

# جامعة سعد دحلب بالبليدة

## كلية الحقوق

### قسم القانون الخاص

التخصص: القانون العقاري

تملك الأراضي الفلاحية بإحيائها و استصلاحها  
في الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري

من طرف

**مفتاح دليوح**

أمام اللجنة المشكلة من

رئيسا  
مشرفا و مقرا  
عضوا مناقشا  
عضوا مناقشا  
عضوا مناقشا

أستاذ محاضر ، جامعة البليدة  
أستاذ محاضر ، جامعة الجزائر  
أستاذ محاضر ، جامعة البليدة  
أستاذ محاضر ، جامعة البليدة  
أستاذ محاضر ، جامعة سطيف

د. العيد حداد  
د. عبد المجيد بيرم  
د. رشيد بن شويخ  
د. خالد بوشمة  
د. بلمامي عمر

البليدة ، أفريل 2007

## ملخص

تكتسب ملكية الأشياء بطرق اتفق الفقهاء الإسلامي و الوضعي على أغلبها، و هي : الاستيلاء، والميراث، و الوصية ، و الشفعة . و أضاف القانون و الفقه الوضعيان : الالتصاق، والحيازة . غير أن القانون حاليا قصر الاستيلاء على المنقولات، أما الفقه الإسلامي فاعتد بالاستيلاء على الأراضي لتملكها بإحيائها، و في مقابل ذلك رخص القانون الجزائري تملك الأراضي الخاصة للدولة، ولكن عن طريق عقد الاستصلاح، إذ تضم أملاك الدولة الخاصة أراض واسعة معطلة عن أي استغلال، ويقع معظمها في الصحراء أو في المناطق السهبية، ولذلك فانها تحتاج إلى تدخل تقني و موارد مالية كبيرة لتحويلها إلى مناطق معمورة فلاحيا، ولعجز الدولة عن استصلاح كل هذه الأراضي لجأت في بداية الثمانينيات إلى إصدار أول تشريعات الاستصلاح التي تمنح الأرض المرشحة الاستصلاح بشرط استصلاحها وهو القانون 18/83 ، ولكن هذا القانون ظل محل استفادة الأفراد على مستوى أراض محدودة لمشاريع صغيرة تتفق و قدرة المستصلح المالية، وأصدر لهذا الغرض المرسومين التنفيذيين 289/92 ، و 483/97 .

لقد كانت الأحكام الجوهرية لهذه التشريعات معروفة و مدروسة في الفقه الإسلامي في أبواب إحياء الموات، إذ يعرفه الفقهاء بأنه : " التسبب للحياة النامية بالأرض ببناء أو غراس أو سقي ... أو بكل ما تعارف الناس على أنه إحياء " و هذا التعريف ليس بعيدا عما أورده المرسوم التنفيذي 483/97 في المادة الثانية بأنه : " يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها " .

ولقد اشترطت الشريعة الإسلامية في المحيي، والقانون الجزائري في المستصلح أن يكون من رعايا الدولة، وأن يكون ذا أهلية لامتلاك المال، كما اتفق القانون مع رأي أبي حنيفة في وجوب أخذ إذن الحاكم أو ترخيص السلطة؛ أما الأراضي محل الإحياء أو الاستصلاح فقد قيدت بعدة شروط من جانب الشريعة والقانون اتفقا عليها في معظمها، من مثل : ألا تكون ملكا خاصا، أو وقفا، أو داخلية في المناطق العمرانية أو قريبة منها، أو أرضا محمية أو غابية ... فإذا توافرت هذه الشروط وقام كل من المحيي بإحياء الأرض بالأعمال المعتبرة في الإحياء، والمستصلح بما التزم به في عقد الاستصلاح، أصبح المحيي مالكا، وارتفع الشرط الفاسخ عن عقد الاستصلاح، بعد مراقبة هذه الأشغال من قبل الدولة، وعن كانت ملكية المحيي قد تمت بواقعة الإحياء، و ملكية المستصلح بالعقد .

## شكر

الذين ساعدوني في بحثي هذا كثيرون ، ولا أجد ما أكافئهم به إلا أن أنوه ببعضهم، عسى ذلك أن يكون سبيلا إلى شكر الله .

فأقدم شكري خالصا لمن علمني - مخلصا - حرفا، بدء من معلمي في الكتاب سي محمد لوعيلة ، إلى المشرف على هذا البحث د/ عبد المجيد بيرق ، وبمن فيهم خاصة أساتذتنا الكرام بكلية الحقوق بجامعة البليدة .

دون أن أنسى من أعانني ولو بشطر كلمة في إعداد هذه الصفحات ، وأخص منهم بالذكر القائمين بمكتبتي : المركز الثقافي الإسلامي ، ومعهد الحقوق بالجلفة : عبد الكريم وزعيتري وفوزية ، و فتیان الملمات : محمد بونوة و مبارك حمزة و معمر و جمال الدين ميمون ، و بلقاسم بودينار ، و بن قويدر زبيري ، كما أجزل شكري إلى التي وفرت لي جو العمل و أذكت مثابرتي : زوجتي الغالية، و إلى أخوي بشير و عبد الله ، و أخواتي العزيزات اللاتي ما فتنن يدفعنني قدما إلى النجاح .

إلى كل هؤلاء و إلى غيرهم ممن لا أعلمهم و لكن الله يعلمهم .

أرفع لهم خالص امتناني .

## إهداء

أرفع هذا العمل المتواضع لمن رفع الله ذكرهما و عظم قدرهما ، و أقدمه لمن قدم الله حقهما  
و أكد فضلهما .

إلى الغاليين العزيزين .

إلى الوالدين الكريمين : سعدية و أحمد.

رزقنا الله طول بقائهما و خالص رضائهما .

مع صادق البر و الدعاء و جميل الشكر و الثناء.

## الفهرس

|    |  |
|----|--|
|    | ملخص   |
|    | شكر  |
|    | إهداء  |
|    | الفهرس   |
| 06 | مقدمة  |
| 11 | 1. أسباب كسب الملكية في الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري |
| 12 | 1.1. كسب الملكية ابتداء بالاستيلاء                           |
| 12 | 1.1.1. الاستيلاء على المنقول                                 |
| 14 | 2.1.1. الاستيلاء على العقار                                  |
| 15 | 2.1. كسب الملكية عن طريق الوفاة                              |
| 16 | 1.2.1. كسب الملكية بالميراث                                  |
| 17 | 2.2.1. الوصية  |
| 20 | 3.1. كسب الملكية في ما بين الأحياء                           |
| 20 | 1.3.1. الالتصاق  |
| 25 | 2.3.1. العقد   |
| 28 | 3.3.1. الشفعة  |
| 32 | 4.3.1. الحيابة   |
| 38 | 2. إحياء الأرض الموات و استصلاحها                            |
| 39 | 1.2. مفهوم إحياء الأرض الموات ، و استصلاحها                  |
| 39 | 1.1.2. مفهوم الإحياء كما ورد في الفقه الإسلامي و مشروعيته    |
| 41 | 2.1.2. مفهوم الاستصلاح طبقا للقانون الجزائري و تأصيله        |
| 46 | 3.1.2. الأعمال المعتبرة في الإحياء و الاستصلاح               |
| 49 | 2.2. شروط عملية إحياء الأرض ، أو استصلاحها                   |

|     |  |
|-----|--|
| 49  | 1.2.2. الشروط المطلوبة في محي الأرض أو مستصلحها                    |
| 54  | 2.2.2. الشروط المتعلقة بالأرض محل الإحياء أو الاستصلاح ، وتحديدتها |
| 62  | 3. الأحكام المتعلقة بالإحياء و بالاستصلاح                          |
| 63  | 1.3. تملك الأرض المحيية أو المستصلحة                               |
| 63  | 1.1.3. اختلاف الأثر القانوني بين الإحياء و الاستصلاح               |
| 69  | 2.1.3. تملك الأرض المستصلحة بعقد بيع                               |
| 76  | 3.1.3. مدى ملكية المحيي أو المستصلح على الأرض                      |
| 83  | 2.3. الرقابة على أشغال الإحياء و الاستصلاح                         |
| 83  | 1.2.3. أساس قيام معاينة السلطة لأشغال الإحياء أو الاستصلاح         |
| 86  | 2.2.3. كيفيات الرقابة على أشغال الاستصلاح و نتائجها                |
| 91  | الخاتمة  |
| 122 | المراجع  |

شغل موضوع الأرض و طرق تملكها فكر المفكرين و المشرعين و رجال الفقه و القانون منذ بدايات التجمعات الزراعية ، و ارتبطت ملكيتها بعيش الإنسان أولا ثم بقيام المدنيات و نشوء الصراعات للسيطرة على الملكيات الكبرى ثم الممالك و الدول .

و للتخفيف من حدة التنافس و التزاحم على الملكيات العقارية وضع المشرعون بمساعدة الفقه والفكر الإنساني طرقا وضوابط تتيح اكتساب ملكية الأرض و تنظم انتقالها و تداولها لتدخل في خضم حركة الاقتصاد ، بعد أن ظلت فترة طويلة تمثل قيما اجتماعية كونها ذخيرة العشيرة و موئل الجماعة ومظهرا من مظاهر سيادتها .

### التعريف بالموضوع :

ولقد وصل الفكر القانوني في العهود المتأخرة إلى تنظيم أكثر تطورا في موضوع الملكية، ولاسيما ملكية العقار، ولا شك أن جانبا من التطور الذي بلغته القوانين الحديثة كان مرده إلى تلاقح المجموعات التشريعية الكبرى و اخذ النظم القانونية بعضها من بعض ، و لا يمكن لأحد أن ينكر الآن ما كان للشريعة الإسلامية على هذه القوانين الوضعية من فضل ، جعل المشرعين في البلاد العربية يلتفتون بعد انحسار موجة الاستعمار و تعطيل أحكام الشريعة الإسلامية في هذه البلاد يلتفتون إلى معين هذه الشريعة ، و يأخذون منها أحكاما كثيرة في موضوعات مثل التعسف في استعمال الحق ، وأحكام الأهلية ، و الأحوال الشخصية عموما و الشفعة ... و من ذلك في الملكية أن كثيرا من القوانين العربية نصت على تمليك أراضي الدولة الخاصة أو الأراضي المباحة لمن يقوم على إعمارها استنادا إلى مبدأ شرعي ورد ضمن حديث للنبي صلى الله عليه وسلم أن « من أحيا أرضا ميتة فهي له ».

وقامت التشريعات بتطوير الأحكام المترتبة عن هذا المبدأ ، كما فعل المشرع الجزائري في تشريعات الاستصلاح التي هي محل دراستنا في هذا البحث مقارنة مع أحكام إحياء الموات في الشريعة الإسلامية التي أثمرت اجتهادات كبيرة و مفصلة ، كانت مصدرا مباشرا أو غير

مباشر لمشرعي القوانين العربية بما فيهم مشرعي الجزائر ليجدوا فيه حلا لهذه الأراضي البور الواقعة في الصحراء أو على تخومها ، و هو حل يرفع العطالة عن أراض تشكل نسبة هائلة من مساحة بلادنا، ويرفع العطالة عن القوى البشرية ليجعل مكافأة جهد خدمة الأرض هو تملكها.

و حيث أن تطبيق أحكام إحياء الأرض ، و تملك الأرض على أثره كان ساريا منذ العهد النبوي، انطلاقا من الحديث الآنف الذكر ، فإن فقهاء الشريعة الإسلامية أولوا هذه الأحكام عناية كبيرة وتناولوها في الغالب ضمن الكتب الموسوعية التي تفصل مجمل أحكام الشريعة في أبواب مسماة بأبواب إحياء الموات ، و كان ممن فصل فيها بعض التفصيل و اعتمدها بالرجوع إليه في هذه الدراسة : الشيخ محمد عرفة الدسوقي في حاشيته على الشيخ أحمد الدردير ، و ابن قدامة المقدسي في المغني ، و كذا محي الدين بن شرف النووي في كتابه المجموع شرح المذهب للشيرازي ، و شمس الدين السرخسي في كتابه المبسوط ... و أيضا ما تناوله الإمام مالك في المدونة باقتضاب ، و ما أشار إليه الماوردي في ( الأحكام السلطانية ) ، و كانت هذه المؤلفات مراجع لبعض الدارسين من الفقهاء المحدثين مثل الشيخ محمد أبو زهرة في كتابه الملكية و نظرية العقد ، و وهبة الزحيلي في ( الفقه الإسلامي و أدلته )، وهناك من أفرد للموضوع كتابا كان لنا منه بعض الاستفادة كالأستاذين د. محمد السعيد رشدي في كتابه إحياء الموات ، و د. محمد الزحيلي في ( إحياء الأرض الموات ) .

و إن كانت هذه المراجع في جملتها قد أضاعت لنا الأحكام الشرعية لإحياء الموات ، فقد بقي علينا استخلاص نظائرها في القانون الجزائري، فعمدنا بالدرجة الأولى إلى استنباط هذه الأحكام من القانون 18/83 و مرسومه التنفيذي 83 / 724 ، والمرسومين التنفيذيين : 289/92 ، و 483/97 . أما ما كتبه بعض الدارسين الجزائريين فكان في مجمله يقتصر على شرح إجمالي لبعض مواد القانون 18/83 ، و إشارات خفيفة إلى تأثيره بأحكام إحياء الموات ، و لم يذهب بعيدا في التفصيل ، و لذا كان جهدنا منصبا على تحليل هذه التشريعات جملة واحدة ووضعها إلى جانب أحكام الشريعة ، و فحصها بدقة و استنباط ما لها وما عليها .

لقد استعمل المشرع مصطلح (الاستصلاح) في مقابل (الإحياء) ، و مع ذلك فهذا لا يدل على اختلاف بينهما في الأسس و الأهداف التي تقوم في كليهما و التي ترجع في أصلها للإحياء؛ و لكن هناك تباينا و لاشك في كثير من الفروع و الجوانب التطبيقية ، و إلا لما كان هناك مدعاة لهذه المقارنة ، و لأجل هذا آثرنا الإبقاء على الاصطلاحين في عنوان البحث ، و حددنا مجال التملك بالأراضي الفلاحية ، باعتبار ما ستؤول إليه بحكم الإحياء أو الاستصلاح ، ولم نوسعه إلى الأراضي العمرانية التي يمكن تملكها بالإحياء في الشريعة الإسلامية ، ذلك أن مجال المقارنة هنا غير وارد ، لأن القانون لا يوسع مجال التملك بالاستصلاح إلى هذه الأراضي لأسباب اقتصادية و تنظيمية ..



## الإشكالية :

و على ذلك لنا أن نتساءل لتشكيل بنى الموضوع ، عن المقصود باصطلاح ( إحياء الأرض الموات ) و (استصلاح الأرض) ؟ و ما مدى التطابق أو الاختلاف بين الاصطلاحين ، و أثر ذلك في الأحكام المترتبة عنهما ؟ و لا سيما أثر التملك ذاته ، و موقع سبب هذا التملك من أسباب كسب الملكية العقارية ؟

## أهمية الموضوع :

فهذه الفكرة – اكتساب الأرض عن طريق إحيائها أو استصلاحها – فكرة لا تزال حية ... وأهميتها قائمة و مرتبطة بأهمية العقار الذي أصبحت ملكيته ذات أبعاد اقتصادية و اجتماعية واسعة ، إذ أن التنمية التي تراد للعقار الفلاحي خاصة و إدخاله معترك التقدم الاقتصادي تعطي أهمية بالغة لهذا العقار من جهة و للدراسات المتعلقة به و منها تملكه بإحيائه أو استصلاحه من جهة أخرى .

و بالتالي تكمن أهمية الموضوع أيضا في ما يعلق على عمليات استصلاح الأراضي من توسيع المناطق الفلاحية، و المساهمة في الحد من تعرض المناطق السهلية للتصحر و في إعمار هذه المناطق المستصلحة ، و في إتاحة فرصة العمل للشباب البطال من خريجي المعاهد الفلاحية أو من محترفي الفلاحة من مختلف الأعمار .

فالملاحظ أن أول تشريعات الاستصلاح و هو القانون 83 / 18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية برغم صدوره في المرحلة الاشتراكية إلا انه لا يزال ساري المفعول ، ولم يؤثر عليه صدور التشريعات المتعلقة بالعقار بل عززته ، لأن الأهداف التي يرمي إليها لا تزال نفسها ، بل إنه يساعد أيضا في توسيع الملكية الفردية كما هو الاتجاه السائد بعد طغيان الملكية الجماعية ، و لذلك تلاه تشريعان هما : المرسوم التنفيذي 289/92 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية، و المرسوم التنفيذي 483/ 97 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

## دوافع الموضوع :

كانت أهمية الموضوع كما أشرنا إليها، دافعا أساسيا لنا إلى بحث هذا الموضوع ، و إدراك الارتباط بين أجزائه إن في الشريعة أو القانون ، لحيويته في حياتنا العملية بالنسبة للمشتغلين بالقانون أو للمترشحين للاستصلاح ، كما حفزنا أيضا ميل شخصي تجاه الدراسات المقارنة و كشف أصالة الفكر القانوني الذي يميز تشريعنا في بعض جوانبه و تأكيد الفكرة بأن الشريعة الإسلامية مرجع أساسي للمشرع الجزائري و لاسيما في الجانب المدني.

## المنهج المتبع :

ولذلك فإن هذه التشريعات ستكون هي ميدان بحثنا إلى جانب أبواب ( إحياء الموات ) في الفقه الإسلامي لإيضاح مدى الصلة بين التفكير القانوني للمشرع الجزائري و الاجتهادات الواردة في الفقه الإسلامي ، و ذلك ما اقتضى منا أن نسير وفق المنهج المقارن كمبدأ عام نظرا لطبيعة الموضوع من خلال عنوانه و هدفه ، و ستكون مقارنتنا تداخلية كل ما كانت هناك مساحة معتبرة يشترك فيها كل من الشريعة و القانون إلا إذا استبان الاختلاف و التفاصيل في الرؤية و التناول بينهما، على أننا لن نستغني عن المنهج الوصفي التحليلي الذي يرتبط لا شك بالمقارنة حين عرض الطبيعة القانونية للعقار محل الإحياء أو الاستصلاح ، أو حين شرح الأحكام و تحليلها و تبريرها ... أو غير ذلك.

## خطة البحث إجمالاً :

إن المقارنة بين تملك الأرض بإحيائها في الشريعة الإسلامية و استصلاحها في القانون ، توجب أولاً وضع واقعة الإحياء أو عقد الاستصلاح ضمن أسباب كسب الملكية في الشريعة الإسلامية والقانون كفصل تمهيدي ، يتضمن المباحث الآتية :

أولاً : كسب الملكية ابتداء ، و ينضوي تحته مطلبان في الاستيلاء على المنقول ، و على العقار

ثانياً : كسب الملكية عن طريق الوفاة ، و يحتوي مطلبين في الميراث و الوصية .

ثالثاً : كسب الملكية في ما بين الأحياء ، و يتضمن مطالب أربعة في : الالتصاق ، و العقد ، و الشفعة ، و الحيازة.

ثم عالجننا في الفصل الأول موضوع : إحياء الأرض الموات و استصلاحها ، و قسمناه إلى مبحثين :

أولاً : في مفهوم إحياء الأرض و استصلاحها ، و تضمن ثلاثة مطالب في : مفهوم الإحياء ، و مفهوم الاستصلاح ، و ما يعتبر من أعمال الإحياء ، و الاستصلاح .

ثانياً : في شروط عملية إحياء الأرض أو استصلاحها ، و تضمن مطلبين : شروط المحيي أو المستصلح ، و شروط الأرض محل الإحياء أو الاستصلاح .

أما الفصل الثاني : فقد انصب على إيضاح الأحكام المتعلقة بالإحياء و بالاستصلاح ، و هذا ضمن مبحثين :

أولاً : في تملك الأرض المحيية أو المستصلحة ، وقد تشعب عنه ثلاثة مطالب : عالج الأول اختلاف الأثر القانوني بين الإحياء و الاستصلاح ، و عالج الثاني تملك الأرض المستصلحة بالعقد ، و الثالث في مدى ملكية المحيي أو المستصلح على الأرض .

ثانياً : في الرقابة على أشغال الإحياء و الاستصلاح ، و قد تضمن مطلبين : الأول في أساس قيام معاينة السلطة لأشغال الإحياء و الاستصلاح ، وتضمن الثاني كفيات الرقابة على أشغال الاستصلاح و نتائجها .

و إننا حين نرجو أن تكون هذه الخطة وافية بالحد الأدنى من الغرض ، نرجو في الوقت نفسه أن نعتذر لأساتذتنا الكرام عن ما يجدون من تقصير أو نقائص في هذا البحث المتواضع ، و الله أسأل سداد الرأي و بلوغ القصد.

## الفصل 1

### أسباب كسب الملكية في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري

اختط كل من الشريعة الإسلامية والقانون طرقا محصورة تؤدي إلى كسب الملكية ، بحيث أنّ تجاوزها إلى غيرها يعد محظورا ينتج عنه تعد على ملكية الغير أو أكل مال بالباطل ، ممّا يكون معه إقرار الطرق المشروعة لكسب الملكية وتحديدتها تنظيما لوسائل الحصول على الأموال في إطار شرعي يتيح تمتع كل شخص بملكيتته وحقه في امتلاك أموال أخرى بواسطة هذه الأسباب التي هي بمعنى آخر مصادر تملك .

وقد وافق القانون المدني الجزائري في مواده من 773 إلى 843 في إيراد طرق كسب الملكية ما ذهب إليه الفقه الإسلامي في أغلب الأسباب ، وهي: الاستيلاء ، و الميراث ، والوصية ، والعقد، والشفعة، وأضاف الالتصاق ، الذي لم يورده الفقه الإسلامي ، كما أضاف الحيازة التي لم يقرّها الجمهور غير المالكية .

وسنبحث في هذه الأسباب مقتصرين على جوانبها العامة والمهمة التي تلبي القصد العام للبحث دون التّجاوز إلى التّفاصيل وهذا ضمن التقسيم الذي جرى عليه بعض من الفقه الوضعي فتكون مباحث هذا الفصل كالتالي :

**1.1. كسب الملكية ابتداء بالاستيلاء.**

**2.1. كسب الملكية عن طريق الوفاة.**

**1.3. كسب الملكية ما بين الأحياء.**

## 1.1. كسب الملكية ابتداء بالاستيلاء

الاستيلاء هو الوسيلة الوحيدة في كسب الملكية ابتداء، فهو سبب منشئ لها يتم بوضع اليد على الشيء المباح بنية تملكه فعلا لا قولاً أو عقداً [1] ص210، وهو كواقعة مادية يقع على الأشياء (لا الأموال) سواء كانت عقارات أو منقولات، غير أن وقوعه على العقارات أصبح نادراً لاعتبار العقارات غير المملوكة للأفراد، أو غير الخاضعة لنظام الوقف آتلة إلى ملكية الدولة ولا يرد عليها الاستيلاء. على أن الأمر يختلف قليلاً في الشريعة الإسلامية كما سنرى إذ أنه يتصل بصلب بحثنا في تملك الأرض بإحيائها .

وعلى ذلك فإننا لاستيفاء هذه النقاط سنلقي الضوء عليها من خلال المطلبين التاليين :

1.1.1. الاستيلاء على المنقول , 1.1.2. الاستيلاء على العقار.

### 1.1.1.1. الاستيلاء على المنقول

بتنوع المنقولات تتنوع أحكام الاستيلاء الواردة عليها، فمنها الجماد ومنها النبات ومنها الحيوان ، غير أنها تندرج ضمن نوعين من الاستيلاء : الاستيلاء على ما لم يكن مملوكاً من قبل، و الاستيلاء على ما كان مملوكاً، ولكن قبل هذين العنصرين الذين نتناولهما في فرعين ، نتناول ما يشترط في الاستيلاء ضمن فرع أول ، كل ذلك بإيجاز شديد .

#### 1.1.1.1.1. شروط الاستيلاء على المنقول

يرى الفقه الإسلامي أن الاستيلاء حتى ينتج أثره بإنشاء الملكية للمستولي يجب أن يتوفر فيه الشرطان الآتيان:

1- ألا يسبق إلى إحرازه شخص آخر لقوله عليه الصلاة والسلام : « من سبق إلى ما لم يسبقه إليه مسلم فهو له » رواه أبو داود من حديث أسمر بن مضر [2] ج8ص225.

2- نية تملكه إذ أنّ من نشر شبكته للتجفيف مثلا فوقع فيها طائر لم يملكه فإذا سبق إليه غيره وقبض عليه بقصد تملكه تملكه [3] ج5، ص502.

على أنّ الفقه الوضعي ينظر إلى هذين الشرطين كعنصرين من ضمن عملية الاستيلاء، فيرى في الشرط الأوّل عنصرا ماديا يتحقّق بوضع اليد على المنقول استثنائا به دون الكافة، ويرى في الشرط الثاني عنصرا معنويا إراديا [4] ص162.

### 2.1.1.1. صور الاستيلاء على المباح من المنقولات

1- الاستيلاء على الجماد : نعرض هنا بإجمال إلى ما خصّه الفقهاء بالدراسة من ذوات غير حيّة، خلت عادة من مالك، أو كانت منفعتها مشاعا بين الناس ومن هذه الأخيرة الماء والنار فيتملكان بالإحراز لقوله عليه الصلّاة والسّلام : « لا يمنع الماء و النار و الكلا» [5] ج17، ص293 إلا أنّه : « إذا استولى عليها إنسان ملكها وحده دون غيره ولم يستطع غيره امتلاكها، إلا عن طريقه بسبب ناقل للملكية كالبيع مثلا» [6] ص167. ولا يخالف المشرع الجزائري هذه الأحكام العامّة، إذ تعتبر المادة 692 من القانون المدني أنّ جميع موارد المياه ملك للجماعة الوطنية، و قضى المجلس الأعلى [7] في هذا الصدد بتأييد قرار يقضي بحق صاحب بستان في سقيه من مورد متنازع فيه استنادا إلى المادة 692 / 2. أمّا ملكية الفرد لما يحفر في أرضه من آبار فهي جزء من ملكيته للأرض محلّ البئر كما يفهم من المادة 675 من القانون المدني، وأمّا منعه لحقّ الشفّة عن الآخرين إذا لم يجدوا غيره، فيعدّ تعسفا في استعمال الحقّ، غير أنّ المشرع جعل من حقّ المواطن الحصول على الماء الصّالح للشرب له طبقا للمادة 3 الفقرة 2 من القانون 12/05 التعلق بالمياه [8] م: 2/3.

2- الاستيلاء على النبات : يتمثل النبات المباح ممّا يكون محلا للاستيلاء في الكلا والأجام. فالكلا هو ما نبت من غير استزراع من عشب وحشيش، والأجام هي الغابات والشجر الكثيف غير المملوك لشخص. والكلا يبقى على إباحته، ولو كان في أرض مملوكة للحديث السابق « لا يمنع الماء و النار و الكلا » على ما ذهب إليه الحنفية والحنابلة [9] ج23 ص165. ، « و ذهب الشافعية والمالكية إلى أنّ الكلا إذا نبت في أرض مملوكة كان ملكا لصاحبه يجوز له بيعه ومنع الناس عنه سواء نبت بنفسه أو بعلاج صاحبه » [10] ج4 ص377.

فأمّا الأجام والغابات العامّة فتبقى على الإباحة والشركة العامّة وما يحرز منها يصبح ملكا لمحرزه، فإذا كانت مملوكة للأشخاص اقتصر منفعتها عليهم لأنّها تنبت على ملك صاحبها،

ولا تقتنى أراضيها إلا لقصد الانتفاع منها [10] ج4 ص377. ، " لكن للدولة تقييد المباح بمنع قطع الأشجار رعاية للمصلحة العامة و إبقاء على الثروة الشجرية المفيدة " [3] ص105.

3- الاستيلاء على الحيوان : وسيلة الاستيلاء على الحيوان هي الصيد ، وهو حيازة الحيوان المباح غير المملوك لأحد بالقوة أو بالحيلة ، « ويعتبر اصطيدا كل فعل من شأنه أن يخرج الحيوان عن صفة الإمتناع وعدم القدرة عليه » [11] ص137.

والصيد بذلك مصدر رزق مشروع إلا في الحرم أي في المسجد الحرام وما حوله أو الحرم النبوي أو في حال إحرام الحاج أو المعتمر .

وحتى تثبت ملكية الصائد لما يصيده اشترط فقهاء الشريعة له شرطين :

1- أن تتجه نية الصائد إلى الصيد فإن وقع الصيد في شبكة من نشرها لتجف كانت مالا مباحا لمن سبق .

2- أن تمكن آلة الصيد الصائد من السيطرة على الصيد من غير أن ينفلت لأنه حينذاك يكون مالا مباحا .

وهذان الشرطان لازمان للصيد الحكمي أي ما تم بوسيلة من وسائل الصيد المعروفة، فأما الصيد الحقيقي أي إمساك الصائد لصيده بيده أو القبض عليه في داخل المصيدة فلا يتوجب فيه نية الصيد لإعجازه عن الإفلات ، وقد اتفق الفقهاء الإسلامي والوضعي على أن الحيوانات الأليفة لا تملك بالاستيلاء عليها ولكن يشملها حكم اللقطة أو الأشياء الضائعة، كما قرّر الفقه الوضعي أنّ الاستيلاء على المصيد بأن يقع في قبضة الصائد أو أن يصاب إصابة تعجزه عن الإفلات ولو وقع في يد غيره [12] ج9 ص21.

### 2.1.1. الاستيلاء على العقار

جرى فقهاء الشريعة على اعتبار العقار محلا للاستيلاء عليه وذلك إذا كان من الموات الذي لا ينتفع به في الزراعة عادة ، ولم يكن من مرافق التجمعات السكنية، ولم يكن له مالك معين ولم يسبق إليه مستول أمّا إفادة تملكها فهو ما يؤخذ من قوله عليه الصلاة والسلام « من أحيا أرضا ميتة فهي له » [13] ج5 ص302.

وسنأتي على تفصيل ما يتعلق بأحكام إحياء الموات في الفصل الثاني والثالث وإنما نثبت هنا على سبيل أنه سبب منشئ للملكية العقارية على ما أجمع عليه الفقهاء .

فإذا ما عرّجنا على ما جاء به القانون الوضعي نجد أنّ المشرّع الجزائري كان ينحو منذ الاستقلال إلى تجميع الملكية العقارية في يد الدولة ، وتضييقها على الملكية الفردية التي لم تكن لتماشى الصبغة الاشتراكية التي سار على نهجها هذا المشرع منذ الاستقلال. وهذا من خلال سنّه لقوانين تجعل أيلولة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون [14] إلى الخزينة العامة [15] ص59، وكذا سعيه في إطار قانون الثورة الزراعيّة 71-73 المؤرخ في 71/11/8 إلى التقليل من الملكيات الفردية واحتواء الأراضي التي لا مالك لها في حظيرة الملكية الوطنية ، ثمّ اعتباره جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم كلّها من أملاك الدولة، وذلك بحكم المادة 771 من القانون المدني ، وبهذا فقد انتهى مجال الاستيلاء على العقار بالنسبة للخواص، ولم يعد أمرا واقعيا لأنّ ما لا يملكه الأفراد فهو تلقائيا من مجموع أملاك الدولة .

إلا أنّ الدولة في بداية الثمانينات رأت أن تتنازل عن بعض الأراضي التي تحكم عليها قبضتها بصفتها ملكية من الأملاك الاقتصادية ، وتمنحها للأفراد الذين يرغبون في استصلاحها وذلك بموجب القانون 18/83 و المرسومين التنفيذيين 289/92، و483/97 والتي سنلقي عليها الضوء مقارنة مع أحكام إحياء الموات في الفقه الإسلامي، باعتبار الاستصلاح أو الإحياء هو العامل الجوهرية في تملك الأرض والأساس الذي عليه تقوم هذه الملكية .

## 2.1. كسب الملكية عن طريق الوفاة

إذا كانت واقعة الاستيلاء كما رأينا تنشئ الملكية لصاحبها ابتداء فإن واقعة أخرى وهي الوفاة لا تنشئ الملكية لكنّ تنقلها من المتوفى ( المورث ) إلى وارثه بالخلفية العامة أو من المتوفى إلى الموصى له بالخلفية العامّة أيضا أو بالخلفية الخاصّة إذا تعيّن العيّن الموصى بها.

والوفاة في كلتا الحالتين شرط للملكية غير أن الميراث ينتقل جبرا إلى ذمّة الوارث بينما في الوصية لا بدّ من قبول الموصى غالبا إذا كان معيّنا، ولاختلاف الأحكام وتباين الآثار بين الميراث والوصية أفردنا لكلّ منهما مطلبا ضمن هذا المبحث .



## 1.2.1. كسب الملكية بالميراث

نكتفي هنا بما يتصل ببحثنا في أسباب التملك ، و نبحث في التركة وما يتعلق بها من حقوق ثم تحديد وقت انتقال التركة ضمن الفرعين الآتين :

### 1.1.2.1. التركة وما يتعلق بها من حقوق

يقوم الميراث على ثلاثة أركان :المورث والوارث. والموروث وهو التركة ؛ أي ما يتركه المورث من أموال وحقوق مالية وقد يراد بها بمعنى أخص ما يتعلق به حقّ الورثة بعد تصفية التركة، ولقد اختلف الفقهاء في تحديد ما تشمله التركة، غير أنّ رأي الجمهور ما عدا الحنفية أنّ التركة تشمل كلّ ما كان للمورث من أموال أو حقوق لها صلة بالأموال غير متعلّقة بشخص المورث لأنّ ما يتعلّق بشخص المورث ينتهي بوفاته مثل حقّ الانتفاع وحقّ الحضانة. ذلك أنّ المنافع المتقومة كلّها تورث كحقّ الشفعة مثلا بخلاف الحنفية .

ولا نجد في قانون الأسرة 84-11 إشارة إلى مشتملات التركة غير أنّه واستنادا إلى المادة 222 منه نرجع إلى الأحكام السابقة لسدّ هذا المسدّ [16]ص33. على أنّ ما يثار عند حصر عناصر التركة هو : ماذا يؤخذ منها أوّلا فأول؟

لقد اتفقت أحكام المادة 180 من قانون الأسرة مع ما ذهب إليه الأحناف والحنابلة في ترتيب الحقوق المتعلقة بالتركة، إذ تترتب في الفقه و في القانون كالآتي :

- مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع.

- الديون الثابتة في ذمة المتوفى.

- الوصية.

- الورثة [9]ج29ص136-138.

ثم بيت المال أو الخزينة العامة ، ووافق المالكية على ذلك إلا انهم قدموا مطلقا أي حق تعلق بعين في التركة كمرهون مثلا [17]ص197.

### 2.1.2.1. وقت انتقال التركة

إن انتقال التركة إلى الورثة يتقيد في الشريعة الإسلامية، وفي القانون بمبدأ: « لا تركة إلا بعد سداد الديون » [16] ص38، فالديون تكون على التركة لا على الورثة لأن شخصية الوارث تستقل عن شخصية المورث [18] ص1092 و[19] ص528، غير أن حقوق الورثة في التركة بعد ذلك يكون انتقالها بعد سداد هذه الديون طبقاً لاتجاه المالكية، لكن الشافعية في مذهبهم الجديد، والحنابلة في أشهر الروايتين يجعلون الوارث مالكا منذ وفاة المورث مع تعلق الدين بالتركة [12] ص95 و96، وهذا الرأي الأخير هو الذي تبناه المشرع الجزائري، فقد نص في المادة 15 من الأمر 74-75 [20] على انتقال التركة بمجرد وفاة المورث إلى الوارث، إلا أن تصرف الوارث في حقه يبقى مرهونا بوجود استصداره شهادة توثيقية كما نصت المادة 91 من المرسوم 76-63 [21]، وذلك تطبيقاً لمبدأ الأثر الإضافي للشهر، وحفاظاً على سلسلة انتقال الملكية العقارية [22] ص212.

### 2.2.1. الوصية

لا تعيننا تفاصيل الأحكام التي تتبع الوصية وإنما يعيننا منها هنا ما يتصل بكونها سبباً من أسباب الملكية. ولذلك ستقتصر معالجتنا على وقت انتقال الموصى به وعلى الوصية المستترة بتصرفات أخرى، وهما النقطتان اللتان يشتمل عليهما الفرعان الآتيان :

#### 1.2.2.1. وقت انتقال ملكية الموصى به

رغم أنّ الوصية تنشأ بإيجاب الموصي وحده ولكنها لا تلزم إلا بعد وفاة الموصي مصرّاً على وصيته ، وقبول الموصى له بالقول أو ما يقوم مقامه من فعل يدلّ على القبول، كما يذهب الجمهور خلافاً للحنفية الذين اشترطوا فقط عدم الردّ ، وبرأي الجمهور أخذ المشرع الجزائري في المادة 197 من قانون الأسرة [16] ص182 هذا إذا كان الموصى له معيّناً ذا أهلية .

ولكن ما يثار هنا هو متى يثبت للموصى له ملكية الموصى به : أوقت قبوله أم وقت وفاة الموصي ؟

فإذا كان الموصى له قد قبل الوصية ، فإنها تثبت له إذا كانت معيّنة منذ وفاة الموصي ، إلا إذا كان الموصي علقها على زمن معين فتتأخر إلى ذلك الزمن ، وهو مما اتفق عليه الفقهاء ، وإذا قبل الموصى له بالوصية بعد وفاة الموصي ثبتت له منذ تاريخ القبول مستندة إلى وقت الوفاة [16]ص182 ، ويترتب على ذلك أنّ غلات العين الموصى بها تكون من حقّ الموصى له منذ الوفاة « باعتبارها ثمار أو نماء ملكه لا باعتبارها وصية وبذلك لا تدخل هذه الزيادات في حساب خروج الوصية من ثلث التركة » [4]ص191، ويوافق هذا ما ذهب إليه الحنفية والشافعية أما المالكية في بعض أقوالهم والحنابلة فالزوائد عندهم والثمار تختصّ بها الورثة .... [23]ص285.

### 2.2.2.1. الوصية المستترة بتصرفات أخرى

إنّ حرّية الموصي في ماله بعد وفاته مقيدة بالثلث وذلك تحقيقاً لغرضه من فعل الخير ودفعاً للإضرار بالورثة، غير أنّ هناك من يجاوز حدّ الثلث في إيصائه ويستتر هذا التصرف في لبوس تصرف ناجز حال حياته، وحتىّ يمكّن المشرّع الورثة من كشف هذا التحايل اعتبر التصرف في مرض الموت وكذا التصرف لو ارث مع احتفاظ المتصرف بحيازة العين والانتفاع بها مدى حياته؛ قرينتين على هذا التحايل وذلك في المادتين 776 و777 من القانون المدني.

1- التصرف في مرض الموت : تكفل الفقه الإسلامي بتحديد المعنى المراد من [مرض الموت] دون القانون .

« وهو مرض يعجز الإنسان عن عمله العادي بسبب الخوف الناجم عن غلبة الهلاك فيه وائصال الموت به فعلاً، كما أنّه يلحق بمرض الموت كافة الحالات التي تتحد معه في العلة [24]ص247... » [25] ص132، مثل الأسر، والتحام الحرب، والغرق... فكلّ تصرف قانوني – كما تنصّ المادة 1/776 ق.مدني - « يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرّع يعتبر تبرّعا مضافا إلى ما بعد الموت، وتسري عليه أحكام الوصية أيّا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف ».

فالمادة في فقرتها الأولى أعطت قرينة على أنّ تصرفات مريض الموت التي تهدف إلى تبرّع مثل: الهبة والإبراء... تجري عليها أحكام الوصية، ولا عبرة بتسمية التصرف بغير ذلك.

وبالتالي فإنّ هذا التصرف يتوقف على إجازة الورثة فيما جاوز الثلث، أو كان من مصلحة وارث.

وتضيف المادة 776 ق.مدني: « وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا أنّ التصرف القانوني قد صدر عن مورثهم وهو في مرض الموت ولهم إثبات ذلك بجميع الطرق ولا يحتج على الورثة بتاريخ العقد إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً ».

وحتى توتي قرينة الاحتيال في هذا التصرف ثمارها يشترط شرطان :

أولاً: أن يصدر من المورث في مرض الموت ، و إثبات ذلك جعلته الفقرة السالفة على عاتق الورثة موسعة مجال إثباته بكافة الوسائل بما فيها البيّنة و القرائن ، لأنّ ما يراد إثباته هو واقعة العثّ في تقديم تاريخ العقد العرفي عن وقت مرض الموت، و قضى المشرع هنا أنّه « لا يحتج على الورثة بتاريخ العقد إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً، اعتباراً بان الورثة من الغير فيما يتعلق بهذا الاحتجاج لأنهم بصدد الدفاع عن خطر يهدّد حقوقهم في الثروة التي تستمدّ من القانون، و ليست من المورث، لكن يعاب على هذا الحكم الأخير في عجز المادة التي تقضي بعدم الاحتجاج على الورثة بتاريخ العقد إذا لم يكن ثابتاً أن هذا التاريخ يحتجّ به عليهم حتى و لو لم يكن ثابتاً، و إنّما لهم إثبات العكس بكلّ طرق الإثبات [12]ص223 .

ثانياً : أن يكون هدف التصرف هو التبرّع : و لقد أقام المشرع قرينة على اعتبار التصرف تبرّعا إذا تمّ في مرض الموت غير أنّها قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس بأن يقوم من تمّ التصرف له بإثبات أنّه دفع عوضاً لقاء ما أخذ، و لقد يكون التصرف معاوضة ولكن فيها محاباة من جانب المريض مرض الموت لصالح الطرف الآخر، فيسري حكم الوصية على مقدار هذه المحاباة، و مجمل هذه الأحكام قد استقاه المشرع الجزائري من أحكام الشريعة الإسلامية، وأصلها ما رواه أحمد عن أبي زيد الأنصاري « أنّ رجلاً أعتق ستة أعيد عند موته ليس له مال غيرهم، فأقرع بينهم رسول الله صلى الله عليه و سلم، فأعتق اثنين و أرق أربعة » أي أنّه ردّ تصرفه إلى الثلث كحكم الوصية [26]ج6ص491 و ما بعدها.

2- التصرف لوارث مع الاحتفاظ بالحياة و الانتفاع :إذا كان من المقرر شرعا وقانونا – كما سبق – أنّه لا وصية لوارث، إلا بإجازة الورثة، فإنّ المورث إذا أراد التّحليل على هذا الحكم ؛ تصرف للوارث ببيع أو هبة أو غيرهما واشترط الاحتفاظ بحياة المتصرف فيه عيناً، وبحقّ الانتفاع مدى حياته...

غير أنّ المشرع سدّا للطريق أمام هذا التّحليل اعتبر في المادة 777 ق.مدني قيام التصرف السابق لاحقاً بحكم الوصية إذا انطوى على شروط ثلاثة :

أولاً: أن يتمّ التصرف من المورث إلى وارث والعبرة بصفته وارثاً هي بوقت وفاة المتصرف.

ثانيا : احتفاظ المتصرف بحيازة العين مدى حياته، ويثبت ذلك بمجرد واقعة وضع اليد.

ثالثا : احتفاظ المتصرف بحق الانتفاع مدى حياته من العين باستناده إلى مركز قانوني يخوله هذا الانتفاع كالإيجار مدى الحياة مثلا...

فإذا قام التصرف على هذه الشروط قامت معه قرينة على أنّ التصرف وصيّة مستترة، فتخضع لأحكام الوصيّة، غير أنّه جعل هذه القرينة غير قاطعة بقوله في المادة 777 ق.مدني : « ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك » وهذا ما يمنح المتصرف إليه فرصة إثبات أنّ التصرف بيع ناجز مثلا، وأنّ أحد الشرطين لاغ أو له مسوّغ يقدم عوضه البائع إنقاصا في الثمن... وبالتالي لا يسري على التصرف حكم الوصيّة.

ونشير في الأخير إلى أنّ المادة 777 ق.مدني تقابل المادة 927 من القانون المدني المصري وتعدّ هذه الأخيرة مصدرا لها، وقد وضعها المشرع المصري حين كانت الوصيّة للوارث محظورة قبل صدور قانون الوصيّة سنة 1946، ولكنّ النصّ بقي في القانون المدني المصري الجديد وتابعه المشرع الجزائري في ذلك.

### 3.1. كسب الملكية في ما بين الأحياء

تكتسب الملكية بين الأحياء بطرق كلها تنقلها من شخص إلى آخر بواسطة الخلافة الخاصة وذلك بطرق أربعة نضمنها المطالب الأربعة الآتية : أولا : الالتصاق، ثانيا : العقد، ثالثا : الشفعة، رابعا : الحيازة .

ولعلّ أوسعها انتشارا هو العقد والحيازة، وأقلها حدوثا هو الشفعة و الالتصاق الذي سنفتتح به هذا المبحث.

#### 1.3.1. الالتصاق

إنّ تأصيل الالتصاق وتقعيد أحكامه كان من وضع الفقه والقانون الوضعيين، وهو الذي جعلنا نركز معالجتنا اعتمادا عليهما، أما نطاق الالتصاق في الفقه الإسلامي فهو أحكام قليلة وردت في أبواب الغصب والضمان والاستحقاق، و لم ينضم بعضها إلى بعض ليشكل وحدة. ولذا لم يكن من أسباب الملكية في الفقه الإسلامي.

والفقه الوضعي يعرفه على أنه « اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج » [12] ص 243 فهو إذن واقعة مادية قد تقع بين المنقول والعقار فتعتبر الأرض هي الأصل والمنقول تابع وتطبق قاعدة: الفرع يتبع الأصل ، ولو كان المنقول الملتصق بها أعلى منها، أما التصاق المنقول بالمنقول فقد ترك القانون فيها الحكم لاجتهاد القاضي وما تمليه قواعد العدالة...

فالمصور التي يتجلى فيها الالتصاق وتتمايز أحكامها ثلاثة: الالتصاق الطبيعي بالعقار ، الالتصاق الصناعي بالعقار وهما محل موضوع الفرعين الآتين ، أما التصاق المنقول بالمنقول فلن نتناوله لعدم الحاجة إليه في بحثنا.

### 1.1.3.1. الالتصاق الطبيعي بالعقار

فرّق القانون المدني الجزائري بين ما يمكن تملكه بالالتصاق الطبيعي في حالة طمي النهر، وما لا يعتبر كذلك كما في طرح النهر وأكله وكذا الأراضي التي ينكشف عنها البحر والبرك.

1- طمي النهر : قضت المادة 778 من القانون المدني أنّ « الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين » وهذا الحكم يشترط له الشّروط الثلاثة الآتية لإعمال فكرة التملك بالالتصاق:

أ- أن تكون زيادة الطمي في الأرض بترسب تدريجي غير محسوس ولو كان الظهور مفاجئاً.

ب- مجاورة الزيادة للأرض الملتصقة بها.

ج- أن تحدث الزيادة بفعل المياه لا بتدخل الإنسان [4] ص 204-206.

2 - طرح النهر وأكله : طرح النهر هو الأرض المملوكة للأفراد التي تحولها قوة مياه النهر من مكانها وتجرفها إلى حافة المياه في مكان آخر، أو الأرض التي ينكشف عنها النهر إلى غيرها وما يتكون جرّاء هذه العمليات من جزر، فأما ما يخفيه النهر من أرض فيسمى أكل النهر، وكل من أراضي طرح النهر وأكله كما تقضي المادة 871 من القانون المدني تخضعان لقوانين خاصة بها. فلا تمتلك بسبب الالتصاق للأراضي المجاورة لها وإنما تبقى في ملكية الدولة [8] م: 8.

الأراضي التي ينكشف عنها البحر أو البرك : ولا تزول عنها ملكية الدولة كما تصرح المادة 780 من القانون المدني كما أن طغيان مياه البحر والبرك على أراضي الخواص لا يزيل ملكيتهم . ومثل هذا الحكم نجده في الفقه الإسلامي فقد « نقل البدر القرافي عن سحنون وأصبغ و مطرف أن البحر إذا انكشف عن أرض وانتقل عنها فإنها تكون فيئاً للمسلمين كما كان البحر لا لمن يليه » [27] ص146.

### 2.1.3.1. الالتصاق الصناعي بال عقار

يحدث الالتصاق الصناعي بالعقار بفعل الإنسان كإقامة بناء أو غراس على الأرض، فالأصل كما تشير المادة 782 من القانون المدني أن ما ينشأ على الأرض يعتبر ملكاً لصاحبها إلا إذا قامت البيئة على غير ذلك من أحد الفروض الثلاثة الآتية التي تطبق فيها أحكام الالتصاق:

1- أن يقيم صاحب الأرض المنشآت بمواد مملوكة لغيره : توضح هذه الحالة المادة 783 مدني، فتجعل بدء مالك الأرض هو مالك ما أقام عليها من منشآت من غراس ومبان بمواد مملوكة لغيره بحكم الالتصاق إذا لم يكن ممكناً نزعها إلا بإحداث أضرار جسيمة بالمنشآت مع الالتزام بتعويض صاحب المواد بدفع قيمتها وقت انتقال ملكيتها إلى صاحب الأرض، ومع اشتراط عدم رفع دعوى بالاسترداد خلال سنة من اليوم الذي علم فيه مالك المواد باندماجها في المنشآت.

أمّا إذا كان في الإمكان انتزاع هذه المواد دون إضرار بالمنشآت فإنها تسترد لصاحبها بشرط رفعه لدعوى الاسترداد قبل عام من علمه باندماجها في المنشآت. فإن مرت السنة دون رفعه الدعوى امتلك صاحب الأرض المواد بالالتصاق، مع التزامه بالتعويض [12]ص267-273.

هذا الحكم ليس بعيداً عما قرره الدسوقي في حاشيته على الشرح الكبير بقوله : «وللمغصوب منه أرض أو عمود أو خشب (هدم البناء عليه) أي على الشيء المغصوب وأخذه، وله إبقاؤه وأخذ قيمته يوم الغصب، وأجرة الهدم على الغاصب » [28]ج3ص 448 .

ويقول العدوي في كتابه " المقارنات التشريعية " : « إلا أن يكون بعد طول زمان وبعد نماء وزيادة بيئة فلا يكون له أن يأخذه بعينه، ويكون له قيمته يوم امتلخه\* من شجره عوداً مكسوراً، وإن كان أضر بالشجر كان عليه مع ذلك قيمة ما نقص من الشجر، هذا قول أصبغ » [27] ص142 غير أن الخلاف بين الفقه الإسلامي والقانون هنا في أن امتلاك صاحب

الأرض ما أقيم عليها من بناء أو غراس يكون بحكم الالتصاق؛ في القانون، وبحكم الضمان المترتب على الغصب في الفقه الإسلامي.

2- أن يقيم صاحب المواد منشآت في أرض غيره: إنَّ لصاحب الأرض ههنا إذا لم يكن راضياً بما أقام صاحب المواد من منشآت وطبقاً لأحكام المادة 1/784 مدني: « أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إن اقتضى الحال ذلك أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها » ونلاحظ أن الفقرة خيّرت صاحب الأرض بين إزالة المنشآت أو استبقائها مع ما يتبع كل حالة من أحكام ، وذلك باعتبار صاحب المواد كان سيء النية لعلمه أنه يبني أو يغرس في أرض غيره، ولم يترك له المشرع خياراً إلا بنزع المنشآت إذا كانت لا تحدث بالأرض أضراراً ولم يفضل صاحب الأرض استبقائها كما نصت عليه المادة السالفة [19] ص308.

وهذا يوافق ما ذهب إليه المالكية في عمومته مع وضع الغاصب مكان الباني سيئ النية واعتبار ملك صاحب الأرض ما عليها بالالتصاق في القانون، وتبعاً لأحكام الضمان في الفقه الإسلامي إذ نص صاحب القوانين الفقهية على أن « من غصب أرضاً فبنى فيها فربّها بالخيار بين هدم البنيان وإزالته ويأخذ الغاصب أنقاضه و بين تركه على أن يعطي الغاصب قيمة أنقاض البنيان من خشب وقرميد...وتقوم منقوصة بعد أجره القلع ولا يعطيه قيمة التجسيص والتزويق » [29] ص 350.

وأما الشافعية والحنابلة فيرون تكليف الغاصب بهدم البناء وقلع الغراس مع التعويض عن الأضرار بالأرض

وأجرة المثل في مدة الغصب إن كان له وجه بناء على قوله عليه الصلّاة والسّلام [30] ج3 ص 214: « ليس لعرق ظالم حق » [26] ج5 ص 349 و [31] ص 318 ، فأما إذا كان من أقام المنشآت حسن النية يعتقد أنّ له الحقّ في إقامتها فليس لصاحب الأرض حسب المادة 785 مدني طلب الإزالة، بل هذا الخيار متروك لمن أقام المنشآت شرط ألا يترتب على ذلك إضرار بالأرض فإن لم يطلب إزالتها خيّر صاحب الأرض بين دفع قيمة المواد و أجره العمل أو مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت. كما أجازت الفقرة الثانية من المادة السابقة لصاحب الأرض « إذا بلغت هذه المنشآت حدّاً من الأهمية و كان تسديدها مرهقاً » أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل، و في هذا خروج عن المبدأ العام في الالتصاق في أنّ مالك الأصل (الأرض) يملك الفرع (المنشآت) و هو خروج يستجيب لمصلحة صاحب الأرض كما لا يضرّ بصاحب المنشآت في ما نرى.

كما أنّ هناك حالة أخرى يتعطل فيها حكم الالتصاق و ذلك في الحالة التي تشير إليها المادة 788 مدني و التي تقضي أنه إذا كان مالك الأرض و هو يقيم بناء بها قد تعدّى بحسن



نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عنه.

و بالتالي ينقلب الأصل في أحكام الالتصاق هنا، و يجوز لصاحب المباني تملك ما شغله من أرض الجار بالبناء إذا قدرت المحكمة ذلك و توفر شرط حسن النية في الباني ، و شرط أن يكون بانيا أولا في ملكه ثم جار على جزء صغير من أرض الجار [19] ص 314 و 315.

كما أنّ هناك فروضا أخرى لإقامة منشآت على أرض الغير تتعطل فيها أحكام الالتصاق كإقامة المنشآت الصّغيرة مثل الأكشاك و الحوانيت و المآوى التي لا يقصد بقاؤها على الدوام فإنّ ملكيتها تبقى على من أقامها كما تقضي المادة 789 مدني [12] ص 308-321 على أنّ هناك شرطا تقيد به المادة 786 مدني إعمال أحكام الالتصاق السابقة و هو ألا يكون بين مقيم المنشآت و صاحب الأرض اتفاق يرخّص له في إقامة هذه المنشآت و تملكها، لأنّه في هذه الحالة يكون الأولى إعمال الاتفاق المبرم بينهما دون أحكام الالتصاق التي هي ليست من النظام العام [19] ص 315 و ما بعدها .

هذا مجمل موجز عن أحكام من يقيم منشآت بمواده في أرض غيره بحسن نية في القانون، فإذا تلمّسنا ما يقابلها في الفقه الإسلامي فإنّ من الفقهاء من يقرّر أنّ من وضع يده على أرض بشبهة كخلف الغاصب الخاصّ أو العامّ أو من أحيا أرضا يظنها مواتا فهو لاء « لا يهدم بناء واحد منهم و لا يقلع غرسه بل يقال لمستحق الأرض : أعط الباني أو الغارس قيمة البناء أو الغرس قائما على أنه في أرض الغير و لا تعتبر معه قيمة الأرض و الغلة و إنّما هي لمشتر و مكتر من غاصب لم يعلم...» [27] ص 145 و هذا الحكم يوافق ذو الشبهة فيه الباني حسن النية في عدم تكبيدهما هدمًا أو قلعا بغير إرادتهما، كما أنّهما يستفيدان من عوض ما أقاما بعدل، و يتملك صاحب الأرض المنشآت و الغراس، بالالتصاق في القانون، وبعوض يشبه البيع في الفقه المالكي كما مرّ .

3- أن يقيم شخص منشآت على أرض مملوكة لغيره بمواد مملوكة لثالث .

تعالج المادة 790 مدني هذه الحالة وما ينشأ من علاقات بين أشخاص ثلاثة : صاحب الأرض، و مقيم المنشآت، و صاحب المواد.

أ- علاقة صاحب الأرض بمن أقام المنشآت : و تحكمها الأحكام التي سبق الإشارة إليها في من أقام منشآت بمواد من عنده على أرض الغير في حالتي سوء النية وحسنها.

ب- علاقة صاحب المواد بمقيم المنشآت : لم يمنح المشرع صاحب المواد هنا إلا الحق في التعويض من مقيم المنشآت وإذا كان هذا الأخير سيء النية أمكن لصاحب الأرض طلب إزالتها واستردّها صاحبها [19] ص 326.

جـ- علاقة صاحب المواد بصاحب الأرض : ليس لصاحب المواد ههنا قبل صاحب الأرض إلا الرجوع بطريق الدعوى غير المباشرة للمطالبة بما في ذمته لمدينه مقيم المنشآت، غير أن المشرع أعطاه حق الرجوع بالدعوى المباشرة على صاحب الأرض بما لا يزيد عمّا هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت، كما تقضي المادة أنفة الذكر[19] ص326.

### 2.3.1. العقد

العقد من أشهر الوسائل الناقلة للملكية بين الأحياء، و نظرا لذلك كان محلا لعناية كبيرة سواء في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي، ففقهاؤهما اتفقوا على أن العقود الناقلة للملكية هي : البيع، المقايضة و الهبة، و الشركة و القرض يضاف إليها عقدان كاشفان و هما : الصلح و القسمة[12] ص332 .

و العقد في التعريف القانوني هو « اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدّة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما» حسب المادة 54 ق.م.

و هذا التعريف يوافق المعنى العام للعقد في الفقه الإسلامي، و أمّا المعنى الخاصّ فيه فهو « ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محلّه »[3] ج4 ص81 و هو المقصود بوجه عام أيضا من مراد الفقهاء جميعا بالعقد، و لا يهمنّا في هذا المجال الضيق ذكر أحكام العقد، و إنّما نقتصر على موضوعي: انتقال ملكية المنقول بالعقد، و انتقال ملكية العقار بالعقد، و كل موضوع نورد له فرعا من الفرعين الآتيين :

#### 1.2.3.1. انتقال ملكية المنقول بالعقد

الأثر الخاص في عقود التمليكات هو انتقال الملكية، ففي البيع إذا تم العقد ترتبت الملكية للمشتري فورا دون انقضاء مجلس العقد عند المالكية و الحنفية، و بعد التفريق عند غيرهما [3] ج4 ص 233 .

و بوجه عامّ فالعقد في الشريعة الإسلامية ينقل الملكية بذاته و فورا ، و هو مالم يرد به القانون الوضعي إلا حديثا، حيث كان العقد في القانون الفرنسي القديم ينقل للمشتري فقط حيازة هادئة [12] ج4 ص408 .

أمّا في القانون المدني الجزائري فلا يزال عقد البيع لا ينقل الملكية طبقاً للمادة 351 منه، و لكنّه يرتب في ذمّة البائع التزاماً بنقل الملكية فقط [32] ص 106 و ما بعدها.

غير أنّ هذا الالتزام يكون نافذاً مباشرةً بحكم المادة 165 إذا كان محلّ العقد منقولاً معيناً بذاته، فأما إن كان منقولاً معيناً بنوعه « فلا ينتقل الحقّ إلاّ بإفراز هذا الشيء و إذا لم يتمّ المدين بتنفيد التزامه جاز للدائن أن يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين بعد استئذان القاضي...» كما تقضي المادة 166 ق.مدني، و مثل هذا الحكم يستفاد من قوله عليه الصلّاة و السّلام فيما رواه البخاري - لعثمان بن عفان : « إذا سميت الكيل فكل » [30] ص 141 ، وهو دليل على وجوب الاكتيال والقرز في المكيلات والموزونات والمقدّرات عند قبضها [33] ج 3 ص 68 و 69 .

### 2.2.3.1. انتقال الملكية في العقار بالعقد

1- الأخذ بنظام الشّهر: لم يفرّق فقهاء الشريعة الإسلامية في وجوب انتقال الملكية بالعقد فوراً، إذا لم يكن هناك خيار، سواء في المنقول المعين بذاته أو في العقار، دون أيّ شكلية، وهذا بخلاف ما أوجب القانون الوضعي من مراعاة الشكليّة والشّهر في ما يقع على العقار من تصرفات، ولذلك نصّت المادة 793 ق.مدني على أنّه « لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حقّ الغير إلاّ إذا روعيت الإجراءات التي ينصّ عليها القانون، وبالأخصّ القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار » .

فالمادة 793 تمنع انتقال الحقوق العقارية حتى بين الأطراف المتعاقدة إلاّ باستيفاء الشّهر كما تنصّ عليه القوانين الخاصّة بالشّهر ولا سيما المادة 15 من الأمر 75.74، أمّا المادة 16 منه فتوسّع دائرة السّنّدات الواجب شهرها إلى كلّ العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حقّ عيني .

2- الوثائق واجبة الشهر : والخاصة أنّ الوثائق التي تستلزم الشّهر تدرج ضمن الفئات التالية :

- العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية ، أصلية مثل حقّ الانتفاع أو تبعية فتقيّد مثل الرهن الرّسمي .

- العقود الناقلة للملكية العقارية مثل : البيع والهبة .

- الشهادات التوثيقية لنقل الملكية بعد الوفاة .

- العقود الكاشفة كالقسمة والصلح .

- العقود المعدلة والمسقطة كالعدول عن التصرف أو التخلي عنه .

- العقود والأحكام القضائية كأحكام رسو المزاد .

- المحاضر المعدة من قبل مصالح مسح الأراضي المثبتة للتعديلات على العقارات المشهورة في مجموعة البطاقات العقارية [34] ص 119 و120 .

- الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها .

- الإيجارات لمدة 12 سنة أو أكثر .

3- الشّروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق واجبة الشّهر : اشترط القانون لشهر السّنّدات السّابق بيانها شروطا في الأشخاص أطراف التّصرّفات، وشروطا في العقارات الواردة عليها التّصرّفات ، وعلى الإجمال فإنّ المادة 65 من المرسوم 76-73 [35] أوجبت تحديد الشرط الشّخصي أي الأهلية المدنية للأطراف، من الأشخاص الطبيعيّة، وكذا الأشخاص المعنوية أي هويّتها وتسميتها ومقرّها وكل ما ألزمت به المادة 63 من بيانات... [36] ص 98 و99. أمّا ما يخصّ العقار فإنّ المادة 66 من المرسوم نفسه أوجبت تبيين نوعه وموقعه: القسم ورقم مخطّطه في وثائق المسح، بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخطّطات المحتفظ بها في مصالح المسح والمحافظة العقارية أو ذكر أسماء الملاك المجاورين إن لم يكن العقار ممسوحا.

هذا وممّا يلتزم به المحافظ العقاري المنوط به إشهار العقار أن يراقب مدى استيفاء التّصرّف للشّروط الشكلية والتدقيق في بياناته [36] ص 98 ، كما قضت المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني أن : « يبيّن الضّابط العمومي في العقود النّاقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السّابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية ».

4- موقف الشريعة الإسلامية من نظام الشّهر : أشرنا إلى أن فقهاء الشريعة الإسلامية لم يعرفوا نظام الشّهر العقاري وخاصّة بالوجه الذي كان سائدا به العمل في القرنين الأخيرين، وإن كان من المبادئ التي كرّسها الفقه الإسلامي مبدأ كتابة الدّين والإشهاد عليه، رغم الطّابع الرضائي للعقود عموما بما يفوق ما عرفه الرّومان وغيرهم... غير أنّ الخلافة العثمانية في أواخر عهدها أنشأت سنة 1858 وزارة مهمتها تسجيل العقارات وما يرد عليها من معاملات [37] ص 248 ، ذلك أنّ نظام التوثيق والتسجيل في جوهره أثر وتطور لما أمرت به آية الدّين، كما يقول الأستاذ الشيخ علي الخفيف [25] ص 159.

ولذلك فإنّ نظام الشهر العقاري وبالنظر لخصائصه التأمينية و الوثائقية وعمله على استقرار المعاملات العقارية وحفظ الحقوق لا يبعد عن مقاصد الشريعة الإسلامية ، ولا يصادم مبادئها العامّة ، بل إنّه يحقق هذه المقاصد في حفظ المال، ويسير وفاقا للمصالح المرسلّة التي تعدّ مصدرا تشريعيًا ثانويًا فيها.

### 3.3.1. الشفّعة

استعار القانون المدني الجزائري كغيره من القوانين العربية، نظام الشفّعة من الشريعة الإسلامية خروجاً عن مبدأ التراضي في العقود وتحقيقاً لمصلحة الشريك وجمعاً لما يتفرّق من الملكية، وسنتناول هنا: مفهوم الشفّعة، شروطها، وإجراءاتها، وآثارها. كل في فرع.

#### 1.3.3.1. مفهوم الشفّعة

1- تعريفها : الشفّعة هي حقّ تملك العقار المبيع من مشتريه ولو جبرا عنه بثمنه وتكاليفه، وذلك دفعا لضرر الشريك، وقد ثبتت مشروعيتها بالسنة والإجماع [1] ص 222. فعن جابر رضي الله عنه أنّه « قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفّعة في ما لم يقسم فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفّعة» رواه البخاري [30]ك36 .

وعرّفها القانون المدني الجزائري في المادة 794 بأنّها: « رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية ».

2- تكييفها : من خلال نصّ المادة 794 يجعل المشرّع الشفّعة رخصة، « والرّخصة أكثر من الحرّية ودون الحقّ، فهي مجردّ رغبة ومشية » [4] ص 267 ، وهذا يتفق وما يراه الحنفية [9]ج14 ص118 ، ممّا يترتب عنه أنّها لا تورث ، إذ أنّها كما يرى الأستاذ السنهوري ليست بحقّ عيني ولا شخصي وإنما هي سبب لكسب الملكية فحسب، وأنّها واقعة مركّبة اقترنت فيها الصلّة المادّية القائمة بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به ، و واقعة مادّية أخرى بالنسبة للشفيع هي بيع العقار المشفوع فيه بتصرّف قانوني هو إعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفّعة [12]ج9 ص447 و 449. أمّا الملكية والشفّعية فجعلوها تورث قياساً على الأموال [31] ص 260.

### 3- خصائصها [4] ص 225 : من أهم خصائص الشفعة ما يلي :

- أ- عدم قابليتها للتجزئة إذ ليس للشفيع أن يشفع في بعض العقار المشفوع فيه دون بعض فيتضرر البائع من ذلك، وتنفرد عليه الصفة.
- ب- أنها لا ترد إلا على العقارات، على ما نصت عليه المادة 794 ق.م وفاقا للجمهور، وخلافا للظاهرية الذين وسعوا إلى المنقول.
- ج- اتصالها عموما بشخص الشفيع بحيث لا يمكن لدائنه استعمال هذه الرخصة نيابة عنه، ولا تنقل بالحوالة.

#### 2.3.3.1. شروط الأخذ بالشفعة

اختلف الفقهاء المسلمون فيما يجب من شروط للأخذ بالشفعة، ولكن هذه الشروط كلها تتعلق إما بالشفيع أو بالعقار المشفوع فيه، وسنشير إليها على هذا الأساس موازاة بتقسيم الفقه الوضعي الذي يجملها في : وجود شفيع وبيع عقار.

1- ما يشترط في الشفيع : الشفيع فيما ذهب إليه الإمامان مالك والشافعي هو الشريك ما لم يقاسم [31] ص 253 ، وكذا عند الحنابلة تثبت الشفعة بسبب الشركة في ذات العقار، إلا أن أبا حنيفة أضاف لها شركة حقوق الارتفاق وشركة الجوار [9] ج 14 ، ص 96 و 97 .

والمشرع في المادة 795 ق.مدني وافق الجمهور وبين أنها تثبت : « لمالك الرقبة إذا بيع الكلّ أو البعض من حق الانتفاع المناسب لحق الرقبة .

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

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

و تضيف المادة 796 ق.مدني بأنه إذا تعدد الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب المنصوص عليه في الفقرة التالية : إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة استحق كلّ منهم الشفعة بقدر نصيبه، وهذا ما يوافق مالكا و الشافعي، و يخالف أبا حنيفة [31] ص 257.

و تضيف المادّة السالفة في فقرتها الأخيرة : « وإذا كان المشتري قد توقرت فيه الشروط التي تجعله شفيعا بمقتضى المادة 795 ق.مدني فإنه يفضل على الشفعاء من طبقتة أو من طبقة

أدنى ولكن يتقدّمه الذين هم من طبقة أعلى». وبذلك صرّح الشّيخ أبو زهرة بأنّه إذا اجتمع الشّفعاء جميعاً قدّم الشّريك في نفس العقار [38] ص 148 .

هذا وإذا كان القانون قد أعطى لمالك الرقبة الشفعة في حق الانتفاع ولصاحب حق الانتفاع الشفعة في ملكية الرقبة ، فإنّ جمهور الفقهاء رصدوا الشفعة على المال الشائع دون تفضيل ، وإن كان الأحناف جعلوا من الجوار وحق الارتفاق سببا للشفعة . فإذا ثبتت في شخص صفة الشفيع اشترط فيه :

أ- شروط عامّة : وهي الأهلية ، و أن لا يكون ممنوعا من شراء العقار المشفوع فيه ، و مثال ذلك الأشخاص المذكورون في نصوص المواد : 402 ، 403 ، 410 ، 411 من القانون المدني.

ب- شروط خاصّة : - أن يكون مالكا للعقار المشفوع به من وقت البيع إلى حين امتلاك العقار المشفوع فيه، لأنّ بقاءه مالكا هو بقاء لسبب أخذه بالشفعة [1] ص 230 ، وهذا ما ذهب إليه الفقه الوضعي وفاقا للأحناف [12] ج 9، ص 580 ، وخلافا للمذاهب الثلاثة [3] ج 5، ص 822 .

- ألا يكون راضيا بالبيع : بعد علمه بتفاصيل العقد دون تدليس وأعطى القانون مهلة سنة من يوم تسجيل عقد البيع لسقوط الحقّ في الشفعة طبقا للمادة 807 ق.مدني موافقا ما ذهب إليه المالكية [3] ج 5، ص 522. فإذا صدر عن الشفيع ما يشي برضائه بالبيع قولاً أو فعلاً سقط حقّه في الأخذ بالشفعة.

2- شرط العقار المبيع : يشترط هاهنا أن يكون المشفوع فيه عقارا كما أشرنا سابقا، وأن يكون خارجا من ملك صاحبه ببيع أو عوض مالي.

أ- أن يكون المشفوع فيه عقارا وفاقا للجمهور والقانون المدني، وخلافا للظاهرية الذين أجازوها في كل مبيع عقارا أو منقولاً.

ب- أن يخرج العقار من ملك صاحبه ببيع وهذا لا خلاف فيه إذا كان عقدا صحيحا؛ بين الشريعة والقانون، غير أنّ الشريعة ترى في بعض المعاوزات المالية حكم البيع في لزوم الشفعة فيها، وهي : الصلح، والهبة بعوض مشروط، والمهر [29] ص 308 ، ولاسيما عند مالك والشافعي.

### 3.3.3.1. إجراءات الشفّعة

تمرّ هذه الإجراءات بمراحل ثلاث ننتبعها في القانون مقارنة بما يقابلها في الفقه الإسلامي، وقد استقاهما القانون من هذا الفقه كما استقى أحكام الشفّعة كلّها منه . ولذلك سنعرض لها بإيجاز شديد كالتالي :

1- الإنذار الرّسمي : يوجّهه البائع أو المشتري للشفّيع مشتملا على بيانات إلزامية ذكرتها المادة 800 ق.مدني و هي :

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفّعة بيانا كافيا .

- بيان الثمن و المصاريف الرّسمية و شروط البيع و اسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الممنوح له للإعلان عن رغبته في الأخذ بالشفّعة .

و يجب أن يعلن بواسطة المحضر في موطن الشفّيع وإلا وقع باطلا، و هذا الإنذار اقتضته المصلحة لتجنّب النزاع بعدم علم البيع في أوّله و إن لم يوجبه فقهاء الشريعة .

2- إعلان الرّغبة في الشفّعة : و يتمّ من قبل الشفّيع طبقا للمادة 799 ق.مدني إلى كل من البائع والمشتري بمجرد علمه أو بعد وصول الإنذار إليه و لا بدّ أن يكون هذا التصريح رسميا يبلغ عن طريق كتابة الضبط إلى موطن البائع أو المشتري، و ذلك في غضون 30 يوما من تاريخ الإنذار و إلا سقط الحقّ في الأخذ بالشفّعة .

و يقابل هذا الإعلان في الفقه الإسلامي : (طلب الموائبة) و هو أن يطلب الشفّيع في مجلس علمه بالبيع الأخذ بالشفّعة بصيغة تدلّ على ذلك فورا عند الجمهور ما عدا المالكية حيث يتراخى عندهم إلى مدّة سنة في الأشهر ، غير أنّه لا يشترط في هذا الطلب إظهاره، و لكنّه يتبع بـ(طلب التقرير) يؤكّد فيه الطلب الأوّل مشهدا عليه لدى المشتري أو البائع أو لدى العقار .

و إن لم يكن الشفّيع حاضرا كان له أن يوكل أو يرسل خطابا، و إذا حصل الإشهاد في طلب الموائبة أغنى عن طلب التقرير [3] ج5، ص229 ، و مدّة هذا الطلب مقدّرة بالتّمكّن من الإشهاد.

فإذا سلّم المشتري للشفّيع بحقّ الشفّعة تمّت رضائيا و إذا امتنع كان على الشفّيع أن يلجأ إلى مقاضاته عن طريق دعوى الشفّعة.



3- رفع دعوى الشفعة : اشترط القانون لرفع الدعوى أن يتم إيداع ثمن البيع و المصاريف بين يدي الموثق خلال 30 يوما من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة تحت طائلة بطلان حق الأخذ بالشفعة طبقا للمادة 2/801 ق.مدني ، و في نفس المهلة ترفع الدعوى أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار حسب المادة 802 ق.مدني، و مهلة الثلاثين يوما بعد الإعلان لرفع الدعوى توافق ما ذهب إليه محمد و زفر من الحنفية[9] ص 118 .

غير أنه إذا كان الشفيع يرفع دعواه على البائع و المشتري معا [4] ص 342 كما تقضي المادة 802 ق.مدني، فإن الفقه الإسلامي يجعل المشتري فحسب هو الخصم مطلقا للشفيع لأنه هو المالك، إلا إذا لم يتسلم فيختصمهما معا [3] ج5، ص 833.

### 4.3.3.1. تملك الشفيع العقار بالشفعة

نكتفي من آثار الشفعة بما يصب في موضوعنا مباشرة، و هو التملك بالشفعة فقد اتفقت المذاهب الأربعة بان الملك بالشفعة يتم إما بالتراضي أو التقاضي ، وقبل تسليم المشتري أو حكم القاضي، يكون المشتري مالكا فإذا تملك الشفيع العقار كان ذلك بمثابة شراء جديد من و الوضعي معا ، فيملك الشفيع ما كان المشتري مالكا، والمشتري كما يقرّ الفقه الإسلامي وكانت الشفعة بدا سببا ناقلا للملكية، وكذا الحكم بها مع وجوب مراعاة قواعد الشهر كما تقضي المادة 803 ق.مدني.

### 4.3.1. الحيابة

لم يكن الفقه الإسلامي في جملته ينظر إلى الحيابة النظرة التي انتهى إليها القانون الوضعي، وذلك لاعتبارات ترجع إلى المصادر التي ينطلق منها كل من الشريعة والقانون، وكذا المقاصد التي قد تختلف بعض الاختلاف بينهما، وهذا ما سنعالجه ضمن الفرعين الأولين. وفي الفرع الأخير نتناول ما قد يتولد عن هذا الاختلاف من اختلاف جوهري يتمثل في الأثر من الحيابة.

### 1.4.3.1. نظرة الفقه الإسلامي للحيازة

ترد الحيازة في الفقه الإسلامي أحيانا بلفظها وأحيانا بعبارة : وضع اليد، وتعرف على أنها : « وضع اليد على الشيء والاستيلاء عليه والتصرف فيه ... بسكنى أو إسكان أو غرس أو زرع... أو هبة أو صدقة أو بيع... » [28] ج4، ص 233 .

ومع اتفاق الفقهاء في المقصود بالحيازة، إلا أنهم في الغالب لم يفرّدوا لها مباحث خاصة، بل ألحقوها بمسائل الدعوى والبيّنات والتقاضى، على اعتبار أنها قرينة للحائز على قيام ملكه، فالأصل لدى الجمهور إلا مالكا وفريقا من المالكية أن حيازة الحق دون صاحبه ومرور الزمن على ذلك لا يغير في الحق شيئا، ولا ينقله من مالكة الشرعي إلى واضع اليد مدة طويلة [38] ص140.

فالتملك بالحيازة مع مضي المدة لا يتفق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، ومن أمثلها قوله تعالى: {يا أيها الذين ءامنوا لا تاكلوا أموالكم بينكم بالباطل} الآية 29، النساء وما جاء عنه صلى الله عليه وسلم : « لا يحلّ مال امرئ مسلم إلا بطيب نفسه » [5] ج17، ص263 وكذا ما أثار عن عمر رضي الله عنه في رسالته إلى قاضيه أبي موسى الأشعري : « ...الحق قديم ولا يبطل الحق شيء... »

إلا أن وضع الشخص يده على عقار ثم تصرفه فيه مدة طويلة ببناء وهدم وغرس وإجارة وغيرها... وصاحبه حاضر لا يعترض أو يمانع بقول أو فعل، يعطي قرينة لدى جمهور الفقهاء بأنه صاحب العقار، بناء على قواعد استنبطت من الفقه الإسلامي ذاته كأخذ الشافعية بالاستصحاب إذ الأصل بقاء ما كان على ما كان وهو بقاء حيازة الحائز الظاهر على حيازته، ويرى الحنفية والمالكية أيضا أنّ العادة محكمة والعرف يشهد للحائز الظاهر [37] ص82 .

وهذه القرينة أقصى ما أعطت الحائز أنها جعلت القاضي ممنوعا من سماع الدعوى إذا أنكر [39] ص379 .

وقد قدر الفقهاء مدّة وضع اليد ههنا بثلاث وثلاثين سنة أو ما يقاربها، غير أنها قصرت في عهد السلطنة العثمانية إلى خمس عشرة سنة، إلا في الوقف والإرث، وتبدأ هذه المدة منذ ثبوت حق المطالبة، أي منذ ظهور الحائز بمظهر المالك للعين [38] ص 141-142.

على أنه قد تطرأ عقبات في طريق سيرورة مدة وضع اليد فتوقفها، وترجع في أغلبها إلى ما يأتي:

- ما كان أساسه عدم قدرة المدعي على رفع الدعوى كأن يكون قاصرا أو غائبا أو يخشى سطوة الحائز [38] ص 142.

- مانع أدبي كقراءة أو مصاهرة بين الحائز والمحوز عليه.

أما انقطاع مدة وضع اليد فترجع إلى أحد ثلاثة أسباب [37] ص 173-175:

- 1- تصرف فعلي يتجلى في التخلي عن الحيابة.
- 2- تصرف قولي يتجلى في إقرار الحائز بأحقية المحوز عليه للعقار صراحة أو ضمنا.
- 3- المطالبة القضائية.

إن هذه الأحكام العامة التي تحتاج طبعا إلى تفصيل يضيق عنه مجال بحثنا هذا لم تكن محل إجماع الفقهاء، لا سيما وأن أحد زعماء المذاهب السنية وهو الإمام مالك خرج برأيه له تبعه فيه فريق من المالكية، يرى فيه أن الحيابة لمدة طويلة إذا شهدوا بها للحائز بمنزلة المالك [10] ج 4، ص 99 ، وكان رأي مالك هذا مستندا فيه إلى حديث يرويه سعيد بن المسيب مرفوعا أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال : « من حاز شيئا عشر سنين فهو له » [10] ج 4، ص 99 إلا أن مالكا لم يوقت الحيابة المكسبة بل ترك ذلك لاجتهاد الحاكم، وقد قسمها بعض المالكية حسب شخصية الحائز فجعلها عشر سنين سواء للأجنبي شريكا أو غير شريك وللقریب دون شركة، وأربعين وقيل خمسين سنة بين الأقارب المتشاركين في ميراث أو غيره [29] ص 325 .

هذا وكان لمعظم الفقهاء أن اشترطوا فيها ما ينافي عيوبها المعروفة في القانون، أي أن يكون المحوز عليه يرى الحائز ويعلم حيازته، غير غائب، ولا مكره من قبل ذي شوكة يخشاه؛ كما اشترطوا لها ما عرف في القانون بعنصريها : المادي والمعنوي ، فالمادي يتمثل في السيطرة والاستيلاء، والمعنوي في ادعاء الحائز الملك لنفسه ولو مرة [37] ص 41 .

غير أن الفقه المالكي، وكذا سائر الفقه الإسلامي لم يفرق بين حائز حسن النية وسيئها، ولم يتناول حيازة المنقول بل أخضعه لأحكام الاستحقاق فلا يملكه الحائز المستحق منه في الأصل.

### 2.4.3.1. تنظيم القانون للحيابة

تناول المشرع الجزائري الحيابة في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني مقتفيا خطى القانون المدني المصري والفرنسي.

ولم يورد القانون المدني تعريفا للحيازة، على أنه اشترط قيامها بعنصرها [40] م: 815 .

- المادي المتمثل في السيطرة الفعلية على الحق فبدونه تفقد الحيازة، وهذا العنصر يتحقق ابتداء أو انتقالاً، ومباشرة أو بواسطة الغير [40] م : 809-814 .

- والمعنوي وهو القصد إلى استعمال الحق المحوز، ويظهر ذلك في انتفاء الحيازة في أعمال الرخص، والأعمال التي تتحمل عادة على سبيل التسامح كما تصرح المادة 1/808 ق.مدني، وأن القصد يجب توفره لدى الحائز شخصياً ولا نيابة فيه إلا عن عديم التمييز.

ومن المسائل التي أوردها فقهاء الشريعة ولم يتوسّعوا فيها، ما نجد القانون والفقهاء الوضعي فصل فيها : أحكام الحيازة العرضية أو الحيازة لحساب الغير، والتي هي حيازة مادية يلتزم فيها الحائز برد الشيء إلى المالك بموجب ما بينها من عقد وكالة أو إيجار أو عارية أو رهن... والحائزون العرضيون نوعان :

- التابعون المأتمرون بأمر المالك أو الحائز الأصلي، كالخدم والأوصياء...

- الذين يحوزون لحساب غيرهم دون تبعية ويتمتعون بحق شخصي تجاه الحائز كالمستأجر أو المستعير، أو حق عيني كصاحب حق الانتفاع أو السكنى... [12] ج9، ص825 وما بعدها.

غير أن هذه الحيازة لا يكسب بها حق بالتقادم، ولكنها قد تتحول إلى حيازة أصلية، إما بفعل الغير كالتصرف الناقل للملكية، أو بفعل يصدر من الحائز العرفي يعارض به حق المالك [40] م: 831 .

كما عالج المشرع عيوب الحيازة وهي : عدم الاستمرار، والخفاء، والإكراه، والغموض، فهذه العيوب لا تجعل للحيازة أثراً تجاه المحوز عليه كما تقضي المادة 2/808 ق.مدني.

ومما انفرد به القانون عن الفقه الإسلامي تفصيل أحكام الحيازة بحسن نية و بسوء نية.

فافتراض حسن النية في الحائز حتى يقوم الدليل على عكس ذلك [40] م: 824 ، ويعتبر جُسن النية من حاز حقاً جاهلاً أنه يعتدي على حق غيره، إلا إذا كان هذا الجهل نتيجة خطأ جسيم، وإذا علم أنه معتد أصبح منذ علمه سيئ النية، وكذا إذا أعلن بعيوب حيازته، أو كان قد اغتصبها بإكراه طبقاً لأحكام المادة 825 ق.م .

كما قضى المشرع بحق الحائز في حماية حيازته من فقدها بالقوة أو تعرض الغير له فيها، أو حتى من الأعمال الجديدة التي تهدد حيازته كما نصت عليه المواد من 817 إلى 821 ق.م، وحمى عموماً الحائز الظاهر والحسن النية، كل ذلك بما يعرف بدعاوى الحيازة.

ومن أهم ما يترتب عن حسن النية في الحيازة أن له أثرا في التسريع في تملك العين المحوزة وهو ما سنراه في الفرع الموالي.

### 3.4.3.1. آثار الحيازة

1- في الفقه الإسلامي : انقسم فقهاء الشريعة إلى قسمين في ما يترتب عن الحيازة من آثار :

- فرأى معظمهم وهم الجمهور من مجتهدي وفقهاء المذاهب الأربعة أن الحيازة لا تعدو إذا تطاولت أن تكون دليلا على الملكية، تدحض بالحجة الأقوى، وأن الحائز يستفيد من تقادم حيازته بأن ظاهر دعوى خصمه البطلان، ويمكنه إذا أنكر دعوى خصمه أن يكون له دفع بعدم سماع القاضي دعوى مدعي الملكية غير الحائز بعد مرور خمس عشرة سنة كما استقر عليه القضاء في آخر الدولة العثمانية، ولم يأخذوا بحديث الحيازة السالف الذكر.

- وخالف مالك ووافقه أصبغ وابن وهب وابن الحكم من المالكية، وذهبوا إلى أن الحيازة سبب للملكية للحديث السابق، وعلى أساس أن سكوت المالك عشر سنين يؤدي إلى سقوط حقه مشبها في ذلك محيي الأرض الموات الذي تركها فجاء من أعاد إحياءها وملكها، فكلاهما يحكم بسقوط ملكه وابتداء ملك غيره تمكينا لاستقرار المعاملات، وعدم ترك المال دون تعلقه بمالك [37] ص 113-118.

2 - في القانون الجزائري : وضع القانون المدني الحيازة ضمن أسباب كسب الملكية و مكن حائز العقار أو المنقول إذا توافرت فيه شروط الحيازة وخلت من العيوب أن يمتلك المحوز بمرور خمس عشرة سنة متصلة كما تقضي المادة 827 ق.م .

فإذا توافر الحائز على سند صحيح وكان حسن النية تملك العقار بالتقادم القصير وهو عشر سنوات [40] م: 828 ، وتملك المنقول في الحال [12] ج9، ص983 وما بعدها .

أما في الحقوق الميراثية فقد قضت المادة 829 ق.م بأنه : « لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثين سنة » موافقا في ذلك ما قرره فقهاء الشريعة بالنسبة للمدة التي يتمتع القاضي بعدها من سماع دعوى المدعي مع الإنكار.

ينتهي بنا هذا الفصل إلى الإشارة إلى عدة ملاحظات نجملها في النقاط الآتية:

1- أن كثيرا من القواعد في الشريعة والقانون بل أكثرها في التملك متشابهة ، رغم اختلاف مشارب كلا النظامين القانونيين، وأن القانون لم يكن بمنأى عن التأثر بالشريعة ، وظهر أجلى ما يكون في أخذه بنظام الشفعة جملة عن هذا الفقه.

2-أن القانون قد فصل في أحكام الالتصاق كسبب مكسب للملكية، أما في الفقه الإسلامي فلم يكن سببا لكسب الملكية، وإن كانت وقائع الالتصاق عولجت هناك، وانتهت إلى نتائج غير بعيدة عما قرره القانون، ولكن سبب التملك لم يكن الالتصاق بل الضمان غالبا.

3-أن النزعة المثالية التي ترسي قواعدها الشريعة الإسلامية على أرض الواقع دفعت أغلبية الفقهاء إلى عدم الاعتراف بالحيازة كسبب ملكية، أما القانون فهو في سبيل الدفع باستقرار المعاملات الظاهرة اعترف بالحيازة إذا توافرت شروطها غير أن الفقه الإسلامي – و في مقابل الحيازة – وسع مجال الاستيلاء على غير المملوك للأشخاص من العقارات باستئذان السلطة الحاكمة ، أو بدونها لدى الغالبية ، وهذا دفعا لإحياء الأراضي وتعميرها وتعميم الانتفاع بها ، مما حدا بالمشرع أن يواجه مشكلة الأراضي الصحراوية المعطلة بتمليكها عن طريق استصلاحها ، تأسيا بفكرة إحياء الأرض الميتة الواردة في الفقه الإسلامي ، و هذا ما سنتطرق إلى مفهومه و شروطه في الفصل القادم .

## الفصل 2

### إحياء الأرض الموات واستصلاحها

عند تعرضنا لاكتساب العقار بالاستيلاء، رأينا أن الفقه الإسلامي أقر هذا السبب سببا منشأ للملكية متمثلا في إحياء موات الأراضي، على اعتبار أن هذه الأراضي ليست من ممتلكات بيت المال، أو أن ملكية الدولة عليها ملكية ضعيفة يجوز عليها بسبب ذلك تملك الأفراد بواقعة الإحياء، انطلاقا من الحديث الذي مر معنا « من أحيا أرضا ميتة فهي له » .

غير أننا من جهة أخرى رأينا أن الاستيلاء على العقار من ناحية القانون قد انتهى عمليا، واستعاض عنه التشريع بتمليك أراضي الدولة لمن يقوم على استصلاحها، كما هو الشأن في إحياء الأرض، ولكن بعقد ناقل للملكية.

ورغم هذا الاختلاف الأولي إلا أن بين النظامين القانونيين وجوه مطابقة واسعة كما بينهما بعض الاختلافات.

وستنصب دراستنا في هذا الفصل على إحياء الموات وما يقابله في القانون أي الاستصلاح مقسمين إياه إلى المبحثين الآتيين :

1.2. مفهوم إحياء الأرض الموات، واستصلاحها.

2.2. شروط الإحياء أو الاستصلاح.

## 1.2. مفهوم إحياء الأرض الموات واستصلاحها

سبق الفقه الإسلامي القانون في تحديد المقصود بإحياء الأرض الذي يترتب عنه الملك، فلما وضع القانون تعريفه للاستصلاح استفاد دون شك من فحوى التعاريف الفقهية، وسنشير إلى ما ورد في الفقه الإسلامي في المطلب الأول، وما جاء به القانون الجزائري في المطلب الثاني ثم نعرض على الطرق المؤدية إلى الإحياء أو الاستصلاح والتي تضمنتها مختلف التعريفات ؛ في مطلب ثالث.

### 1.1.2. مفهوم الإحياء كما ورد في الفقه الإسلامي ومشروعيته

إن فهم مصطلح إحياء الأرض الميتة أو الموات وما يتبعه من أحكام ينطلق أولا من التحليل اللغوي للكلمة كما تناولتها المعاجم بالرجوع بها إلى القرآن الكريم، وإلى مستندها الشرعي من أحاديث إحياء الموات ، ولذلك فسنعرف الإحياء لغة، فاصطلاحا ، ثم نحدد مستنده الشرعي ضمن فرعين : الفرع الأول في تعريف إحياء الموات، و الثاني في مشروعيته :

#### 1.1.1.2. تعريف إحياء الموات

1- تعريف إحياء الموات لغة : الإحياء مصدر فعله ( أحيا)، وأحيا الشيء بعث فيه الحياة، و« إحياء الأرض مباشرة عمارتها وتأثير شيء فيها » [41]ج1،ص773 ، أما الموات فهو وصف بصيغة الصفة المشبهة على وزن فعال، و«هو ما لا روح فيه... وأيضا الأرض التي لا مالك لها ولا ينتفع بها أحد» [42] ص404 أو كما أورد صاحب لسان العرب « الأرض التي لم تزرع ولم تعمر ولا جرى عليها ملك أحد » [41]ج3،ص547 ، فإحياء الموات من الأرض جعلها عامرة بالزرع أو الغرس أو البناء...

2- تعريف إحياء الموات اصطلاحا : تقاربت تعريفات الفقهاء لمصطلح إحياء الموات ولا بأس أن ننقل بعض تعاريفهم و إن اختلفت عباراتهم في ضيق ما تحتمله أو اتساعها ، فهو عند



الحنفية : « التسبب للحياة النامية ببناء أو غرس أو كرب أو سقي » [43] ص 21 و هو تعريف على وجازته أكثر قصداً، والدسوقي من فقهاء المالكية لم يهتم بتعريف الإحياء بل ركز على الموات ، و وصفه من جانبه الشرعي وقال [28] ج 4، ص 68 بأن الأرض الموات هي «أي أرض سلمت من اختصاص بوجه من الوجوه الآتية : بعمارة و لو اندرست إلا لإحياء، وبحريمها...» ثم يضيف في موضع آخر [28] ص 71 « و الإحياء الذي هو من أسباب الاختصاص يكون بأحد أمور سبعة: بتفجير ماء... الخ » أي أنه ذكر أعمال الإحياء التي سنتطرق إليها؛ وعرفه ابن عرفة من المالكية أيضا بأنه ( أي الإحياء ) « لقب لتعمير دائر الأرض بما يقتضي عدم انصراف المعمر عن انتفاعه بها » [43] ص 22 و قال الشافعية بأن الإحياء الذي يملك به هو أن يعمر الأرض لما يريده و بما يهيئ للمحيي الانتفاع بالأرض [23] ج 16، ص 94 و 97 .

وحاصل كلامهم كما يقول الزحيلي : « أن إحياء الموات في الغالب يعني استصلاح الأراضي الزراعية أو جعلها صالحة للزراعة برفع عوائق الزراعة من أحجار وأعشاب منها واستخراج الماء وتوفير التربة الصالحة للزراعة، وإقامة الأسوار عليها أو تشييد البناء فيها » [3] ج 5، ص 550 ، ويتضح من ذلك أن كل أرض موات يناسبها إحياء يقابل سبب مواتها ولذلك اتسع تعريف الإحياء ليناسب أعراف الناس في كل زمان ومكان وكل حالة، فنص الحنابلة على أن « الإحياء ما تعارفه الناس إحياء لأن الشرع ورد بتعليق الملك على الإحياء ولم يبينه ولا ذكر كيفيته فيجب الرجوع فيه إلى ما كان إحياء في العرف... ولأن النبي صلى الله عليه وسلم لا يعلق حكما على ما ليس إلى معرفته طريق فلما لم يبينه تعين العرف طريقا لمعرفته إذ ليس له طريق سواه » [26] ج 6، ص 178 و 179.

### 2.1.1.2. مشروعية إحياء الموات

من كليات الشريعة حفظ الأموال والدعوة إلى تنميتها وتثميرها، فليس بدعا أن تجعل جزءا من يقوم بخدمة الأرض وعمارته تملكه إياها بالشروط التي ساقها فقهاء الشريعة.

وفي القرآن دعوات كثيرة لتعمير الأرض والارتزاق منها، قال تعالى : « هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها » سورة هود ، الآية : 60 أي طالبكم بعمارته، وقال : « هو الذي جعل لكم الأرض ذلولا فامشوا في مناكبها وكلوا من رزقه » سورة الملك ، الآية : 15 .

كما استند الفقهاء في اعتبار إحياء الأرض الميثة سببا في تملكها إلى ما جاء من أحاديث في هذا الباب، ومن ذلك ما روي عن جابر أنه صلى الله عليه وسلم قال : « من أحيا أرضا ميثة فهي له » [44] ج 3، ص 158 ، وعن سعيد بن زيد قال ، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : من

أحيا أرضا ميتة فهي له، وليس لعرق ظالم حق» رواه أحمد وأبو داود والترمذي [13] ص302 ، و رواه أيضا مالك في الموطأ عن هشام بن عروة عن أبيه، وقال مالك : العرق الظالم كل ما احتقر أو أخذ أو غرس بغير حق [45] ص423 . وعن عائشة قالت قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : « من عمر أرضا ليست لأحد فهو أحق بها » رواه البخاري [30] ج3، ص215 .

فهذه الأحاديث نجم عن تطبيقها إجماع الصحابة على مشروعية إحياء الأرض، فقد روى في الموطأ عن سالم بن عبد الله عن أبيه أن عمر بن الخطاب قال: « من أحيا أرضا ميتة فهي له» قال مالك: وعلى ذلك الأمر عندنا [45] ص424 .

كذلك فإن إحياء الأراضي و إعمارها يساعد على زيادة الثروة العامة ، و الثروات الخاصة، ويساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي في الزراعة أو في الإسكان .

ولهذا ولم تكتف الشريعة بتمليك المحيي ما أحيا من موات، بل ونظرا لخاصية هذه الشريعة في الجمع بين الجزاءين الدنيوي والأخروي وإسباغ الطبيعة التعبدية على أعمال المكلفين الواجبة أو المندوبة وإن كانت من منافعهم كما هو الحال في من يحيي أرضا ميتة، فإن الشارع رتب على الإحياء تملك الأرض في الدنيا، وكسب الأجر والثواب في الآخرة لقوله عليه الصلاة والسلام : « من أحيا أرضا ميتة فله فيها أجر، وما أكله العوافي فهو له صدقة» رواه النسائي وصححه ابن حبان [46] ج4، رقم: 5108 ، مما يكون معه إحياء الأرض وتعميرها في حكم النذب.

## 2.1.2. مفهوم الاستصلاح طبقا للقانون الجزائري وتأصيله

تفيد صيغة الفعل السداسي (استصلح) طلب صلاح الشيء، فاستصلاح الأرض : طلب صلاحها للزراعة أو البناء أو غيرهما، وهذا المعنى متمكن في ما ورد من تعريفات جاءت بها التشريعات الآتية، وهي القانون 83-18، والمرسوم التنفيذي 92-289 والمرسوم التنفيذي 97-483 فنتناول في فرع أول تعريف الاستصلاح من خلالها، ثم نفردها فرعا لتطور مفهوم الاستصلاح واشتماله على التنمية الاقتصادية والاجتماعية، و نضيف فرعا ثالثا في تأصيل الاستصلاح .

### 1.2.1.2. مفهوم الاستصلاح في القانون الجزائري

1- مفهوم الاستصلاح في القانون 18-83 : القانون 18-83 هو أول تشريع يملك الأرض بشرط استصلاحها، ولذا قام المشرع فيه بتعريف الاستصلاح كالتالي : « يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال » [47] م:1/8 . ويلاحظ أنه فتح المجال لكل أعمال الفلاحة وأعطى في الفقرة الموالية نماذج عنها، فقال : « و يمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه و التهيئة و تنقية الأراضي و التجهيز و السقي و التخفيض و الغراسة و المحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها » و من صياغة الفقرة ندرك أن المشرع حاول الاحتياط في تعداد الأعمال التي تشكل ركن الاستصلاح المادي ، فقيدها بلفظة ( يمكن ) لتكون هذه الأعمال على سبيل التمثيل لا الحصر .

ويرى البعض أن الاستصلاح بهذا المفهوم يعتبر تطبيقا لما جاء في الشريعة في إحياء الموات [22] ص129 والحقيقة أنه يقصر عما قدمه الفقه الإسلامي في تعريف الإحياء على الأقل في إحياء الأرض للسكنى.

2- مفهوم الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 92- 289 [49] : بسبب تعلق هذا المرسوم بمساحات كبرى استصلاحية في الصحراء قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الاستراتيجية ضبقت المادة 02 منه الاستصلاح بالأعمال المتعلقة بما يأتي :

- تجنيد المياه.
- التموين بالطاقة.
- سبل الوصول إلى المساحات.
- استصلاح الأرض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها.
- إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة.

وهذه الأعمال رغم توسع مجالها عمليا إلا أنها منحصرة، وتجعل من مفهوم الاستصلاح يدور في حدود الاستصلاح الذي رسمته المادة 08 من القانون 18-83، ولم يحدث توسعا في المفهوم إلا في ما بعد.

غير أن أهم ما يلاحظ على هذا التعريف أنه يورد أحد أعمال الاستصلاح في تعريف الاستصلاح بأنه ( استصلاح الأرض و سقيها ..) فهو كمن يفسر الماء بالماء، كذلك أن التعريف في جملته اقتصر على الأعمال و ليس على الكيفية .

3- مفهوم الاستصلاح في المرسوم 97-483 [50]: يقع هذا المرسوم ضمن النصوص التي تشجع الاستثمار في الأرض باستصلاحها، وجاء في ظرف تشجيع الاستثمارات والتوجه نحو انفتاح السوق العقارية، ولذا جاء تعريفه الاستصلاح أوسع من سابقه، ونصت المادة الثانية منه على أنه : « يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها ».

إلا أن اتساع مفهوم الاستصلاح أخرجه عن حدود الاستصلاح بمفهومه الفلاحي، لأنه علقه بكل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة و إلى تثمينها ، و هذا المعنى قد ينطبق على الخدمات السياحية ، أو على أعمال التنقيب عن الثروات المعدنية ، و كذلك على البناء. و هذا ما لم يقصده المشرع من خلال هذا المرسوم.

فإذا كان الفقه الإسلامي أطلق الإحياء على كل ما جرى العرف باعتباره إحياء، ورفع قيمة الإنتاج المعماري والفلاحي للأرض، فإن هذا المرسوم أطلق للمستثمر كل مقدراته الاستصلاحية لرفع العطالة عن العقار وتشريكه في الاستثمار الوطني، و لكن كما أسلفنا في إطار الأعمال الفلاحية .

غير أن إحياء الموات ، كما اجتهد فقهاء الشريعة الإسلامية في بلورة تعريفه ، و مصطلح الاستصلاح كما ورد في أكمل معانيه لا يزالان يفتقدان إلى تكملة تدعو لها ما توصلت إليه الدراسات الحديثة ، و ذلك هو أن سياسة إحياء الأرض و استصلاحها يجب أن تعنى في الوقت نفسه بتنمية المجتمع الريفي و توعيته و رفع مستواه الثقافي و الصحي .... لكي لا يكون عائقا في تحقيق أهداف الإحياء و الاستصلاح ، لان التنمية المتكاملة تبدأ بربط الإنسان بالأرض و تكاملهما، و فقد هذا العنصر هو الذي أحبط كثيرا من العمليات الاستصلاحية الزراعية في البلاد العربية [51] ص 215 .

### 2.2.1.2. تطور مفهوم الاستصلاح، و اشتماله على التنمية الاقتصادية و الاجتماعية

مراعاة للجانب الإنمائي و الاجتماعي من عمليات الاستصلاح تم برمجة العمليات الاستصلاحية ككل في إطار مخطط وطني للتنمية الفلاحية، و قد بين المنشور رقم 323 [52] ص1 و 2 أن برنامج الدولة المتعلق باستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز مؤسس على ترقية الشراكة بين الدولة و السكان المحليين ، و ان من أهدافه تعزيز الاختيارات الأتية :

- لا مركزية تخطيط التنمية الريفية .

- الاشتراك المسؤول للسكان المحليين .
- إدماج نشاطات التنمية ضمن مشروع الاستصلاح ...

كما يرمي إلى تحقيق أهداف من أهمها : استقرار سكان الأرياف بتحسين مداخيلهم وظروف معيشتهم ... إلخ .

و لذلك فإن كل دراسة أو مبادرة قبل أن تحال من قبل الوالي إلى الشركة العامة للامتيازات ( المكلفة بتسيير برنامج الاستصلاح عن طريق الامتياز ) ثم إلى وزارة الفلاحة و الصيد البحري للمصادقة على القرار الوزاري المشترك لتحديد المحيط ... لابد أن تستجيب للمعايير الأساسية الثلاثة للبرنامج و هي :

- القابلية الاقتصادية للمشروع .
- القابلية الاجتماعية .
- الاستدامة البيئية [52] ص 5 .

وفي حالة تحقيق هذه الأهداف تكون الدولة قد غرست المشاريع الاستصلاحية في مواطنها التي تثمر فيها نتائج جيدة ، و يتحقق التكامل الاقتصادي الاجتماعي [53] م:1 الذي تنشده دائما المخططات الإنمائية .

ومن ذلك ندرك أن مفهوم الاستصلاح عرف تطورا في التشريع الجزائري وصل به في المرسوم 483/97 إلى التركيز على العامل الإنساني و الاجتماعي ، وجعل الاستصلاح جزءا في المنظومة الاقتصادية والاجتماعية ككل ، و أصبح يخطط له على مستوى وزاري و في مساحات كبرى و يتدخل الدولة بالمساعدة و المراقبة .

### 3.2.1.2. تأصيل أحكام الاستصلاح

و سنبحث هنا في أصلين للاستصلاح : في مصدر عام و هو الشريعة الإسلامية و مصادر قريبة تمثلت في بعض القوانين العربية التي عالجت الاستصلاح .

1- في الشريعة الإسلامية : ليس مفهوم الاستصلاح غريبا عن بيئة المشرع الجزائري، وقد رأيناه لا يبعد عما عرف به فقهاء الشريعة الإسلامية إحياء الأرض الموات ، و لذلك فإن دارسي القانون و فقهاء رأوا أن قانون الاستصلاح في فكرته الجوهرية مستمد من أحكام الفقه الإسلامي في باب إحياء الموات [54] ص 115 .

هذا مع ملاحظة أن المشرع الجزائري لم يستعمل اصطلاحات فقهاء الشريعة في صلب النصوص التشريعية ، فبدل ( الإحياء ) استعمل ( الاستصلاح )، وبدل ( الأرض الموات ) وصف الأرض بأنها صحراوية أو منطوية على مميزات مماثلة، أو المساحات الاستصلاحية في المناطق الصحراوية أو السهبية أو الجبلية حسب كل تشريع؛ وذلك بخلاف بعض القوانين العربية التي صرحت بلفظ الإحياء أو الإعمار، ولفظ الأرض الموات كالقانون السوري [43] ص 52 والقانون الأردني [55] ص 99 ، و كأن المشرع لم يأخذ مباشرة من أحكام الفقه الإسلامي ، بل أخذ منها عبر تجارب الدول العربية التي سبقته في هذا المجال .

2- في القوانين العربية : هناك عدة قوانين عربية سبقت قانوننا الجزائري إلى الأخذ بتطبيق مبدأ تملك الأرض لمن يحييها و يستصلحها ، و كانت مصدرا مباشرا للمشرع الجزائري في وضع أحكام قانون الاستصلاح 18/83 و ما تلاه من تشريعات تناولت تشجيع استصلاح الأرض و استثمارها، ومن هذه القوانين العربية نشير إلى القانون المصري ، و الأردني، واللبناني، والسعودي .

أ - في القانون المصري : لا شك أن من أبرز هذه القوانين و أسبقها، القانون المصري حيث تضمن القانون المدني المصري القديم في مادته 874 النص الآتي :

- " الأراضي غير المزروعة التي لا مالك لها تكون ملكا للدولة .
- و لا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقا للوائح.
- إلا أنه إذا زرع مصري أرضا غير مزروعة أو غرسها أو بنى عليها، تملك في الحال الجزء المزروع أو المغروس أو المبني ، و لو بغير ترخيص من الدولة ، و لكن يفقد ملكيته بعدم الاستعمال لمدة خمس سنوات متتابعة خلال الخمس عشرة سنة التالية للتملك".

و ظل نص المادة كذلك إلى غاية تعديله بصدور القانون رقم 100 سنة 1964 فألغى الفقرة الثالثة منه ليصبح تملك الأراضي الموات مشروطا بإذن الدولة ، ثم صدر القانون رقم 143 سنة 1981 الذي يحصر التصرف في الأرض الصحراوية في الهيئة العامة لمشروعات التعمير و التنمية الزراعية، ويحصر الاستصلاح في إعداد الأرض للزراعة [55] ص 70-98 .

ب- في القانون الأردني : كما أن القانون المدني الأردني نص في المادة 1080 على انه: " من أحيا أرضا أو عمر أرضا من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة كان مالكا لها.

و للسلطة المختصة أن تأذن بإحياء الأرض على أن ينتفع بها فقط دون تملكها " .

و من المادة نستنتج أن المشرع الأردني اخذ بحكم الإحياء كما هو في مبدئه العام أي مؤديا إلى التملك ، كما استبقى إلى جواره فكرة (الإقطاع) لتملك حق الانتفاع مثل ما ورد به الفقه الإسلامي.

ج- في القانون اللبناني: أما القانون اللبناني فقد أجاز (الإشغال) أي الاستيلاء على الأراضي الخالية المباحة، و هي الأراضي الموات بنص المادة 234 من قانون الملكية العقارية، والذي يخول صاحبه ما يعرف بحق التصرف إذا تم برخصة قانونية و بأن استصلح الأرض لمدة ثلاث سنوات [55] ص 101 و 102 .

د - في القانون السعودي : لقد أتت عمليات استصلاح الأراضي البور في المملكة العربية السعودية نتائج مدهشة في المجال الزراعي في العقود الثلاثة الأخيرة بعد أن تم تملك هذه الأراضي لمن يقوم على استصلاحها مع تدخل الدولة بإعانات معتبرة طبقا للمرسوم الملكي رقم م/26 لسنة 1971 [51] ص 92.

و لا شك أن المشرع الجزائري استفاد من هذه التجارب التي سبقته ، و لذلك جاءت النصوص التشريعية شاملة لتمليك الأرض بمجرد العمل فيها و استصلاحها كما في القانون 18/83 ، و تملكها بمقابل مع مساعدة الدولة في العمليات الكبرى للاستصلاح كما في المرسوم التنفيذي 289/92 ، أو تملك حق الانتفاع مع إمكانية التنازل كما في المرسوم التنفيذي 483/97.

### 3.1.2. الأعمال المعتبرة في الإحياء و الاستصلاح

من خلال ما مر بنا من تعريفات سواء لمصطلح الإحياء أو لمصطلح الاستصلاح وجدنا أنها ترمي معا إلى التأكيد على معالجة الأرض الميتة و بعث إنتاجها، و أن أقصى ما أراده الفقه الإسلامي أو التشريع الجزائري هو التركيز على رفع عوائق الأرض الزراعية و الفلاحية (بما فيها حتى إقامة بحيرات أو سدود لتربية السمك)، ما عدا أن المشرع الجزائري لم ينص على عمارة الأرض بالبناء فيها ، و ذلك لان البناء طال حتى الأراضي الفلاحية و ليست الدولة في حاجة لتشجيعه و لكن لكبح زحفه على هذه المناطق ، و قد وضعت له تشريعات خاصة به [56] ، غير أن كلا من الفقه الإسلامي و القانون حدد أعمالا تدخل في باب إحياء الأرض أو استصلاحها ، لينفي أعمالا تشتهب بها لا تعطي الحق في كسب الأرض .

ففي مجال الفقه الإسلامي هناك من عدد الأعمال التي بها يعتبر الإحياء كما جاء عن المالكية، فقد ورد في حاشية الدسوقي انه " يكون بأحد أمور سبعة : بتفجير ماء ... أو

بإخراجه أي إزالة الماء عنها حيث كانت غامرة به وببناء و غرس فيها ، وبحرث و تحريك أرض ... لا خصوص الشق بالآلة المعلمة و بقطع شجر فيها ... وبكسر حجر و تسويتها" [28] ج4، ص69 و70 و مع هذا التعداد إلا أن من الفقهاء من نص على غيره ، فقد جاء في الأحكام السلطانية : "فإن أراد الإحياء للسكنى كان إحياءه بالبناء والتسقيف ... و إن أراد إحياءها للزرع و الغرس اعتبر فيه ثلاثة شروط : أحدها جمع التراب المحيط بها حتى يصير حاجزا بينها و بين غيرها ، و الثاني سوق الماء إليها إن كانت يبسا، و حبسه عنها إن كانت بطائح... و الثالث حرثها .. بجمع إثارة المعتدل و كسح المستعلي و طم المنخفض " ثم يضيف بأنها ثلاثتها معا بها يتم الإحياء [57] ص153 . و هذا مذهب الشافعية ، و إن كان الغالب عندهم أن هذه الأعمال هي مقتضى العرف ، و به يوافقون الحنابلة إذ أن الإحياء عندهم هو عمارة الأرض بما يتهيأ به لما يراد منها ن و المرجع في المسألة إلى العرف كما روي عن أحمد [26] ص164 .

و المترجح مما سبق " أن الإحياء يكون بفعل يجعل الأرض منتفعا بها " [39] ص384 و هو يكاد يطابق ما جاء به نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 483/97 : " يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة و إلى تثمينها " فقد نص المشرع بإطلاق معنى الاستصلاح على كل أعمال الاستثمار دون تعداد لها ، و إنما قيدها بتطوير إنتاج العقار من غير أن يحصره في ميدان معين ، و جاء هذا النص بعد أن كان الاستصلاح مقيدة أعماله في ما عدته المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 289/92، و بعد أن كان محصورا في نطاق الفلاحة حسب المادة 08 من القانون 18/83.

لكن هناك أعمالا تعتبر من قبيل الأعمال الفلاحية المتعلقة بخدمة الأرض ، غير أنها لا تؤدي إلى دوام الانتفاع بها و دوام صلاحها للإنتاج ، وبالتالي لا تعد ضمن الأعمال المعتمدة في الإحياء، قد عد الفقهاء منها التحجير ، و الحرث .

1- التحجير : هو وضع علامات من حجر أو شوك أو إحاطة بها ليدل المحجر على سبقه للأرض ، و قد يدل على شروع في الإحياء [38] ص 112 ، كما لو سورّ الأرض أو قام برعي عشبها أو احتشاشه، و هذا باتفاق الفقهاء ليس كإحياء في إثباته للملكية و إنما يكون صاحبه أحق بإحيائه من غيره كما هو الراجح في الفقه الإسلامي [9] ج23، ص168 حيث يستندون إلى ما روي عن عمر بن الخطاب رضي الله عنه أنه قال على المنبر " من أحيا أرضا ميتة فهي له و ليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين " و ذلك أن رجالا كانوا يحتجرون من الأرض ما لا يعملون [33] ص171 غير أن عمر رضي الله عنه أعطى المحتجر ثلاث سنين مهلة ليحيي الأرض و إن لم يحيها تنتزع منه و هو ما استقر عليه الفقه الإسلامي [39] ص385.

غير أن الفقهاء اختلفوا في حق المحتجر خلال السنين الثلاث إلى رأيين : فذهب الحنفية [9] ج23، ص168 و الشافعية [23] ص101 و بعض الحنابلة [26] ص168 إلى أن الأرض لمن يحييها فعلا لأن سبب الملكية هو الإحياء لا التحجير، وأن عدم جواز الإحياء في المهلة للأجنبي هو حق ديناني لا قضائي ، أي كما يقال بلغة القانون الوضعي أن التزام الأجنبي بعدم



إحياء الأرض المحجرة هو التزام طبيعي أخلاقي لا قانوني. وذهب الرأي الآخر إلى أن حق المحتجر حق مانع لغيره و لا يجوز عليه تملك غيره و لو أحيا الأرض، لقوله عليه الصلاة و السلام : " من أحيا أرضاً ميتة في غير حق مسلم فهي له " [2] ج8، ص225 و قوله : -و الحديث مرّ بنا -" من سبق إلى ما لم يسبق إليه مسلم فهو أحق به " .

هذا ، و قد أمهل القانون 18/83 المستصلح خمس سنين لإنجاز أشغال الاستصلاح و لم يعط لأي متدخل آخر في الاستصلاح أي حق ، لأن حق الأول مستمد من العقد، و هو حق مانع و هذا يشبه ما ذهب إليه الشافعي و أبو حنيفة أن من أقطعه الإمام أرضاً لإحيائها إقطاع تملك يجعله أحق بإحيائها من غيره [57] ص164 .

و تقدير السنوات الخمس في الاستصلاح هنا هو من فروع الأحكام الظنية، التي يمكن للحاكم أن يعدل تقديرها للمصلحة، فالأصل في تقدير مهلة السنوات الثلاث للمتجر هو اجتهاد الخليفة عمر بن الخطاب بقوله :ليس لمتجر بعد ثلاث سنين حق ، و لم يرد به نص، ولذلك نص الشافعية على تحديد المدة عرفاً [23] ص106 ، غير أن تحديد عمر جرى العمل به، فنجد أن القانون المدني السوري مثلاً قد أخذ به [43] ص83.

وكلتا المدتين : الثلاث سنين كما جرى عليه الفقه الإسلامي ، أو الخمس سنين كما قرر المشرع الجزائري في القانون 83 / 18 إنما هما لمظنة إنهاء أشغال الإحياء أو الاستصلاح، ولقد ترك المشرع آجال الإنجاز إلى التعاقد في المرسومين 289/92 ، 483/97 .

2- الحرث : هو قلب الأرض بآلة قد يكون غرضه غالباً بذر الحبوب لاستزراعها و هو عمل دوري موسمي لا يرتب تملك الحارث الأرض ، لأنه لا إحياء بالحرث في أحد قولي المالكية [28] ص69 وقال ابن قدامة من الحنابلة "و لا يعتبر في إحياء الأرض حرثها ولا زرعها لأن ذلك مما يتكرر كلما أراد الانتفاع بها " [26] ص180 ، و لكن بعض الشافعية عدوا الحرث إحياء، إذا ساق المحيي الماء إلى الأرض [23] ص94.

أما القانون الجزائري فلم ينص على أن الحرث و حده من أشغال الاستصلاح لأن الحرث يجعل الأرض قابلة للإنتاج مدة سنة واحدة على الاحتمال فقط ، ثم لأن المشرع خول إمكانية اكتساب قطع أرضية عن طريق الاستصلاح في الأراضي الفلاحية الرعوية [48] ص43 أي التي هي محل رخص الحرث عادة [58] م: 64 و65 ، و طبعا اكتسابها لا يكون بالحرث، بل باستصلاح يتوفر فيه على الأقل عنصر الماء الدائم، كما نصت المواد التي تعرف الاستصلاح ... و كما اشترطت المادة 12 من القانون 83-18 وجوب توفير الماء ... و هو ما يتجاوز حاجة الحرث الذي يقوم أساساً على ماء السماء وحده .

و يمكن أن نضيف في هذا الموضوع ما نبه فقهاء الشريعة الإسلامية على عدم الاعتداد به كعمل إحيائي يفضي إلى التملك ، و من ذلك أن رعي المواشي للأرض لا يملك أصحابها لأنه

ليس من الإحياء في شيء ، و كذلك حفرهم بئرا لماشيئهم إلا أنهم أحق فيه من غيرهم كما روي عن مالك [10] ص 377.

و المعيار في المسألة سواء في الفقه الإسلامي أو في القانون هو في العمل الذي ينقل الأرض من حال الجذب إلى حال الإنتاج و الإثمار ، فإذا كانت الأعمال تحسينية سطحية لا تؤدي إلى هذا الإنتاج الدائم في الظروف العادية فلا عبرة بها في اعتبارها إحياء أو استصلاحا .

## 2.2. شروط عملية إحياء الأرض ، أو استصلاحها

تتعلق هذه الشروط بطرفي عملية الإحياء أو الاستصلاح أي أن هناك شروطا يجب توافرها في محيي الأرض كما يقرر فقهاء الشريعة الإسلامية ، و في مستصلحها كما ينص القانون ، و هذا ما نتطرق إليه في المطلب الأول ، أما المطلب الثاني فنخصه لتلك الشروط المتعلقة بالأرض محل الإحياء أو الاستصلاح .

### 1.2.2. الشروط المطلوبة في محيي الأرض أو مستصلحها

قصر كل من الشريعة الإسلامية ، و القانون الجزائري حق تمليك الأرض على رعايا الدولة التي تحكمها الشريعة الإسلامية من جهة أو القانون من جهة أخرى : و بشرط آخر و هو التوفر على الحق في امتلاك المال ، و كذلك أضاف بعض الفقه الإسلامي شرط إذن الإمام ، و شرط القصد ، و سنرى ما يناظرهما في القانون ، متناولين هذه الشروط الأربعة كلا في فرع .

#### 1.1.2.2. شرط الانتماء للدولة

الفقه الإسلامي اتجه في اقلبه إلى إباحة تملك الأرض بإحيائها سواء للمسلم أو الذمي لعموم قول النبي صلى الله عليه وسلم : " من أحيا أرضا ميتة فهي له " و قد ذهب إلى هذا الرأي جمهور الحنابلة وعلى رأسهم الإمام أحمد [26] ص 150 ، و به قال أبو حنيفة أيضا [9]

ج23، ص167 ، و أما المالكية فذهبوا هذا المذهب إذا كان المحيي مسلماً، أو إذا كان ذمياً يحيي بعيد الأرض في غير جزيرة العرب، أما إذا قرب من العمران ففي المسألة رأيان أشهرهما أن الذمي لا يملك ما أحيا [28] ص69. و أما الشافعية فلم يروا للذمي امتلاك موات الأرض بإحيائه ، لأن ملكه استعلاء لا يجوز له في دار الإسلام ، و استندوا إلى قوله عليه الصلّاة والسلام : " موتان الأرض لله و لرسوله ثم هي لكم مئى " . ورد صاحب المغني هذا الحديث بأنه غير معروف بهذه الألفاظ و أن الذمي من أهل الدار يجري عليه أحكامها و يمتلكها كما يملكها بالشرء و يملك مباحاتها من الحشيش و الحطب [26] ص150 و151...

و نرجح ما ذهب إليه الجمهور ما عدا الشافعية ، لأن حق الامتلاك من جملة الحقوق المدنية يشترك فيه رعايا الدولة الإسلامية جميعاً .

و اعتبار المحيي من رعايا الدولة يوافق ما اشترطه القانون جزئياً، حيث نص قانون الاستصلاح 83 / 18 [47] م: 3 على وجوب توفر الجنسية الجزائرية في المستصلح، ومثل ذلك كرسه المرسوم التنفيذي 289/92 [49] م: 5 سواء كان شخصاً طبيعياً ، أو معنوياً جميع أعضائه جزائريون، غير أن المرسوم التنفيذي 483/97 لم يشترط الجنسية في المستصلح ما دام ليس له إلا حق امتياز، فإذا تحول هذا الحق إلى تنازل ليصبح مالكا جرى عليه ما يجري على المستصلح في التشريعين السابقين واشترطت الجنسية الجزائرية فيه [50] م: 5 .

هذا مع الفارق الواضح في أن نطاق تطبيق الشريعة هو كل بلاد المسلمين و أن نطاق تطبيق القانون الجزائري هو إقليم الدولة الجزائرية لا غيرها و لو كانت بلاداً إسلامية .

### 2.1.2.2. شرط أهلية امتلاك المال.

و اشترط بعض الفقهاء أيضاً في المباشر للإحياء أن يكون ممن يملك المال [23] ص89 ، أي ممن يكون أهلاً لاكتساب الحقوق بهذا السبب الفعلي و هو الإحياء، و لو كان الشخص محجوراً عليه [38] ص107 .

في حين أن قانون الاستصلاح اشترط في المستصلح أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية [47] م: 3 : أي حقوق الأسرة ، و الحقوق اللصيقة بالشخصية و التي لا يمكن التنازل عنها أو نقلها ... و لعل من أهمها في هذا المجال أن يمتلك الإنسان أو يكسب أو يعمل ، و هذا ليس حق ملكية طبعاً ، و هو يوافق ما ذهب إليه الفقه الإسلامي كما أسلفنا في أن يكون المحيي ممن يملك غير محجور عليه لسفه أو إفلاس مثلاً.

### 3.1.2.2. شرط إذن الإمام

إذا كانت عمليات استصلاح الأراضي قصد تملكها في القوانين الوضعية تهدف إلى هدف الإحياء نفسه، فإن الأرض المطروحة للاستصلاح خرجت عن الإباحة إلى ملكية الدولة بفعل التقنيات الحديثة التي تثبت سلطة الدولة و رقابتها العامة ، و ضبطها للموارد الاقتصادية العامة، و بالتالي فإن هذه السلطة مكنت المستصلحين من تملك الأرض التي بيدها شرط استصلاحها و إعمارها، و هذا ما يقترب من الشرط الذي وقع فيه الخلاف بين الفقهاء : هل يتوقف الإحياء ، و بالتالي التملك على إذن الإمام أي ترخيص السلطة ؟ أم لا يتوقف على ذلك .

فقد ذهب الجمهور بما فيهم الأحناف ما عدا أبا حنيفة و المالكية في القريب من العمران إلى أن الإحياء وحده من غير استئذان الإمام كاف لترتيب الملكية على الأراضي الموات [44] ص158 .

وصرح الشافعية أن من أحيا مواتا ملكه بإذن الإمام و بغير إذنه [57] ص153 كما كان هذا رأي أبي يوسف و محمد بن الحسن من الحنفية [9] ص167 ، و أيضا رأي الحنابلة [26] ص184 و استندوا في ذلك إلى عموم حديث الرسول صلى الله عليه و سلم في أحاديث الإحياء ، و أن كل عين مباحة لا يتقيد الملك فيها بإذن الإمام [26] ص184 كما وقع العمل به في عهد عمر، و لم يخالفه من الصحابة أحد [55] ص70 .

وذهب المالكية مذهب الجمهور في البعيد من العمران ، أما القريب فاعتبروا فيه وجوب الإذن لما يمكن أن يقع من التنازع فيه، و فسر مالك حديثه عليه الصلاة و السلام: " من أحيا أرضا مواتا.." بأن ذلك في لصحاري و البراري و أما ما قرب من العمران و ما يتشاح الناس فيه فإنه لا يكون إلا بقطيعة من الإمام [10] ص377 . أما أبو حنيفة فاشتراط مع الإحياء إذن الإمام لحديث النبي صلى الله عليه وسلم : " ليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه " و لأن هذه الأرض في معظمها تحت سلطان الإمام ، و له عليها ولاية عامة، فلا يأخذ منها أحد شيئا إلا بقسم الإمام منعا لأسباب التنازع ، و حديث الإحياء يشبه قوله عليه السلام : " من قتل قتيلا فله سلبه " [45] ص238 ، إذ يذهب الحنفية و المالكية إلى أنه لا يستحق القاتل سلب القاتل إلا إن شرط له الإمام، فكذاك ليس لأحد أن يمتلك أرضا بإحيائها إلا إن أذن له الإمام [38] ص111 .

و أصل الخلاف في هذه المسألة ناجم عن اعتبار الأراضي الموات إن كانت من أملاك بيت المال فيتعين الإذن من الإمام لأنه نائب ووكيل عن الأمة في التصرف في هذه الأملاك

كما ذهب إليه أبو حنيفة، أم أنها ليست من أملاك بيت المال بل إن إباحتها مطلقة ، ولا يحتاج المال المباح إلى إذن لتملكه كما يفهم من احتجاج الجمهور [38] ص 111 و 112 .

وقد احتجوا على أبي حنيفة بإطلاق الحديث " من أحيأ أرضا ... " و بضعف الحديث الذي استدل به أبو حنيفة : " ليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه " [39] ص 385 .

والواضح أن العمل كان بمقتضى رأي الجمهور خلال عصور الإسلام الأولى حيث لم يكن هناك تشاح على موات الأرض ، و كانت المنافسة عليه قليلة خاصة في ما بعد عن العمران ، و كانت نزعة الاستئثار بالعقار على غير ما هي عليه في الأزمنة المتأخرة لذلك أمكن العمل بمقتضى الإحياء من غير استئذان الأئمة الحاكمين .

ويرصد أحد الباحثين المعاصرين فرق ما بين إطلاق الإحياء خاصة في البناء بدون إذن الإمام، وتقيدته بذلك الإذن ليصل إلى أن عدم تقييد الإحياء بإذن الإمام قديما رغم أنه أنتج في بعض الأحيان مبان متلاصقة، و أحيانا غير منتظمة ، إلا أنها ضمن بيئة تميزت بإتقان كبير وواجهات داخلية و أفنية ... و كان ذلك أفضل ما يمكن الوصول إليه لتلك التجمعات . و أما حديثا فإن نظام الإحياء لم تعط له الفرصة لإنتاج بيئة مبنية في ظل الظروف الحالية و اتباع شروطه المعروفة مثل حق المرور، وحریم الأرض المحيية . و أعطى الباحث الحق في الاجتهاد المعاصر بالاتجاه في المسألة نحو رأي أبي حنيفة المرجوح بوجوب تقيد نظام الإحياء بترخيص السلطة [59] ص 8 و ما بعدها خاصة مع خضوع تنمية الأرض للتخطيط العمراني .

فأما زماننا الذي نعیش فإن العمل برأي الجمهور يوقع في منازعات دائمة على حيازة العقارات التي تبيحها الدولة أو تأذن بامتلاكها بالإحياء إذنا عاما، ولذلك فالرأي يتجه إلى الأخذ بما ذهب إليه أبو حنيفة ، و هو ما يوافق ما اتخذته مصر، و الجزائر في قوانينهما من تدابير، فقد بدأت بأن ألحقنا الأملاك غير المملوكة للأشخاص أو الموقوفة بأملك الدولة ، ثم عند سن قوانين الاستصلاح انتهى الأمر بالمشرع المصري إلى ألا يسمح بتملك الأراضي المطروحة للاستصلاح إلا بإذن الهيئة العامة لمشروعات التعمير و التنمية الزراعية [55] ص 91 .

و أما المشرع الجزائري فقرر حصول المترشح للاستصلاح على الأرض محل الاستصلاح بإيداع طلب ضمن ملف ، و هو بمثابة الاستئذان في الاستصلاح، و لا يمكن الشروع في الأشغال إلا طبقا لما ينص عليه كل تشريع، و بهذا نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 83 / 724 بأن قرار الوالي بالمصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي وقبول طلب المترشح، يعد هذا القرار بمثابة الإذن في الاستصلاح حتى قبل إبرام العقد ليشرع في الاستصلاح .

على أنه لا يمكن للمترشح للاستصلاح طبقا للمرسوم 92 / 289 أن يبدأ في الانتفاع و استغلال الأرض إلا بموجب عقد البيع كما نصت المادة 6 من دفتر الشروط الملحق به .

أما المترشح للاستصلاح في المرسوم 97 / 483 فلا يمكنه حيازة القطعة و استغلالها إلا بترخيص من مدير الأملاك الوطنية مباشرة بعد تبليغه مقرر منح الامتياز حسب المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم ، و في كل الأحوال فإن هذا الترخيص لا يعد كإذن الإمام مؤديا إلى التملك ، فهذا يقابله القرار بالتنازل عن الأرض ، وإنما الترخيص يؤذن بإمكانية الشروع في استغلال الأرض .

#### 4.1.2.2. شرط القصد

إن الإحياء كتصرف شرعي تترتب عنه آثار تجاه الكافة، و حقوق لمحيي الأرض، لذا قيده الفقهاء بوجوب اتجاه القصد فيه إلى الملكية، عملا بقوله عليه الصلاة و السلام: «إنما الأعمال بالنيات، و إنما لكل امرئ ما نوى ... » [30] حديث رقم: 1 .

فمن حفر بئر ماشية أو بئرا ليرد منها الناس، فلا يترتب عنها أي ملكية، إلا إذا قصد بذلك الإحياء كما يقول المالكية [28] ج4، ص70 .

و رأى الفقهاء من الجمهور غير الشافعية أن القصد العام للإحياء كاف لترتيب الملكية ، أي أن مجرد نية الانتفاع من الأرض يجزئ صاحبه و لهذا فإن تهيئتها لأي نوع من الإحياء كالسكنى أو الفلاحة أو أن تكون حظيرة للماشية يعتبر سببا كافيا لترتيب الملكية [43] ص59 .

أما الشافعية فاشتروا القصد الخاص ، فمن أراد إحياء الأرض للزراعة لا يملكها للسكنى ما دامت مهينة للزراعة لا للسكنى [23] ج6، ص95 .

ولا نجد لرأي الشافعية من ثمرة في الواقع، لأن القصد قد يغيره صاحبه من الزرع إلى السكنى متى شاء، و بالتالي فإن رأي الجمهور أكثر واقعية في المسألة.

و إذا أردنا أن نعرف موقع القصد من تشريعات الاستصلاح فإننا نجد أن العقد يغني عنه باعتبار السبب في إبرامه مشروعا و هو تملك الأرض بأعمال الفلاحة المشار إليها في العقد.

## 2.2.2. الشروط المتعلقة بالأرض محل الإحياء أو الاستصلاح و تحديدها

لكي نصل إلى تحديد واقعي مباشر من قبل الجهة المخولة في هذا التحديد للأرض محل الإحياء أو الاستصلاح و هو موضوع الفرع الأخير من هذا المطلب، لا بد علينا من تحديد عام لهذه الأراضي بوصف طبيعتها القانونية ضمن تصنيف الأملاك العقارية، و هذا موضوع الفرع الأول، ثم نتناول الشروط المتعلقة بهذه الأراضي في فرع ثان.

### 1.2.2.2. موقع الأراضي محل الإحياء أو الاستصلاح من جملة الأملاك العقارية

يقسم الفقه الإسلامي الأراضي داخل الدولة باعتبار موقف أصحابها من تلقي الدعوة الإسلامية على وجه العموم ، أما المشرع الجزائري فقد صنفها بحسب مالكتها.

1 - موقع الأراضي الموات من تصنيف عموم الأراضي في الفقه الإسلامي : يقسم الفقهاء غالبا أراضي الدولة الإسلامي إلى الأقسام الآتية [57] ص110 :

أ- الأراضي التي أسلم أهلها عليها : و يقر الإسلام أهلها على ما في أيديهم فهم لها مالكون كما كانوا، و لا يؤخذ منهم إلا زكاة غلاتها.

ب- الأراضي التي صولح عليها أهلها : و مصيرها يتحدد طبقا لما نص عليه عقد الصلح من غير تغيير ، فإن أقيمت ملكية الأرض للمسلمين وضع الخراج على الأرض بدل أجر الانتفاع بها ، و أصبحت الأرض وقفا على المسلمين جميعا .

ج - الأرض التي فتحت عنوة : و اختلفوا في مصيرها ، فذهب المالكية إلى أنها تصير وقفا لعامة المسلمين و خير الحنابلة الإمام بين وقفها و قسمتها على الفاتحين ... و يوضع عليها الخراج إن لم تقسم في المذهبين.

د - الأراضي التي جلا عنها أهلها : و توقف على مصالح المسلمين باتفاقهم لأنها من الفياء ، وتكون خراجية و لو كان عاملها مسلما .

و أضاف الفقهاء الأرض الموات باعتبارها غير مشغولة بملك أحد [57] ص 110 و [55] ص 11 ، و في حقيقة الأمر قد توجد الأرض الموات ضمن قطاعات في الأراضي السابقة، بدليل أن الفقهاء اتفقوا على أن الموات في الأرض المفتوحة صلحا أو عنوة لا يملك إلا بالإحياء [3] ج 5، ص 532 ، كما قد جاء في المغني : « أن جميع البلاد فيما ذكرنا - أي في تملكها بالإحياء - سواء المفتوح عنوة ... و ما أسلم أهله عليه و ما صولح أهله على أن الأرض للمسلمين ... إلا الذي صولح أهله على أن الأرض لهم »، و ذكر الخلاف في هذا الأخير [26] ج 6، ص 151 و 152 .

2- موقع أراضي الاستصلاح من تصنيف الأملاك العقارية : صنف قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية [56] م: 23 :

- الأملاك الوطنية.

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية.

فإذا تلمسنا موقع الأراضي المرادة للاستصلاح في النصوص التشريعية التي وردت به و جدناها تقع في دائرة الأملاك الوطنية الخاصة كما حددها قانون التوجيه العقاري في المادة 25 ، ذلك أنها أراض تتحمل تملك الخواص إياها عن طريق الاستصلاح .

و قد صرحت المادة 04 من القانون 18/83 بأنه: « تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على الأراضي التابعة للملكية العامة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة و الممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح » .

فأما المرسوم التنفيذي 289/92 فجعل نطاق الاستصلاح محددًا بالأراضي المنوه عنها في المادة 18 من قانون التوجيه العقاري " و هي الأراضي الصحراوية التي تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم ، و هي من ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة" [49] م: 1.

أما القطع الأرضية الممنوحة بموجب عقد الامتياز المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 483/97 فإنها كذلك من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة [50] م: 1 ، غير أن المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم تجعل إطار الاستصلاح أوضح و أوسع بشموله المناطق الصحراوية والجبلية و السهلية .



## 2.2.2.2. الشروط المتعلقة بالأرض محل الأحياء أو الاستصلاح

اتفق القانون الجزائري مع الفقه الإسلامي في ما اشترطه للأرض التي يرد عليها الإحياء وتملك به ، وذلك في بعض هذه الشروط ، و هذا ما نعرض له في الفقرة الأولى ، و أضاف بعضها مما اقتضته السياسة التشريعية في مجال العقار ، وذلك ما نعرض له الفقرة الثانية .

1- الشروط التي أوردها كل من الفقه الإسلامي و القانون الجزائري : اتفق الفقه الإسلامي والقانون الجزائري على إيراد ما يأتي من شروط :

أ – ألا تكون الأرض مملوكة لأحد من الناس مسلم أو ذمي، وهو شرط متفق عليه لدى الفقهاء [44] ص158 ، و كذلك القانون يحترم بدهاء الملكيات الخاصة و يحميها، فلا تكون مشروعا لتملك الغير إلا بسبب ناقل للملكية مشروع .

ب- ألا تكون من الأراضي الموقوفة ، لأن الواقف حين أخرج الوقف من ملكه جعل رقبته مضافة إلى ملك الله تعالى، فلا يجوز تملكها بأي سبب من الأسباب ، و المشرع الجزائري احترم إرادة الواقف ، و منع تملك الوقف من قبل الأشخاص طبيعيين أو معنويين [60] م:5 .

ج – ألا تكون مرتفقا لبلدة أي من المرافق التي يستعملها أهل البلدة سواء كانت داخل العامر وذلك كأن تكون ناديا أو ملعبا أو سوقا ... أو تكون خارج العامر كمطرح لقماماتهم أو مرعى لدوابهم ... وهذا لا خلاف فيه بين الجمهور [26] ج6، ص151 و [17] ص164 .

و قانوننا تستثنى كل أرض داخل المحيط العمراني من أن تكون محل استصلاح [54] ص118 ، و يقصد بالأراضي داخل المحيط العمراني " كل قطعة يشغلها تجمع بنايات أو مساحات خضراء أو حدائق أو ملاعب سواء كانت مبنية أو غير مبنية " [58] م:20 .

د- ألا تكون حمى ، و معنى الحمى أن يمنع الإمام أرضا من الموات أن تستغل و يحجرها عن الكافة و ذلك لا يختص بها لنفسه ، ولكن لمصلحة عامة ، و قد حمى الرسول صلى الله عليه و سلم موضعا يدعى " النقيع " لخير المسلمين ترعاه " [13] ج5، ص308 و هناك ما يشبه الإجماع بين فقهاء أغلب المذهب على أن تجرد الموات من حق الحمى شرط لازم في الإحياء " [61] ص299 غير أن هذا ينطبق على ما حماه الرسول صلى الله عليه وسلم تماما ، أما في ما حماه غيره من الأئمة ففيه قولان : قول يجعل الحمى نافذا على الإحياء ، و

يأخذ حكم حمى النبي صلى الله عليه وسلم وقول يجعل الإحياء نافذا على الحمى لعموم قوله عليه السلام في حديث الإحياء ، و لأنه نص أولى من اجتهاد الإمام الحاكم، وإلى هذا ذهب الحنابلة ، والشافعية في أحد القولين [26] ج6، ص168 و [23] ج16، ص115.

وفكرة الحمى التي هي فكرة قديمة ، وكان يقصد منها في الإسلام تخصيص الأرض المحمية لمنفعة مشتركة ، كانت تنصب على الأراضي الرعوية و الفلاحية ، تطورت مع التشريعات، ومع زيادة الحاجة إلى حماية أنواع أخرى من المصالح العقارية من استغلالها أو تملكها تملكا خاصا، لذا نجد هذه الفكرة في القانون الجزائري لا تشمل فقط الأراضي الفلاحية أو الرعوية ، ولكنها تعدتها لحماية بعض المواقع الطبيعية لنباتاتها أو لحيوانها أو لتكويناتها الطبيعية و البيئية كالبحيرات ... وكذا المواقع الأثرية ذات الطابع التاريخي ، و بدأ أشار المنشور الوزاري المشترك 435 لسنة 1984 [62] ص1 .

هـ – أن تكون الأرض بعيدة عن العمران : بدأ قال أبو حنيفة و الليث و أحمد في أحد قوليه، لأنه في مظنة تعلق المصلحة به [9] ص166 ، و اشترط مالك في القريب من العمران أن يكون قطيعة من الإمام [10] ج4، ص277 ، و أما الشافعي فجوز إحياءه لعموم أحاديث الإحياء ، و لأن النبي عليه الصلاة و السلام أقطع بلال بن الحارث المزني (العقيق ) و هو يعلم انه بين عمارة المدينة [57] ص153 .

أما الحد بين القريب و البعيد من العامر فقدره الأحناف بما لو وقف رجل في أدنى الموات وصاح بأعلى صوته لم يسمعه أدنى أهل المصر إليه [9] ج23، ص166 ، و لكن احسن تقدير هو ما ترك للعرف لأن النص لم يحدده ، و بدأ قال ابن قدامة من الحنابلة [26] ج6، ص152.

وتعليل الفقهاء في وجوب بعد الأرض عن العمران بإمكانية تعلق مصالح البلد به يشبه ما أورده القانون بخصوص الأرض القابلة للتعمير و هي القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة، وقصرها على ما هو مخصص لها فقط سواء كانت للتوسع العمراني أو لغيره ، و هذه الأراضي مما استثنائها المنشور رقم 435 لسنة 84 المشار إليه سابقا، بوصفها الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومية .

2- شروط انفرد بها القانون في الأرض المستصلحة : قرر القانون الجزائري أيضا تحييد بعض الأراضي من أن يرد عليها الاستصلاح، وذلك نظرا لارتباطها بوظائف و مصالح أخرى و من ذلك ما يأتي :

أ – ألا تكون الأرض مدمجة في صندوق الثورة الزراعية ، قبل إلغاء النصوص التي تحكمه، وقد كان مما يضم من الأراضي : أراضي العرش و الأراضي الرعوية و الحلقائية ... ما عدا إذا كانت الأراضي الرعوية شروطها الطبيعية ملائمة و خاصة من ناحية إمكانية توفر المياه [62] ص1 .

ب- و مما استثناه المنشور الوزاري رقم 435 الأراضي التابعة لأملاك التسيير الذاتي، غير أن القانون الذي كان يحكمها وهو الأمر 635/68 المؤرخ في 68/12/30 قد ألغي بموجب القانون 19/87 [63] م:47 ، و أصبحت هذه الأراضي محكومة بهذا القانون .

ج - كذلك استثنيت الأراضي التابعة للقطاع الغابي بوصفها من أملاك الدولة العامة التي لا تخضع للتصرف فيها بتنازل أو بيع أو غيره ، " علما انه يمكن الاستثمار و الاستصلاح فيها طبقا لما ورد بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 87/2001 المؤرخ في 05 أبريل 2001 المحدد لشروط و كفاءات الترخيص بالاستغلال ... " [22] ص130 ولكن الاستصلاح هنا لا يؤدي إلى تملك بأي حال .

د- وكذلك استثنيت الأراضي التابعة للقطاع العسكري من أن تكون محل استصلاح .

### 3.2.2.2. تحديد الأرض محل الإحياء أو الاستصلاح .

تحديد هذه الأراضي يقتضي تناوله في الفقرتين : الأولى في تحديد الأراضي المحيية في الفقه الإسلامي ، و الثانية في تحديدها حسب ما جاء به التشريع الجزائري .

1- تحديد الأراضي في الفقه الإسلامي : لم يشر الفقهاء في الشريعة الإسلامية إن كان على الإمام أن يتدخل لتحديد الأراضي التي يقع عليها الإحياء و يفرزها عن غيرها ، و إنما كانت المسألة متروكة للأفراد المعنيين ، و ذلك ما يفهم من إطلاق الحديث و عمومته : "من أحيا أرضا ميتة فهي له " و كذلك ما روي عن أسمر بن مضرس قال أتيت النبي صلى الله عليه وسلم فبايعته ، فقال : " من سبق إلى مالم يسبق إليه مسلم فهو له " قال فخرج الناس يتعادون يتخاطون" رواه أبو داود [13] ج5، ص303 ؛ و من الحديث يتضح أن الناس هم من تولى تحديد ما يريدون من الأرض .

و لكن ذلك ليس عاما، لأن الإمام يملك إقطاع الموات غير العامر غير المملوك لأحد لمن يحييه فيملكه ، فقد روى أحمد و أبو داود عن ابن عمر أن النبي صلى الله عليه و سلم أقطع الزبير حضر فرسه ( أي عدوه ) و أجرى الفرس حتى قام، ثم رمى بسوطه ، فقال : «أقطعوه حيث بلغ السَّوط» [13] ج5، ص312 كما أقطع عليه الصلاة و السلام جماعة من الصحابة منهم : وائل بن حجر الذي أقطعه أرضا بحضر موت و بعث معاوية ليقطعه إياها ، و ممن أقطعهم أيضا عبد الرحمان بن عوف و عمر بن الخطاب [13] ج5، ص308 . كما يمكن أن يقطع الإمام انتقاعا ، و الإقطاع لا يكون إلا عن إرادة الإمام غير أن تحديد المقطع من الأرض يمكن أن يتم من المقطع له .

و قواعد الشريعة عموما لا تمنع أن يبادر الإمام بتحديد الأراضي الموات التي يمكن منحها لغرض إحيائها و تملكها للمحبي بما يشبه ما أوردته التشريعات التي تناولت الاستصلاح ، بل إذا دعت الضرورة إليه كان من واجبات الإمام ؛ قال د/ وهبة الزحيلي " و يحق لولي الأمر العادل أن يفرض قيودا على الملكية في بداية إنشائها في حال إحياء الموات فيحددها بمقدار معين ... إذا كان ذلك في سبيل المصلحة العامة للمسلمين ، ... و له أن ينهي إباحة الملكية بحظر منه لمصلحة تقتضيه " [3] ج5، ص519 .

2- تحديد الأراضي موضع الاستصلاح في القانون الجزائري : اعتمد المشرع في تحديد الأراضي المرشحة للاستصلاح طريقتين : إحداهما الأصل و هي الغالبة ، و تعني أن تقوم الإدارة المعنية بتعيين هذه الأراضي و الإعلام بها ، و الثانية أن يبادر المترشح بنفسه لتحديد الأرض بالشروط المطلوبة بعد انتهاء الطريقة الأولى :

أ - تحديد الأرض بمبادرة من الإدارة : و قد تكون الإدارة هنا هي الجماعات المحلية و قد تكون الوزارات .

أ-1- تحديد الأرض من قبل الجماعات المحلية : ففي إطار القانون 18/83 ، أو كالت مهمة تحديد المناطق المرادة للاستصلاح للجماعات المحلية ، بعد اخذ رأي مصالح الفلاحة و الري [47] م: 5 وكذلك مصالح أملاك الدولة كما تشير المادة 03 من المرسوم التطبيقي 724/83 ، و تبين المادة نفسها أن عمليات البحث و التحديد " تتم في الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا و حواليها ، و لا سيما بفعل توافر مورد الماء " و يقصد من التجمعات الزراعية الموجودة فعلا هي عموما " كل نطاق يشكل قطعة واحدة تمارس فيها نشاطات فلاحية ، و التي يكون مصدر التربة و الماء فيها معروفا " [62] ص2 .

و أما التجمعات الزراعية المحتملة ، فيقصد منها مساحات مماثلة خالية من أي نشاط زراعي ، ولكنها قابلة لتجميع عدد من المستغلين الفلاحيين ، حيث أن موارد التربة و الماء تكون معروفة أو في طريق الكشف عنها [62] ص2 .

و هذه التجمعات عموما تدعى محيطات استصلاح، و لا بد أن تكون محددة كما سلف من قبل الجماعات المحلية " على أساس معطيات مقدمة من طرف المصالح التقنية للفلاحة و الري " ثم تكون محل قرار من الوالي، و الذي يحدد القائمة بشأن كل بلدية بالتناسب مع تقدم عمليات التعريف، ثم إنه بعد تعليق الإعلان عن المساحات في محلات المجلس البلدي المعني ، و ذلك بقرار من الوالي ، تبقى هذه القرارات قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانات الزراعية أو مورد الماء [44] م: 4 ، ثم تتعرض هذه المساحات إلى تقسيمها إلى قطع " تراعى في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها و أعمال التهيئة المحتملة " ثم تعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني.

و لابد لهذه القطع التي ستكون محل تملك للمستصلحين أن لا تقل مساحتها عن مساحة مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا حسب الشروط الزراعية الاقتصادية المحلية ، و ذلك بتقدير من المصالح التقنية الفلاحية في الولاية كما نصت عليه المادة : 6 من المرسوم التنفيذي 724/83 .

أ-2-تحديد الأراضي من قبل الوزارات المعنية : هذا وقد تكون الإدارة التي تقوم بتحديد و تعيين الأراضي محل الاستصلاح على المستوى الوزاري ، ففي إطار التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي 289/92 نصت المادة الرابعة منه على أنه "يحدد قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة و الري فيما يخص كل مساحة استصلاحية ما يأتي :

- ضبط حدود المحيط الاستصلاحية .
- عدد منسوبات المستثمرة و مجموع المترشحين.
- كفاءات الاستثمار و مجموع المترشحين "

كما أنط المرسوم التنفيذي 483/97 ضبط حدود مساحات الاستصلاح بقرار وزاري مشترك لوزراء الفلاحة و الري و المالية بناء على معايير تقنية و اقتصادية و بيئية [50] م: 4 .

ويلاحظ عمليا إن صدور القرارات بشأن محيطات الاستصلاح يتغير و يتقدم حسب ما ينجم عن دراسة التربة و الماء في هذه المحيطات، و لذا فإن القرارات الوزارية المشتركة تصدر حيناً بعد حين، لتزيد حصص هذه الولايات في المناطق الاستصلاحية [65] ص 5 .

والملاحظ أيضا أن تعيين الأرض محل الاستصلاح و تحديد مساحتها و موقعها في القانون يخضع بدرجة أساسية لمعايير موضوعية تتصل بالأرض ، أما في الفقه الإسلامي فالأمر يقوم على اختيار المحيي غالبا ، إلا أن للإمام بما له من سلطة اجتهاد أن يحد من المساحات التي يقع عليها الإحياء إذا تجاوزت قدرات المحيي و أصبح جزء منها هملا.

وعموما فتقييد الإدارة للأراضي محل الاستصلاح إجراء مناسب جدا، خاصة مع ضيق الأراضي ومحدوديتها وهو أكثر ضبطا لما يمكن أن يقع من تشاح وتزاحم على الأرض ، ولذلك كان هذا الإجراء هو الأصل ثم يأتي اختيار المعنيين بالاستصلاح بعد فراغ الإدارة من تحديد المحيطات المستصلحة و الإعلام بها إعلاما واسعا كما سبق، لتمكين المواطنين من تقديم احتجاجاتهم إذا مس التحديد ممتلكاتهم، و لإعلام المعنيين بالاستصلاح ليشاركوا في توسيع تحديد المحيط كما سنرى .

3- تحديد الأرض بمبادرة من المترشح للاستصلاح : ليس للمترشح أن يقوم بالمبادرة الشخصية في تحديد الأرض محل الاستصلاح لشغلها بنفسه إلا في إطار القانون 18/83 حيث نص المرسوم التنفيذي الذي يحدد كفاءات تطبيقية 724/83 على هذه الإمكانية في المادة الثانية منه، غير أنه يشترط في هذه المبادرة :

- أن تتم بعد نشر قرار الوالي بتحديد محيطات الاستصلاح [62] ص3

- أن لا تقع على المحيطات المخول تعيينها للجماعات المحلية كما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي 724/83 [64] م: 7 .

\* \* \*

في ختام هذا الفصل نجد أن عرضنا للمفهوم الذي انطوى عليه كل من الإحياء في الشريعة الإسلامية ، و الاستصلاح في التشريع الجزائري وضح لنا التقارب الكبير بين المفهومين، فكلاهما يكافئ محيي الأرض أو مستصلحها بتمليكه إياها ، و إذا كان في الشريعة مكافأة أخرى و هي أجر عامل الأرض في الآخرة ، فإن المفهوم نفسه ينطبق على المستصلح و ليس محفزه في ذلك القانون طبعاً ، و لكن ههنا تدخل الشريعة و تشمل نية الفلاح الجزائري المسلم المحتسب لعمله .

ورأينا الشريعة و القانون كليهما يتحرى الأرض محل الأحياء أو الاستصلاح تجنباً لما يمكن أن يقع من نزاع على الأرض ، و تدخل المشرع الجزائري في التحديد بشكل غالب في التشريعات الثلاثة، يقابله ما لولي الأمر من سلطة تحديد و تقييد للمباحات قيماً على المصالح العامة و دفعا للفوضى و التشاح على الأراضي التي تشهد مع الزمن ضيقاً و ندرة .

ولكن، ومع تدخل الدولة بالتنظيم و التحديد إلا أن من المهم أيضاً تدخل الدولة برقابتها على أعمال الإحياء أو الاستصلاح، مما ينتج عنه أحكام تولى كل من الشريعة و القانون بيانها و إيضاحها، إضافة إلى أبرز الأحكام عن الإحياء و عن الاستصلاح وهو الملك أو ثبوت الملك، مما يكون محل بسطنا في الفصل الأخير .

### الفصل 3

#### الأحكام المتعلقة بالإحياء و بالاستصلاح

إذا قام الإحياء كما عرفه فقهاء الشريعة الإسلامية ووفقا لما اشترطوا من شروط في جانب المحيي من جهة و في جانب الأرض محل الإحياء من جهة أخرى ترتبت عليه ملكية الأرض لمن أحيائها .

وكذلك الأمر بالنسبة للاستصلاح ، فإن انتهاءه وفقا لما التزم به المستصلح و طبقا للشروط التي سنها المشرع في تشريعات الاستصلاح ، يفضي حتما إلى بعض الأحكام أهمها ارتفاع الشرط الفاسخ عن البيع الذي تم منذ انعقاد عقد الاستصلاح ...

وفي كلتا حالتَي الإحياء و الاستصلاح يؤدي عدم إتمام الأشغال إلى عدم تملك الأرض، مما يدل على أن هناك رقابة تنصب على القائم بالإحياء أو الاستصلاح يترتب على نتائجها تثبيت ملكية الأرض أو انتزاعها من يد القائم بالإحياء أو الاستصلاح .

هذه الأحكام تتفق أحيانا و تختلف أحيانا أخرى بين الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري، وسيكون عرضها في المبحثين الآتيين :

- 1.3. تملك الأرض المحيية أو المستصلحة .
- 2.3. مراقبة أشغال الإحياء ، و الاستصلاح ، و نتائجها

### 1.3. تملك الأرض المحياة أو المستصلحة

إن أول هدف لمحيي الأرض و مستصلحها هو تملك هذه الأرض ، غير أن السبب في الملكية يختلف في الحالين بين الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري ، و هذا أهم الفرق بينهما و هو محل معالجة المطلب الأول ، أما في المطلب الثاني فنعرض للإجراءات التي يتم بها إبرام عقد الملكية على الأرض المستصلحة لصالح المستصلح و نرى في مطلب أخير مدى قوة حقه العيني في الملكية على الأرض المستصلحة مقارنة مع حق المحيي .

#### 1.1.3. اختلاف الأثر القانوني بين الإحياء و الاستصلاح

إن كلا من الإحياء و الاستصلاح يمثل مجموعة مركبة من الأعمال و الأشغال تشكل واقعة مادية، تؤدي إلى التأثير في المركز القانوني للمحیی و للمستصلح، غير أن هذه الواقعة المادية تحتسب من جانب الفقه الإسلامي بوجه عام سببا كافيا لنشوء ملكية المحيي على الأرض المحياة ، أما من الناحية القانونية فإن أشغال الاستصلاح ليست في حقيقتها إلا شرطا للتملك، وعليه يحسن بنا لإبراز هذا الاختلاف أن نعالجه ضمن الفرعين الآتيين : الفرع الأول في كون الإحياء واقعة يترتب عنها حصول الملكية، و الفرع الثاني في كون أشغال الاستصلاح شرطا في عقد الاستصلاح .

##### 1.1.1.3. الإحياء واقعة ترتب الملكية

سبق و أن ذكرنا أن الاستيلاء كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية لا وجود له حاليا إلا نظريا إذا ما استثنينا استيلاء الدولة على التركات و الأموال الشاغرة ، و أما الفقه الإسلامي فإن الاستيلاء فيه يمكن أن يقع على الأراضي الموات التي سبق لنا وصفها ، و لبيان ما يترتب الإحياء من أثر في تملك الأرض المحياة ، نتطرق أولا إلى أركان الإحياء ، ثم وقت ابتداء الملكية ، ثم نعرض لملكية حق الانتفاع عن طريق الإقطاع في الموات.



1- أركان الإحياء : الاستيلاء في القانون أو الشريعة الإسلامية يفتقر إلى ركنين أحدهما متفق عليه بينهما و هو : القصد إلى تملك الأرض و هو ركن معنوي ، أما الركن المادي فإنه في القانون الوضعي و وضع اليد على الأرض المباحة ، أما في الفقه الإسلامي فلا يكفي وضع اليد بل لابد من القيام على إحيائها[55] ص65 ؛ والاستيلاء في الحالتين هو واقعة مادية تنشأ عنها الملكية ابتداء .

2- وقت ابتداء الملكية : يصبح المحيي مالكا منذ انتهاء أشغال الإحياء ، و اعتبار الأرض أصبحت محياة ، و يمهل لذلك كما سبق مدة ثلاث سنين ، فإن كان أثناءها بصدد الإحياء فإن حقه حق مانع لغيره، ولكنه ليس حقا عينيا أي حق ملكية على الأرض ، بل هو حق شخصي مفاده أن له الأولوية في استكمال الأشغال و الوصول إلى كسب الملكية ، فإن مرت السنون الثلاث دون إحياء، و هو متحجر للأرض و كان له عذر أمهل حتى يزول عذره [62] ص267، و قال البعض يمهل الشهر و الشهرين [26]ج6، ص154. وإلا أخذت الأرض منه .

فإن أحيائها في المدة المذكورة ، أو لم يلزم من الإمام ولم ينازعه في الإحياء أحد حتى أحيائها بطول المدة ، ملك الأرض بهذا السبب الفعلي على الراجح من أقوال الفقهاء لقوله صلى الله عليه وسلم "من أحيأ أرضا ميتة فهي له " و الشاهد (فهي له) ، و اللام يفيد الملك و الحديث فيه إطلاق، غير أن هناك رأيا بأن الملك الحاصل بالإحياء إنما هو ملك انتفاع ، و هو رأي ضعيف قال به أبو القاسم البلخي، مخالفًا للجمهور في ذلك [3] ج5، ص563 . وإنما يكون للانتفاع محل إذا كان حاصلًا بطريق الإقطاع كما سنرى في الفقرة الموالية .

3 – ملكية حق الانتفاع عن طريق الإقطاع في الموات : مر بنا أن النبي صلى الله عليه و سلم أقطع بعض الصحابة ، فمنهم من أقطعهم من أرض الموات، و منهم من أقطعهم دورا بالمدينة مثل عبد الله بن مسعود و عمرو بن حريث [13] ج5، ص312 ، كما سار على ذلك الخلفاء الراشدون و كان لهم إقطاعات لبعض الصحابة، و عليه أجمع الفقهاء على جواز أن يقطع الإمام من أرض الموات لمن شاء إذا كان سيحيي هذا الموات؛ و كان الإقطاع عموما يلبي حاجة عامة و يدفع إلى الإعمار.

والإقطاع هو تسويغ ولي الأمر شيئا من المال الذي يجوز له التصرف فيه و تنفذ فيه أوامره، لمن يراه أهلا لذلك تمليكا أو انتفاعا [44] ج3، ص163 .

و من هذا التعريف نجد أن الإقطاع يؤدي كإحياء، عموما إلى تمليك، و قد يؤدي فقط إلى ملك انتفاع، و على ذلك قسموه إلى إقطاع تمليك، و إقطاع إرفاق، و إقطاع استغلال .

و لا يهمننا النوعان الأخيران لأن محلهما ليس الأرض الموات، فإقطاع الإرفاق يخص العامر كمقاعد الأسواق وما بين الطرق ... وأما إقطاع الاستغلال فيخص غلة الأرض الخراجية.

فأما إقطاع التملك فينصب بعضه على العامر، و بعضه على الموات؛ و يرى الجمهور أن الإقطاع يجعل المقطع له في حكم المتحجر الشارع في الإحياء، أي أنه أحق به حتى إذا أحياء ملكه بالإحياء، واستدلوا على ذلك بأنه إذا لم يحيه جاز للإمام أن ينتزعه منه كما انتزع عمر من بلال بن الحارث ما عجز عن عمارته من أرض العقيق التي أقطعه الرسول صلى الله عليه و سلم، و كان ذلك من عمر اقتضاء للمصلحة التي هي العلة في الإقطاع [3] ج5، ص577 .

غير أن المالكية رأوا أن الإقطاع لا ينتظر به الإحياء حتى يفيد التملك، بل مجرد الإقطاع يفيد الملك توا[28] ج4، ص68.

و كما يفيد الإقطاع ملك الرقبة فإنه كما سبق يفيد أيضا ملكية الانتفاع، و فرق المالكية بين أرض العنوة كمصر و الشام و المغرب الصالحة لزراعة الحب، و غير الصالحة لزراعة الحب و إن صلحت لغرس الشجر، فقصرها الأولى على الانتفاع دون ملك الرقبة لأنها وقف على عموم المسلمين، أما الأخيرة فهي موات يجوز عليها ملك الرقبة أو الانتفاع [28] ج4، ص68.

و يوقت ملك الانتفاع بأرض العنوة بعمر المقطع له، و قال الشافعية [57] ص166 أيضا بأن إقطاع العامر قد يكون مؤقتا بعمر المقطع له؛ و للأمام باجتهاد منه توقيت الإقطاع بأقل من ذلك تبعا للمصلحة، و له استرداد القطيعة، و هذا ما يوافق في أحكامه العامة ما منحه المرسوم التنفيذي 97 / 483 للمترشح للاستصلاح، حيث منحه بداءة حق انتفاع مؤقت بمدة معينة، و ذلك في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهبية [66] م:2.

و هذا التوسع في الأرض الواقع عليها الانتفاع يذكر برأي المالكية الذي سبقت الإشارة إليه في إقطاع الانتفاع المؤقت في كل الأراضي مواتا أو فلاحية .

و إذا كان هناك إمكانية تنازل لصالح المستفيد من حق الامتياز في المرسوم 483/97 إذا أثبت إنجاز البرنامج المتعهد به و كان جزائري الجنسية كما تقضي المادة 2/5 من المرسوم، فإن للإمام أن يحول الانتفاع إلى ملك لصالح المقطع له متى رأى المصلحة في ذلك إلا إذا كانت الأرض مقصورة على الانتفاع كما عند المالكية في أرض العنوة الصالحة لزراعة الحب.

و مما سبق نخلص إلى أن الإقطاع بنوعيه المشار إليهما : إقطاع التملك، وإقطاع الانتفاع، قد يرتب الملكية التامة، و قد لا يرتب سوى ملكية حق الانتفاع، كما هو الحال مبدئيا في المرسوم التنفيذي 97 / 483 .

### 2.1.1.3. الاستصلاح كشرط في عقد ملكية الأرض المستصلحة

الاستصلاح في حد ذاته هو واقعة مثلها مثل الإحياء، و هو الأشغال التي ذكرتها تشريعات الاستصلاح في المواد : 08 من القانون 18/83، و 02 من المرسوم التنفيذي 289/92، و 02 من المرسوم التنفيذي 483/97، ولكن هذه الوقائع لا تعتبر سبب امتلاك المستصلح لقطعه الأرض المستصلحة، وإنما أناط المشرع الملكية بعقد البيع، فأما الاستصلاح فنظر إليه على أنه شرط يقوم على تنفيذه بتات الملكية ، ومع ذلك فإن المواد التي أشارت إليه في القانون 18/83 و مرسومه التنفيذي 724/83 اضطربت في تسميته بين ( شرط فاسخ ) ، و ( شرط بطلان ) مما يقتضي منا معالجة تكييف هذا الشرط في فقرة أولى ثم نتطرق إلى الاستصلاح السابق على إبرام عقد الملكية ، و الذي لم يكن إنجازه عن اشتراط مسبق ، و كيف عالج المشرع هذا الأمر الواقع في فقرة ثانية :

1- تكييف شرط الاستصلاح : سنبحث هنا كيف كيّف شرط الاستصلاح، ثم نعقب على ذلك بنقد هذه التسمية و إعطاء التكييف الصائب لهذا الشرط .

أول ما ورد الاستصلاح كشرط يقيد كسب ملكية الأرض المستصلحة ورد في القانون 18/83 فنصت المادة السادسة منه في فقرتها الثانية على أنه " يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائزو تصادق عليه الإدارة " و الواضح من صياغة المادة أن ملكية المستصلح معلقة على ( شرط فاسخ ) هو إنجاز أشغال الاستصلاح ، وواصل القانون نفس التسمية في المادتين 10، و 15 منه .

فلما صدر المرسوم التنفيذي لهذا القانون أعني المرسوم 724/83 جاءنا بتسمية جديدة لهذا الشرط، فسماه ( شرط بطلان ) وذلك في المواد 15 ، 19 ، 23 ، 24 ، 25 ، 27 فأى الوصفين أصح في الاستصلاح ؟ أكونه شرطا فاسخا ، أم شرط بطلان ؟

في الحقيقة إن شرط البطلان لا وجود له بهذه التسمية في القانون ، فإذا كان الشرط إجمالا هو وصف يتصف به الالتزام " بعد أن يستوفي أركانه و هو أمر عارض ، لو دفع عنه لارتفع دون أن يزول الالتزام .. [12] ج3، ص4 و 14. وهو نوعان : واقف ، و فاسخ ، فإن البطلان هو الجزء الذي رتبته القانون على تخلف أحد أركان العقد و هو بطلان مطلق لا ينشأ معه العقد و لا يخلف أثرا، أو بطلان نسبي رتبته على نقص الأهلية أو عيب في الإرادة [24] ص86.

فإذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا فلا حاجة لتعلقه بشرط حتى يبطل فإنه نشأ معدوما، و إن كان بطلانه نسبيا فإنما يتقرر في الحالتين السابقتين : نقص الأهلية أو عيب في الإرادة ، و

ليس الاستصلاح أو عدمه من هاتين الحالتين في شيء . فهل معنى ذلك أن المشرع أراد به الشرط الفاسخ نفسه السابق ذكره في القانون 18/83 ؟ طبعاً إن المقصود بالشرطين واحد ، لأن هدف المرسوم التنفيذي 724/83 إنما هو إيضاح سبل تطبيق القانون 18/83 ، فهل إن الشرط إذن فاسخ ؟

المعروف كما تنص المادة 207 من القانون المدني أنه : " يزول الالتزام إذا تحقق الشرط الفاسخ ... " و الشرط الفاسخ حسب المادة 06 من القانون 18/83 " يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز و تصادق عليه الإدارة " و المفهوم من ذلك أن تحقيق المستصلح لبرنامج الاستصلاح يؤدي إلى انهيار الالتزام إي العقد هنا، و هذا عكس ما يقصده المشرع طبعاً .

وحيث أننا لم نصل إلى توصيف دقيق لهذا الشرط بعد ، فلنا أن نتساءل أيضاً : هل أن شرط إنجاز برنامج الاستصلاح هو شرط واقف ؟ ذلك أن بعض الدارسين كيفه على هذا الأساس على اعتبار " أنه إذا ما تحقق إنجاز الأشغال خلال مدة 05 سنوات فإن العقد يصبح منجزاً و هذا ما يتكيف مع الشرط الواقف و ليس الشرط الفاسخ " [67] ص126 ولكننا نعرف أن الشرط الواقف إذا تعلق به حق كان هذا الحق غير كامل أثناء فترة تعلقه [12] ج3، ص41 ، و ليس هذا مما ينطبق على حق المستصلح في الأرض المستصلحة بعد إبرام العقد و قبل إنهاء الأشغال في أجل المهلة المضروبة له و هي خمس سنين، لأنه قد كسب حق الملكية على الأرض و سجل هذا الحق في المحافظة العقارية [64] م:15.

ولكننا نرجح أن يكون الشرط الذي علقت عليه ملكية المستصلح هو كما وصف المشرع نفسه في القانون 18/83 أي (شرط فاسخ)، و في عقد البيع النموذجي المحدد بقرار من وزير المالية مؤرخ في 14/05/84 [54] ص122 ، وهذا إشعاراً للمستصلح بملكية الأرض، و بأنها على خطر الزوال الذي هو الشرط الفاسخ .

وجعل المشرع تسجيل العقد يتم مشفوعاً بشرطه الفاسخ مما يدل على أن الالتزام قد نشأ تاماً، أما تسجيل عقد الملكية بشرط واقف فلا يتم، و إلا قلنا أن الشرط الواقف جاء بعد قيام الالتزام وهذا غير صحيح، و انطلاقاً من ذلك أيضاً أنط المشرع تقدير تحقق الشرط الفاسخ بسلطة القاضي التقديرية [47] م:15 .

و إذا كنا قد قلنا بان الشرط أي شرط الاستصلاح كما بينته المادة 2/06 من القانون 18/83 لا ينطبق على تعريف الشرط الفاسخ، مع أن المراد هو هذا الشرط فإن المسؤول عن التقصير في إيضاح نوع الشرط كشرط فاسخ هو الصياغة اللغوية المبتورة ، إذ كان على المشرع أن يصوغ المادة 02/06 كالتالي : " يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في عدم إنجاز برنامج استصلاح ... إلخ " ولا يفعل سوى أن يضيف كلمة (عدم) قبل (إنجاز)،

ليصبح عدم الإنجاز للاستصلاح إذا تحقق مترتبا عنه انتهاء الالتزام، أي فسخ العقد بعد أن قام بعقد بيع ناقل للملكية .

ويبقى الاستصلاح كذلك من جملة الشروط التي يجب أن يلتزم بها المستصلح ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 289/92، إذ أوجب المشرع في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم أن يلتزم بهذه البنود تحت طائلة الفسخ ، و من ذلك التعهد ببرنامج الاستصلاح ، كما نصت عليه المادة 7 من دفتر الشروط ضمن الأجل المتفق عليه بحكم المادة 9 ، و كذلك ينجر الفسخ عن عدم الحفاظ على وجهة الأرض و الأهداف المحددة لها في دفتر الشروط كما تقضي المادة 4 منه .

أما في المرسوم التنفيذي 483/97 فإن عدم التزام المترشح للاستصلاح بأشغال الاستصلاح في آجالها المحددة في دفتر الشروط يعرضه لفسخ عقد الامتياز [66] م: 7 و 18 ، أما إنجاز برنامج الاستصلاح فلا يؤدي إلى تملك تلقائي للأرض محل الامتياز ، ولكن إلى تجديد هذا الامتياز ، أو تحويله إلى تنازل ولكن بمقابل طبقا لأحكام المادة 5 من المرسوم .

2- حالة الاستصلاح القبلي : إن الصورة العادية التي جاء القانون لمعالجتها هي أن تقوم الإدارة المحلية بتحديد محيطات الاستصلاح ، ليطلع عليها المترشحون للتملك بالاستصلاح، و يقدموا من أجل الحصول على هذه القطع ملفات تخضع للدراسة ، ثم تمنح للمقبولين هذه القطع، وقد يتقدم المترشح بعد قرار الوالي بنشر قوائم محيطات الاستصلاح بملف للحصول على أرض خارج أراضي القوائم المنشورة ... كما قدمنا .

و لكن المشرع أيضا عالج حالات الاستصلاح الذي قام به شخص قبل صدور القانون، وهي حالات متعددة بعضها قائم على مساحات هامة [68] ص 15، و قد أخضعها المشرع لأحكام القانون 18/83 والمرسوم التطبيقي له و لاسيما في وجوب توفير المياه للأرض، وقابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة، و ألا تخرج عن الشروط القانونية، والشروط الطبيعية كما هي في الأراضي المحددة للاستصلاح [64] م: 12.

وهنا على البلدية أن تحصي عدد المستولين على هذه القطع الأرضية ليستدعوا بصورة فردية لإدماجهم في الحالة العامة، و ذلك بإيداع ملفاتهم و دراستها، مع مراعاة أهدافهم، و مراعاة الشروط المطلوبة و القيام على معاينة أشغالهم .

و قد عالج المنشور الوزاري المشترك 435/84 هذه الحالات ضمن الوضعتين اللتين تسفر عنها المعاينة .

الوضعية الأولى : إذا كانت هذه القطع خاضعة للمقاييس و الشروط المنصوص عليها قانونا فتأخذ إحدى حالتين :

أ- الأرض مستصلحة فعلا : يدرس ملف الطالب حسب الإجراءات المحددة و يرسل المجلس الشعبي مداولته إلى الوالي للمصادقة و إصدار قرار التنازل و بالتالي إبرام عقد الملكية من غير شرط فاسخ .

ب- الأرض في دور الاستصلاح : يدرس الملف فإذا انتهى إلى عقد الملكية تقيدت بالشرط الفاسخ.

الوضعية الثانية : عندما تكون القطعة المستولى عليها لا تستجيب لمقاييس الإنعاش الاقتصادي وأهداف قانون الاستصلاح يمكن أن تقدم لجنة المعاينة في تقريرها الاقتراحات التي تؤدي إلى تحسين شروط تمكين المشروع لإدماجه ضمن مشاريع الاستصلاح المدروسة [62] ص9 و10.

كل هذا تسهيلا لترسيم أشغال الأمر الواقع ،حتى تندرج ضمن التنمية الفلاحية التي يهدف إليها المشرع ، و نلاحظ عموما في هذه الحالة أن الاستصلاح إذا تم قبل القانون فإنه لا يعد شرطا تتعلق به ملكية الأرض، و هو ما يشبه حالة الإحياء التي تكون هي سبب الملكية ، غير أن المشرع أعطى الملكية ليس بسبب أشغال الاستصلاح و لكن أناطها بالعقد ، و اعترف بها بهذا العقد ، و جعل هذه الحالة حالة استثنائية يرد إليها أثر القانون ليلحقها بنصوصه المتأخرة عنه ، و بما أن أشغال الاستصلاح كما رأينا ليست هي التي تتسبب في ملكية المستصلح للأرض كما هو الشأن في الإحياء ، فإن المشرع نص على نقل الملكية في كل أنواع الاستصلاح عن طريق عقد بيع ، و ذلك ما سيكون موضوع مطلبنا الموالي .

### **2.1.3. تملك الأرض المستصلحة بعقد بيع**

سن المشرع للمترشح للاستصلاح (أو المستصلح) أن يمتلك الأرض المرادة للاستصلاح أو المستصلحة فعلا – حسب كل تشريع من تشريعات الاستصلاح – بموجب عقد بيع يبرمه مع من يمثل الدولة .

و عليه فسنعرض لإجراءات إعداد عقد الملكية على الأراضي التي أريدت للاستصلاح ، هذه الإجراءات التي قد نصت عليها و بينتها تشريعات الاستصلاح الثلاثة ، و إنها و إن اتفقت في جوانب منها فقد اختلفت في جوانب أخرى مما يكون معه من الأنسب معالجة هذه الإجراءات في ثلاثة فروع تبعا لما ورد في التشريعات الثلاث : المرسوم التنفيذي 724/83 المطبق للقانون 18/83 والمرسوم التنفيذي 289/92 ، و المرسوم التنفيذي 483/97 .

### 1.2.1.3. إجراءات إعداد عقد الملكية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 724/83

أحال القانون 18/83 بيان هذه الإجراءات [47] م: 7 إلى المرسوم التطبيقي له 724/83، و جاءت في المواد من 08 إلى 17 من هذا المرسوم ، و تتلخص مراحل إعداد عقد الملكية في ثلاث مراحل : إعداد ملفات الترشيح للاستصلاح ، دراسة هذه الملفات ، إبرام عقد الملكية و نقلها عليها الضوء على التوالي :

1- إيداع ملفات الترشيح : و محل إيداعها هو مقر الدائرة التي تقع بها قطع الأرض المرادة للاستصلاح ، حيث يقدم المترشح طلبا في وثائق نموذجية إلى رئيس الدائرة ، و تسجل هذه الطلبات مصحوبة بملف حسب تاريخ ورودها لإعطاء الأولوية للطلبات حسب الأسبقية الزمنية إذا ما تضمنت الطلبات القطعة نفسها، و موضع تسجيلها هو " دفتران يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع " [64] م: 8 ، و يحتوي الوصل على تاريخ تسليم الملف، أو استلامه إذا كان ذلك عن طريق البريد [62] ص 5 .

و يخصص أحد الدفترين و يسمى السّجل رقم 1 لطلبات قطع الأرض الموجودة خارج المحيطات المحددة ، أما الدفتر الثاني فيسمى السجل رقم 2 ويخص طلبات قطع الأراضي الموجودة ضمن المحيطات المعلن عنها في القوائم المشهورة ، و بديهي أن هذين السجلين لا يفتحان إلا بعد تحديد المحيطات و تثبيت القوائم بقرار و لائي، غير أن السجل الثاني لا يتم فتحه بعد ذلك إلا بعد نشر قوائم المحيطات و عدد القطع بها و تحديدها [62] ص 5 .

و في وثيقة الطلب النموذجية يذكر الملف الواجب تقديمه ، و يشمل ما يلي – كما جاء في المادة : 09 من المرسوم :

- طلب المترشح .
- تحديد موقع القطعة و مساحتها التقريبية .
- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به .
- مبلغ الاستثمار المخصص لها .
- مخططا مختصرا في حالة قطع تقع خارج المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكنا .

و زيادة على هذه الوثائق فللمترشح إغناء الملف بما يراه مناسبا لتقوية حظوظه في قبوله [62] ص 5 .

## 2- دراسة الملف : تمر دراسة الملف بمحطات ثلاث :

فعلى مستوى الدائرة فإن لجنتها التقنية التي يقتصر فيها على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة و الري و إدارة أملاك الدولة تصدر رأيا تقنيا في إمكانية تحقيق المشاريع الاستصلاحية، ويمكن أن يكون هذا الرأي بالموافقة ، أو بالموافقة مع تحفظات ، أو بالرفض الذي يجب أن يدعم بأسبابه كما تقتضي المادة 11 من المرسوم ، أما المادة 12 ، فإنها حددت الإطار الزمني لعمل اللجنة في أجل شهر لإصدار رأيها ، بدء من تاريخ الاستلام و، ويعتمد رأيها في إمكانية إنجاز المشروع على معايير منها الطبيعة القانونية للأراضي ، و الإمكانيات المصرح بها للمترشح ...

ثم ترسل هذه الملفات إلى محطتها الثانية و هي المجلس الشعبي للبلدية التي تقع فيها قطع الأرض محل الدراسة ليتداول فيها المجلس و لو في دورة غير عادية ، لأن الأجل الممنوح للمجلس ابتداء من استلام الملفات هو 15 يوما .

وكل رفض لأي ملف يجب أن يسبب في المداولة [64] م: 2/13

ثم ترسل المداولات البلدية إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الأشكال و الأجال القانونية المنصوص عليها في القانون .

ولا بد من أن يصحب قرار الوالي بالرفض أو بالقبول مع تحفظات أو تعليمات تقنية بتبيين سببه، و يبلغ إلى المترشح الذي يخول له حق الطعن في قرار الوالي وفقا لما تقتضي به القواعد الإدارية [64] م: 14 .

ويوجه المنشور الوزاري المشترك 435/84 الولاية إلى بناء قراراتهم بالقبول أو الرفض اعتمادا على نتائج مداولات المجلس الشعبي البلدي و كذا على كل معلومة تتاح لهم .

وتقتضي المادة 16 من المرسوم 724/83 الأنف الذكر أن قرار الوالي بقبول ترشيح المعني يبلغ للمجلس الشعبي البلدي المختص ليبلغه إلى المعنيين فور التسلم، و يعتبر هذا القرار إذنا بالشروع في تطبيق برنامج الاستصلاح .

كذلك يعد قرارا بالقبول إذا لم يصل المعنى " أي رفض و لم يصدر أي قرار بعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه ، و يتعين على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم في هذه الحالة شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك " [64] م: 2/16 .

3- إبرام عقد الملكية : في حالة مصادقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي بالموافقة، فإن الوالي يرسل قراره بالموافقة ، مصحوبا بمداولات المجلس الشعبي و مخطط القطع الأرضية محل مشاريع الاستصلاح إلى المديرية الفرعية للأملاك الوطنية، و التي على مستواها يبرم عقد الملكية الذي هو عقد بيع طرفاه المترشح للاستصلاح و الوالي بصفته ممثلا



للدولة يساعده نائب مدير شؤون أملاك الدولة ، و يتم نقل الملكية مقابل الدينار الرمزي [47] م: 3/6 ، و ذلك حتى يبقى على العقد طابعه التبادلي، كما أن رمزية الثمن لا تحوله إلى عقد هبة، لأنه معتبر ثمنا بحكم القانون .

كما يتم تضمين العقد شرطا فاسخا يتمثل كما أسلفنا في إنجاز برنامج الاستصلاح في غضون 05 سنوات بدء من تاريخ الأشغال إثر تبليغ قرار الوالي بالموافقة .

و " يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال " ولابد من الإشارة هنا إلى أن هذا العقد لا يخضع لقاعدة الأثر الإضافي للشهر، أو ما يعرف بالإشهار القبلي[36] ص94 .

### **2.2.1.3. إجراءات إعداد عقد الملكية طبقا للمرسوم التنفيذي 289/92**

1- إيداع الملفات : قبل إيداع الملفات يجب أن يصدر قرار وزاري مشترك يضبط حدود المحيطات المترشحة و مساحاتها لتكون محل عملية نشر واسعة في الصحف و على مستوى مقرات الولاية والدائرة و البلدية ، ليعلن فيها [69] ص52 .

- مقر و عنوان محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية ( و هي الهيكل المنوط به تنظيم العملية و متابعتها) .
- الوثائق المطلوبة من المترشحين .
- موضوع العملية
- وجوب دفع كفالة إذا كان لها محل .
- تاريخ آخر اجل لإيداع العروض .

و تقضي المادة 04 من المرسوم بأنه «يجب أن يحدد قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري في ما يخص كل مساحة استصلاحية ما يأتي :

- ضبط حدود المحيط الاستصلاحي .
- عدد منسوبات المستثمرة و مساحتها .
- كفاءات الاستثمار و مجموع المترشحين » .

و تكون الوثائق المرتبطة بالمنافسة موضوعة تحت التصرف ، متضمنة تحديدات المشروع وشخص المترشح من قبيل ضبط المساحات و ما يقع على عاتق الدولة من مساعدة و النبات الاستراتيجي ، كذا ما تطلب الإدارة أي المحافظة من ضمانات وشروط ، و المعلومات التي قد يضيفها المترشح في عرضه ... ولا بد للملف أن يضم طبقا للمادة 07 من المرسوم 289/92 ما يأتي :

- طلبا يبين فيه موقع الأرض و مساحتها .
- صيغة دفتر الشروط المطلع عليها كما يجب .
- ملفا تقنيا و اقتصاديا يشمل ما يلي :
- تفاصيل برنامج الاستصلاح .
- الكشف الوصفي و التقديري لأشغال الاستصلاح .
- مخطط أشغال الاستصلاح .
- محطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمترشح و مبلغ القروض المالية الذي يمكنه الحصول عليه .
- نسخة مصدقة طبق الأصل من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين و إلا فمشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاؤها .
- شهادة الجنسية .

و يودع هذا الملف كاملا لدى محافظة تنمية الفلاحية بالمناطق الصحراوية التي تشرف على العملية ، وذلك في غضون 90 يوما من الإعلان .

2- دراسة الملفات : لكي تدرس الملفات المودعة لدى المحافظة المذكورة تمر بلجنة فتح الأظرفة ، و لجنة تقييم المترشحين .

فلجنة فتح الأظرفة تقوم بفتح علني للأظرفة التي تحتوي العروض خلال 08 أيام من انتهاء آخر أجل، وباستدعاء من مدير المحافظة ، و تتكون هذه اللجنة من ممثلين عن :المحافظة المعنية( رئيسا )، وعن الولاية، وعن المصالح الفلاحية ، وعن مدير الري ، وعن الفلاحين. وتقبل الأظرفة التي وصلت قبل الفتح [69]ص53.

و تمر بعد ذلك الملفات إلى لجنة تقييم المترشحين، والتي تحلل الترشيحات بناء على مقاييس أهمها [49] م: 8.

- قوام برنامج الاستصلاح و آجال إنجازه .
- القدرات التقنية و المالية .
- عدد مناصب العمل المطلوب توفيرها .

و نشير إلى أن تركيبة هذه اللجنة هي من : ممثل المحافظة رئيسا و ممثل عن الفلاحين ، ومدير الري ، و ممثل عن شركة سونلغاز .

ثم تصدر اللجنة قراراتها و التي تبلغ للمترشحين في غضون شهرين من قفل إيداع الملفات لتبين فيه أن الطلب [49] م: 9:

- مقبول ، حسب الشروط المنصوص عليها في أحكام دفتر الشروط .
- مقبول مع تحفظات ، و للمترشح أن يرفع هذه التحفظات خلال شهرين .
- غير مقبول .

3- إبرام العقد [49] م: 10: تعد محافظة تنمية المناطق الصحراوية مقررا يأذن بالبيع لمن قبل ملفه، ويرسل المقرر و الملف إلى مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا لتحريير عقد البيع الإداري المشفوع بدفتر الشروط الموقع من الطرفين، و يكون البيع بمقابل كما تقضي المادة 05 من دفتر الشروط، و تمكين تسديده بالتقسيط، و في العقد يصرح ببدء الانتفاع .

### **3.2.1.3. إجراءات إعداد عقد الملكية طبقا للمرسوم 483/97**

لابد من التذكير أولا أن هذا المرسوم لا يملك المستفيد المترشح للاستصلاح الإحق انتفاع في البدء، و هو المتضمن عقد الامتياز [66] م: 2 ، ثم تأتي إمكانية التنازل بعد الانتهاء من المشروع [66] م: 3/7 .

وعلى ذلك فمن الأفضل البدء بإجراءات إبرام عقد الامتياز، ثم ننثني على تحول الامتياز إلى تملك.

1- إجراءات إبرام عقد الامتياز : تبادر السلطات المحلية و بإشراف من الوالي إلى اقتراح مشاريع الاستصلاح التي تخضع لدراسة أولية معدة من قبل اللجنة التقنية الولائية برئاسة مدير المصالح الفلاحية، ثم تحال إلى المؤسسة المعروفة ب (العامة للامتيازات الفلاحية ) لتأكيد جدواها و تحويلها إلى وزارة الفلاحة و الصيد البحري للمصادقة على القرار الوزاري المشترك لتحديد المحيط [70] ص 4 و 5 .

وبعد نشر المشروع يتقدم المترشحون بملفاتهم أو (تعهداتهم) إلى اللجنة المنشأة بالقرار الوزاري المشترك رقم 318 [71] م: 2 ، والتي يرأسها الوالي و يشكلها مديرو المصالح

الفلاحية، الري، الأملاك الوطنية، العمل و الحماية الاجتماعية، وممثل المجلس الشعبي الولائي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وممثل العامة للامتيازات .

تقوم اللجنة بدراسة ملفات المترشحين و التزاماتهم لتنتقي المترشحين حسب معايير من أهمها :

- سنّ المترشح و إقامته .
- القدرات المالية و التقنية للمترشح و تأهيلاته .
- عدد مناصب الشغل المتاحة [71] م: 6 و 7.

وفي غضون شهر يبلغ المترشحون نتائج قرارات اللجنة بالقبول أو القبول مع التحفظ أو الرفض المسبب .

وفي حالة القبول تقضي المادة 8 من المرسوم 483/97 بأن إدارة الأملاك الوطنية تحرر مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز ، ليرسل مع ملف المترشح إلى مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا لتحرير عقد الامتياز مرفوقا بدفتر الشروط الموقع من الطرفين و بطاقة تعريف المشروع .

2 – تحول عقد الامتياز إلى عقد ملكية :بناء على ما قضت به المادة 2/5 من المرسوم 483/97، فإنه يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بمقابل و ذلك لصالح المترشح ذي الجنسية الجزائرية فقط .

و لا يتم التنازل إلا بعد الانتهاء من المشروع المعايين قانونا من طرف مديره [66] م: 3/7.

وفي حالة المعاينة الإيجابية يكون التنازل وفق الإجراءات و الشروط المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية ، و تثبت العملية بعقد إداري محرر من طرف مصالح الأملاك الوطنية [66] م: 8 .

غير أن الجدير بالملاحظة في هذا المقام أن الدولة اتجهت مؤخرا إلى الاحتفاظ بملكية هذه الأراضي العامة ، " وذلك طبقا لقرار السيد رئيس الجمهورية المعلن عنه خلال اجتماع الولاية في شهر ماي 2000 ... "[72] ص 4 وهو ما يفسر إغفال المناشير والقرارات التي تخص الامتياز الحديث عن تحويل عقد الامتياز إلى عقد ملكية .

### 3.1.3. مدى ملكية المحيي أو المستصلح على الأرض

الأصل أن سلطة المالك على ملكه تمتد إلى التصرف فيه و استعماله و استغلاله؛ ولكن قد تحد بعض الحالات و الأوضاع القانونية من سلطة المالك كما في حالة الحجر أو الإفلاس أو البيع بشرط عدم التصرف ... إلخ و بالتالي : ما هي قوة ملكية المحيي أو المستصلح على الأرض المحيية أو المستصلحة وحدودها؟ و ما هي القيود التي قد تقيد مالك هذه الأرض ؟

سنجيب عن هذا التساؤل في فروع ثلاثة تتناول ما يأتي :

مدى ما يتمتع به المالك من ملكية إضافية، وما يقيد من ملكية محيي الأرض أو مستصلحها، وفي الأخير إمكانية خروج ملكية الأرض من يده تماما .

#### 1.3.1.3. مدى ما يتمتع به محيي الأرض و مستصلحها من ملكية إضافية

لقد رتب الفقهاء للمحیی ملكية إضافية إلى جانب ما أحياء، وهو ما يدعى بالحريم، وهو " ما مست إليه الحاجة لتمام الانتفاع بالمعمور أو ما يحتاج إليه من مصلحة العامر " [3] ج5، ص564 فيضاف لهذه الأرض ما يرتفق به من فناء للدار و ساحة حول البئر أو العين، وحواشي حول الأرض المزروعة ، بقدر الحاجة دون أن يطال الحريم ملك مالك، بل يمتد في الموات .

و الأصل في مشروعية الحريم جملة من أحاديث ، من ذلك ما أخرجه ابن ماجة أن النبي صلى الله عليه و سلم قال " حريم البئر قدر رشائها " [5] ج6، ص346 أي حبلها ، و عليه جعل الأحناف حريم البئر أربعين ذراعاً، و هو عند الحنابلة خمس و عشرون للبئر البديء أي الحديث وضعفه للقديم [26] ج6، ص181 ، و " حريم أرض الزراعة قدر ما يحتاجه زرعها لسقيها وزراعتها وربط دوابها " [3] ج5، ص570 وأما عند الشافعي فإن حريم ما أحياه المحيي لسكن أو زرع " معتبر بما لا تستغني عنه تلك الأرض من طريقها و فنائها و مجاري مائها و مغيضها " [57] ص155 ولم يبعد المالكية من ذلك بأن جعلوا الأمر متروكاً لمدى اتساع البئر و شدة الأرض و رخاوتها، وأن حريم الفدان حواشيه و مدخله و مخرجه [29] ص375 .

أما ما يمنحه القانون للمستصلح في هذا الإطار فمبدئياً يتحدد بالمساحة المستصلحة، و ما زاد عنها يرجع إلى ملكية الدولة بحكم الفسخ الجزئي [64] م: 27 ، غير أن القانون مكن المستصلح من الاستفادة من الارتفاقات الضرورية كالطرق الموصلة إلى الأرض ،، كما تنص المادتان 08 و 17 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 289 /92 و مثل ذلك نصت عليه المادتان : 1/05، و 13 من دفتر الشروط ملحق بالمرسوم 483 / 97 ، غير أن الأهم من ذلك هو ما أشار إليه هذا المرسوم من تضمين عقد التنازل إضافة إلى المساحة المستصلحة فعلا، " المساحة المستعملة فعليا كتتابع و منافذ " [50] م: 13 وهو أشبه بفكرة الحريم في الفقه الإسلامي كما عرضنا لها.

لكن ورغم ذلك إلا أن كلا من الفقه الإسلامي و القانون الجزائري قد قيدها من حق المالك على الأرض و لا سيما باطنها كما سنرى .

### **2.3.1.3. القيود الواردة على ملكية المحيي و المستصلح**

و نناقش ههنا ثلاث مسائل تتعلق بما يرد من قيود على التصرف، و على الأشغال، و على ملكية باطن الأرض.

أ- القيد على التصرف : و هذا القيد مرتبط بزمان أشغال الإحياء أو الاستصلاح فإذا انتهيا زال القيد، و أصبح المالك تام التصرف في ملكة بالبيع أو التأجير أو غيرهما .

فقد ذهب بعض الفقهاء وهم الشافعية [23] ص101 و عامة الحنابلة [26] ج6، ص154 إلى أن حق المتحجر لا يمكن نقله ببيع، ولكن بتنازل، بأن يقيم المتحجر غيره مكانه ، أو ينتقل بإرث لأنه أحق به، وقاسه ابن قدامة على حق الشفعة قبل الأخذ به [26] ج6، ص154 .

و كذلك ذهبت المادة 17 من القانون 18/83 بعدم جواز بيع الأرض المستصلحة قبل رفع الشرط الفاسخ ، غير انه كما يفهم من الفقرة الثانية يجوز انتقال حقوق المالك إلى الوارث أو في حالة عجزه إلى الغير الذي يوافق على الشرط الفاسخ .

وغل يد المستصلح عن بيع الأرض أو أي معاملة تجارية قبل استكمال برنامج الاستصلاح بما في ذلك التأجير، قد جاء به المرسوم 289/92 مع إمكانية انتقال حق المستصلح إلى الوارث [49] م: 12، و مثل هذا القيد أيضا قيد به المرسوم 483/97 صاحب حق الامتياز قبل أن يصبح مالكا [50] م: 15 و [66] م: 15 و 2.

ب- القيد على الأشغال : و نقصد بها الالتزام بأعمال الإحياء ، أو الاستصلاح المقررة ، فالفقه الإسلامي اعتبر كل الأعمال المؤدية إلى إعمار الأرض أو فلحها من الإحياء، و لذا لم يكتف بأعمال الزراعة أو تربية الحيوان بل أضاف لها البناء وغيره ... ولكن المشرع الجزائري نفي العمارة بالبناء في أراضي الاستصلاح لما يعاني من مشكلة اكتساح المباني للأراضي الزراعية ، و اعتبر تحويل الأرض عن الوجهة الفلاحية نقضا للعقد، فنصت المادة 18 من القانون 18/83 على أنه " لا يجوز تحييد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مآلها الزراعي إلا بالشروط المحددة في التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل " و جعلت المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 289/92 تحويل الأرض عن وجهتها يؤدي إلى فسخ العقد ، كما أن المرسوم 483/97 أوقع العقد تحت طائلة الفسخ إذا استعملت الأرض لغير ما منح الامتياز لأجله[66] م:3/15 .

ج - القيد على ملكية ما في باطن الأرض : الرأي الغالب في الفقه الإسلامي أن من ظهر المعدن في ملكه أو أحيا أرضا فظهر بها معدن ملكه ، إلى هذا ذهب الشافعية [57] ص105 ، وكذا الأحناف[38] ص127 مع إيجابهم الخمس لبيت المال لأن لها حكم الغنائم ، و قال الحنابلة مثل قولهم إلا أنهم استثنوا النفط و الماء و الزئبق و المعادن السائلة على أنها ليست من أجزاء الأرض ، فيعود التصرف فيها للدولة بما يعود نفعه على عامة المسلمين[26] ج6، ص158.

أما المشهور من رأي المالكية [27] ج1، ص141 فإن المعادن لا تملك بتملك أرضها ، وإنما تبقى على ملك المسلمين عامة، وللحاكم أن يتصرف فيها طبقا للمصلحة العامة، و لكن ليس له أن يملكها، وهذه النظرة تتفق مع التشريعات الحديثة التي ترى المعادن و مصادر الطاقة و الثروات الطبيعية من جملة الأملاك الوطنية كما هو حكم القانون الجزائري [73] م:15، و لذلك أكد المشرع الجزائري على ملكية الدولة لما في باطن الأرض محل الاستصلاح فنصت المادة 19 من دفتر الشروط التابع للمرسوم 289/92 على أن " تحتفظ الدولة وفقا للتشريع المعمول به بملكية أية موارد طبيعية أو تحف فنية أو أشياء أثرية أو مبان أو فسيفساء و منحوتات نائنة أو تماثيل أو أوسمة أو مسكوكات عتيقة ، أو أواني أو أعمدة أو كتابات قد تكون دفينة الأراضي المبيعة أو قد تكشف فيها " كذلك لم تبعد المادة 14 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 483/97 عن هذا الحكم ، بل و ألزمت المستصلح بتبليغ مصلحة الأملاك الوطنية عما يكشف تحت طائلة مسؤوليته التقصيرية ، أما عدم الإشارة إلى ذلك في القانون 18/83 و مرسومه التطبيقي 724/83 فإنما ذلك اكتفاء بالقواعد العامة التي ترجع ملكية الثروات الباطنية و الآثار ... إلخ إلى ملكية الدولة.

هذا ، كما نشير إلى أن المشرع حمل المستصلح أيضا ما يثقل الأرض من ارتفاعات سلبية، طبقا لما نص عليه دفتر الشروط في كلا المرسومين 289/92 [49] م: 17 من دفتر الشروط و 483/97 [66] م:13 .

### 3.3.1.3. خروج الأرض المحيية أو المستصلحة عن ملك صاحبها

الأصل أن امتلاك الأرض بتمام إحيائها أو استصلاحها لا ينقضه شيء، إلا أن هذا المبدأ قد يتعرض لبعض الاستثناء ، فتؤدي ظروف خاصة إلى نزع الأرض المحيية أو المستصلحة من يد صاحبها إلى مستحق ، قد يكون مالكا أصليا سابقا عن الإحياء أو الاستصلاح، وقد يكون مالكا بعديا كما نرى في وجهة نظر في الفقه الإسلامي.

#### 1- استحقاق المالك الأصلي للأرض المحيية أو المستصلحة :

يقع أن يقوم شخص بإحياء أرض على اعتبار أنها من الموات الذي يرد عليه الملك بالإحياء، وعند تمام الإحياء و ترتب الملك بانتهاء وقائع الإحياء و الإعمار، يظهر أن للأرض مالكا سابقا على وضع المحيي يده عليها، فقد عولجت هذه القضية في عهد عمر بن الخطاب و عمر بن عبد العزيز رضي الله عنهما ، وقضي فيها بأنه من أحيا أرضا طانا إياها من الموات ، ثم أثبت غيره ملكيته لها، خير الأخير في أمره : إما أن يسترد من المحي الأرض ويؤدي له أجره عمله فيها ، وإما أن يحيل إليه حق الملكية ببيعاً، ذلك أن النبي صلى الله عليه وسلم – كما مر معنا- قيد ملكية المحي للأرض بأنه " ليس لعرق ظالم حق" [33] ج3، ص171 و172 وهذا الحكم يتفق في عمومته مع ما قضت به المادة 1/784 من القانون المدني كما سبق لنا في أحكام الالتصاق.

غير أن المشرع لم يجبر أحكام الالتصاق هذه في حالة استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة المندمجة في صندوق الثورة الزراعية طبقاً لقانون التوجيه العقاري ، إذا كان قد وقع عليها الاستصلاح.

بل أخضعها لأحكام خاصة تضمنتها المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 25-90. التي قضت بأن تبقى هذه الأراضي على ملك أصحابها بشروط منها، ألا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعلا في إطار القانون 18/83 .

وعند صدور الأمر 95-26 المعدل لقانون التوجيه العقاري صرح بحق استرجاع الأراضي المؤممة و المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية ، و ذلك في المادة 3 منه التي تعدل المادة 76 من قانون التوجيه العقاري ، غير أنه أكد على شرط ألا تكون قد منحت في إطار القانون 18/83، فإن كانت محلا للاستصلاح بفعل هذا القانون لا يمكن إرجاعها إلا إذا لم يشرع في الاستصلاح ضمن أجله المحدد بخمس سنوات .



ويعوض المالك الأصلي نقدياً أو عينياً بالنسبة للمساحة المستصلحة أو التي هي في طريق الاستصلاح.

ونلاحظ أن المشرع بما حدد من سبل و وضع من شروط لاسترجاع مالك الأرض المستصلحة الأصلي، قد أولى المستصلح برعايته على حساب المالك الأصلي الذي غمط حقه من الأوجه الآتية :

أ- أن الدولة انتزعت منه - أي المالك الأصلي - حق ملكيته على أرضه، وهو حق مقدس، ومن ميزاته أنه حق دائم لا يتحول عن الشخص إلا بسبب شرعي ناقل للملكية ، و هو حق مصون دستورياً [74]م: 52 فإذا كانت بعض الأنظمة تعتد بالتأميم في نقل الملكية من الأشخاص إلى الدولة كما كان الحال في بلادنا أثناء الفترة الاشتراكية ، فإن هذه الأنظمة لا تنتقل هذه الملكية بعد ذلك إلى أشخاص آخرين إلا في حدود حق الانتفاع و إبقاء ملكية الرقبة للدولة .

وبالمقابل فإن الفقه الإسلامي - و القانون الوضعي أيضا - لا يعتبر الأملاك الخاصة من الأرضين في حكم الأرض الموات ، و بالتالي لا يجيز تملكها بالإحياء و لو دثرت بإجماع الفقهاء [26] ج6، ص148، و لا تنزع ملكية شخص إلا لمنفعة عامة و ضرورة حالة أو لاستيفاء دين ممطول [38] ص143.

ب - الوجه الثاني : انه حتى و لو لم يقع عليها استصلاح أو لم يشرع فيه، فإن المشرع أمهل المالك الأصلي للمطالبة باسترجاع أرضه مدة ستة أشهر بحكم المادة : 81 من قانون التوجيه العقاري 90 / 25 ابتداء من نشر القانون ، ثم عدل هذه المدة و جعلها سنة كاملة وذلك بموجب المادة : 11 من الأمر 95-26 مع وجوب إعداز المالك الأصلي من قبل الوالي المختص لإيداع ملف طلب الاسترجاع .

فالملاحظ أن هاتين المدتين حتى لو اجتمعتا و أصبحتا 18 شهرا مقسمة على مدتين مقطعتين كما سبق، فهي مدة بعيدة عما هو مقرر في دعوى استحقاق الملكية التي لا تسقط بالتقادم أبداً [12] ج8، ص599، فإذا مضت هذه المدة دون مطالبة أدمجت الأرض في أملاك الدولة الخاصة .

كما أن المشرع أخر حق المالك الأصلي لصالح المستصلح، حتى و لو لم يشرع في الاستصلاح وإنما هو بسبيل ذلك [75]م: 3 .

ج- إن الأرض التي وقع عليها الاستصلاح يفترض ألا تكون من الأموال المدرجة في صندوق الثورة الزراعية كما نصت عليه المادة : 02 من قانون الاستصلاح " غير أن هذه المادة لم تحترم من طرف الإدارة ، إذ ثبت عند إرجاع الأراضي المؤممة أن أراض مدمجة بحكم القانون في صندوق الثورة الزراعية منحت في إطار تطبيق هذا القانون " [22] ص130.

كما يفترض ألا تكون هذه الأراضي من الأراضي الموضوعة تحت الحماية طبقاً للمرسوم 168/63 [76] لأنها ليست أراض مؤمنة ولم تتحول إلى ملكية الدولة بحال ، و إنما يطبق عليها نظام الحراسة، لإدارتها و قبض إيراداتها لحساب صاحبها الأصلي ... غير أن الواقع هو أن المشرع اعتبرها في حكم الأموال الشاغرة ، و أخضعها للمرسوم 88/63 المتعلق بتنظيم المؤسسات ذات الطابع الصناعي الحرفي المنجمي ، و كذا المستثمرات الفلاحية الشاغرة ، و منحت في إطار قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 و قانون الاستصلاح 18/83 [15] ص62 و63 .

فإذا كانت الأرض المستصلحة ضمن هذين النوعين السابقين ، فإن ذلك يدل على تجاوز للقانون في الحالتين ، لأن القانون 18/83 يستبعد أن يكون محل الاستصلاح أرضاً من الحالة الأولى، أو أرضاً لا تزال في دائرة الأملاك الخاصة كما في الحالة الثانية ، و بالتالي و قوعهما في دائرة الاستصلاح خطأ تنفيذي لا يمكن أن نحمله مالك الأرض الأصلي بتعقيد شروط استرجاع أرضه .

ولنا بعد هذا أن نتساءل : لماذا جعل المشرع المستصلح أولى بالرعاية من صاحب الأرض الأصلي الذي أخذت منه في إطار تطبيق الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية ، فلا يستطيع استرجاعها إلا إذا لم تستصلح و لم تكن في طريقها إلى الاستصلاح ؟ .

و يبدو لنا هنا أن الدولة لم تشأ حرمان المستصلح من الأرض بعد خدمتها – أو حتى عند الشروع في خدمتها – و كانت سابقاً هذه الأرض معطلة، وربما كان هذا التعطيل حتى وهي بيد صاحبها الأصلي، ومنه عد الاسترجاع في هذه الحالة مستحيلاً للتحويل الجوهرى الطارئ على الأرض، وهو تحول مادي بالاستصلاح ، و تحول قانوني بكسب المستصلح حقا عينيا أصليا على الأرض ، هو حق ملكية انتقل إليه بحسن نية ممن يعده القانون مالكا حقيقيا وهو الدولة التي قامت بتأميم قطعة الأرض المعنية .

كما أن الدولة لا تعد نفسها على خطأ حين تطبيق الأمر 73/71 ، وأنها لا تصحح ذلك الخطأ بالاسترجاع، و إنما ترى الأمر أشبه بتعديل وضعيات قانونية فرضتها الظروف السياسية.

كذلك راعى المشرع الحالة العامة التي تنتج في ما لو سمح بإرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين بعد استصلاحها من تعقيدات قانونية تتسبب عن حقوق المستصلحين ، ليس في التعويض العيني عن الأرض بل عن خدمتها، حيث كانت أرضاً قاحلة، فجعلها المستصلح صالحة للزراعة ضمن مخطط إنمائي اقتصادي تسعى الدولة لتحقيقه و لتأثيره في حياة المستصلح اجتماعيا و نفسيا كما هو المفروض.

غير أن المشرع لم يوال هذا الحكم إذا كان أصل الأرض المستصلحة و قفا ، معطيا للأرض الموقوفة حرمة أشد من حرمة الملكية الخاصة ، و نص في المادة 38 من القانون

91-10 المتعلق بالأوقاف على استرجاع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية ، و لم يستثن منها إلا ما استحال إرجاعها بسبب فقدانها للطابع الفلاحي [15] ص105 ولم يأخذ القانون في المادة 40 منه بعين الاعتبار آجال سقوط الحق في المطالبة بالاسترجاع ، و هذه الأحكام الأخيرة أشبه بالأحكام العامة التي يقوم عليها الاستحقاق في الشريعة الإسلامية ، و أقرب إلى الحل المعروف في قضاء العمرين ، و في أحكام الالتصاق في قواعدها العامة في القانون المدني ، و كنا نود من المشرع لو عامل المالك الأصلي في مواجهة المستصلح طبقا لهذه الأحكام ، لأن توفير العدالة و إشاعة الإنصاف أولى من الحفاظ على مكتسبات أفراد و لو ضمن خطة تنموية اقتصادية إذا ما وازنا بين الأمرين .

2 - خروج ملكية الأرض المحيية من ملك صاحبها بملك لاحق : الأصل أن الأرض التي ملكت بفعل الإحياء مثلها مثل التي ملكت بعقد الاستصلاح، و أنها بعد ذلك لا تخرج عن ملك صاحبها بسبب منشيء مطلقا ، و لكن بسبب شرعي ناقل للملكية ، و هذا مذهب جمهور الفقه الإسلامي إلا مالكا، وقالوا إن الإحياء لا يكون إلا على أرض مباحة غير مملوكة ، و أما التي ملكت بالإحياء فقد أصبحت منذ ذلك ملكا لمحبيها، و لا يزول عنها الملك بتعطيلها أو إهمالها ، إلا إذا جهل صاحب الأرض و لم يعرف، فذهب أبو حنيفة و مالك ، و قول للحنابلة إلى ملكيتها [1] ص220.

غير أن مالكا قال: " و لو أن رجلا أحيا أرضا مواتا ثم أسلمها بعد حتى تهدمت آبارها وهلك شجرها و طال زمانها حتى عفت بحال ما وصفت لك و صارت على حالها الأول ثم أحياها آخر بعده كانت لمن أحياها بمنزلة الذي أحياها أول مرة " [10] ص377.

و احتج مالك على ذلك أن العلة في ملك الموات هو إحياءه ، فإذا ذهب الإحياء و عادت الأرض مواتا عادت إلى إباحتها لأن الحكم يدور مع علته وجودا و عدما ، و أن الإحياء كالاصطياد و كل مباح محوز إذا رفع المالك يده عنه رجع إلى إباحته ، و كذلك احتج بعموم الحديث " من أحيا أرضا ميتة فهي له " .

ولقد رد على مالك من المالكية و من غيرهم بان الإحياء إذا ثبت ترتب الملك و لم يرتفع فهو واقع و وجد، و إن كان لا يمكن استمراره ، و استمرار الأسباب و بقاؤها ليس شرطا في وجود الأحكام المبنية عن وجودها مثل الملك الذي ترتب عن عقد لا تستمر أسبابه .

كذلك لا يمكن قياس الصيد على الأرض في رجوعهما إلى الإباحة ، لأن الصيد يرجع إلى الإباحة إذا تأبد أو رجع إلى البحر و لو جرى عليه البيع أو غيره ...

أما الأرض فإذا أحييت ثم جرى عليها التصرف القولي الناقل للملكية امتنعت عن أن تعود للإباحة وهذا برأي مالك نفسه [38] ص114 و115 .

و الخلاصة أن مالكا يرى هذا الرأي، متفقاً مع نظرتة الجريئة في الحيابة ، فتعطيل الأرض لزمناً طويلاً يخرجها من يد صاحبها.

### **2.3. الرقابة على أشغال الإحياء و الاستصلاح**

حتى يرتب كل من الإحياء أو الاستصلاح آثاره القانونية ، فعلى القائم بالأشغال أن يأتي بالإحياء أو بالاستصلاح كما رسمه الشرع أو القانون ، من حيث الكيفية و من حيث المهلة التي تلعب دوراً في عدم ترك الأرض عطلاً، وكان على الحاكم من جهة أخرى متابعة هذه الأشغال و التدخل إذا دعت الضرورة، وذلك في إطار ما للحاكم من سلطة في هذا المجال تستند إلى مبررات نبحتها في مطلب أول يكون عنوانه : أساس قيام معاينة السلطة لأشغال الإحياء أو الاستصلاح.

وتنظم هذه المعاينة في آليات و كفيات نص عليها التنظيم الجزائري نعالجها في مطلب ثان يكون عنوانه : كيفية معاينة أشغال الاستصلاح في القانون الجزائري .

### **1.2.3. أساس قيام معاينة السلطة لأشغال الإحياء أو الاستصلاح**

يرجع أساس قيام معاينة السلطة الحاكمة للأشغال الجارية أو المنتهية على الأرض الموات أو الأرض المرشحة للاستصلاح إلى جملة أسباب يمكن ردها إلى أساسين، يتعلق أحدهما بما يمليه القانون من واجبات على الدولة في سلطتها و ولايتها العامة و محافظتها على الأموال العامة، وهذا ما سنعالجه في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فيعالج أساس المعاينة القائم على ما ورد من شروط تتبع عقد الاستصلاح تتيح للدولة متابعة الأشغال .

### **1.1.2.3. الرقابة على أساس من ولاية الدولة العامة و حفاظها على المال العام**

تتمتع الدولة تجاه الأفراد بسلطان كبير يتيح لها أن تنظم على ضوءها علاقاتهم بعضهم مع بعض، وعلاقاتها معهم فإذا كان عليها واجب الحماية و الأمن الداخليين و كذا حراسة الأموال

العامّة وتسييرها- ومن ذلك هذه الأراضي التي هي محل إحياء أو استصلاح - فإن لها بالمقابل حق الرقابة في ما يجري على هذه الأراضي و طبيعة الأعمال عليها، حتى لا تخرج عما تسطره من تخطيط إنمائي عام.

فقد كان من المعروف في التاريخ الإسلامي ضبط واردات بيت المال ومخروجاته في دواوين منشأة لذلك الغرض، وكان من واجب كاتب هذا الديوان كما يقول الماوردي : "... حفظ القوانين على الرسوم العادلة ... فإن قررت في أيامه لبلاد استؤنف فتحها أو لموات ابتدئ في إحيائه أثبتها في ديوان الناحية وديوان بيت المال ... " [57] ص186.

وبما أن الأرض المحياة في الشريعة الإسلامية يؤدي عن غلتها العشور في الراجح من آراء الفقهاء [3] ج5، ص564 ، فإن العامل على الزكاة يقتضي هذه الأراضي لاستخلاص ما ترتب عنها من عشور، وهذا نوع من الرقابة المالية يقابله ما تفرضه الدولة في قوانين الضرائب على الأراضي الفلاحية، رغم ما يمتاز به مستصلح الأرض من امتيازات جبائية [47] م: 14 و[49] م: 16 مع الفارق الأكيد بين العشور والضرائب، كذلك من المعروف أن حفظ المال من مقاصد الشريعة الكلية ، فإذا كان من الأموال العامة نيظ الأمر بولي الأمر الحاكم أولاً، واتخذ ما يلزم من وسائل لحمايته، ومن ذلك الرقابة على من يستغله، ومما يؤثر عن عمر رضي الله عنه في باب المراقبة أنه قال: "أرأيتم لو وليت عليكم خير من اعلم ، أكننت قضيت ما عليّ؟ قالوا : نعم . قال: لا، إلا أن أنظر : هل نفذوا الأعمال على خير وجه أم لا. ومن يحسن نزده ومن يسيئ نعاقبه " [77] ص317 . والقانون قرر هذه الرقابة، فأعوان إدارة أملاك الدولة مخولون قانوناً أن يراقبوا في عين المكان وثائق تسيير الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة ... ويدونون ملاحظاتهم على تسيير هذه الأملاك لتوجه في محاضر إلى الإدارة المركزية [78] م: 181.

ذلك أن الأرض محل الإحياء لا تزال في حكم الأموال العامة حتى تملك بتمام استصلاحها، وأما الأرض المستصلحة بغرض تملكها فإنها لا تزال من ناحية في حوزة الملكية الوطنية الخاصة على شرط واقف هو نفسه الشرط الفاسخ بالنسبة للمستصلح والاستصلاح هو بذاته شرط يعطي الدولة حق رقابته.

ومما يدخل في الحفاظ على المال العام أن تقدم الدولة لمحيي الأرض أو مستصلحها مساعدات مادية أو نفعية، ثم تتدخل لمعرفة مصير هذه الإعانات .

ولا شك ان تقديم هذه الإعانات إذا كان يهدف للمصلحة فإنه لا يعارض أحكام الشريعة الإسلامية في شيء ، وإن كان تنظيمها متروكا لاجتهاد الحاكم "فلقد أمر عمر بن الخطاب عامله على البصرة أن يساعد من قام بزراعة أرض مهملة " [77] ص327.

أما القانون الجزائري فقد نص على هذه المساعدات في كل القوانين التي تناولت الاستصلاح، فقد نص القانون 18/83 على أنه يمكن أن يطلب الملاك الاستفادة من مساهمات قابلة للتسديد في شكل اعتمادات لتمويل الاستصلاح [47] م:13 ، وصرح المرسوم التنفيذي 289/92 بأن الدولة تساهم في الاستصلاح عن طريق التكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول والتركييب الكهربائي [49] م:3، وكذلك الأمر بالنسبة للمرسوم 483/97 [50] م:3 ، وفي المرسومين نجد أن الدولة تصل إعاناتها للمستصلح إلى درجة تقديم المساعدة التقنية والتكوينية كما نصت عليه المادة 17 من المرسوم 289/92 والمادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 483/97 ، وقد أنشئ لهذا الغرض صندوق لاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 98 وتم تزويده بغلاف مالي قدره 8 مليار دج، ومثل هذا المبلغ في السنة الموالية 99 [70] ص:2؛ فلا شك أن هذه الأموال الضخمة التي تبذلها الدولة تتيح لها أن تعرف كيف تصرف و فيم تنفق ، بل إن المفترض أنه كان يجب تضمين هذه التشريعات أحكاما جزائية عن تبديد هذه الأموال أو سوء تسييرها .

### 2.1.2.3. الرقابة بناء على شروط عقد الاستصلاح .

إن للدولة كما سبق أن تتدخل بمراقبة عمل المحيي أو المستصلح بسبب عام هو ولايتها العامة وحفاظها على المال العام، ولها أيضا أن تؤكد تدخلها بالرقابة على الأشغال، خاصة إذا قيدت عمل الفلاح وتملكه بترخيصها وإذنها، كما تفعل الدولة الجزائرية التي ربطت الاستصلاح بالعقد، وشرطت بحكم سلطتها العامة وكون العقد إداريا شروطا تبيح لها التدخل لمعاينة ومراقبة أشغال الاستصلاح .

فقد ورد بنموذج عقد الملكية عن طريق الاستصلاح طبقا للقانون 18/83 أن البيع يخضع خضوعا صريحا لأحكام القانون 18/83 ولمرسومه التطبيقي 724/83 لاسيما ما يتعلق بتنفيذ عمليات الاستصلاح، والمرسوم 724/83 ينظم معاينة الدولة لعمليات الاستصلاح بدء من المادة 18 إلى المادة 27.

كما أشارت إلى ذلك المادة 12 و المادة 18 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 289/92، كذلك ربط المرسوم 483/97 تحول الامتياز إلى حق ملكية بالمعاينة الإيجابية [50] م:2/12 ، كما تضمن دفتر الشروط وجوب هذه المعاينة والاعتداد بتقريرها [64] م:2/4و3.

أما كيفية هذه المعاينة وما يترتب عنها فذلك موضوع بحثنا في المطلب الموالي .

### 2.2.3. كفاءات الرقابة على أشغال الاستصلاح و نتائجها

لا مجال للبحث عن آليات تطبيق الرقابة على أعمال الإحياء في الفقه الإسلامي، لأنها من

وضع التنظيم، وعادة تترك لتقدير الحكام أو بصورة أدق للسلطة التنفيذية، وهي تتغير تغيرا سريعا وكثيرا بتغير الزمان والبلاد، ولذلك سنكتفي بما وضعه القانون الجزائري من إجراءات في مراقبة برامج الاستصلاح ونتائج هذه البرامج التي قد تختلف في الآليات والإجراءات، ولكنها تتفق في أنها تهدف إلى رفع ما يهدد العقد من فسخ أو في إثبات هذا الفسخ، ويكون تناولنا لها في ثلاثة أفرع حسب التشريعات الثلاث .

#### 1.2.2.3. الرقابة على الاستصلاح في القانون 18/83 و مرسومه التنفيذي

724/83

أشار القانون 18/83 [47] م:10 إلى أن إثبات إنجاز برنامج الاستصلاح غرضه رفع الشرط الفاسخ غير أن تحديد كفاءات هذا الإثبات تكفل بها المرسوم التنفيذي 724/83 في مواده من 18 إلى 27 ، ومنه سنتناول تشكيلة لجنة المعاينة ، عملها ، وحالتي المعاينة : الإيجابية والسلبية، ونتائجها، وذلك في فقرات ثلاث .

1 - تشكيلة لجنة المعاينة : تتكون هذه اللجنة من الأعضاء التاليين [64] م:21 :

- رئيس لجنة الفلاحة و التنمية في المجلس الشعبي البلدي
- الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين
- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية
- الممثل المحلي لمصالح الري .
- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة .

إن هذه التشكيلة قد لا تتوافر على مستوى الدائرة في كل الحالات نظرا لنقص الإطارات، ففي هذه الحالة تتكون هذه اللجنة على مستوى إدارات الولاية، وهو حال ولايات الجنوب عموما [62] ص7.

2 - عمل اللجنة : هذه اللجنة يتعين بدء عملها و هو تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح و معاينته، بعد إنهاء المستصلح لبرنامج في حدود الخمس سنوات الممنوحة له، فيطلب المالك

من المجلس الشعبي البلدي رفع الشرط الفاسخ كما تقضي المادة 19 من المرسوم التنفيذي 724/83، ورئيس المجلس الشعبي البلدي يشعر لجنة المعاينة لتقوم بمهمتها في غضون أسبوع على الأكثر .

غير أن قانون الاستصلاح ومرسومه التنفيذي وحتى المنشور الوزاري رقم 435 الذي يتبعه لم يشر إلى خروج اللجنة التلقائي أو بتكليف من رئيسها أو الوالي للمعاينة، وهذا ما ترك في واقع الحال كثيرا من الأراضي المستصلحة أو غير المستصلحة دون رقابة، وبالتالي دون رفع الشرط الفاسخ أو فسخ عقد الاستصلاح، وكان المفروض أن تقوم اللجنة بخرجاتها للمعاينة كلما انتهى الأجل الممنوح للمستصلح ولم يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء برنامجه .

وتتم المعاينة ميدانيا، و يحزر محضر في مكان المعاينة ، قياسا على البرنامج المقدم من المستصلح، وتوجه نسخة من المحضر إلى المعني، وأما النسخة الأصلية فتوجه للمجلس الشعبي البلدي [64] م:22.

3- نتائج المعاينة : قد تكون المعاينة إيجابية أي أن المستصلح وفي بالتزامه تماما و أنهى البرنامج كما هو مسطر، وقد تكون سلبية أي أن المستصلح لم يف بالتزامه وقصر عن إنهاء البرنامج، و لكل حالة آثارها :

أ-الحالة الأولى : المعاينة الإيجابية : في هذه الحالة على رئيس البلدية في غضون 15 يوما أن يشعر الوالي لرفع الشرط الفاسخ .

و يتم رفع الشرط الفاسخ من قبل الوالي عن طريق قرار، و في خلال شهر من إشعار رئيس البلدية، و يبلغ القرار إلى كل من رئيس البلدية، والمالك الذي عليه أن يودع القرار بالمحافظة العقارية لرفع الشرط الفاسخ عن العقد [64] م:24 ، وبالتالي خلوص الملكية له من غير شرط، ملكية كاملة .

ب- الحالة الثانية : المعاينة السلبية : وينظر إليها حسبما إذا كان المستصلح قد استغرق مهلة الخمس سنوات أم لم يستغرقها بعد، وحسبما إذا صادفت المستصلح قوة قاهرة منعه من إتمام البرنامج أم لا .

ب/1- بعد انتهاء مدة الخمس سنوات : و تنتج عنها ثلاث حالات :

ب 1/1- الحالة الأولى : إذا لم تتم عملية الاستصلاح بسبب قوة قاهرة تثبتتها اللجنة المختصة، فتمنح للمالك مدة إضافية بقرار من الوالي [62] ص 8 .

ب 1/2- الحالة الثانية : إذا لم تمنع المستصلح قوة قاهرة، أعمل الشرط الفاسخ بادعاء الوالي قضائيا، الذي يطلب منه ذلك رئيس البلدية بناء على محضر المعاينة .



ب/1-3- الحالة الثالثة : عندما يكون المستصلح قد قام باستصلاح ما يزيد عن المساحة الدنيا المتنازل عنها في مفهوم المادة 06 من المرسوم 724/83 [64] م:27 التي تجعل المساحة الدنيا تتغير حسب نوعية كل أرض ، و تخضع لتقدير المصالح التقنية الفلاحية في الولاية استنادا إلى وحدة أساسية تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا [64] م:6 . وفي هذه الحالة يتم التنازل لصالحه في حدود ما استصلح، وينطبق الفسخ الجزئي على الجزء الباقي من غير استصلاح .

ب / 2- قبل انتهاء مدة الخمس سنين : إذا طلب المستصلح رفع الشرط الفاسخ قبل انتهاء مهلة الخمس سنين ، و كان تقرير المعاينة سلبيا، فله أن يستفيد مما تبقى من المهلة لا تمام البرنامج ، و ليس للوالي أن يعجله بدعوى فسخ العقد [79].

### **2.2.2.3. الرقابة على الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 289/92**

نتناول في هذا الفرع : عمل لجنة المراقبة ، و نتائج معاينتها :

1 - عمل لجنة المراقبة : قررت المادة 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 289/92 أن على المشتري أن يبادر عند اعتقاده إنهاء برنامج الاستصلاح بإبلاغ محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية عن طريق مراسلة بريدية مسجلة مع إشعار بالاستلام ، لكي يكون للمحافظة مهلة 15 يوما لمعاينة برنامج الاستصلاح كما تعهد به المستصلح و تضمنته المادة 07 من دفتر الشروط ، و تكون المعاينة ميدانيا و بحضور المعني .

كما تجدر الملاحظة إلى أن هناك رقابة تقنية على برنامج المستصلح تستأثر المحافظة بتوجيهها، و يتعهد المترشح في مقابل ذلك بفتح مجال دخول المستثمرة في وجه ممثلي المحافظة الذين يقومون بالمراقبة [80] م:18 .

2- نتائج المراقبة : قد تسفر المراقبة عن إحدى الحالات الآتية :

أ - انتهاء برنامج الاستصلاح كما هو مسطر في دفتر الشروط، وبذلك يرتفع أي فسخ يهدد العقد، ويصبح للمستصلح أن يتصرف في الأرض تصرفا مطلقا من القيود التي أشارت إليها المادة 12 من المرسوم .

ب - عدم انتهاء البرنامج في المدة المتفق عليها [80] م:9 وفي هذه الحالة يفسخ العقد برفع مدير الأملاك الوطنية دعوى الفسخ قضائيا .

إلا انه قد تمنح للمستصلح مهلة إضافية لأحد السببين الآتيين :

- وجود قوة قاهرة تعذر معها الوفاء بالالتزام [80] م:11 .
- تأخر الدولة في تدخلها بما قررت من مساعدات [80] م:10 .

وفي كلتا الحالتين يكون التمديد بمقدار المدة المساوية لقيام القوة القاهرة، أو لتأخر مساعدات الدولة.

على أنه يجدر بنا الإشارة إلى أن المادة 20 من دفتر الشروط قررت تنبيه المستصلح مرتين بريدياً من قبل المحافظة، في حالة الإخلال ببنود دفتر الشروط فإن لم يمثل كان على مدير الأملاك الوطنية المختص مباشرة دعوى الفسخ .

### 3.2.2.3. الرقابة على الاستصلاح في المرسوم 483/97

تقع مهمة متابعة و تقييم المشروع على عاتق الشركة العامة للامتيازات الفلاحية، ويقوم مدير المشروع الذي تعينه بمتابعة كل العمليات التي تدخل في مشروع الاستصلاح [70] ص7 بمشاركة مدير المصالح الفلاحية وكذا الهيئات اللامركزية [72] ص113 .

ومن جهة أخرى يلتزم صاحب الامتياز بالترخيص بالعبور الدوري لكل هيئة متخصصة في المراقبة، ويلتزم بالتعاون معها وتزويدها بما تطلب من معلومات [66] م:4 .

وتقع على المستصلح أيضا التزامات بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483 / 97، من أهمها توفير الأموال الضرورية لإنجاز عملية الاستصلاح، ولا يعذر بأي حال بعدم توفر الأموال لديه، ولا يعتبر ذلك من قبيل القوة القاهرة كما تشير المادة 1/06 من دفتر الشروط .

ويمكن أن تسفر المعاينات الدورية إما عن تواصل أشغال الاستصلاح إلى غايتها، إذا كانت المعاينة إيجابية، وبناء على ذلك يحصل صاحب الامتياز إما على :

- تجديد الامتياز بطلب مكتوب منه يرفعه إلى مدير الأملاك الوطنية المختص قبل انتهاء الامتياز بسنة، وما يثار هنا أن مدد بعض عقود الامتياز لا تمتد إلا لمدة سنة، مما لا يكون معه إمكانية طلب التجديد لاستنفاد مهلة الطلب في مهلة الأشغال [81] م:6 .

- أو يحول الامتياز إلى تنازل بالتراضي عن قطعة الأرض محل الاستصلاح بعد انتهاء مدة الامتياز المذكورة في العقد [66] م: 7 .

كما يمكن أن تسفر المعاينة إذا كانت سلبية و لم يحترم المستفيد من عقد الامتياز شروط العقد - و خاصة ما تعلق منها بإنجاز برنامج الاستصلاح - عن فسخ العقد، بعد أن تبادر الإدارة ممثلة في مدير الأملاك الوطنية المختص بإعذار المستصلح مرتين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ، فإن لم يأت ذلك بجدوى ، رفع مدير الأملاك الوطنية ضده دعوى فسخ العقد قضائيا.

و على العموم فإن كفيات المعاينة و ما يترتب عنها لا تختلف كثيرا في المرسومين 289/92 و 483 / 97 إلا في تفاصيل من مثل أن المعاينة الإيجابية قد تفضي في المرسوم 483/97 إلى التجديد أو التنازل ...

\* \* \*

ويمكن في آخر هذا الفصل أن نلاحظ أن الشريعة الإسلامية، والقانون الجزائري حين أعطيا للمستصلح إمكانية تملك الأرض ظلا يراقبانه حتى ينهي أشغاله التي تفضي إلى تحويل الأرض للإنتاج، وقد فصل لنا القانون تلك الآليات في المراقبة حفاظا على ثروة الأرض وضبطا لاستحقاق الملكية .

## الخاتمة

لقد أفضى بنا هذا البحث إلى جملة من النتائج، أثبتنا بعضها خلال العرض، وأشرنا إلى البعض إشارة خفيفة فحسب، ولكننا نؤكد بعد ذلك على أن ما بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري في مجال حق الملكية، من التشابه والاتصال هو أكبر بكثير مما بينهما من الاختلاف، كما أن هناك وجوه مطابقة تامة بينهما .

ففي أسباب كسب الملكية يأخذ القانون الجزائري من الشريعة الإسلامية ، تنظيم كل من الميراث والوصية و الشفعة، ولا نكاد نجد الاختلاف إلا في أخذ القانون بالحيازة، وعدم اعتبارها في رأي الجمهور سببا للملكية، أما الاستيلاء فإن القانون حين أغلق بابه على الأفراد في المجال العقاري، كان الأمر ساريا في الفقه الإسلامي تحت مسمى إحياء الأرض الموات، و جاء القانون بما يتفق معه في كثير من الأحكام و ذلك في تشريعات استصلاح التي تجعل تملك أراضي الدولة الخاصة مشروطا باستصلاحها .

فاتفق الفقه الإسلامي و القانون الجزائري في أن خدمة الأرض بإحيائها واستصلاحها تؤدي إلى كسبها، إما كسبب كما في الفقه الإسلامي، وإما كشرط في القانون يؤدي عدمه إلى فسخ عقد الملكية .

وقد أعطى كل من الشريعة و القانون لمن شرع في خدمة الأرض مهلة لإتمام الأشغال، فكانت في الشريعة ثلاث سنين على ما قضى به عمر بن الخطاب؛ وضبطها المشرع تارة بخمس سنين وذلك في القانون 83 / 18 وتارة بما يتم عليه الاتفاق بين طرفي العقد من مدة كافية، وذلك في المرسومين التنفيذيين 92 / 289 و 97 / 483 .

والواقع أن الهدف من تحديد المدة ليس إلا من قبيل حمل المحيي أو المستصلح على الحزم في إنجاز أشغاله وإنهاء برنامجه، وعدم ترك الأرض عطلا لمدة طويلة تتضرر بها حتى المصلحة العامة.

غير أن القانون كان أكثر تقاربا مع الشريعة في القانون 83 / 18، حين نص على تملك المستفيد للأرض المستصلحة دون مقابل، وحين اعترف بالاستصلاح القبلي وآتاه ثماره إذا لم يناقض أحكام القانون خاصة بالنسبة لطبيعة الأرض.

فلما أصدر المشرع تشريعي الاستصلاح التاليين و هما المرسومان : 92 / 289، و 97 / 483 لم تكن أحكامهما تخالف أحكاما ثابتة في الشريعة، بل إن سعة الفقه الإسلامي واجتهادات الفقهاء استوعبت كل أحكام هذه التشريعات وأهدافها من خلال مصدرين تشريعيين إسلاميين على الأقل وهما: المصلحة المرسله، والعرف، وذلك لتفسير و تأصيل الأحكام المتفرعة عن مصدر أصلي وهو حديثه عليه الصلاة والسلام : « من أحيا أرضا ميتة فهي له ».

وفي الحقيقة إن هذه الدراسة قد كشفت لنا أن كل هذه الأحكام التفصيلية المتعلقة بماهية الأرض محل الإحياء أو الاستصلاح، وكيفية الإحياء أو الاستصلاح، وما يترتب عن كل ذلك من نتائج و آثار قد تفرعت كلها عن هذه الكلمات المعدودة التي أطلقها النبي صلى الله عليه و سلم في حديث الإحياء، وذلك ما يؤكد خاصيتين من خصائص الشريعة الإسلامية وهما : مرونتها، وصلاحياتها لكل زمان ومكان، برغم تحييد هذه الشريعة عن تنظيم المعاملات، وتراجع الاجتهاد فيها لعدم الاحتكام إليها في العصر الراهن، وهذا ما يجعلنا نرى من الفائدة أن يلتفت المشرع الجزائري إلى هذه الذخيرة من الفقه الإسلامي ليستقي منها و يستفيد منها في حقل التشريع لتأصيله و ربط حاضرننا التشريعي بماضيه.

و لقد رأينا تأثر المشرع الجزائري بالفقه الإسلامي واضح البصمات، وإن لم يكن مباشرا كما في القانون السوري أو الأردني أو السعودي . وعليه كان الفقه الإسلامي و التشريع الجزائري كلاهما يهدف بالدرجة الأولى إلى المصلحة العامة في توسيع الثروة العقارية الوطنية المنتجة، وتشجيع خدمة الأرض و تثمين قيم العمل، مما يعد معه الاختلاف في سبب الملكية بين الإحياء في الشريعة، والعقد في القانون اختلافا تنظيميا بحتا، لأن جعل الأرض الموات في حوزة أملاك بيت المال أو بلغة القانون في حوزة الأملاك الوطنية الخاصة ثم تمليكها بالاستصلاح، لا يخرج عن إطلاق حديث الإحياء، ويتسع له الاجتهاد الفقهي الإسلامي، وحينما عمد المشرع إلى تمليك المستصلح بإبرام العقد قبل انتهاء الأشغال فلاشعاره بأنه يعمل في ملكه ولمصلحته .

كما أننا نود من جهة أخرى – و إثراء للموضوع و ترشيدها لتطبيقات تشريعات الاستصلاح – أن نشير إلى أنه إذا كان الواقع قد أثبت جدوى هذه التشريعات في توزيع الثروة العقارية القابلة للاستصلاح الفلاحي لاسيما بعد توالي هذه التشريعات و جعلها في صلب المخطط الإنمائي للجنوب ومناطق السهوب والجبال، فإنه كان من المنتظر أن يقيد القانون استفادة المترشح بعدم ملكيته لقطعة أرض كافية للاستغلال الفلاحي، وإلا فإن الباب هو مفتوح أمام تعاضم ملكيات الملاك السابقين، إذ أنهم يستطيعون أن يتركوا أملاكهم الخاصة مهملة لينخرطوا في اكتساب أرض جديدة من الدولة يضيفونها إلى ما يملكون.

وبالتالي فإن اقتراحنا هو أن يكون منح أراضي الاستصلاح مقصورا على من ليس بمالك لأرض كافية للاستغلال، إذا كان تملك الأرض دون مقابل كما في القانون 18 / 83، وتكون الأولوية لهذا الذي لا يملك إذا كان التملك بمقابل كما في المرسومين 289 / 92، و 97 / 483، مع إخضاع أراضي المترشحين المالكين للمعايينة لإثبات جدوى أعمالهم بها، فليس من المنطق أن نعطي أرضا بغرض استصلاحها لمن أخفق في إصلاح أرضه و تثميرها .

ولا يفوتنا أن ننبه أيضا إلى أن تنظيم الاستصلاح و التملك وحده بهذه الطريقة لا يؤدي بمفرده إلى تشجيع التنمية الفلاحية والاقتصادية، بل يجب الأخذ في الاعتبار الجانب الاجتماعي في القضية، وإن كان المشرع قد شعر بأهمية ذلك مؤخرا، ولكننا نهاب به أن يتعمق دراستها بمشاركة اختصاصيين في علم الاجتماع و البيئة والجغرافيا البشرية ... ويمكنه في هذا المجال تنظيم دورات للمستصلحين للتكوين الاقتصادي والبيئي ... إضافة إلى التكوين التقني الفلاحي كذلك عليه توسيع مساعدة الدولة المادية و ترشيدها، أي أن تتبع المساعدات بالرقابة الصارمة وقد تتمثل هذه المساعدات في التسهيلات الإدارية وفي إنشاء مكافآت تشجيعية لأحسن برنامج استصلاحي مطبق، أو لأحسن المنتوجات الإستراتيجية ... ومن جانب آخر تكفل بجزء من التسويق وتذليل المشكلات الإدارية التي تهدر وقت وطاقة المترشح للاستصلاح وتجعله عرضة للاستغلال البيروقراطي .

إننا نأمل في سير تشريعات الاستصلاح إلى مواكبة التطور الاقتصادي والاجتماعي وذلك بفضل ما سيقوم به المشرع من تحسين في التشريع الاستصلاحي و تطبيقه وما ذلك بعزير على إرادة الإنسان الجزائري إن في التنظيم أو التطبيق.

## ملاحق

### قانون رقم 83-18 مؤرخ فى 4 ذى القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية .

إن رئيس الجمهورية ،

- وبناء على الدستور ، لاسيما المادتان 151 و154 منه ،

- وبناء على قرارات اللجنة المركزية لحزب جبهة التحرير الوطني في دورتها الثالثة  
المخصصة للفلاحة ،

- وبمقتضى الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 7 شوال عام 1383 الموافق 18 يناير سنة  
1967 والمتضمن القانون البلدي ، المعدل والمتمم ،

- وبمقتضى الأمر رقم 69-38 المؤرخ في 7 ربيع الأول عام 1389 الموافق 23 مايو  
سنة 1969 والمتضمن قانون الولاية ، المعدل والمتمم ،

- وبمقتضى الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر  
سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية والنصوص المتخذة لتطبيقه ،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 20 سبتمبر  
سنة 1975 والمتضمن القانون المدني ،

- وبمقتضى الأمر رقم 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير  
سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ،

- وبمقتضى المرسوم رقم 75-166 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1394 الموافق 30 ديسمبر سنة 1975 والمتضمن تحديد المناطق السهبية ،  
- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني ،  
يصدر القانون التالي نصه :

## الفصل الأول

### أحكام تمهيدية

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بإصلاح الأراضي وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة.

المادة 2 : طبقا للمادة 14 من الدستور ، تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية .  
المادة 3 : يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ، جزائري الجنسية ، أن يمتلك أراض فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون .

## الفصل الثاني

### حيازة الملكية باستصلاح الأراضي

المادة 4 : مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح .

تحدد كليات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم .

المادة 5 : تحدد المجموعات المحلية ، داخل المناطق المحددة في المادة 4 من هذا القانون ، بعد أخذ رأى مصالح الفلاحة والري ، المساحات التي توجد بها الأراضي المخصصة للامتلاك عن طريق الاستصلاح .



المادة 6 : يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي.

يقيد نقل الملكية المتعرف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة .

يتم نقل الملكية بالدينار الرمزي .

المادة 7 : تحدد كفاءات وإجراءات حيازة ملكية الأراضي باستصلاح بموجب مرسوم .

المادة 8 : يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة وصالحة للاستغلال .

ويمكن أن تنصب هذا الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها .

المادة 9 : يمكن أن يرفق استصلاح الأراضي بإنجاز محلات ذات الإستعمال السكني مخصصة للمزارع وعائلته وبنائات الاستغلال وكل ملحق عادي في المزرعة .

المادة 10 : على المالك أن يطلب رفع الشرط الفاسخ المشار إليه في المادة 6 أعلاه.

ويتم هذا الرفع بعد إثبات إنجاز برنامج الاستصلاح حسب كفاءات تحدد بموجب مرسوم .

المادة 11 : تمنح للمالك مهلة خمس سنوات ، باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضييه .

غير أنه ، إذا لم يتم الاستصلاح إلا جزئيا عند إنقضاء الأجل المشار إليه أعلاه ، تتخذ إجراءات خاصة طبقا لكفاءات تحدد بموجب مرسوم .

المادة 12 : يخضع حجم مشاريع الاستصلاح التي شرع فيها وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا الفصل ، لضوابط منها على الخصوص :

- توفير الأراضي والمياه والحاجة إليهما ،

- قابلية الحياة الاقتصادية في المزرعة ،

- تحديد موقع الأراضي المطلوب استصلاحها .

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم .

المادة 13 : يمكن للملاك بناء على طلب منهم : الاستفادة من مساهمات قابلة للتسديد في شكل اعتمادات مخصصة لتمويل برنامج الاستصلاح .

تحدد مبالغ هذه الاعتمادات وكفاءات منحها بموجب قوانين المالية .

المادة 14 : يمكن للملاك ، في إطار قوانين المالية ، الاستفادة من الإعفاء من الرسوم والحقوق والأتاوي المفروضة على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح أو استغلال الأراضي التي أصبحت منتجة .

المادة 15 : يقدر الشرط الفاسخ الذي تنقيد به السلطة الإدارية المختصة في جميع الحالات ، عن طريق القضاء .

### الفصل الثالث

#### حيازة الملكية عن طريق النقل

المادة 16 : ترخص حيازة الملكية عن طريق النقل التي تنصب على الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة أو في حدود المساحات المنبثقة عن الشروط المحددة في المادة 12 أعلاه والمتعلقة بالأراضي المملوكة طبقاً لأحكام الفصل الثاني .

أما بالنسبة لأراضي الملكية الخاصة الأخرى ، فترخص حيازة الملكية عن طريق النقل طبقاً للأحكام السارية من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 ، ومجمل النصوص المتخذة لتطبيقه .

المادة 17 : لا يجوز نقل ملكية الأراضي المملوكة في إطار الاستصلاح طبقاً للشروط المحددة في الفصل الثاني من هذا القانون ، إلا عند رفع الشرط الفاسخ المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه .

المادة 18 : لا يجوز أن تحيد الأراضي ، موضوع نقل الملكية ، عن مآلها الزراعي إلا في الشروط المحددة في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل .

المادة 19 : تلغى أحكام المواد من 158 إلى 165 المتعلقة بحق الشفعة وكذا أحكام المادة 168 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 المشار إليه أعلاه .

المادة 20 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر في 4 ذي القعدة عام 1403

الموافق 13 غشت سنة 1983

الشاذلي بن جديد

**مرسوم رقم 724-83 مؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1404 الموافق 10 ديسمبر**  
**سنة 1983 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة**  
**1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية .**

إن رئيس الجمهورية ,

- بناء على الدستور , لا سيما المادتان 10-111 و152 منه ,
- بمقتضى القانون رقم 81 – 02 المؤرخ في 9 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 14 فبراير سنة 1981 الذي يعدل ويتم الأمر رقم 69-38 المؤرخ في 23 مايو سنة 1969 والمتضمن قانون الولاية.
- وبمقتضى القانون رقم 81 – 09 المؤرخ في 2 رمضان عام 1401 الموافق 4 يوليو سنة 1981 الذي يعدل ويتم الأمر رقم 27 – 24 المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 والمتضمن القانون البلدي .
- وبمقتضى القانون رقم 83 – 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- وبمقتضى القانون رقم 83 – 17 المؤرخ في 5 شوال عام 1403 الموافق 16 يوليو سنة 1983 والمتضمن قانون المياه.
- وبمقتضى الأمر 75 – 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- وبمقتضى المرسوم رقم 76 – 62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .
- وبمقتضى المرسوم رقم 76 – 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري .

يرسم ما يلي :

المادة الأولى : يحدد هذا المرسوم كيفية تطبيق القانون رقم 83 – 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور أعلاه .

## الفصل الأول

### تعيين مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها

المادة 2 : يمكن أن تحدد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين :

- الشكل الأول : بمبادرة الجماعات المحلية

- الشكل الثاني : بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح

المادة 3 : تشمل عملية تحديد الموقع التي تتم بمبادرة من الجماعات المحلية الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا وحواليها , ولاسيما بفعل توفر موارد الماء ولا بد أن تكون هذه الأراضي قبل أية عملية تنازل عنها محددة المساحة ومجسدة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة .

المادة 4 : تحدد قائمة المساحات المعينة مواقعها بهذا الشكل بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني . وهذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانات الزراعية أو موارد الماء .

المادة 5: تقسم المساحات الأرضية التي يتم جردها وفقا للمادة 4 أعلاه إلى قطع تراعي في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها وأعمال التهيئة المحتملة .

تعلق المخططات الناجمة عن هذه العمليات في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني

المادة 6: تكون المساحة الدنيا المتنازل عنها نوعية حسب كل أرض معينة للتنازل عنها , وتقوم المصالح التقنية الفلاحية في الولاية بتقديرها استنادا إلى وحدة أساسية تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا حسب الشروط الزراعية الاقتصادية المحلية

والمقصود من التهيئة هو إقامة هياكل أساسية للسكن والاستغلال أو التجهيز العمومي .

المادة 7: يمكن أن تشمل عملية تحديد المواقع التي تتم بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأراضي أية أرض أخرى ما عدا المساحات المعينة و ما يتصل بها مباشرة و دون المساس بأحكام المادتين 02 و 04 من القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور أعلاه .

## الفصل الثاني

كيفية حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأرض وإجراءاتها

المادة 8: يقدم المترشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة المراد استصلاحها.

وتسجل الطلبات مصحوبة بملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع و يخصص احد الدفترين للترشحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية، ويخصص الآخر للترشحات التي تتم على أساس المادة 7 السابقة.

المادة 9: يشتمل ملف الترشيح على ما يأتي:

- طلب المترشح.
- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها و مساحتها التقريبية.
- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.
- مبلغ الاستثمار المخصص لها.
- مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا.

المادة 10: تسلم الملفات-قصد دراستها- للجنة التقنية التابعة للدائرة ويقصر فيها على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة و الريه و إدارة أملاك الدولة.

المادة 11: تكلف اللجنة التقنية بإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح. يمكن أن يكون الرأي بالموافقة او يكون مشفوعا بتحفظات. لا بد من دعم الرأي بعدم الموافقة بأسباب ذلك.

المادة 12: يحدد للجنة التقنية أجل أقصاه شهر واحد لإصدار رأيها.

المادة 13: ترسل الملفات مصحوبة باللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها القطع الأرضية للتداول في شأنها ولو كان ذلك في دورة غير عادية إن إقتضى الحال.

يجب أن يكون رفض المجلس الشعبي البلدي للملفات مبين الأسباب في المداولة.

المادة 14: ترسل المداولات إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية. وكل رفض من الوالي لملفات يجب تبيان سببه وتبليغه للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به.

وكذلك الأمر عندما يكون اعتماد الملف مصحوبا بتحفظات أو بتعليمات تقنية خاصة.  
 المادة 15: يرسل قرار الوالي مصحوبا بمداومات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إن إقتضى الأمر، إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه ويحدد الوزير المالية نموذج هذا العقد بقرار،  
 يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال .

المادة 16: يبلغ المجلس الشعبي لبلدي قرار الوالي إلى المعنيين فور تسلمه، ويكون هذا القرار بمثابة إذن بالمشروع في أشغال الاستصلاح.

ومهما يكن من أمر فإن الطلب يعد مقبولا إذا لم يصل المعني أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه، ويتعين على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم في هذه الحالة شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك.

المادة 17: تتابع مديرية الفلاحة والغابات في الولاية الإجراء المذكور في هذا الفصل حسب الكيفيات التي تحدد عند الحاجة.

### الفصل الثالث

#### كيفية معاينة الاستصلاح

المادة 18: يحتفظ بملف كل مالك في المجلس الشعبي البلدي المعني، طوال مدة الاستصلاح.  
 المادة 19: يطلب المالك، بعد انتهاء عملية الاستصلاح من المجلس الشعبي البلدي ، رفع شرط بطلان العقد.

المادة 20: يرفع شرط بطلان العقد طبقا لأحكام هذا الفصل.

المادة 21: تتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته لجنة تتكون من :

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي،
- الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين ،
- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية ،
- الممثل المحلي لمصالح الري،
- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة ،

المادة 22: يعد عقب كل عملية معاينة تقرير توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ونسخة ثانية منه إلى المالك المعني.

المادة 23: عندما يكون تقرير المعاينة إيجابيا، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال الخمسة عشر يوما الموالية على الأكثر لتاريخ تسليم التقرير.

ويثبت هذا الرفع بقرار ويسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والمالك.

المادة 24: يودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان.  
المادة 25: يمكن المالك، في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا، أن يستوفي الأجل الأقصى الذي قدره خمس سنوات أن لم يكن قد استنفذها.  
عند انقضاء السنوات الخمس، وعدم تذرع المالك بأي سبب قاهر، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ادعاء شرط البطلان.  
يحتفظ المدعى عليه بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتمل أنه قد أتى بها، في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العملية.

#### الفصل الرابع

##### حالات خاصة

المادة 26: يمكن خلافا لأحكام المادة 25 أعلاه، وطبقا للمادة 11 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور أعلاه، أن تتقرر إذا ما استنفذ أجل الخمس سنوات ولم يكن الاستصلاح إلا جزئيا.  
المادة 27: عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة بالفعل المساحة الدنيا المتنازل عليها في مفهوم المادة 6 من هذا المرسوم، فإن شرط البطلان لا يشمل إلا المساحة المتبقية .  
وفي الحالة المناقضة لذلك، تطبق المادة 26 أعلاه، دون المساس بتقدير القاضي الذي يتمتع بكامل الحرية في اتخاذ ما يراه ملائما.

#### الفصل الخامس

##### أحكام مختلفة

المادة 28: تخضع لأحكام هذا المرسوم من حيث الإجراءات حيازة الملكية الفلاحية في المناطق الجبلية الخاصة عن طريق استصلاح قطعة أرض لا تناسب مساحتها خصائص مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا في مفهوم المادة 6 أعلاه، وستبين في نص لاحق التعليمات التقنية الخاصة بمجال أشغال الاستصلاح.

المادة 29: عملا بالمادة 19 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور أعلاه، التي تبطل حق الشفعة، تعفي عمليات نقل الملكيات التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من الإشهار القبلي.

ومن ثم فإن جميع عمليات نقل الحقوق الفعلية العقارية التي تشمل أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى تكون حرة.

المادة 30: يمكن أن تبين أحكام هذا المرسوم بدقة عند الحاجة في نصوص لاحقة.

المادة 31: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 5 ربيع الأول عام 1404

الموافق 10 ديسمبر سنة 1983

الشاذلي بن جديد



## المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 6 جويلية 1992 المحدد لشروط

### التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

إن رئيس الحكومة ،

-بناء على الدستور ، لا سيما المادتان 18(3و4) و116 منه.

- وبمقتضى القانون رقم 83 – 17 المؤرخ في 5 شوال عام 1403 الموافق 16 يوليو سنة 1983 والمتضمن قانون المياه.

- وبمقتضى القانون رقم 90 – 10 المؤرخ في 19 رمضان عام 1410 الموافق 14 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالنقد و القرض.

- وبمقتضى القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري.

- وبمقتضى القانون رقم 90 – 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- وبمقتضى القانون رقم 91 – 25 المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1412 الموافق 18 ديسمبر سنة 1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992.

- وبمقتضى القانون رقم 91 – 26 المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1412 الموافق 18 ديسمبر سنة 1991 والمتضمن المخطط الوطني لسنة 1992.

- وبمقتضى المرسوم رقم 86 – 227 المؤرخ في 26 ذي الحجة عام 1406 الموافق 02 سبتمبر سنة 1986 والمتعلق بمنح إمتيازات أشغال البحث عن المياه و جمعها.

- وبمقتضى المرسوم رقم 91 – 198 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1411 الموافق 05 يونيو سنة 1991 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة.

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 92 – 76 المؤرخ في 18 شعبان عام 1412 الموافق 22 فبراير سنة 1992 والذي يعدل و يتم المرسوم الرئاسي 91-199 المؤرخ في 18 يونيو 1991 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 – 65 المؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 02 مارس سنة 1991 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الوطنية و الحفظ العقاري.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفية ذلك.  
يرسم ما يلي:

المادة الأولى: يحدد هذا المرسوم، عملا بالأحكام التشريعية، شروط التنازل عن أراض صحراوية، وكيفيات اكتسابها، تلك الأراضي المحددة بمفهوم المادة 18 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، والمتعلقة بالأملاك الخاصة المتعلقة بالدولة، في إطار المساحات الاستصلاحية قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية.

المادة 2: يقصد بالاستصلاح، في مفهوم هذا المرسوم، جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي:

- تجنيد المياه،
- التموين بالطاقة،
- سبل الوصول إلى المساحات،
- استصلاح الأرض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها،
- إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المتعددة.
- المادة 3: تساهم الدولة في الاستصلاح عن طريق التكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول، والتركيبات الخاصة بإيصال الطاقة.
- المادة 4: يحدد قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري، فيما يخص كل مساحة استصلاحية ما يأتي:
- ضبط حدود المحيط الاستصلاحية،
- عدد منسوبات المستثمرة ومساحتها:
- كيفيات الاستثمار ومجموع المترشحين.
- المادة 5: يمكن كل شخص طبيعي جزائري الجنسية أو كل شخص معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية أن يرشح لاكتساب أراض استصلاحية حسب شروط هذا المرسوم.
- المادة 6: تستوفي شروط التنازل عن الأراضي وكيفيات نسخ عقد التنازل على أساس دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم.
- المادة 7: يجب على المترشح لاكتساب الأراضي إن يكون ملفا، يضم ما يأتي:
- طلبا يبين فيه موقع الأراضي ومساحتها،

- صيغة دفتر الشروط المطلع عليها كما يجب،
- ملفا تقنيا واقتصاديا، يشمل ما يأتي:
- \* تفاصيل برامج الاستصلاح،
- \* الكشف الوصفي والتقدير لأشغال الاستصلاح،
- \* مخطط أشغال الاستصلاح،
- \* محطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمترشح ومبلغ الإسهام الشخصي للمترشح ومبلغ القروض المالية الذي يمكنه الحصول عليه،
- نسخة مصدقة طبق الأصل من القانون الأساسي بالنسبة الى الأشخاص المعنويين و إلا فمشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشائها،
- شهادة الجنسية.
- يودع الملف الكامل، المكون بالاستناد إلى الإطار المحدد في المادة 4 أعلاه، لدى الهيكل المختص في استصلاح الأراضي الصحراوية.
- المادة 8: ينتقي المترشحون ويصنفون تبعا لمجموعة مقاييس ولا سيما:
- قوام برنامج الاستصلاح وأجال إنجازه،
- القدرات التقنية والمالية،
- عدد مناصب العمل المطلوب توفيرها.
- المادة 9: يتلقى كل مترشح في غضون شهرين على الأكثر، ابتداء من تاريخ قفل ايداع الملفات، ردا يبين حسب الحالة، ان طلب الاكتساب :
- مقبول، حسب الشروط المنصوص عليها في أحكام دفتر الشروط.
- مقبول مع تحفظات، وللمترشح في هذه الحلة مهلة شهرين على الأكثر لرفع هذه التحفظات،
- غير مقبول.
- المادة 10: يعد الهيكل المذكور في المادة 7 أعلاه، مقرا عقب قبول طلب الاكتساب ، بأذن ببيع الأراضي المطلوبة .
- ويرسل هذا المقرر ، مصحوبا بملف المعتمد ، إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا ، لتحريير عقد البيع الإداري الذي يلحق به دفتر الشروط موقعا من الطرفين.
- المادة 11: يتم البيع بمقابل، وتضبط كفيات الدفع في دفتر الشروط.

المادة 12: يمنع المشتري من القيام بأية معاملة تجارية تخص الأراضي المكتسبة حسب كيفية هذا النص قبل استكمال البرنامج الاستصلاحية، كما هو محدد في المادة 2 أعلاه، تحت طائلة سقوط حقه .

المادة 13: إذا تغير المالك لأي سبب من الأسباب ،فان دفتر الشروط يبقى مفروض الاحتجاج به على المكتسب الجديد.

المادة 14: يتم فسخ عقد البيع لعدم احترام المشتري بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذه لها بالطرق القضائية،ويمكن أن يخول الحق في تعويض وفقا للتنظيم المعمول به.

المادة 15: تبقى كل المنشآت المنجزة بمساهمة نهائية ملكا للدولة،ويمنح امتياز لحفر الآبار وفقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال.

المادة 16: يمكن أن يمنح المشتري منافع مالية و جبائية في إطار الأحكام المنصوص عليها في القانون.

ويمكن أن يمنح المشترون الشبان منافع خاصة في إطار الأحكام المنصوص عليها في القانون.

المادة 17: تقدم الدولة مساعدة تقنية للمشتري عبر برامج ملائمة للدعم للمستثمر وتكوين مستخدميها وتحسين مستواهم.

### ملحق بالمرسوم التنفيذي 92-289

دفتر شروط نموذجي يحدد الشروط التي تطبق على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية

المادة الأولى : الهدف

يحدد هذا دفتر الشروط التي تطبق على بيع أراضي صحراوية بمفهوم المادة 18 من القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري , تابعة للأماكن الخاصة للدولة و مخصصة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية .

المادة 2 : وصف الأراضي والمزروعات

للأراضي المتنازل عنها مساحة قدرها .....هكتار وتقع في تراب البلدية ..... دائرة ولاية.....تحدها

- شمالا .....
- جنوبا .....
- شرقا .....
- غربا .....

وهذه الأراضي معدة لاستقبال الاستراتيجية الآتية:

المادة 3: التعرف على الأراضي

يعد المشتري ذا معرفة و دراية بالأراضي المتنازل عنها و يستلمها على الحالة التي فيها يوم نقل ملكيتها دون أن يستطيع القيام بأي طعن ضد الدولة لأي سبب من الأسباب.

المادة 4 : وجوب الحفاظ على وجهة الأراضي وعدم المضاربة فيها.

كل تغيير في وجه الأرضي أو كل استعمال لها كلها أو جزء منها لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في هذا الدفتر ينجر عنها فسخ عقد البيع .

يتعين على المشتري ألا يدخل أي تغيير في الأوصاف المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه مع مراعاة أحكام المادة 21 أدناه .

المادة 5 : مبلغ ثمن البيع

تكتسب الأراضي المذكورة في هذا الدفتر لقاء مبلغ ..... دج , الذي يتعين على المشتري دفعه مع زيادة الحقوق والرسوم المطلوبة, لدى مفتشية الأملاك الوطنية في .....

كما يمكن تسديد ثمن البيع بالتقسيط خلال مدة أقصاها خمسة (5) أعوام بعد قيام المشتري بدفع قسط أولي قدره 20 % من ثمن البيع

المادة 6: بدء الانتفاع بالأراضي

يضبط بدء الانتفاع بالأراضي في عقد البيع.

المادة 7 : برنامج الاستصلاح

يتعهد المشتري بإنجاز برنامج الاستصلاح الآتي :

(وصف لبرنامج الاستصلاح )

المادة 8 : مساهمة الدولة

تساهم الدولة في إنجاز برنامج الاستصلاح فتتكفل بالاعمال الآتية :

- دراسات الموارد المائية وتربة المساحة الاستصلاحية

- إنجاز منشآت تجنيد المياه قصد توفير منسوب قدره ..... ل/ث ووضع تحت تصرف

المشتري

- فتح سبل الوصول إلى حدود المستثمر

- وضع مصدر للطاقة تحت تصرف المشتري

المادة 9 مدة الإنجاز

يجب على المشتري أن ينجز برنامج الاستصلاح الموصوف في المادة 7 أعلاه في أجل قدره .....شهر وفقا للمخطط المرفق بهذا الدفتر للشروط.

### المادة 10: التمديد المحتمل للأجل

إذا تأخر إنجاز البرنامج الاستصلاحي لسبب عدم احترام الدولة آجال تدخلها , فإن المهلة التعاقدية تمدد بمدة تساوي مدة التأخر المسجل.

### المادة 11: القوة القاهرة

يمكن في حالة قيام قوة قاهرة أن تمدد الآجال المحددة في المادة 9 أعلاه بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المشتري الوفاء بالتزاماته .

ولا يمكن بحال من الأحوال ان تثار متاعب التمويل كمبرر لأي تأخر في إنجاز برنامج الاستصلاح.

### المادة 12: معاينة إنجاز برنامج الاستصلاح

يبادر المشتري عند اعتقاده تمام إنجاز البرنامج الاستصلاحي إلى إبلاغ الهيكل المختص باستصلاح الأراضي الصحراوية عن طريق مراسلة بريدية مسجلة مع إشعار بالاستلام ويجب على هذا الهيكل أن يتدخل في غضون 15 يوما الموالية لمعاينة إنجاز برنامج الاستصلاح كما هو موصوف في المادة 7 أعلاه في عين المكان وبحضور المشتري .

يحرر محضر معاينة حضوريا لهذا الغرض

### المادة 13 : البيع، الإيجار، التجزئة

يمنع منعا باتا كل بيع أو إيجار أو تجزئة للمستثمرة قبل استكمال برنامج الاستصلاح وذلك تحت طائلة سقوط حق المشتري.

يجب أن تخضع كل تجزئة للمستثمرة مهما يكن شكلها . عقب استكمال برنامج الاستصلاح المعايين قانونا لرخصة مسبقة من الهيكل المختص بالاستصلاح ودون المساس بتكوين المستثمرات الكبرى المخصصة لاستقبال الزراعات الاستراتيجية .

### المادة 14 : وفاة المشتري

إذا توفي المشتري قبل استكمال برنامج الاستصلاح فإن دفتر الشروط يلزم به ورثته .

### المادة 15: تغيير المالك

إذا تغير المالك لأي سبب من الأسباب فإن الواجبات المنصوص عليها في هذا الدفتر يلزم بها المالك الجديد.

### المادة 16 : تسيير منشآت تجنيد المياه

يكون تجهيز الآبار ورعايتها وصيانتها وتجديدها على عاتق المشتري .

وتبقى الآبار المنجزة ملكا للمشتري الذي يمنح بهذه الصفة امتياز استغلال المياه وفقا للتنظيم المعمول به

### المادة 17 : الارتفاقات

يتحمل المشتري الارتفاقات السالبة المختلفة الأنواع, التي تنقل كاهل الأراضي المباعة وينتفع بالارتفاقات الموجبة

### المادة 18: المراقبات التقنية

يتعهد المشتري بفتح مجال دخول المستثمرة في وجه ممثلي الهياكل المتخصصة قصد القيام بالمراقبات التقنية الضرورية .

### المادة 19 : ملكية الدولة

تحتفظ الدولة لنفسها وفقا للتشريع المعمول به , بملكية أية موارد طبيعية أو تحف فنية أو أشياء أثرية , أو مبان أو فسيفساء أو نائئة أو تماثيل أو مسكوكات عتيقة أو أواني أو أعمدة أو كتابات قد تكون دفيئة الأراضي المباعة أو قد تكشف فيها .

### المادة 20: فسخ عقد البيع

إذا لم يمثل المشتري شروط هذا الدفتر وبعد تنبهين اثنين يوجهما له الهيكل المختص في الاستصلاح المذكور في المادة 13 أعلاه عن طريق البريد المسجل مع إشعار بالاستلام ولا يؤتيان ثمارهما فان مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا يرفع دعوى فسخ العقد بالطرق القضائية

### المادة 21: تغيير بنود دفتر الشروط

كل تغيير لبنود دفتر الشروط يخص المضاربات الممارسة أو أوجه الأراضي أو أوجه استعمالها كلها أو بعضها يجب أن يكون موضوع وثيقة ملحقه

### المادة 22: أحكام ختامية

يعلن المشتري في عقد البيع أنه سبق له الاطلاع على هذا الدفتر المتضمن الشروط وأنه يتخذه مرجعا له .

**مرسوم تنفيذي رقم 483-97 مؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق 15 ديسمبر سنة 1997، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه.**

أن رئيس الحكومة،

- بناء على الدستور، لاسيما المادتان 4-85 و 125 ( الفقرة 2 ) منه،
- وبمقتضى القانون رقم 83-17 المؤرخ في 5 شوال عام 1403 الموافق 16 يوليو سنة 1983 والمتضمن قانون المياه ، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يوليو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات،
- وبمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية،
- وبمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية،
- وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،
- وبمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،
- وبمقتضى القانون رقم 91-26 المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1412 الموافق 12 ديسمبر سنة 1991 والمتضمن المخطط الوطني لسنة 1992،
- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار،
- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 15 رجب عام 1414 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، لا سيما المادة



- 117 منه ، المعدلة والمتممة بالمادة 148 من الأمر 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1995 والمتضمن قانون المالية لسنة 1996،
- وبمقتضى المرسوم رقم 86-227 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1406 الموافق 2 سبتمبر سنة 1986 والمتعلق بمنح امتياز أشغال البحث عن المياه وجمعها،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-130 المؤرخ في 19 صفر عام 1418 الموافق 24 يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-131 المؤرخ في 20 صفر عام 1418 الموافق 25 يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 2 مارس 1991 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها وبضبط كفاءات ذلك،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 والمتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستئثار، والذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.
- يرسم ما يأتي:
- المادة الأولى: عملاً بأحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، المعدلة والمتممة بأحكام المادة 148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1995، والمتضمن قانون المالية لسنة 1996 والمذكور أعلاه، يحدد هذا المرسوم كفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك والوطنية الخاصة التابعة للدولة، الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه واحتمال تحويل هذا الامتياز إلى تنازل.
- المادة 2 : يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة و إلى تثمينها .
- المادة 3 : يمكن الدولة أن تساهم في عمليات الاستصلاح بالتكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات المرتبطة بالعمليات الآتية :
- جلب المياه ،

- التزويد بالطاقة الكهربائية ،
  - شق طرق العبور إلى المساحات ،
  - إنجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالا عقلانيا و أمثل .
- المادة 4 : يتم في كل مشروع تنمية متكاملة ، ضبط حدود مساحات الاستصلاح بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة و الري و المالية بناء على معايير تقنية و اقتصادية و حماية المحيط .
- المادة 5 : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز القطع الأرضية المذكورة في المادة الأولى أعلاه ، بمقابل طبقا لأحكام هذا المرسوم .
- يمكن أن يحول الامتياز الممنوح الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية و الأشخاص المعنويين الذين يكون كل المساهمين من بينهم ذوي جنسية جزائرية ، إلى تنازل بمقابل طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول و لأحكام هذا المرسوم .
- المادة 6: تتجسد شروط منح امتياز القطع الأرضية و كيفيات فسخ عقد الامتياز على أساس دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم .
- المادة 7: يجب على كل مترشح للحصول على امتياز الأراضي في إطار هذا المرسوم أن يعد و يقدم للهيئة المؤهلة ملفا يحتوي على ما يأتي :
- طلب يحدد موقع الأراضي و مساحتها ،
  - استمارة دفتر الشروط المستكمل المعلومات حسب المطلوب قانونا ،
  - ملف تقني و اقتصادي يتكون من :
    - تفاصيل برنامج الاستصلاح ،
    - كشف وصفي و تقديري لأشغال الاستصلاح ،
    - خطة إنجاز أشغال الاستصلاح ،
    - مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية (أموال خاصة) و كذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن يحصل عليها .
- و في حالة عدم تكوين الملف التقني و الاقتصادي المذكور أعلاه ، يجب على المترشحين ، للحصول على امتياز الأراضي ، أن يكتتبوا التزاما يتعهدون فيه بقبولهم برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع

المادة 8: تحرر إدارة الأملاك الوطنية مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز ، من طرف اللجنة التي يحدد تشكيلها و عملها بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة و الري و المالية ،

يرسل هذا المقرر مرفوقًا بالملف إلى مدير الأملاك الوطنية التابعة للولاية المختص إقليميًا لتحرير عقد الامتياز الذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين و بطاقة تعريف المشروع .

المادة 9: يمنح امتياز القطع الأرضية ، موضوع هذا المرسوم ، لمدة معينة و متغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح ، و ذلك حسب الكيفيات المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم .

تحرر إدارة الأملاك الوطنية عقد الامتياز بالرجوع إلى دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم و الذي يتضمن الأعباء و الشروط الخاصة بكل امتياز ،

المادة 10: يترتب على هذا الامتياز دفع إتاوة سنوية حسب الشروط الآتية :

1)- قطع الأراضي الواقعة في المناطق النوعية كما هي محددة بالمرسوم التنفيذي رقم 321-94 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994 ، و المذكورة أعلاه :

- بالدينار الرمزي خلال المدة التي تعطي لصاحب الامتياز لإكمال إنجاز برنامج الاستصلاح ،

- بدفع إتاوة خلال المدة الباقية ،

2)- قطع الأراضي الواقعة في المناطق غير النوعية :

-بدفع إتاوة تحدد طبقًا للتنظيم الساري المفعول

المادة 11: تحدد إدارة الأملاك الوطنية ، طبقًا للتشريع و التنظيم الجاري بهما العمل ، الإتاوة المستحقة بعنوان الامتياز كما هو منصوص عليها في هذا المرسوم

المادة 12 : يمكن أن يطرأ على الامتياز ما يأتي :

- إما أن يجدد بناء على طلب مكتوب يقدمه صاحب الامتياز إلى الهيئة

المذكورة في المادة 7 أعلاه ، سنة واحدة على الأقل قبل انتهاء مدته ،

- و إما أن يحول إلى تنازل في كل وقت ، بعد إنجاز برنامج الاستصلاح ، و

هذا بعد معاينة ممثلي الهيئات المعنية المؤهلين ، و يؤكد بشهادة تثبت إنجاز

المشروع .

المادة 13 : إذا حول الامتياز إلى تنازل ، يتم هذا التحويل وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع و التنظيم الساريين على الأملاك الوطنية و يترتب عليه تحرير عقد

إداري بالتنازل الذي يجب أن يتضمن فقط المساحة المستصلحة فعلا و المستعملة فعليا كتوابع و منافذ .

المادة 14: يفسخ الامتياز بالطرق القضائية إذا لم يف صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها .

المادة 15: تمنع تحت طائلة الإسقاط كل عملية تهدف على الخصوص إلى البيع ، أو التأجير ، أو التأجير من الباطن ، و تطراً على القطع الأرضية ، موضوع امتياز حسب كفيات هذا المرسوم .

المادة 16: يمكن صاحب الامتياز أن يستفيد امتيازات مالية و جبائية في إطار الأحكام المنصوص عليها في القانون .

المادة 17: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

حرر بالجزائر في 15 شعبان عام

1418 الموافق 15 ديسمبر سنة 1997

أحمد أويحيى

### الملحق بالمرسوم التنفيذي 97-483

دفتر الشروط النموذج المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية ، و احتمال تحويله إلى تنازل .

المادة الأولى: يتمثل موضوع دفتر الشروط هذا في تحديد كفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و أعباء شروطه ، المنشأ بالمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدل و المتمم ، و كذلك احتمال تحويل الامتياز المذكور إلى تنازل.

المادة 2: الامتياز ، في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه ، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة ، حق الانتفاع بأراض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة ، لكل شخص طبيعي أو معنوي ، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهلية .

المادة 3 : إن الأراضي القابلة لأن تكون موضوع امتياز ، يجب أن تكون من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، و يجب أن تكون مضبوطة الحدود وفقا للبطاقة التعريفية المصادق عليها بقرار من الوزراء المكلفين بالفلاحة ، و الري ، و المالية

المادة 4: التزامات صاحب الامتياز.

يلتزم صاحب الامتياز بإنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المرجعية الملحقة بدفتر الشروط هذا.

و يتعين عليه أن يرخص بالعبور لكل هيئة متخصصة تابعة للإدارة المحلية الفلاحية قصد التقويم الدوري لعمليات الاستصلاح .

يلتزم صاحب الامتياز بتزويد الإدارة بكل المعلومات التي قد تطلبها منه قصد متابعة عمليات الاستصلاح .

يلتزم صاحب الامتياز بتوفير الأموال الضرورية لإنجاز عمليات الاستصلاح بصرف النظر عن عمليات الدعم و المساعدة التي تقدمها له الدولة . يتعين على صاحب الامتياز أن يمثل للتنظيم الساري المفعول فيما يتعلق بعمليات جلب المياه ، و على الخصوص الحصول على رخصة الاستغلال التي تسلمها المصالح المختصة .

المادة 5: مساهمة الدولة .

يمكن الدولة أن تساهم بالتكفل الكلي أو الجزئي بنسبة .....% من النفقات الضرورية للمنشآت الأساسية (طرق العبور ، الكهرباء ، جلب المياه ) إلى نهاية حدود الأراضي موضوع الامتياز .

يمكن الدولة ، بناء على طلب صاحب الامتياز ، انتداب خبراء فلاحيين لفترة معينة قصد تقديم المساعدة التقنية .

يمكن الدولة أن تتكفل بتكوين مستخدمي المستثمر مهنيا .

تقدم الدولة كل التسهيلات و المساعدة الضرورية من أجل نجاح الاستصلاح تضع الدولة تحت تصرف صاحب الامتياز كل الوثائق الضرورية .

المادة 6: الشروع في الانتفاع .

تتم حيازة قطعة الأرض بترخيص من مدير الأملاك الوطنية في الولاية مباشرة بعد تبليغ مقرر منح الامتياز ، و يثبت تاريخ سريان الانتفاع بناء على محضر ، و يشكل نقطة الانطلاق في الامتياز .

إن مدة إنجاز برنامج الاستصلاح هي تلك التي يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة الذي تعينه وزارة الفلاحة و الصيد البحري و يمكن أن يمدد الأجل ، في حالة القوة

القاهرة ، لمدة مساوية لتلك التي أصبح يستحيل فيها على صاحب الامتياز الوفاء بالتزاماته .

لا يمكن ، في أي حال من الأحوال ، أن تشكل الصعوبات المالية حالة من حالات القوة القاهرة .

المادة 7: مدة الامتياز ، و تجديده و تحويله إلى تنازل .

يقبل الامتياز لمدة .....سنة

يمكن صاحب الامتياز أن يحصل على ما يأتي شريطة الإنجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح المحدد:

- إما تجديد الامتياز بناء على تقديم طلب مكتوب إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا ، سنة قبل انتهاء الامتياز ، و لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يجدد الامتياز ضمنيا ،

- إما تحويل الامتياز إلى تنازل بالتراضي عن قطعة الأرض الواقع عليها الامتياز ، في كل وقت ، بعد الانتهاء من المشروع المعايين قانونا من طرف مديره مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 5 من هذا المرسوم .

المادة 8: التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض موضوع الامتياز .

يتم التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض موضوع الامتياز وفق الإجراءات و الشروط المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها . تثبت العملية بعقد إداري تحرره مصالح الأملاك الوطنية ، يستند إلى الإنجاز الفعلي و الكامل للبرنامج المسبب للامتياز و يعين حدود القطع المستعملة حقيقة و المستخدمة فعليا كتوابع و منافذ.

لا تحول لصاحب الامتياز إلا القطع المعينة في التصميم المرفق بالعقد ، و يفسخ الامتياز بالنسبة للقطع الأرضية غير المستعملة و يعاد إدماجها في الأملاك الوطنية التابعة للدولة .

المادة 9: الشروط المالية للامتياز .

تتم الموافقة على الامتياز بالشروط المالية المحددة في المادة 10 من هذا المرسوم تدفع كل إتاوة عندما تصبح واجبة الدفع ، كل سنة و مسبقا ، لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا ، و يمكن أن تكون موضوع مراجعة في إطار التشريع الساري المفعول .

يتم التحصيل بجميع الطرق القانونية في حالة التأخر عن دفع قسط مستحق .

المادة 10 : الضرائب ، و الرسوم ، و المصاريف الأخرى .  
 يتحمل صاحب الامتياز الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن  
 تخضع لها قطعة الأرض موضوع الامتياز طيلة مدة الامتياز .  
 يستجيب صاحب الامتياز ، بدون أي استثناء أو تحفظ ابتداء من تاريخ الشروع في  
 الانتفاع ، لكل الأعباء و التنظيمات الإدارية المقررة أو التي تقرر .

#### المادة 11: الضمانات

يفترض أن صاحب الامتياز تعرف على قطعة الأرض موضوع الامتياز معرفة تامة و  
 يأخذها على الحالة التي هي عليها يوم حيازتها دون أن يقوم بأي تظلم ضد الدولة لأي  
 سبب كان ، و لا يمكنه تقديم أي احتجاج لا سيما فيما يتعلق بحالة الأرض و باطن  
 الأرض .

#### المادة 12 : المسؤولية .

لا تتدخل الدولة في أي محضر أو أية دعوى تكون مقامة من صاحب الامتياز أو ضده  
 لاستعماله قطعة الارض موضوع الامتياز . و في كل الأحوال و لأي سبب كان لا  
 تكون الدولة مقحمة في الخصام و لا تكون مطالبة بأي ضمان ، إلا في حالة ما إذا  
 اعتدي على مضمون حقها ، و يجب على صاحب الامتياز أن يبلغ الادارة بكل  
 اضطراب قد يطرأ .

#### المادة 13: الارتفاقات .

يتحمل صاحب الامتياز الارتفاقات السلبية التي تثقل قطعة الأرض موضوع الامتياز و  
 ينتفع بالارتفاقات الايجابية .

#### المادة 14: الأشياء الفنية و الأثرية .

تحتفظ الدولة طبقا للتشريع الساري المفعول بملكية الأشياء الفنية و الأثرية ، و فن  
 العمارة ، و الكنوز ، و الأوسمة و النقود القديمة ، و البنايات التاريخية العتيقة ، و  
 المناجم ، و الثروات المنجمية ، و طبقات الفسفاط ، التي قد تكتشف في قطعة الأرض  
 موضوع الامتياز .

و في حالة اكتشاف من هذا النوع ، يجب على صاحب الامتياز أن يبلغ فوراً مصلحة  
 الأملاك الوطنية ، تحت طائلة التعويض عن الأضرار .

#### المادة 15: الإيجار من الباطن ، التنازل

لا يمكن صاحب الامتياز خلال مدة إنجاز برنامجه التأجير من الباطن أو التنازل عن  
 حقه في الامتياز تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية .

غير أن هذا المنع يمكن رفعه في حالة القوة القاهرة أو عندما يكون صاحب الامتياز في وضعية استحالة قصوى لمتابعة أشغال الاستصلاح ، و تؤهل السلطة المانحة الامتياز و حدها تقدير مثل هذه الحالة .

و يمنع عليه ، صراحة ، تحت طائلة الفسخ ، استعمال كل قطعة الأرض موضوع الامتياز أو جزءا منها لأغراض غير تلك التي منح الامتياز من أجلها

المادة 16 : الرهن العقاري

يستطيع صاحب الامتياز رهن الحق العيني الذي يعطيه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن له أن يطلبها من هيئات القرض لتمويل مشروعه المعتمزم إنجازَه على قطعة الأرض موضوع الامتياز ، و يلحق الرهن كذلك البنائيات المحتمل تشييدها .

المادة 17: وفاة صاحب الامتياز

يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك ببقاء الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز .

المادة 18: فسخ الامتياز

يمكن فسخ الامتياز :

- في كل وقت باتفاق الطرفين
- بمبادرة من صاحب الامتياز ، على أن يقوم بإشعار مسبق مدته ستة (6) أشهر ،
- بمبادرة من الإدارة ، إذا لم يحترم صاحب الامتياز الالتزامات المفروضة عليه و على الخصوص تلك المتعلقة بإنجاز برنامج الاستصلاح و فقا للشروط و الأجال المحددة.
- و في الحالة الأخيرة يجري الفسخ بالطرق القضائية بعناية مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا ، و ذلك بعد إعدارين يتم إرسالهما لصاحب الامتياز ، برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام و بيقين دون جدوى .

و في الفرضية الأخيرة يكون لصاحب الامتياز الحق في تعويض تحدده مصالح الأملاك الوطنية ، يعادل مبلغ الأشغال المنجزة قانونيا من أموال صاحب الامتياز الخاصة ، مع طرح 10 % بعنوان مقابل التعويض عن الضرر.

تنقل كتعويضات عن الفسخ الامتيازات و الرهون التي تنقل القطعة الأرضية و بنائيات صاحب الامتياز العاجز عن الوفاء .



المادة 19 : مصير البنايات .

يلتزم صاحب الامتياز بأن يترك ، عند نهاية الامتياز أو فسخه ، القطعة الأرضية التي كانت موضوع إمتياز لفائدته و كذلك كل البنايات و التجهيزات الاخرى في حالة صيانة جيدة ، و يسلمها للدولة خالية من كل إمتيازات أو رهون عقارية أو أي حقوق عينية أخرى .

مدير الأملاك الوطنية

صاحب الامتياز

في ولاية .....

**مرسوم تنفيذي رقم 98 - 372 مؤرخ في 4 شعبان عام 1419 الموافق 23  
نوفمبر 1988 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97 - 483 المؤرخ في 15  
شعبان عام 1418 الموافق 15 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد كيفيات منح حق  
امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات  
الاستصلاحية وأعبائه وشروطه .**

إن رئيس الحكومة ،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير المالية ووزير الفلاحة والصيد البحري

- وبناء على الدستور ، لا سيما المادتان 85 - 4 و 125 (الفقرة 2) منه .

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-230 المؤرخ في 19 صفر عام 1418 الموافق 24  
يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة .

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97 - 321 المؤرخ في 20 صفر عام 1418 الموافق 25  
يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة .

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 483 المؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق  
15 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية  
الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ، وأعبائه وشروطه .

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى :تتم أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 483 المؤرخ في 15  
شعبان عام 1418 الموافق 15 ديسمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه ، بفقرة ثانية تحرر كما  
يأتي :

المادة 4: ... (الفقرة الأولى بدون تغيير).

في حالة وجود قطع أرضية تابعة للخواص ضمن المحيطات المحددة ، فإن مساهمة الدولة  
المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه ، تطبق عليها أيضا بشرط أن يحرر الملاك المعنيون تعهد  
انضمام إلى برنامج الاستصلاح الذي يعده مسبقا مدير المشروع .

المادة 2: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

حرر بالجزائر في 4 شعبان عام 1419 الموافق 23 نوفمبر سنة 1998 .

أحمد أويحي

## المراجع

- 1 - د/ زيدان ، عبد الكريم ، المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية .بيروت : مؤسسة الرسالة ، 1996.
- 2- العظيم آبادي ، أبو الطيب محمد شمس الحق ، عون المعبود شرح سنن أبي داود، الجزء 8، ط. بيروت: دار الكتب العلمية ، 1419 هـ - 1998 .
- 3 - د / الزحيلي ، وهبة ، الفقه الإسلامي و أدلته ، المجلدات 4و5و6 .دمشق : دار الفكر ، 1985 .
- 4 - أبو السعود ، رمضان ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية .الإسكندرية : دار المطبوعات الجامعية ،1997.
- 5- د/ معروف ، بشار عواد ، و آخرون ، المسند الجامع لأحاديث الكتب الستة و مسانيد أخرى،المجلدات 6و14و17 ، ط 1 . بيروت : دار الجيل ، و الكويت : الشركة المتحدة ، 1413 هـ - 1993 .
- 6 - العربي ، بلحاج ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي .الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية، 2001 .
- 7- القرار رقم 53572 ، صادر عن المجلس الأعلى ، بتاريخ 11-5-1988، المجلة القضائية، عدد رقم 1991/02.
- 8-القانون 12/05 المؤرخ في 28جمادى الثانية 1426 الموافق 04 غشت 2005 المتعلق بالمياه،ج.ر:60.

- 9- السرخسي ، محمد بن أحمد ، المبسوط ، الأجزاء 14 و23 و29. بيروت : دار الكتب العلمية ، 1414 هـ
- 10 -مالك بن أنس ، المدونة الكبرى، ( برواية سحنون بن سعيد التتوخي )،المجلد 4. دارالفكر، دون تاريخ.
- 11- د/ فراج، أحمد حسن ، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية.الإسكندرية : دار المطبوعات الجامعية ، دون تاريخ.
- 12-د/السنهوري،عبد الرزاق أحمد،الوسيط في شرح القانون المدني،الأجزاء3،8،4و9.بيروت:دار إحياء التراث العربي ، دون تاريخ.
- 13- الشوكاني ، محمد بن علي بن محمد ، نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخيار، الجزء 5. بيروت : دار الجيل .دون تاريخ.
- 14- الأمر 020/62 المؤرخ في 24-8-1962 المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها،ج.ر:12.
- 15- بن رقية ، بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية .الجزائر: الديوان الوطني لأشغال التريبة ، 2001.
- 16- العربي ، بلحاج ، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري ،الجزء 2.الجزائر:ديوان المطبوعات الجامعية،1999
- 17- الدردير، أحمد بن محمد ، أقرب السالك لمذهب الإمام مالك .الجزائر: مكتبة رحال ، 1987.
- 18- أبو حبيب، سعدي ، موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي . المجلد 3 ، ط1 ، دمشق : دار الفكر العربي ، 1979.
- 19 - د/ نبيل ، ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية - أحكامها و مصادرها . الإسكندرية : دار المعرفة الجامعية، 1999.
- 20- الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 ، الموافق 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم،ج.ر:92.
- 21- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-3-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم،ج.ر:30.

- 22 – زروقي ، ليلي ، و حمدي باشا، عمر ، المنازعات العقارية . الجزائر : دار هومة ، 2003
- 23- النووي، أبو زكريا محيي الدين بن شرف النووي، كتاب المجموع شرح المهذب للشيرازي، المجلد 15، ط1.بيروت : دار إحياء التراث العربي ، 1422 هـ - 2001 .
- 24 – قدارة ، خليل أحمد حسن ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ج 1. الجزائر : ديوان.م.ج،1994.
- 25 – زهدور ، محمد ، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الإسلامية.الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية، 1991.
- 26 – ابن قدامة ، موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد ، المغني و الشرح الكبير ، المجلدان 5 و 6.بيروت : دار الكتاب العربي ، 1392 هـ - 1972 .
- 27 – العدوي ، محمد حسنين بن محمد ، المقارنات التشريعية : تطبيق القانون المدني و الجنائي على مذهب الإمام مالك ،المجلد 1 . القاهرة : دار السلام ، 1999 .
- 28 – الدسوقي ، محمد عرفة ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، المجلدان 3 و 4. دار الفكر ، دون تاريخ.
- 29 – ابن جزى الكلبي الغرناطي ، محمد بن أحمد ، القوانين الفقهية (تحقيق عبد الكريم الفضيلي). بيروت : المكتبة العصرية ، 1423 هـ - 2002 م.
- 30 – البخاري ،محمد بن إسماعيل ، صحيح البخاري ، جزء 03 . بيروت : المكتبة الثقافية ، دون تاريخ .
- 31– ابن رشد ، محمد بن أحمد ، بداية المجتهد و نهاية المقتصد ، الجزء الثاني .الجزائر:دار شريفة، دون تاريخ.
- 32- قدارة ، خليل أحمد حسن ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ج 4. الجزائر : ديوان.م.ج،1994.
- 33 – سابق ، سيد ، فقه السنة ، المجلد 3 . بيروت : دار الفكر العربي ، 1971.
- 34 – حمدي باشا ، عمر ، نقل الملكية العقارية . الجزائر : دار هومة ، 2002 .
- 35- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-3-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم،ج.ر:30.

- 36 – خلفوني، مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري . الجزائر : الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003 .
- 37 – د / أمير خالد ، عدلي ، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي. الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 1999 .
- 38 – أبو زهرة ، محمد ، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية . مدينة نصر ( القاهرة): دار الفكر العربي، 1996 .
- 39 – د/ شلبي ، محمد مصطفى ، المدخل في الفقه الإسلامي . بيروت : الدار الجامعية ، 1985 .
- 40- الأمر 58/75 المؤرخ في 22 رمضان 1395 ، الموافق 26 -9-1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، ج.ر: 78.
- 41 – ابن منظور ، محمد بن مكرم أبو الفضل ، لسان العرب المحيط ، ( إعداد و تصنيف يوسف خياط و نديم مرعشلي ) المجلد الأول . بيروت : دار لسان العرب، دون تاريخ.
- 42 – الرازي ، محمد بن أبي بكر ، مختار الصحاح (ضبط و تخريج و تحقيق د/مصطفى ديب البغا). عين امليلة : دار الهدى ، 1990
- 43 – د / الزحيلي ، محمد ، إحياء الأرض الموات . دمشق : دار المكتبي ، 1998 .
- 44- الصنعاني، محمد بن إسماعيل ، سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام ، المجلد 3 . بيروت :دار الفكر ، 1409 هـ - 1988 .
- 45- مالك بن أنس ، الموطأ، ( برواية يحيى بن يحيى الليثي ). الجزائر : دار الكتب ، 1987 .
- 46- ابن حبان ، صحيح بن حبان( تصحيح ناصر الدين الألباني ،ضمن القرص المضغوط الجنى الداني).
- 47- القانون 18/83 المؤرخ في 4 ذي القعدة 1403 ، الموافق 13-8-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج.ر: 34.
- 48- مزعد ، إبراهيم ، النظام القانوني لملكية الراضي الفلاحية الخاصة ، رسالة ماجستير. معهد الحقوق، جامعة البليدة 2000/2001.
- 49- المرسوم 289/92 المؤرخ في 6-6-1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، ج.ر: 55.

- 50- المرسوم 483/97 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، ج.ر: 83.
- 51 – د/ رحمة ، منى، السياسات الزراعية في البلدان العربية . بيروت : مركز دراسات الوحدة العربية، 2000
- 52 - المنشور الوزاري المشترك رقم 323 المؤرخ في 29-6-1999 المبين لكيفيات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
- 53- المرسوم 372/98 المؤرخ في 23-11-1998 المعدل و المتمم للمرسوم 483/97، ج.ر: 88.
- 54- بن عبيدة ، عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري. الجزائر : دار هومة ، 2003.
- 55 – د / رشدي ، محمد السعيد ، إحياء الأرض الموات كسبب من أسباب كسب ملكيتها. القاهرة : دار النهضة العربية ، 1992 .
- 56- القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 1-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، ج.ر: 52.
- 57 – الماوردي ، علي بن محمد بن حبيب ، الأحكام السلطانية و الولايات الدينية . الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية، 1983 .
- 58- القانون 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، ج.ر: 49.
- 59 – أكبر ، جميل عبد القادر ، عمارة الأرض في الإسلام : مقارنة الشريعة بأنظمة العمران البشرية . بيروت : مؤسسة الرسالة ( ناشرون ) ، 1998 .
- 60- القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27-4-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، ج.ر: 21.
- 61 – نصر الله ، محمد علي ، تطور ملكية الأراضي في الإسلام. بيروت : دار الحداثة، 1985.
- 62- المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18-4-1984 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

63- القانون 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق 8-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر:50.

64- المرسوم 724/83 المؤرخ في 10-12-1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 83 / 18، ج.ر:51.

65 – ع.نور الدين، « الولاية تستفيد من ثمانى محيطات فلاحية » . يومية الخبر ، العدد 1429 ، الصادرة بتاريخ 28-07-2004 .

66- دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، ج.ر:83.

67- جبار ، جميلة ، تنظيم الملكية الفلاحية العامة و الحماية القانونية لها، رسالة ماجستير. معهد الحقوق، جامعة البليدة 2001/2000.

68 – طيبي ، عبد الرشيد ، «إجراءات استصلاح الأراضي و تملكها » .مجلة منبر الحقوقيين، عدد 23 ، لسنة 1989 .

69 – شامة ، سماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. الجزائر : دار هومة ، 2002 .

70 - المنشور الوزاري المشترك رقم 323 المؤرخ في 29-6-1999 المبين لكيفيات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

71- قرار الوزاري المشترك رقم 318 المؤرخ في 22-9-1998 المحدد لتشكيلة و عمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق امتياز قطع أرضية تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة.

72- المنشور الوزاري رقم 332 المؤرخ في 18-7-2000 الصادر عن وزارة الفلاحة في موضوع إستراتيجية تنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

73- القانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى لأولى 1411 الموافق 1-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر:52.

74- دستور 1996.



- 75- الأمر 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق 25-9-1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90، ج.ر:55.
- 76- المرسوم التنفيذي 168/63 المؤرخ في 9 ماي 1963 المتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال العقارية و المنقولة تحت حماية الدولة، ج.ر:30.
- 77- دنيا ، شوقي أحمد ، الإسلام و التنمية الاقتصادية ، ط1 . دار الفكر العربي ، 1979 .
- 78- المرسوم 454/91 المؤرخ في 23-11-1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كيفية ذلك، ج.ر:60.
- 79- القرار رقم 85529 ، صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 6-10-1991، المجلة القضائية، عدد رقم 1991/01.
- 80- دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 6/6/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، ج.ر:55.
- 81- المقرر رقم 828 المؤرخ في 16-5-2004 المتضمن تأهيل مشروع عين الشهداء لولاية الجلفة للتمويل من صندوق التنمية الريفية و استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
-