروف المناخية أو بتدخل الإنسان أو لأسباب أخرى أدت كل هذه العوامل إلى ضياعها.

إضافة إلى حالات أخرى وهي الأراضي التي يمكن إحيائها باستعمال تقنيات حديثة وملائمة حتى تتمكن من استصلاحها والاستفادة منها في الرعي.

المطلب الثالث: الأراضي الغابية وذات الوجهة الغابية و و الحلقائية و الصحراوية

ويقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية...²

01- الأراضي الغابية و المساحات الحلقائية

- الأراضي الغابية

¹: المادة 11 و 12 من قانون 25/90. المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق

²: المادة 08 من قانون 12/04 مؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق لـ: 23 يونيو سنة 1984 يتضمن النظام العام للغابات.

أعطى المشرع مفهوم للأراضي الغابية من خلال المادة 13 من قانون التوجيه العقاري والمعدل بالقانون 26/95 والتي قسمها حسب نوعية المنطقة وإذا كانت منطقة رطبة أو شبه رطبة ومنطقة قاحلة وشبه قاحلة والتي يجب أن تمتد مساحتها الكلية في الحالتين إلى ما يزيد عن 10 هكتارات...¹

أ: في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة: وهي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق عدد الأشجار فيها ثلاثة مائة شجرة في الهكتار الواحد والتي تمتد على مساحة 10 هكتارات على الأقل.

ب: في المناطق القاحلة أو شبه القاحلة: وهي كل أرض تغطيها أشجار تصل كثافتها إلى 100 شجرة في الهكتار الواحد على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتار.

الفرع الثاني: الأراضي ذات الوجهة الغابية...²

"الأراضي ذات الوجهة الغابية في مفهوم القانون هي: كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي وتشمل هذه الأراضي الأعراس والخمائل وتدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية، كما قامت المادة 10 بتعريفها من قانون 12/84...³

- فيما يخص الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة: فيبقى استغلال هذا النوع من الأراضي الجبلية خاضع للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل، الملاحظ أن المشرع أدرج باب كامل في قانون 12/84

¹ المادة 13 من قانون 25، 90. المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق

² المادة 13 من قانون 25/90. المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق

³ المادة 10 من قانون 12/84 مؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق لـ: 23 يونيو سنة 1984 يتضمن النظام العام للغابات والتي جاء فيها: "يقصد بالأراضي ذات الطابع الغابي جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 8، 9 من هذا القانون. جميع الأراضي التي لأسباب بيئية واقتصادية يرتكز استعمالها الأفضل على إقامة غابة بها."

بعنوان حماية الثروة الغابية والذي احتوى على كيفية حماية هذه الثروة من الاندثار وذكر في المادة

15 منه: على أن حماية الثروة الغابية شرط لتنميتها.

كما جعل من حماية الثروة الغابية مسألة الجميع أفرادا ومؤسسات من خلال المادتين 15 و16

تسهر على حماية هذه الثروة والمحافظة عليها من مختلف المهددات والمعوقات التي تعمل على تدهورها.

كما نص قانون 12/84 على مجموعة من التدابير نذكر منها:

- حماية هذه الثروة من التعرية من خلال المادتين 17 و18 من قانون 12/84.
- الحماية من الأمراض والحرائق من خلال المواد من 19 إلى 25 من قانون 12/84.
- الحماية من خلال تنظيم عملية الرعي المادة 26 من قانون 12/84.
- حمايتها من البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها مواد 27 إلى 32 من قانون 12/84.
- حمايتها من خلال تنظيم عملية استغلال الثروات الموجودة في الغابات وهذا في المواد 34 و35 و36 وغيرها من الحماية وهذا كله وفق قانون 12/84...¹

للإشارة حيث أنه تم تعديل قانون 12/84 بالقانون 20/91 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام

1412 الموافق ل 2 ديسمبر سنة 1991 يعدل ويتم القانون 12/84 المؤرخ في 23 يونيو سنة

1984 المتضمن النظام العام للغابات.

حيث جاء تعديل في المادة الأولى من القانون 20/91 تتمم المادة 35 من قانون 12/84

سالف الذكر بفقرة أخيرة تصاغ على النحو التالي: "...بشتمين أراضي جرداء أو ذات طبيعة سبخية عن

طريق تطوير الأنشطة غير الملوثة المعلن عن أولويتها في المخطط الوطني"...¹

¹ :أنظر المواد من 17 إلى 32 قانون 12/84. المرجع السابق

المادة 02 تتمم المادة 62 من قانون 12/84 سالف الذكر. بالإضافة إلى تعديل آخر أضيف في المادة 62 مكرر 01 من خلال المادة الثالثة من قانون 20/91، والمادة 62 مكرر 02 من خلال المادة الرابعة، المادة 06 تعدل المادة 66 من قانون 20/91.

– المساحات الحلفائية

نص قانون التوجيه العقاري على مفهوم المساحات الحلفائية وجاء كما يلي:

الفرع الأول: المساحات الحلفائية

في مفهوم قانون 25/90 هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلفاء النوع السائد...²

كما جاء في المادة 91 من قانون 12/84 التي حددت قواعد تهيئة نباتات الحلفاء وتسييرها واستغلالها عن طريق التنظيم وذلك طبقاً لأحكام القانون الرعوي...³

– الأرض ذات الوجهة الحلفائية

أعطى المشرع مفهوم للأراضي ذات الوجهة الحلفائية في المادة 17 من قانون رقم 25/90 ونص " أن الأرض ذات الوجهة الحلفائية هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرع عن تدهور المساحات الحلفائية بسبب الرعي أو الحرق أو التعرية أو الحرث أو من جراء ظروف مناخية من غير مواتية".

– الأراضي الصحراوية

¹ : قانون 20/91 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1412 الموافق ل: 2 ديسمبر سنة 1991 يعدل ويتمم قانون 12/84 الذي سبق ذكره.

² :مادة 16 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق

³ :المادة 91 من قانون 12/84 المعدل والمتمم بالقانون 20/91 سبق ذكره.

ورد في قانون التوجيه العقاري مفهوم الأراضي الصحراوية وجاء كما يلي:

أ- مفهوم الأراضي الصحراوية

تعرف الأراضي الصحراوية في مفهوم قانون 25/90 كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.

كما تنص المادة 19 من نفس القانون يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفيات تدخل الدولة والجماعات المحلية لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أراضي فلاحية.¹

للإشارة فإن القانون الخاص الذي يحدد كيفيات تدخل الدولة والجماعات المحلية لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أراضي فلاحية والذي ذكر في المادة 19:

هو المرسوم التنفيذي رقم: 289/92 المؤرخ في: 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإصلاحية (ج.ر. رقم 92/55) المطبق للمادة 19 من قانون التوجيه العقاري²

المطلب الرابع: الأراضي العامرة والقابلة للتعمير و المحمية

ورد في قانون التوجيه العقاري مفهوم الأراضي العامرة وجاء كما يلي:

01- الأراضي العامرة

أولاً: تعرف الأراضي العامرة في قانون 25/90 أنها كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتمل تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

02- الأراضي القابلة للتعمير

¹ انظر المواد 17. 18. 19 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

² ليلي زروقي ود. عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة 2015، ص 146

وهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعيمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعيمير.¹
جاء في قانون 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعيمير في الفصل الثالث بعنوان أدوات التهيئة والتعيمير.²

المادة 10 منه تنص: تشكل أدوات التعيمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعيمير ومخطط شغل الأراضي "pos" وتكون أدوات التهيئة والتعيمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير
أما المادة 11 منه فتتص على أن هذه الأدوات تحدد توجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعيمير وقواعده...³

و جاء في المادة 19 منه أن يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محدودة كما يلي:

- القطاعات المعمرة
- القطاعات المبرمجة للتعيمير
- القطاعات غير قابلة للتعيمير

والقطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وتسمى هذه بقطاعات التعيمير...¹

¹ :المادة 21 من قانون 25/90 المرجع السابق.

² :قانون رقم 29/90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعيمير ج ر 52 مؤرخة 02 ديسمبر 1990 استدراك معدل ومتمم بالقانون رقم: 04/ 05 مؤرخ في: 14 غشت 2004

ج ر 51 مؤرخة في: 15/08/2004 استدراك ج ر 71 مؤرخ في 10 نوفمبر 2004.

³ :المادة 10 و11 من قانون 29/90 سالف الذكر.

03- المساحات والمواقع المحمية

أخذ هذا القطاع قسط كبير من الحماية والاهتمام من خلال النصوص الدولية على العموم والتشريع الوطني على الخصوص ومن بين القوانين التي كرست الحماية لهذه المواقع والمساحات قانون التوجيه العقاري

تنص المادة 22 من هذا القانون على: "نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة...²

المبحث الثاني: المنازعات العقارية حسب طبيعة العقارات أو تخصيصها

تنور نزاعات عديدة أمام القضاء العادي أو الإداري، يتصدى لها القاضي لفض النزاع بين المتخاصمين والذي يحتاج إلى تعميق بحثه لمعرفة طبيعة الملكية المتنازع بشأنها هل هي: ملكية فلاحية، غابية، صحراوية، رعوية، أو حلقائية هل هي أراضي عامرة قابلة للتعمير هل هي مساحات محمية وغيرها من التساؤلات...³

وبالإجابة عن هذه التساؤلات يمكن معرفة القانون المطبق على النزاع للرجوع لأحكامه وإذا ما تضمن أحكام خاصة غير القانون المدني أو قانون الأملاك الوطنية كذلك إذا تضمن قواعد إجرائية غير ما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويمكن حصر المواضيع التي سوف يتم التطرق لها حسب طبيعة العقارات أو قوامها التقني كما جاء في قانون التوجيه العقاري كما يلي:

¹ المادة 19 من قانون 25/90 سبق ذكره.

² المادة 22 من قانون 25/90 سبق ذكره.

³ د. ليلي زروقي ود. عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة 2015، ص 21

المطلب الأول: الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية

وينقسم الحديث في هذا المطلب إلى ثلاث فروع.

01- الأراضي من صنف ملكية خاصة

إذا كانت الأراضي الفلاحية مصنفة ضمن الملكية الخاصة فإنها تخضع مبدئياً للقاضي العادي وتطبق عليها أحكام القانون المدني إلى جانب أحكام قانون التوجيهية العقاري والمراسيم المطبقة له منها القيود التي فرضها على الملاك الخواص للأراضي الفلاحية بعدم السماح لهم بتركها بورا وتوقيع جزاءات عليهم تذهب إلى حد البيع جبراً.

بالنسبة للأراضي الفلاحية التي تم تأمينها والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية إلى جانب الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة والتي تم إرجاعها إلى ملاكها الأصليين أفرزت نزاعات عديدة تنقسم الاختصاص فيها إلى القضاء العادي أو القضاء الإداري.

الفرع الثاني: الأراضي الوقفية

للأراضي الفلاحية يتعلق بالأراضي الوقفية التي يؤول الاختصاص فيها بين القاضي الإداري والقاضي العادي.

تجدر الإشارة إلى أن الأراضي الوقفية التي أدرجة في صندوق الثورة الزراعية أعيد تصنيفها بعد صدور قانون الأوقاف وأرجعت إلى الهيئات التي حست عليها.

02- الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية

هي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والتي نص قانون الأملاك الوطنية على أنها ملك للدولة وهي فرع من الأملاك الوطنية الخاصة، تستغل وفق ما نص عليه قانون رقم 03/10¹ والذي جعل الامتياز كمنط لاستغلال الأراضي الفلاحية هذا إلى جانب ما نص عليه قانون التوجيه العقاري.

المطلب الثاني: الأراضي المبنية أو المعدة للبناء

يخضع هذا النوع من الأراضي سواء كان تابع للأملاك الوطنية أو الخاصة أو الوقفية إضافة عن القوانين التي تحكمها من قانون المدني وقانون الأوقاف وقانون الأملاك الوطنية وفضلا عن أحكام القانون التجاري في بعض الحالات، لكن أهم نص يطبق عليها هو قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المطبقة له نذكر على سبيل المثال: رخصة الهدم ورخصة البناء وغيرها... كما أن هذا النوع من الأراضي تحكمه نصوص أخرى تشمل النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالترقية العقارية والبيع بالإيجار والإيجارات التي تحكمها نصوص خاصة.²

المطلب الثالث : الأراضي الغابية

يتقاسم الاختصاص في المنازعات المتعلقة بالأملاك الغابية القاضي الجزائري بالنسبة للمخالفات والقاضي الإداري بالنسبة للمنازعات الأخرى. إضافة لذلك فإن الثروات الطبيعية هي جزء من الأملاك الوطنية العامة بحكم الدستور، أخضعها المشرع لأحكام قوانين خاصة من حيث التسيير والاستغلال لأنها في الواقع تشكل ثروات اقتصادية لا يمكن إخضاعها لأحكام القانون الإداري.

المطلب الرابع: الأراضي الرعوية والحلفائية

¹ قانون رقم 03/10 المؤرخ في: 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

² د. ليلي زروقي ود. عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 24/23

كما سبق وأشرفنا كانت تخضع لأحكام قانون الرعي سابقا والذي صدر تطبيقا لقانون الثورة الزراعية الذي ألغى بإلغاء قانون الثورة الزراعية.

كما تضمن قانون التوجيه العقاري في المادتين 65/64¹ منه، على كيفية استغلال هذه الأراضي وأعلن على أن ذلك يتم في إطار قانون خاص سوف يصدر.

كما أن قانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي نص على تحديد مفهوم أراضي الرعي وشروط تنميتها وتسييرها وأحال إلى نص تشريعي خاص لم يصدر بعد.²

خاتمة

حاولنا من خلال هذه الدراسة الموجزة إعطاء شرح لمجموعة من المواد التي جاءت في قانون 25/90، حيث عالج المشرع الجزائري موضوع القوام التقني والنظام القانوني للملكية العقارية من خلال قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بالأمر رقم 26 - 95 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995. وما يلاحظ عن هذا القانون ما يلي:

- بعض القوانين الخاصة وكذا التنظيمات التي ذكرت في بعض المواد لم تصدر بعد إلى حد الساعة، مما يجعل تطبيقها في المجال العملي فيه نوع من التعقيد والصعوبة.

¹ تنص المادة 64 من قانون 25/90 سالف الذكر، على "يحول المعينون جماعيا حسب الكيفيات التي يحددها قانون خاص حقوق التمتع التقليدية التي تمارس في الأراضي الرعوية والحلفائية وكذلك حقوق ملكية الاستثمارات المحققة ويحدد القانون في الإطار المذكور نفسه كيفيات منح حقوق التمتع الدائم فرديا أو جماعيا في الأراضي الرعوية والحلفائية. تنص المادة 65 من قانون 25/90 سالف الذكر، يحول حق التمتع الدائم إلى حق الملكية طبقا لأحكام قانون رقم: 18/83 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور أعلاه، كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرق كما نصت عليها المدد المادة 64

² د. ليلي زروقي، و د. عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 25.

- المواد التي نظمت أقسام دراستنا قليلة بالمقارنة بالأهمية المعتبرة لهذه الأملاك فلم تكن بالعدد المعبر.
- تناقض المشرع الجزائري في بعض الأحيان بين قوانين جديدة وأخرى متبقية من الحقبة الاشتراكية لم تعدل بعد.
- عدم دقة موادها مما يجعلها واسعة ومبهمة يصعب تحديد مجالها، مما يجعل رجال القانون بمختلف مراكزهم من محامين وموثقين وقضاة وغيرهم يجدون صعوبة في تحديد بعض المفاهيم الواردة في قانون التوجيه العقاري مثلا: تحديد الشروط الواجب توفرها لكي نميز بين أرض غائية أو أرض رعوية وغيرها...
- إن الدراسات في هذا الموضوع قليلة كما سبق أشرنا فالمأمول في المستقبل:
- وهو التفاتة شراح القانون من فقهاء وقانونيين وفي المجالين القانوني والتقني إلى تسليط الضوء عليه مناقشته وتقديم تفصيل أكثر فيه.
- كما ينتظر كذلك من المشرع وضع حد للنصوص الكثيرة والمبعثرة (والمتناقضة في بعض الأحيان) بوضع نصوص قانونية واضحة وشاملة وغير متناقضة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1-القوانين:

- قانون 12/84 مؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق لـ: 23 يونيو سنة 1984 يتضمن النظام العام للغابات.
 - القانون رقم 25/90. مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بالأمر رقم 26. 95 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995.
 - قانون رقم 29/90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر 52 مؤرخة 02 ديسمبر 1990 استدراك، ج.ر مؤرخ في 10 نوفمبر 2004.
 - قانون 20/91 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1412 الموافق لـ: 2 ديسمبر سنة 1991 يعدل ويتمم قانون 12/84 الذي سبق ذكره.
 - قانون رقم 01 - 07 مؤرخ في 22 ماي سنة 2001 المعدل والمتمم لقانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف والمعدل بالقانون رقم 02 - 10 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2002.
 - قانون رقم 03/10 المؤرخ في: 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .
- 2- المراسيم
- مرسوم تنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.
- 3- الأوامر:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المعدل بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005.
- ثانيا: المراجع
- 1- الكتب:
- سرايش زكريا، الوجيز في قواعد الإثبات دراسة مدعمة بالفقه الإسلامي، دار هومه سنة 2015 .
- علي بن عزان بن علي الهاشمي الآثار القانونية للسبيل العقاري دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، سنة 2004، ص، 09.
- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة 2015.
- ويس فتحي الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، سنة 2015.