

## الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير

أ. بوطالبي سامي، باحث دكتوراه، - جامعة الجزائر 1

### ملخص:

تناولت هذه المقالة بالدراسة والتحليل واقع الحماية القانونية المقررة للأراضي الفلاحية في ظل استفحال ظاهرة التوسع العمراني العشوائي وغير العقلاني، الذي أتى مساحات شاسعة باقتطاع وتحويل مساحات كبيرة منها لمجال الإسكان والتعمير، حيث خلصت الدراسة إلى أنه وعلى الرغم من الحرص الشديد الذي أبداه المشرع في الاهتمام بالأراضي الفلاحية وحمايتها وتأمينها وإحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة سواء بموجب مبادئ دستورية، أو قواعد قانونية لا سيما من خلال قوانين التعمير التي صُنفت الأراضي الفلاحية كقطاعات غير قابلة للتعمير، واستثناء البناءات التي تقام عليها من أي عملية تسوية، وتحريم أي تصرف قانوني ينصب عليها ويؤدي إلى تغيير طبيعتها ووجهتها الفلاحية، إلا أنه وفي مقابل ذلك فقد رخص المشرع ولو بشكل استثنائي بإلغاء تصنيف أراض فلاحية وتحويلها إلى أراض قابلة للتعمير، وهوما ترتب عنه اختلالات وإكراهات متعددة الأشكال (سياسية، وذاتية..). أدت إلى تحويل مساحات عديدة لصالح مشاريع لإنجاز سكنات وعقارات تجارية ومركبات سياحية، وهوما يجعل من الأراضي الفلاحية في تناقص مستمر.

الكلمات المفتاحية: الأراضي الفلاحية، الحماية القانونية، التوسع العمراني، التصنيف.

### Summary:

This article deals with the study and analysis of the reality of the legal protection established for agricultural lands in light of the exacerbation of the phenomenon of random and irrational urban expansion, which resulted in large areas being cut off and diverted from large areas to the field of housing and construction. The agricultural sector is protected, valued, and surrounded by a set of sure guarantees, whether in accordance with constitutional principles or legal rules, especially through urbanization laws that have classified agricultural lands as non-constructive sectors, excluding the structures that are erected on them from any settlement process, and prohibiting any legal action that leads to change Its nature and agricultural orientation, but on the other hand, the legislator authorized, albeit exceptionally, the cancellation of the classification of agricultural lands and their conversion into constructible lands, which resulted in imbalances and compulsions of various forms (political and subjective...) that led to the diversion of many areas in favor of projects for the realization of housing And commercial real estate and tourist vehicles, which is what makes agricultural land in constant decline.

**Key words:** agricultural lands, legal protection, urban expansion, classification.

## مقدمة:

تعتبر الأراضي الفلاحية ثروة من الموارد النادرة وغير المتجددة، وذات أهمية كبيرة، فهي عصب التنمية الاقتصادية ومحركها الديناميكي، إذ تشكل ثروة حقيقية وقيمة وطنية ينبغي ترشيد استغلالها لضمان مرد وديتها القصوى.

غير أن حركة التنمية الشاملة التي شهدتها الجزائر وما صاحبها من نمو سكاني وتطور صناعي وعمراني كان له أثر سلبي على الأراضي الفلاحية التي أصبحت عرضة للتقلص والانحسار نتيجة الزحف العمراني على مساحات واسعة منها، وهو ما جعل الجزائر تواجه معادلة صعبة تتمثل في كيفية التوفيق بين النمو السكاني السريع والموزع بشكل غير متوازن عبر الوطن في الوقت الذي عرفت فيه المدن انقلابا جذريا في أحجامها نتيجة تضخم نسبة السكن الحضريين إذ ارتفع عدد السكان الحضريين من ما نسبته 31% من المجموع العام للسكان في السنوات الأولى للاستقلال، إلى ما يعادل 70% في سنة 2008، وبين الحفاظ على الموارد الطبيعية التي هي عرضة للإهدار والتخريب نتيجة الاستخدام غير المرشد والتوسع العمراني غير المتحكم فيه من جهة أخرى.

لذلك كانت الحاجة ملحة لتدخل تشريعي عاجل يعمل على مواجهة تلك التجاوزات التي تكون على حساب العقار الفلاحي ومواجهة المخاطر العمرانية التي تهدد الأراضي الفلاحية، حيث عمد المشرع الجزائري في الكثير من المناسبات إلى سنّ الكثير من النصوص القانونية التي ترمي إلى الحدّ من ظاهرة التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية.

وهو ما ستحاول هذه الدراسة الوقوف عليه، من خلال القيام بتشخيص علمي وواقعي يسمح بالاطلاع عن كثب على دور العقار الفلاحي في التنمية المستدامة في ظل مختلف المشاكل والهواجس التي تهدد الأراضي الفلاحية بالانحسار والنفاد نتيجة التمدد العمراني غير المسبوق، ومدى فعالية تلك الترتيبات القانونية التي قررها المشرع لتأمين الأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير.

بناءً على ما سبق فإن الإشكالية التي يمكن طرحها تتعلق بالتساؤل التالي: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط استخدامات الأراضي الفلاحية وهمايتها من مخاطر التعمير وفقا لمقتضيات التنمية المستدامة؟.

لمعالجة هذه الإشكالية قسمنا الدراسة إلى مبحثين: تناولنا في مبحث أول مفهوم الأراضي الفلاحية وأهميتها بالنسبة للتنمية المستدامة، وتصنيفاتها المختلفة فيما خصصنا المبحث الثاني لتسليط الضوء على واقع ظاهرة التوسع على الأراضي الفلاحية في الجزائر وموقف المشرع الجزائري من مسألة حمايتها في ظل أدوات التهيئة والتعمير.

### المبحث الأول: دراسة تحليلية للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

لقد جاءت كل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية محاولة وضع سياج قانوني خاص لحماية الأراضي الفلاحية نظرا لما من أهمية بالغة في تحقيق الفعالية الاقتصادية، والأمن الغذائي وتوفير الحاجيات الأساسية ومن ثم تحقيق التنمية المستدامة (فرع أول) هذا ومن أجل ترتيب الأولويات عمد المشرع الجزائري إلى اعتماد تصنيفات مختلفة للأراضي الفلاحية (فرع ثاني).

#### المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية وأهميتها في تحقيق التنمية المستدامة:

يرتبط العقار الفلاحي بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة وبذلك فالأراضي الفلاحية تشكل جزءا أساسيا من قطاع أساسي للدول وهو القطاع الفلاحي الذي يشكل بدوره لبنة أساسية في بناء اقتصاد وطني فعال ومستدام (فرع أول) هذا ويحتل العقار الفلاحي مكانة مميزة في الاقتصاد الوطني نتيجة دوره كقطاع استراتيجي بامتياز لما له من دور أساسي في ضمان الأمن الغذائي المستدام (فرع ثان).

#### الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية:

يقصد بالأراضي الفلاحية تلك الأراضي المخصصة لممارسة الأنشطة الفلاحية، أو المخصصة للزراعة سواء كانت محل استغلال أم لا، وتنوع هذه الأراضي بتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه سواء كانت في سهول، أو في جبال، أو في صحراء.

وقد أكدت أغلب دول العالم على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية وإحاطتها بكافة الضمانات التي تعمل على ترشيد استهلاكها وفقا لمقتضيات التنمية المستدامة، في تشريعاتها الخاصة وفي دساتيرها على غرار المؤسس الدستوري الجزائري عندما رفع مسألة حماية هذه الأراضي إلى مرتبة الالتزام الدستوري للدولة بموجب

أحكام المادة 19 منه التي ألزمت الدولة بأن: "تضمن الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة.

وأن تحمي الأراضي الفلاحية...."<sup>1</sup>.

غير أن حماية الأراضي الفلاحية ومواجهة التهديدات التي تواجهها تقتضي أو لا وقبل كل شيء تحديد المقصود بهذه الأراضي، ذلك أن القانون لا يمكن له أن يحمي الأراضي الفلاحية ما لم تكن هذه الأخيرة محددة ومفهومة وغير مجهولة.

ولعلّ هذا ما حدا بالمشرع الجزائري إلى صياغة تعريف حدد من خلاله منظوره الخاص للأراضي الفلاحية وذلك بموجب المادة 04 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري عندما اعتبر أن: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله"<sup>2</sup>.

يتضح من خلال التعريف الذي تبناه المشرع الجزائري أنه قد أخذ بالمفهوم الواسع المنبثق عن الاستخدامات المتعددة لهذه الأراضي في المجال الفلاحي، من خلال أنشطة الاستغلال إلى الإنتاج الزراعي، والاستهلاك المباشر أو بعد التحويل، لكن يؤخذ على هذا التعريف أنه يقتصر في تعريفه للأراضي الفلاحية على تلك الأراضي التي يكون فيها تدخل للإنسان، بمعنى أنها فقط هي تلك الأراضي المستغلة، وهو بذلك يخرج من مفهوم الأراضي الفلاحية المشمولة بالحماية القانونية تلك الأراضي غير المستغلة والتي نظم المشرع أحكامها في مواد لاحقة، بالإضافة إلى الأراضي البور، وهوما يجعل من هذا التعريف ناقصاً لا يشمل قطاعاً مهماً من الأراضي الفلاحية والتي نضمها نص قانوني آخر سيأتي بيانه لاحقاً.

**الفرع الثاني: مكانة الأراضي الفلاحية وأهميتها في الاقتصاد الوطني:**

للجزائر رصيد هام من الأراضي الفلاحية حيث تقدر بحوالي 43.48 مليون هكتار، في حين أن المستخدمة للزراعة لا تشكل إلا حوالي 8.49 مليون هكتار بما يعادل 20% من المساحة الزراعية الكلية حسب وهذا حسب آخر الإحصائيات الصادرة عن الديوان الوطني للإحصائيات<sup>3</sup> وفق ما هو محدد أدناه:

## الأراضي المستعملة للزراعة

الوحدة : هكتار

التعيين	12/2011	13/2012	14/2013	15/2014
1-المساحة الزراعية الصالحة (م.ز.ص.)	8 454 630	8 461 880	8 465 040	8 487 854
1.1 الأراضي الصالحة للحرثة	7 506 570	7 496 678	7 469 481	7 462 081
- مزروعات عشبية	4 354 242	4 453 225	4 403 937	4 368 417
- أراضي سياحية	3 152 328	3 043 453	3 065 544	3 093 664
2.1 مزروعات دائمة	948 060	965 202	995 559	1 025 773
- مروج طبيعية	24 335	26 626	25 777	25 468
- الكروم	74 338	73 430	70 852	70 664
- حقول أشجار الفواكه	849 387	865 146	898 930	929 641
2-أراضي رعوية و مروج	32 943 690	32 969 435	32 965 976	32 968 513
3-أراضي غير منتجة التابعة للمزارع*	1 101 110	1 458 095	1 457 539	1 938 887
مجموع الأراضي المستعملة للزراعة (3+2+1)	42 499 430	42 889 410	42 888 555	43 395 254

\* : هذه الأراضي تشمل المزارع الفلاحية و العمارات و المتحدرات و مساحات المدرس و ممرات ووديان إلخ .....

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات، ص37.

يلاحظ من خلال هذا الجدول ومن بيانات سابقة مسجلة في 2009 عن مساحة الأراضي الفلاحية في الجزائر والتي قدرت آنذاك 42.45 مليون هكتار<sup>4</sup>، أنها في تطور مستمر وفقا للجدول، والتي بالإضافة إلى أراضي أخرى (كالأراضي الغابية والحلقائية وأراض غير منتجة) تشكل نسبة معتبرة من التراب الوطني.

وهذه الأراضي مصنفة على أربعة أقسام: أراضي فلاحية قابلة للزراعة، وأراضي صالحة للزراعة، أراضي المساحات المحصولية، أراضي مسقية.<sup>5</sup>

وهذا وتمتع الأراضي الفلاحية بأهمية بالغة كونها تشكل حقلًا تتداخل فيه مختلف الأنشطة الزراعية التي تشكل عصب الاقتصاد الوطني، وذلك نظرا للدور الذي يلعبه القطاع الفلاحي في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، سواء من حيث استيعاب اليد العاملة، أو المساهمة في تكوين الدخل القومي وتوفير العملة الصعبة لهذه الدول، كما أن زيادة معدلات التصنيع يتطلب توفير عنصر العمل وتوفير المواد الأولية وهي مهمة القطاع الزراعي.<sup>6</sup>

وتتنوع مساهمات القطاع الزراعي في دفع عجلة التنمية في أوجه مختلفة وكثيرة ولعل من بين مساهمات هذا القطاع ما يلي:

- المساهمة في توفير الغذاء وتحقيق الأمن الغذائي المستدام: حيث تعتبر الزراعة هي المصدر الوحيد للأغذية والذي لا يمكن تعويضه<sup>7</sup>، حيث يهدف النشاط الزراعي لتوفير المواد الغذائية لتلبية احتياجات السكان، وتحقيق أمنهم الغذائي بشكل مستدام من خلال التنمية الزراعية المستدامة، لذلك فإن أن العلاقة

بين التنمية الزراعية المستدامة والأمن الغذائي المستدام هي علاقة عضوية، إذ أنه لا يمكن تحقيق أمن غذائي مستدام دون الاعتماد على تنمية زراعية مستدامة، فالزراعة المستدامة هي الزراعة التي بإمكانها تلبية احتياجات الأجيال الحالية والمستقبلية من الغذاء وتوفير فرص عمل مستدامة ولائقة، والحفاظ على القدرات الإنتاجية والتجديدية لقاعدة الموارد الطبيعية وتعزيزها حيثما يكون ذلك ممكناً، والحد من التعرض لنقص الأغذية وتعزيز الاعتماد على الذات، واستخدام التكنولوجيا المتطورة للحفاظ على الجانب الإيكولوجي الذي يعتبر من أهم الأسس الداعمة لاستدامة الأمن الغذائي.<sup>8</sup>

- **تقليص وسد الفجوة الغذائية:** ويتحدد حجم الفجوة الغذائية تبعاً لكفاءة الزراعة، فكلما كان الإنتاج المحلي مرتفعاً كلما تقلصت الفجوة، والعكس صحيح وفي هذه الحالة يتم اللجوء إلى الاستيراد وإلى أموال طائلة بالعملة الصعبة.<sup>9</sup>

- **المساهمة في تأمين النقد الأجنبي،** هذا بالإضافة إلى المساهمة في تكوين راس المال من خلال المساهمة في الدخل الوطني، وتحسين ميزان المدفوعات من خلال زيادة القدرة التصديرية، كما أن القطاع الزراعي يعد أحد أهم القطاعات استيعاباً لليد العاملة، وبالتالي تقليص البطالة خاصة في المناطق الريفية، كما ويعد مصدراً لتموين الصناعة بالمواد الأولية حيث أن استمرارية عملية التصنيع يتوقف على توفر المواد الزراعية الأولية كالصناعات الغذائية.<sup>10</sup>

### **المطلب الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية:**

يخضع تصنيف الأراضي الفلاحية إلى معيارين أساسيين، يستند المعيار الأول في تصنيفه للأراضي الفلاحية إلى طبيعة حق الملكية وهو ما يعرف بالمعيار القانوني (الفرع الأول)، في حين يركز المعيار الآخر على طبيعة الأرض الفلاحية ومدى خصوبتها وهو معيار تقني كرسه المشرع من خلال القانون 90-25 (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية:**

تصنف الأراضي الفلاحية بحسب مالكيها إلى:

- أراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة

- أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة

- أراضي فلاحية وقفية

أو لا: الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة: على خلفية التحول الاقتصادي والسياسي الذي عرفته البلاد بعد اعتماد دستور 1989، والذي اعترف لأول مرة بحق الملكية الخاصة وحمايتها، كان لابد من إعادة النظر في جملة القوانين التي تنظم الملكية العقارية بدءا بقانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي، إلى مختلف القوانين الأخرى والأنظمة ذات الصلة كالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وغيره، حيث وضع بذلك حدا للاحتكار العقاري المطلق من طرف الدولة، وذلك في توجه ليبرالي محض يتلاءم والنظام الاقتصادي الذي اتبعته الجزائر بعد سنة 1989<sup>11</sup> والذي تم توضيحه من خلال المادة 52 من الدستور<sup>12</sup>، والمادة 23 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري.<sup>13</sup>

ثانيا: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة: تشمل الأملاك العقارية والحقوق العينية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية<sup>14</sup>، حيث تنحصر ملكية هذه الأراضي بيد الدولة وحدها فقط، أي أنها تابعة للأملاك الخاصة للدولة ويبدو أن أهميتها هي التي فرضت هذه التبعية لتتجسد لها الحماية المفروضة للأملاك العامة والخاصة للدولة، كون هذا النوع من الأراضي يعتبر في حد ذاته ثروة قومية قائمة بذاتها<sup>15</sup> لذلك فقد خصصها المشرع بحماية خاصة من خلال المبادئ المعروفة والمتمثلة في أنها غير قابلة للتقادم ولا للحجز عملا بنص المادة 04 من القانون رقم 90-30<sup>16</sup>، حيث يخضع التصرف فيها إلى القوانين التي تحكمها، لا سيما قانون التوجيه الفلاحي 08-16<sup>17</sup>.

وتصنف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هي الأخرى إلى: إلى أراض صالحة للزراعة، وأخرى أراض فلاحية استصلاحية، بحيث يخضع كل منها لأحكام خاصة.

## 1- الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الصالحة للزراعة: حظيت هذا النوع من الأراضي

باهتمام بالغ منذ الاستقلال، فكان أول تشريع ينظمها هو الأمر 68-653 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة،<sup>18</sup> والتسيير الذاتي هو أسلوب ديمقراطي اشتراكي لإدارة وتسيير ومراقبة الإدارة الزراعية في النظام الجزائري<sup>19</sup>، والذي منحت بموجبه الدولة وبدون مقابل استغلال الفلاحة المتكونة من مجموعة من الأموال المنقولة والعقارية المدرجة ضمن أملاك الدولة إلى مجموع العمال الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في

المادة الأولى من المرسوم رقم: 69-15 المؤرخ في 15/01/1969، المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي للتسيير الذاتي.<sup>20</sup>

كما بقيت بعض الأراضي تابعة للأمولاك الوطنية مثل أراضي البلديات، وكذلك أراضي بعض الخواص الذين لا يستغلونها بصفة شخصية ومباشرة.

وهذا ما دفع بالمشروع إلى إصدار الأمر 71-73 الخاص بالثورة الزراعية<sup>21</sup>، حيث يعتبر نظام الثورة الزراعية ثاني إصلاح يهدف على تغيير البنية العقارية بصفة جذرية، نتيجة التوجه السياسي المطبق (النظام الاشتراكي) الذي يهدف إلى تطبيق مبدأ الأرض لمن يخدمها، والتوزيع العادل لوسائل الإنتاج، وكذلك نتيجة الفشل والتراجع الكبير في الإنتاج التي عرفتها المزارع المسيرة ذاتيا، وقد ورد في المادة 124 منه على أن تمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية وبدون مقابل على أساس الانتفاع المؤبد الذي ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث، وظل هذا القانون مطبقا إلى غاية صدور القانون 87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>22</sup>، حيث حل هذا القانون محل نظام التسيير الذاتي، وقانون الثورة الزراعية، وبموجبه تم إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وفردية على مساحات متوسطة، وتشكيل جماعات صغيرة من الفلاحين للتحكم في الاستغلال الأراضي وتحويل المستفيدين من مجرد أجراء إلى منتجين.<sup>23</sup>

وفي سنة 1997 ظهر للدولة أن القانون 87-19 لم يكن في مستوى الآمال المرجوة فالمستفيدون من هذه الأراضي قاموا بتأجيرها لأشخاص قاموا ببيعها لأشخاص آخرين، فشيّدوا فوقها محلات وسكنات ضخمة<sup>24</sup> ومن ثمّ ظهر القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.<sup>25</sup>

**2- الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بالاستصلاحية:** وجاء تنظيم هذا النوع من الأراضي الفلاحية من خلال عدة نصوص قانونية أهمها: القانون رقم 83-18 المتعلق بإجازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>26</sup>، والمرسوم التنفيذي 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها<sup>27</sup>، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 97-483 المحدد لكيفيات منح حق

الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه<sup>28</sup>، والمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المتضمن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

ثالثا: الأراضي الوقفية: وتنقسم الأراضي الوقفية إلى أراضي فلاحية ووقفية صالحة للزراعة وأراضي وقفية بور. 1- الأراضي الوقفية الصالحة للزراعة: وهي الأراضي الموقوفة ذات الجودة العالية والمردود الإنتاجي الوفير وهذه الأراضي مشمولة بالحماية القانونية مثل الأراضي الفلاحية الأخرى.

ومن المعلوم أن الهدف من الوقف هو البر والقربة من الله تعالى، وكذلك هذا النوع من الأراضي لا مالك له، لذلك فإن البناء عليها يكون مستبعدا، فضلا عن أن طبيعة هذه الأراضي تفرض ذلك، غير أنه وبالرجوع إلى نص المادة 05 من الأمر رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف<sup>29</sup> التي أقرت أن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية ولا مالك له، هذا من جهة، ومن جهة أخرى وعملا بالمادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381 فإنه يحق لناظر الأوقاف أو وكيل الأوقاف التصرف والقيام بأي عمل من شأنه أن يفيد الملك الوقفي بما فيه إعادة بنائه، لذلك فرخصة البناء في هذا النوع من الأراضي الفلاحية تكون باسم الشؤون الدينية أو وكيل الأوقاف.<sup>30</sup>

2- الأراضي البور: عملا بنص المادة 26 مكرر 02 من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 فإنه يمكن أن تستثمر الأراضي الموقوفة بور بواسطة عقد الحكر<sup>31</sup>، وعقد الحكر هو عقد عيني يخول لمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالغرس والبناء عليها وهذا لمدة زمنية معينة، على أن يدفع مقابل ذلك مبلغا يقارب ثمن الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد.

### الفرع الثاني: التصنيف التقني للأراضي الفلاحية:

اعتمد المشرع في تصنيفه للأراضي الفلاحية طبقا للمعيار التقني على مدى خصوبتها وقسمها بذلك وفقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 90-25 إلى أربعة تصنيفات وهي:<sup>32</sup>

1- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: وهي التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية وترتبتها مسقية، أو قابلة للسقي.<sup>33</sup>

2- الأراضي الفلاحية الخصبة: وهي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في منطقة رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.<sup>34</sup>

3- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة: وتشتمل الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب على ما يلي<sup>35</sup>:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق.
- الأراضي الغير مسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في العمق وفي الطبوغرافيا، ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة، أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.

4- الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة: هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانحراف.<sup>36</sup>

#### المبحث الثاني: التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية وسبل التصدي في ظل وثائق التعمير

نتيجة عدم قدرة الدولة على تكوين أرصدة عقارية كافية لاستقبال التدفقات السكانية وتلبية طلباتها وحقوقها في السكن، وعدم قدرتها على السيطرة على حركة الهجرة من الريف إلى المدن، بالإضافة إلى العامل الديموغرافي والزيادة المعتمدة في عدد السكان وما يترتب عنه من زيادة في الطلب على الأراضي، كان لا بد من اقتطاع نسب معتبرة من الأراضي الفلاحية وبشكل مفرط في أغلب الأحيان لتقليص العجز في السكن، وهو ما نجم عنه توسع عمراني رهيب أتى على مساحات واسعة من الأراضي الفلاحية (مطلب أول) وللحد من هذه الظاهرة حاول المشرع إيجاد حل وسط لتلك المعادلة الصعبة التي من شأنها خلق التوازن بين أقطاب تلك المعادلة بما يضمن حماية الأراضي من التوسع العمراني من جهة وتكوين أوعية عقارية للبناء من جهة أخرى (مطلب ثاني)

#### المطلب الأول: واقع ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية في الجزائر:

إن المتتبع للواقع الحقيقي الذي تعرفه الأراضي الفلاحية سيقف لا محالة على ذلك الواقع المزري الذي آلت إليه تلك الأراضي على وقع مشاكل عدة، التي يأتي في مقدمتها استفحال ظاهرة الزحف العمراني على حساب تلك الأراضي باقتطاع وتحويل مساحات كبيرة منها لمجال الإسكان والتعمير وتلبية الطلب المتزايد على

السكن، إذ تم خلال السنوات العشرة الأخيرة إنجاز ما يفوق 2 مليون وحدة سكنية، إذ سجل في الفترة ما بين 2004 و2011 إنجاز 2049.106 وحدة سكنية في مختلف الصيغ<sup>37</sup>، فيما لا تزال عملية إنجاز السكنات متواصلة بنفس الوتيرة برغم الصعوبات المالية التي تعرفها البلاد حيث يرتقب الانتهاء من المخطط الخماسي الجاري للرئيس الذي ينبغي الانتهاء منه بتسليم مليون و600 ألف وحدة سكنية في العام 2018،<sup>38</sup> وأمام هذه البرامج السكنية الضخمة قامت الحكومة في العديد من المناسبات بإلغاء تصنيف قطع فلاحية كبيرة وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات وذلك من خلال استغلال ثغرات قانونية فتحتها المادة 15 من قانون التوجيه العقاري التي أتاحت إمكانية تحويل أراض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى أراض قابلة للتعمير وفق شروط معينة، وأحالت كيفية التحويل وإجراءاته إلى التنظيم، والذي يشكل المرسوم التنفيذي رقم: 11-237 المؤرخ في 2011/06/09 أحد تطبيقات هذه المادة، حيث بلغت مساحة الأراضي الفلاحية المحولة بموجب هذا المرسوم التنفيذي أزيد من 5400 هكتار، الأمر الذي يجعل من حجم المساحات المخصصة للأراضي الفلاحية في تناقص مستمر.<sup>39</sup>

وفي نفس السياق كشفت آخر دراسة لنظام التعمير والتهيئة العمرانية في الجزائر عجز المصالح العمومية للقطاعات الحساسة في المدن الحضرية الكبرى على غرار العاصمة، وهران، عنابة قسنطينة، في مستوى التحكم الجيد في التسيير، ما أدى إلى توسع ظاهرة التعمير العشوائي في المدن وإتلاف آلاف الهكتارات التي تعتبر من أجود الأراضي الزراعية لغرض التنمية العمرانية مما سجل انخفاضا فادح في نسبة المساحة الزراعية، حيث يوجد شبه إجماع على أن التسيير ناقص، أو عشوائي، إن لم يكن منعما في اغلب الحالات كما أن بعض النقائص على مستوى الإدارات البلدية مردها إلى أسباب تعود في نفس الوقت إلى عدم قدرتها وإلى تصورات لمخططات عامة للتنظيم والتسيير غير ملائمة ومتصلبة بإفراط، ويظهر عدم مساهمة هذه المخططات إلى مقتضيات تسيير المدن في اختلالات خاصة بالإدارة المحلية، وهذه اللامبالاة في تسيير الأمور إلى فقدان الجهات المسؤولة لهيبتها ما أدى إلى إتلاف مستمر لموارد القطر على غرار العقار الفلاحي والمياه وارتفاع نسبة التلوث والقضاء على المساحات الخضراء، وهوما ينذر مستقبلا بخطر مؤكدة معالمه وآخذة في الانتشار.<sup>40</sup>

وعرجت الدراسة ذاتها على ظاهرة إتلاف آلاف الهكتارات التي تعتبر من أجود الأراضي الزراعية، بانخفاض نسبة المساحة الزراعية الفعلية من 1.50 هكتار للفرد في سنة 1962 إلى 1.32 هكتار لكل ساكن في 1991 وحوالي 1.13 هكتار سنة 2005 وأقل من 1 هكتار في 2008.<sup>41</sup>

وهي نفس النسب بالتقريب التي أشار إليها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة<sup>42</sup>، والذي سجل انخفاضا شديدا في مساحة الأراضي الفلاحية وفق الجدول التالي:

السنة	1962	1970	1985	2008
نصيب الفرد بالهكتار	1 هكتار	0.52 هكتار	0.34 هكتار	0.24 هكتار للفرد

جدول من إعداد الطالب الباحث بناء على معطيات مستقاة من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

في حين فقد القطاع الزراعي خلال هذه الفترة **250.000** هكتارا من الأراضي الفلاحية لفائدة البناء بحسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.<sup>43</sup>

هذا وقد تطرقت الدراسة السابقة على سبيل المثال إلى التوسع الحضري لمدينة الجزائر العاصمة على حساب الأراضي الزراعية حيث قدرت نسبة التوسع ب **90%** في المناطق ذات القدرات الزراعية العالية مثل سهل المتيجة المحيط بالعاصمة<sup>44</sup>، وبخصوص سهل متيجة الاستراتيجي أشارت إحدى التقارير الصحفية مؤخرا إلى أن البنايات قد التهمت **50%** من أراضيها باستغلالها في تشيد بنايات وسكنات ومركبات سياحية<sup>45</sup>، كما لم تسلم المناطق الساحلية للقطر الجزائري هي الأخرى من هذا التدهور الخطير، وبذلك تعدّ مساحة الأراضي التي خصصت للتعمير منذ الاستقلال جد معتبرة، والتي قدرت في الفترة الممتدة بين **1973** و**1987** بـ: **80** ألف هكتار، واستهلكت أكثر من ضعف هذه المساحة في المراحل الموالية.<sup>46</sup>

#### المطلب الثاني: حماية الأراضي الفلاحية في قلب واثاق التعمير

شكّلت مسألة حماية العقار الفلاحي إحدى أهم الانشغالات التي اهتمت بها أدوات التعمير حيث تم تصنيفها في ظل مخططات التهيئة والتعمير كأراضي غير قابلة للتعمير إلا في حدود معينة ووفق شروط محددة (فرع أول) حتى ولو لم تكن ملكية تلك الأراضي تابعة للدولة بأن كانت ملكية خاصة فقد قيدَ المشرّع حرية المالك في التصرف فيها (فرع ثاني) لكن ورغم أن المشرّع قد عبر بصورة واضحة عن رغبته الصريحة في التصدي لظاهرة الاعتداء على الأراضي الفلاحية وتدخله المستمر والدائم لكبح تلك السلوكات المتطرفة إلا أن ذلك لا يمنع من تسجيل بعض النقائص لا سيما ما تعلق منها بمرونة النصوص القانونية التي تحمي الأراضي الفلاحية من الزحف العمراني عليها (فرع ثالث).

## الفرع الأول: حماية الأراضي الفلاحية في ظل أدوات التعمير:

قطعا للطريق أمام كل تلك السياسات العشوائية في تكوين الاحتياطات العقارية الخاصة بالتعمير على حساب المساحات والأراضي والمناطق المحمية أرسى المشرع الجزائري قاعدة آمرة من النظام العام، حدد فيها الأراضي والقطع القابلة للبناء دون سواها بموجب المادة 4 من قانون التهيئة والتعمير وهي:

1/ التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.  
2/ التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية.

3/ التي تكون في الحدود المتلائمة مع المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

4/ التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

5/ التي تكون معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

بناءً على ذلك فإن المشرع الجزائري قد أقر قيودا عاما بعدم قابلية الأراضي الفلاحية للبناء إلا ما كان منها متوافقا مع ترتيبات خدمة الأرض وتسهيل استغلالها وحسن خدمتها، وليس في أغراض خارجة عن خدمة الأراضي واستغلالها، وفي الحقيقة فإن هذا القيد يعدّ إيجابيا يكون في صالح الحماية القانونية للأراضي الفلاحية.<sup>47</sup>

وفي سبيل حماية الأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير فقد أو كل المشرع الجزائري تلك المهمة لأدوات التعمير المعروفة لا سيما وأنها تعدّ المسئولة عن تكوين القطع الأرضية المخصصة للتعمير تخطيطها وفقا لما نصت عليه المادة 21 من قانون التوجيه العقاري، بدءا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي صنف الأراضي الفلاحية لا سيما منها الأراضي ذات الخصوبة العالية كقطاعات غير قابلة للتعمير إلى جانب المناطق والمساحات المحمية الأخرى كالأماكن الساحلية والحساسة...، وهي القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام أي شكل من أشكال البناء، سواء كان بناءً جديدا أم تعديلا أو تغييرا في شكل بناية قائمة، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية يمكن أن تمنح رخصة البناء، حيث تكون حقوق البناء في هذه الحالة محددة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام بمناطق هذه القطاعات<sup>48</sup>.

وبطبيعة الحال فإن القطاعات غير القابلة للبناء والتعمير في القطاعات الفلاحية التي حددها المخططات العمرانية بدقة، حيث أن المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير قد حددت وحصرت حقوق البناء في الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي في البناءات التي تتوفر على الشروط التالية:

1/ في البناءات الضرورية للاستغلال الفلاحي.

2/ البناءات ذات المنفعة العمومية.

3/ إدراج هذه المنشآت والبنائات في مخطط شغل الأراضي.

الفرع الثاني: تقييد حقوق البناء على الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة:

نظرا للوظيفة للاجتماعية والاقتصادية المنوطة بالأراضي الفلاحية لم يكتف المشرع بتقييد حرية البناء على الأراضي الفلاحية، بل امتد القيد ليشمل حتى تلك الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة، حيث تدخل المشرع وألزم مالكيها بوجوب استغلالها في المجال الفلاحي، كما قيد سلطة تصرفه القانوني بحق ممارسة الشفعة المدنية والإدارية.<sup>49</sup>

وفي هذا الإطار ألزم المشرع من خلال نص المادة 48 في فقرتها 02 من قانون التوجيه العقاري المالك باستغلال أرضه الفلاحية استغلالا مباشرا أو غير مباشر بإعطاء الغير الحق في استغلالها، ولتابعة تقييد المالك بهذا الالتزام وضعت أجهزة تعمل على مراقبة وإثبات عدم استغلال الأرض، وفي حالة معاناة عدم استغلال الأرض وعدم امتثال صاحبها، تطبق عليه عقوبات تصل حد بيعها جبرا عنه، أو ممارسة حق الشفعة الإدارية من الهيئات العمومية المؤهلة طبقا للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري.<sup>50</sup>

أما بخصوص تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، فنجد أن المشرع الجزائري قد تصدى لهذه المسألة بشكل صارم من خلال إلزام المالك بوجوب الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض، وإذا رغب في تحويل الأرض الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير، أو بأن يقيم عليها منشآت أو بنايات ذات استعمال سكني فهو مقيد بمجموعة من الضوابط القانونية.

أولا: فبالنسبة لتحويل الأرض الفلاحية إلى أرض عمرانية يتطلب:

1- استصدار نص تشريعي في حالة ما إذا أراد المالك تحويل أرضه الفلاحية الخصب جدا أو الخصب إلى أرض عمرانية، طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 36 من قانون التوجيه العقاري على أن يحدد هذا النص القطعة الأرضية المعنية بالتحويل ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل، أما إذا كانت أرضه الفلاحية خارجة عن صنف الخصب جدا أو الخصب فعليه استصدار نص تنظيمي.<sup>51</sup>

2- دفع تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل مهما كان صنف الأرض طبقا للمادة 37 من قانون التوجيه العقاري.<sup>52</sup>

ثانيا: أما بالنسبة لإقامة منشآت التجهيزات أو البناءات ذات الاستعمال السكني على الأرض الفلاحية فإن ذلك يتطلب:<sup>53</sup>

- 1- استصدار رخصة قبول من المصالح الفلاحية.
- 2- استصدار رخصة تجزئة الأرض الفلاحية طبقا لقوانين التهيئة والتعمير.
- 3- مراعاة المساحات المرجعية لشروط تجزئة الأرض الفلاحية المحددة في المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأرض الفلاحية.<sup>54</sup>
- 4- مراعاة المواصفات المطبقة على منشآت التجهيز والبنائات ذات الاستعمال السكني والمتعلقة بحقوق البناء.

الفرع الثالث: تقييم المجهود التشريعي في الجزائر لحماية الأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير:

لا شك أن المشرع قد أحاط الأراضي الفلاحية بما تمثله من ثروة حيوية للبلاد بجملة من النصوص القانونية المتعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية في محاولة منه لوضع سياج قانوني يضمن حمايتها من مظاهر التعمير العشوائي، فإلى جانب قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير حرصت منظومة القوانين الأخرى المؤطرة لحركة التعمير في الجزائر على مراعاة هذا الانشغال على غرار القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وهيئتها، والذي حظر بشكل مطلقة إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أراضي فلاحية صالحة للزراعة<sup>55</sup>، في حين أكد القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها عدم جواز إخضاع البنائات المشيدة على أراض فلاحية أو ذات الطابع الفلاحي لتحقيق المطابقة<sup>56</sup> ويستوي في ذلك أن تكون هذه البناية مشيدة قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية، أو خاصة<sup>57</sup>، واستثنى المشرع من هذا القيد تلك الأراضي التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.<sup>58</sup>

ولتفادي أي قراءة خاطئة لهذا الاستثناء المتمثل في الأراضي المدججة في المحيط العمراني تجب الإشارة إلى أنه صدر بهذا الخصوص مرسوم تنفيذي سابق تحت رقم 03-313 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدججة في قطاع عمري<sup>59</sup>، والذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 53 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.<sup>60</sup>

كما واكب النشاط الحكومي مسألة حفاظ على الوعاء الفلاحي بإصدار العديد من التعليمات والمنشورات، ومنها التعليمية الرئاسية رقم: 05 المؤرخة في 14 أو ت 1990 التي أكدت على حماية

الأراضي الفلاحية من الانتهاكات حيث بينت الدراسات أنه في ظرف سنة واحدة من مجموع 1541 بلدية أصبح لدينا 1500 بلدية تحتوي على مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير دون أن تراعي في إعدادها حماية المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية ودون أن تأخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الديموغرافي والاحتياجات الاقتصادية للسكان ودون أن تشارك المصالح التقنية للتعمير بصفة في إعدادها<sup>61</sup>، كما أكدت على حماية هذا النوع من الأراضي التعليمية الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي وذات الطابع الغابي، حيث تلزم بضرورة التطبيق الصارم للمواد من 76 إلى 78 من قانون التهيئة والتعمير بما تتضمنه من إجراءات عقابية على كل المسؤولين الذين تثبت قمتهم في الشروع في أشغال البناء على أراض فلاحية بنص المادة 35 و36 من قانون التوجيه العقاري<sup>62</sup>.

وقد حرص منشور وزاري صدر مؤخرا تحت رقم 558 بتاريخ 03 سبتمبر 2014 عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية على تسجيل نفس الانشغال عندما كشف عن عمليات إلغاء تصنيف أراض فلاحية عبر الولايات وتوجيهها لأغراض التعمير والتصنيع وذلك في استهلاك مفرط وغير مسبوق للأراضي الفلاحية، وهذا بالرغم من وجود أحكام تشريعية وتنظيمية تأطر هذه العملية، حيث أشار المنشور أنه في حالة ما تم الاستمرار على هذه الوتيرة فلها ستقوض لا محالة كل الجهود التي تبذلها الدولة لتحقيق الأمن الغذائي المستدام لبلادنا، ونظرا لمحدودية المساحة الصالحة للفلاحة المتوفرة، التي لا تمثل سوى 3.5% من المساحة الإجمالية للبلاد، ولا تشكل المساحة المسقية سوى الثمن 8/1، فقد دعا المنشور السلطات المحلية أن تتجند لحماية الأراضي الفلاحية والحفاظ عليها، وجعلها إحدى أو لوياتها<sup>63</sup>.

غير أن اهتمام المشرع بحماية الأراضي الفلاحية من التآكل والزحف العمراني يتقاطع مع التزامه بضرورة العمل على توفير احتياطات عقارية للبناء قصد مواجهة أزمة السكن المتزايدة، ومن أجل تحقيق التوازن بين أقطاب هذه المعادلة الصعبة وإيجاد حل وسط وضع المشرع نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري الذي نصّ على أن: "القانون هو الذي يرخّص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير"، لكن يؤخذ على هذه المادة أنها منحت سلطة الترخيص بتحويل الأراضي الفلاحية إلى السلطة التشريعية لأنها المنوطة بوضع القوانين وهذا ما يتناقض مع الواقع ومع أحكام المادة 21

من قانون التوجيه العقاري التي تنصّ على أن: "الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير"، بمعنى أن تخصيص الأراضي القابلة للتعمير يكون عن طريق أدوات التعمير مجسّدا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وهي مخططات تختص بوضعها البلدية، وأن إجراءات إصدارها لا تخضع للمصادقة أو المناقشة من قبل البرلمان.

## خاتمة:

لا يسعنا في ختام هذه الدراسة إلا أن نشير إلى أنه وبالرغم من المجهود التشريعي الهام فإن الترسنة القانونية المنظمة للأراضي الفلاحية لا تزال تسجل بعض الإختلالات التي يمكن إجمالها فيما يلي:

- عدم ملائمة مختلف النصوص القانونية المنظمة لاستعمالات الأراضي الفلاحية مع بعض قوانين التهيئة والتعمير والتي تصل حدّ التناقض في بعض الحالات كما سبق الإشارة إليه.
- افتقار السياسة التشريعية في مجال حماية الأراضي الفلاحية للتنسيق والالتقائية المطلوبين، حيث يتم صياغة النصوص القانونية (تشريعية وتنظيمية) وفق مقاربة منفردة لكل قطاع على حدة مما يؤدي إلى تداخل النصوص في بعض الحالات، لا سيما بين قطاع السكن والعمران وقطاع الفلاحة.
- تعدد أشكال تملك الأراضي الفلاحية فألى جانب الملكية العامة التي تتميز بجمود وصلابة المبادئ التي تحكمها لا سيما قاعدتي عدم القابلية للتصرف، والتقاعد وهي القواعد التي وإن كانت تحقق الحماية الفعلية لهذه الأملاك، إلا أنها من جهة أخرى وفي كثير من الأحيان تكون حجر عثرة أمام تهيئة الأراضي الفلاحية واستثمارها، نجد كذلك الملكية الخاصة التي تشكل نسبة معتبرة من الوعاء العقاري الفلاحي والتي أدى ضعف تدخل الدولة في رقابتها لا سيما عند تداولها في السوق العقارية إلى تحويل أغليبيتها للاستعمال كقطاع قابلة للتعمير.

- 1- المادة 19 من دستور 2016.
- 2- المادة 04 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر، عدد: 49).
- 3- الجزائر بالأرقام: 2013-2014-2015، الديوان الوطني للإحصائيات، ص 37.
- 4- عماري زهير، القطاع الفلاحي في الجزائر بين الإمكانيات المتاحة وإشكاليات الاكتفاء الذاتي.. أين الخلل؟! دراسة قياسية منذ سنة 1980، مدخلة أقيمت في الملتقى الدولي التاسع حول استدامة الأمن الغذائي في ضوء المتغيرات والتحديات الاقتصادية الدولية، المنعقد يومي 23 و 24 نوفمبر 2014، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الشلف، ص 10.
- 5- لمزيد من التفصيل حول هذه الأصناف أنظر: عياش خديجة، سياسة التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر 3، 2010/2011، ص 24-25.
- 6- فوزية غربي، الزراعة الجزائرية بين الاكتفاء والتبعية، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2007/2008، ص 25
- 7- نفس المرجع، ص 43.
- 8- بن خزناني أمينة، دور التكامل الاقتصادي في تحقيق الأمن الغذائي المستدام في دول المغرب العربي، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية، وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف 1، 2012/2013، ص 37.
- 9- فوزية غربي، المرجع السابق، ص
- 10- نفس المرجع، من 46 إلى 50.
- 11- بن معمر رابع، تصنيف الأراضي الفلاحية، ص 05، متوفر على الموقع: [file:///c:/usets/HPC/Downloads/aa89119381v11on399eo2c934de1552%20\(1\).pdf](file:///c:/usets/HPC/Downloads/aa89119381v11on399eo2c934de1552%20(1).pdf) تاريخ الاطلاع: 2017/11/26
- 12- تنص المادة 52 من دستور 1996 على أن: "الملكية الخاصة مضمونة..". وهما أكد عليه التعديل الدستوري في 2016 من خلال المادة 64.
- 13- تنص المادة 23 من القانون 90-25 على أنه: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:.....أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.....". وتصنف المادة 27 من نفس القانون: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".
- 14- المادة 24 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري سالف الذكر.
- 15- بن معمر رابع، المرجع السابق، ص 05
- 16- نصت المادة 4 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون أملاك الدولة، ج.ر، عدد: 52 على ما يلي: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز".
- 17- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، (ج.ر، عدد: 46)
- 18- الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج، ر، عدد: 15
- 19- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009، ص 13.
- 20- المرسوم رقم: 69-15 المؤرخ في 15/01/1969، المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي للتسيير الذاتي وحقوق وواجبات أعضائها، (ج، ر، عدد: 15).
- 21- الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر، عدد: 97.
- 22- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، (ج.ر، عدد: 50).

- 23- بن معمر رابح، المرجع السابق، ص 06
- 24- نفس المرجع، ص 06.
- 25- القانون رقم: 10-03 المؤرخ 2010/08/16 المتضمن لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، (ج.ر، عدد: 46).
- 26- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، (ج.ر، عدد: 34).
- 27- والمرسوم التنفيذي 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، ج.ر، عدد: 55 المطبق للمادة 19 من قانون التوجيه العقاري.
- 28- المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفية منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، (ج.ر، عدد: 83).
- 29- الأمر رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، (ج.ر، عدد: 21).
- 30- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، (ج.ر، عدد: 90).
- 31- القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 مايو 2001 المعدل والمتمم للأمر رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، (ج.ر، عدد 29).
- 32- المادة 05 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، سالف الذكر.
- 33- المادة 6 من نفس القانون.
- 34- المادة 7 من نفس القانون.
- 35- المادة 8 من نفس القانون.
- 36- المادة 9 من نفس القانون.
- 37- موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، أو على الموقع: [www.nhuv.gov.dz/fichiers/statiques/34.pdf](http://www.nhuv.gov.dz/fichiers/statiques/34.pdf) تاريخ الاطلاع: 2017/11/27.
- 38- جريدة الخبر، العدد 8731، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2017.
- 39- محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 16، جامعة غرداية، 2012، ص 332.
- 40- زاوي فاتح، التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، الأسباب والنتائج -حالة بلدية شلغوم العيد، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض والجغرافيا، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2015، ص 15.
- 41- نفس المرجع، نفس الصفحة.
- 42- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المصادق عليه بموجب القانون 10-02، المؤرخ في 29 يونيو 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر، عدد 61 صادر بتاريخ 21 نوفمبر 2010، ص 13.
- 43- نفس المرجع، نفس الصفحة.
- 44- زاوي فاتح، التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، المرجع السابق، ص 15.
- 45- متيجة هي التسمية التي تطلق على مجموع السهول المنطقة الوسطى من شمال الجزائر، والذي يظم أربعة ولايات على غرار الجزائر العاصمة، والبلدية، تيبازة، وبومرداس، وهو عبارة عن مزارع للحمضيات والعنب.. ويحتضن السهل المتيجي مدنا كالبليدة وبوفاريك والعفرون وغيرها، حيث يتربع على مساحة إجمالية تقدر ب 1300 كلم<sup>2</sup>. أنظر: روفية.ب.، جريدة المشوار السياسي، الصادرة بتاريخ، 24 أفريل 2016.
- 46- زاوي فاتح، التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، المرجع السابق، ص 15.
- 47- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011، ص 44.

- 48-المادة 23 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في الأول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، (ج.ر، عدد: 52).
- 49-خوارجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 130.
- 50-تنص المادة 48/فقرة 2 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري "...يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها..." فيما نصت المادة 52 من نفس القانون: "...يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة الإدارية....".
- 51-المادة 36 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، سالف الذكر.
- 52-المادة 37 من نفس القانون.
- 53-خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 135.
- 54-المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، (ج.ر، عدد: 84).
- 55-المادة 08 من القانون رقم 20-08 المؤرخ في 08 مايو 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وهيئتها، (ج.ر، عدد: 34).
- 56-المادة 16 من القانون رقم: 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، (ج.ر، عدد 44).
- 57-نصت المادة 39 من القانون 08-15 على أنه: "لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة....".
- 58-نصت المادة 16 من القانون 08-15: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون....البنائات المشيدة على أراضي فلاحية.....باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني....".
- 59-المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الوطنية المدججة في قطاع عمراي، (ج.ر، عدد: 57).
- 60-نصت المادة 53 من هذا القانون على أنه: "يمكن للدولة استرجاع الأراضي التابعة للأُملاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون 87-19 إذا كانت هذه الأراضي مدججة في قطاع عمراي بموجب ادوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع الساري المفعول بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي..." القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998
- 61-التعليمة الرئاسية رقم: 05 المؤرخة في 14 أو 05، القاضية بالحد من الزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية.
- 62-التعليمة الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي وذات الطابع الغايي.
- 63-المنشور الوزاري رقم: 558 الصادر بتاريخ 03 سبتمبر 2014 عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.