

## آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري

الاستاذة: بوشريط حسناء

أستاذة مساعدة "أ" - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

### Résumé :

En abordant le sujet des mécanismes de purge des biens immobiliers agricoles dans le cadre de la loi n°90/25 en répondant à la problématique de savoir à quel point le législateur algérien a réussi à régler l'organisation de la propriété immobilière, en particulier dans le domaine de la réintégration des terres agricoles à leurs propriétaires d'origine, lesquelles ont été incorporées dans la propriété de l'Etat durant une certaine période et ce, en prévoyant plusieurs mécanismes légaux et techniques visant à purger et réglementer la propriété foncière en général et l'agriculture en particulier, nécessitant obligatoirement d'identifier comment intégrer ces terres dans la propriété de l'Etat, et d'analyser les conditions et procédures de leur réintégration en se référant à de nombreux textes légaux, jugements et arrêts judiciaires relatifs à celles-ci, ceci afin de connaître les différents effets découlant du processus de réintégration.

Enfin et pour conclure, cette loi n'a pas atteint ses objectifs visés de façon effective dans la réalité et ce, en raison de l'existence de nombreuses difficultés et obstacles qui ont contribué à aggraver la situation et à accentuer le problème de l'absence de l'organisation et de la purge de la propriété foncière agricole, et de ce fait, l'accumulation de nombreux problèmes relatifs à l'immobilier agricole en Algérie.

### ملخص:

إن تناول موضوع آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في ظل القانون رقم 25/90 من خلال الإجابة عن إشكالية مدى توفيق المشرع الجزائري في ضبط تنظيم الملكية العقارية خاصة في مجال إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين والتي أدمجت ضمن أملاك الدولة في فترة معينة، وذلك من خلال نصه على عدة ميكنيزمات قانونية وتقنية تهدف إلى تطهير وتنظيم الملكية العقارية عموما والفلاحية خصوصا ، يستوجب ضرورة تبين كيفية إدماج هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة، وتحليل شروط وإجراءات إرجاعها بالرجوع إلى العديد من النصوص القانونية والأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بذلك، لمعرفة مختلف الآثار المترتبة عن عملية الإرجاع.

لنستنتج في الأخير أن هذا القانون لم يحقق هذه الأغراض المرجوة منه بشكل فعلي على أرض الواقع بسبب وجود العديد من الصعوبات والعراقيل مما ساعد على تفاقم الأوضاع، وتصعيد بؤرة عدم ضبط تنظيم وتطهير الملكية العقارية الفلاحية، وبالتالي زيادة العديد من إشكالات العقار الفلاحي في الجزائر.

## مقدمة:

تعد مسألة تنظيم حق الملكية العقارية الفلاحية من المسائل الهامة والحساسة، والتي تهتم كل التشريعات بتنظيمها وضبط كيفية استعمالها وحمايتها من الاعتداءات، و سبب هذا الاهتمام له ما يبرره من ارتباط وثيق موجود بين النظام والملكية العقارية في الدولة ذلك لأن هذه الأخيرة تعتبر من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي المنتهج لتحقيق التنمية ضمن القواعد التي يضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد<sup>(1)</sup>، وهذا ما جسده المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي كان نتيجة للإصلاحات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر خاصة بعد دستور 23 فيفري 1989 والذي جاء يهدف في مجمله إلى تطابق التشريع العقاري مع الأحكام الدستورية الجديدة لا سيما مجال تحديد الملكية العقارية العمومية والخاصة، وتطهير التعامل في العقار الفلاحي من المضاربات والتصرفات الفوضوية وحمايته من أشكال التعدي الناجمة عن التوسع العمراني وغير العقلاني للأراضي الفلاحية، إضافة إلى تحديد طبيعة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية مع ضمان استغلالها، والعمل على إعادة الأراضي الفلاحية الموقوفة للملاكها الأصليين<sup>(2)</sup>. هذه النقطة الأخيرة التي انحصرت دراسة موضوع تطهير الملكية العقارية الفلاحية عليها، والتي تمت وفقا للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم للقانون سالف الذكر، إذ بمقتضى هذا القانون تم تحديد الإطار القانوني لعمليات الإرجاع خاصة فيما يتعلق بالأراضي التي تم تأميمها فقط من حيث تحديد شروط وإجراءات وأثار إعادة هذه الأراضي للملاكها الأصليين، ليتسع نطاق الإرجاع أيضا إلى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة والأراضي الوقفية بموجب الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري.

وتحديدا اختيار موضوع تطهير العقار الفلاحي لم يكن عشوائيا وإنما يرجع إلى أهمية وحساسية الموضوع والذي يعد قطاعا استراتيجيا مرتبطا بالجانب الاجتماعي والاقتصادي للمواطنين والذي يعرف من خلال عدة عشرات حالة عدم استقرار وفوضى في استغلاله. الأمر الذي جعلنا من خلال هذا الموضوع نسلط الضوء على هذا القانون لما له علاقة بالعقار الفلاحي حيث نجده يهدف بصفة عامة إلى تنظيم السوق العقارية وتطهيرها وهذا من خلال طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط تنظيم الملكية العقارية الفلاحية خاصة في إطار إرجاع الأراضي للملاكها الأصليين؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية نتبع الخطة التالية:

المطلب الأول: إدماج بعض الأراضي الفلاحية ضمن أملاك الدولة.

المطلب الثاني: شروط إرجاع الأراضي الفلاحية للملاكها الأصليين.

المطلب الثالث: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.

المطلب الرابع: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

المطلب الأول: إدماج بعض الأراضي ضمن أملاك الدولة.

إن الوضع الفلاحي غداة الاستقلال قد اقتضى اتخاذ عدة إجراءات ثورية عملية قانونية وذلك على ضوء توجهات برنامج ميثاق طرابلس، حيث اعتبرت الفلاحة أول مهمة اقتصادية للحكومة الجزائرية آنذاك من أجل إيجاد سوق داخلية وانطلاق عملية تنظيم وتحقيق ثورة حقيقية في الريف، إذ سارعت الحكومة لوضع خطوط عريضة من أجل معالجة هذه المسألة، حيث أن المهم في تلك الفترة هو التعجيل بتصفية بقايا الاستعمار التقليدي التي اتخذت في أعقاب الاستقلال من أجل تكوين دومين الدولة، أما فيما يتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية فقد كان مصدرها من الناحية الأولى إما سيادي ناتج عن استرجاع السيادة الوطنية للدولة الجزائرية أين تم إعلان حالة شغور لبعض الأملاك: ومن ناحية ثانية كان مصدرها إيديولوجي منبثق عن الاختيار الاشتراكي المتبنى حيث وضعت أراضي بعض الأشخاص تحت حماية الدولة بسبب آرائهم المناقضة للاختيار الاشتراكي، ليتسع بعد ذلك مجال تكوين أملاك الدولة ويشمل تأميم أراضي الملاك المتغيبين<sup>(3)</sup> وكذا الملاك الذين لهم مساحات واسعة بموجب الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية. ومن هنا نجد أن طرق تكوين ملكية الدولة لا يخرج عن الحالات التالية: إدماج المزارع الشاغرة ضمن أملاك الدولة، وإدماج الاستغلال الفلاحية التابعة للمعمرين ضمن أملاك الدولة، وإدماج بعض الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين ضمن أملاك الدولة، وإدماج الأراضي المؤممة ضمن أملاك الدولة.

الفرع الأول: إدماج المزارع الشاغرة ضمن أملاك الدولة.

يعتبر المال الشاغر إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا، أو تخلى أحد الورثة عن حصته، وينطبق هذا الوصف سواء كان على الوطنيين أو الأجانب<sup>(4)</sup>، وتمثل حالات الشغور في الشغور الناجم عن رحيل المعمر أو في حالة كف المالك عن الاستغلال بحضوره أو عدمه لهذه المزرعة استغلالا عاديا وبدون مبرر شرعي، ويعتبر أول نص رسمي صدر في هذا الإطار الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 الذي نص على التدابير المناسبة لحماية حفظ الأملاك الشاغرة حيث خول لرئيس المقاطعة سابقا كل الصلاحيات الضرورية لذلك<sup>(5)</sup>، ولمنع بيع الأملاك الشاغرة وإقامة مراقبة على المعاملات التي جرت غداة الاستقلال عملت السلطات بموجب المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي نص على: >> منع كل المعاملات بيع، إيجار، محاكمة، مزارعة في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة إذ تعتبر العقود المبرمة منذ 01 جويلية كأن لم تكن، ويمكن

مراجعة عقود البيع التي لا تتضمن الأملاك الشاغرة فيما يخص السعر والمبرمة منذ 01 جويلية 1962 أو إلغائها بلا شرط من طرف سلطات المقاطعة من أجل التسيير الناجع أو اعتبارات المضاربة. هذا وقد صدر الأمر رقم 102/66 بتاريخ 06 ماي 1966 والذي يلحق المزارع الشاغرة بأمالك الدولة إذ نصت مادته الأولى على: «تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة»<sup>(6)</sup>.

#### الفرع الثاني: إدماج الاستغلالات الفلاحية التابعة للمعمرين ضمن أملاك الدولة

لقد كان التسيير الذاتي في الفلاحة بعد الاستقلال مطبقا على الأراضي الفلاحية والمزارع الشاغرة، إلا أنه على الرغم من ذلك فقد بقي عدد كبير من المعمرين يشتغلون في مزارعهم وأراضيهم، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يسارع إلى إصدار المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 الذي يهدف من خلال مواده إلى إلحاق هذه الأراضي إلى ملكية الدولة، أين يكون فيها المعمرين مجرد عمال لهم حق الاستغلال فقط<sup>(7)</sup>.

#### الفرع الثالث: إدماج بعض الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين ضمن أملاك الدولة

يهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص تتضمن مصادرة أو وضع أراضي هؤلاء الأشخاص تحت الحماية بموجب القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 والمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963، والذي أقر بوضع بعض الأملاك تحت حماية الدولة والتي يشترط أن يكون استغلالها أو استعمالها يمس بالنظام العام، أو يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطنية أو مخالفة للنصوص التي تمنع ذلك، وأن يصدر قرار من طرف عامل العمالة المختص بذلك. مما يترتب عنه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة، بحيث يتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض<sup>(8)</sup>.

#### الفرع الرابع: إدماج الأراضي المؤممة ضمن أملاك الدولة.

من بين التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة للأموال تقنية التأميم الذي يعد طريقة إجبارية للتملك من طرف الدولة<sup>(9)</sup>، أو هو عمل سيادي يقتضي سيطرة الدولة على ثرواتها الوطنية من أجل توظيفها لصالح شعبيها وتحقيق استكمال استقلالها السياسي بالاستقلال الاقتصادي، وهذا ما سعت إليه الجزائر من خلال الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية الذي جاء من أجل تحديد كفاءات الاستغلال الفلاحي، حيث حدد في ميثاق الثورة الزراعية طرق الاستغلال الفلاحي وهي طريقة التسيير الذاتي والنظام التعاوني والاستغلال الخاص، والتي يستهدف من خلالها تدخل الدولة في الأنشطة الاقتصادية الخاصة ونقل ملكية المشروع الخاص بما يحتويه من عقارات ومنقولات إلى الدولة، ويكون ذلك مقابل تعويض تنفرد الدولة بتقديره<sup>(10)</sup>.

المطلب الثاني: شروط إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.

يعد قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري هو المرجع الأساسي لآلية إعادة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين، غير أن هذه الآلية القانونية واجهتها مشاكل عملية كبيرة بسبب قصور عملية الإعادة على فئة المؤمنين فقط وازدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم، مما أديا إلى ضرورة تعديل نصوص القانون السالف الذكر بموجب الأمر رقم 26/95.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي.

لقد حددت المادة 76 من قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي والتي من بينها: أن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية، وأن لا يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية، وأن لا يكون المالك حائزا على صفة مستفيد حسب أحكام قانون رقم 19/87 وكل هذه الشروط نحاول توضيحها من خلال مايلي:

أولاً: أن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية

هذا الشرط يثير عدة ملاحظات من بينها استبعاد جنسية الشخص المعنوي من نطاق الاسترجاع، إلا أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد طبق هذا الشرط حتى لفائدة الشخص المعنوي في القضية رقم 108485 بتاريخ 1994/07/17 لفائدة الشركة المدنية للإنتاج بالشركة ضد والي ولاية تيارة، حيث فصل فيها لصالح هذه الشركة، والتي قضى فيها باسترجاع الأراضي التي كانت مملوكة للمدعية والموضوعة تحت حماية الدولة بتاريخ 1963/05/23 رغم أنها شخص معنوي، وفي نفس سياق هذا الشرط أوجب المشرع صراحة على ضرورة أن يكون المالك من جنسية جزائرية حتى ولو أنه لم يحدد طبيعة هذه الجنسية هل هي أصلية أم مكتسبة وما مصير الأشخاص المتجنسين بجنسية مزدوجة؟

وقصد الإجابة على هذه النقاط أصدرت الوزارة التعليمية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 والتي حددت من خلالها الأحكام التنظيمية لهذا الشرط<sup>(11)</sup>.

ثانياً: أن يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية

حيث تبقى أراضي هذه الفئة خاضعة لأحكام القانون رقم 267/63 المؤرخ في 1963/07/26 المتعلق بالأراضي المسلوقة والمصادرة من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والباشاغات والأغات وكذا تدابير الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن إنشاء لجنة مصادرة الأراضي الأشخاص الذين يشكلون خطراً على الثورة الاشتراكية أو استقلال البلاد<sup>(12)</sup>

ثالثا: أن لا يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطنية أو بعدها.

فالمقصود من هذا الشرط المعاملات العقارية التي تمت بين أول نوفمبر 1954 و5 جويلية 1962، أو بعد هذا التاريخ فإذا كان أحد الجزائريين قد اشترى خلال هذه الفترة قطعة أرض فلاحية من معمر، فإن هذا التصرف يكون باطلا لأن الأراضي المباعة من طرف المعمر هي أراضي حصل عليها بدون وجه حق أي أنها أراضي قد اغتصبت من الأهالي في بداية الاحتلال الفرنسي، كما تجدر الإشارة إلى أن تمديد هذا الشرط إلى المعاملات التي تمت بعد حرب التحرير الوطني يطرح بعض الإشكالات لأنه إذا رجعنا إلى المادة 3 من المرسوم رقم 03/62 الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1962 المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة نجدها تنص على أن كل البيوع التي تمت منذ أول جويلية 1962 يجب التصريح بها أمام البلدية والواقع بها العقار، هذه العقود التي يعاد النظر في ثمن مبيعها، وبالتالي تصبح عقود صحيحة أو تبطل. والسؤال المطروح في هذا السياق ما حكم الأراضي التي تم شروؤها بعد الاستقلال وكان ثمنها موضوع مراجعة ثم أمت طبقا للأمر 71/73. هل يجوز للمالك الأصلي أن يطالب باسترجاعها أم لا؟<sup>(13)</sup> طبقا للمادة 1/76 من القانون رقم 25/90 لا يمكن المطالبة باسترجاع هذه الأراضي، لأن النص جاء شاملا ولا تخصيص فيه: «وأن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال الحرب التحرير أو بعدها». غير أن الإدارة لم تتمثل لهذا الشرط وأمرت بموجب التعليمات الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 والتي جاءت لتطبيق المادة 76 من قانون التوجيه العقاري أي عدم استرجاع الأراضي إذا كانت موضوع معاملات عقارية مع المعمرين أثناء حرب التحرير الوطنية شرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين وأمرت بإرجاع الأراضي لأصحابها<sup>(14)</sup>

رابعا: أن لا يكون المالك الأصلي قد تحصل على قطعة أرض تعويضها أو على مساعدات مالية عمومية بهدف الانتقال إلى أعمال أخرى.

خامسا: أن لا يكون المالك الأصلي قد استفادوا من أرض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 19/87 إلا إذا تخلوا عنها.

لا يمكن افتراض هذا الشرط صراحة، لأن القانون رقم 19/87 لا يمنح حق الانتفاع الدائم إلا للأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من قانون رقم 19/87، كما أن شرط «إلا إذا تخلوا عنها» غير واضح، لأنه يقف على فرضين؛ الأول يتمثل في حالة ما إذا كان التنازل للغير بمقابل، فإنه يجب أن تتوافر في الغير الشروط المنصوص عليها في المواد 9، 10، 24 من قانون رقم 19/87؛ والثاني إذا كان التنازل للدولة فإننا نفرق بين حالتين أولهما إذا كان بمقابل مالي

تطبق أحكام البيع ، وثانيتها إذا كان التنازل بدون مقابل أي هبة تطبق أحكام المواد 84 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة<sup>(15)</sup>

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع

إن محل أو موضوع الاسترجاع هو العقار أي الفضاء أو الأرض. أما ما تم فوق الأرض من بنايات واستثمارات فهي ملك لمن أقامها حسب نص المادة 77 من قانون رقم 25/90 ، والتي تقضي أن المنشآت الأساسية والأغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 أعلاه مكتسبة لأصحابها، ويمكنهم أن يتنازلوا عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة<sup>(16)</sup>، وعليه يجب أن تكون الأرض موضوع الإرجاع تتصف بمايلي:

أولاً: أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي.

فإذا كانت قد حولت هذه الأراضي الفلاحية إلى أرضي بناء بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين، والمعيار المعتمد للتعرف على أن الأرض فقدت طابعها الفلاحي هو المعاينة الميدانية أي التحقق ماديا فيما إذا كانت الأرض مازالت تستغل في الفلاحة أم لا هذا وتفقد الأرض طابعها الفلاحي حسب المادة 76 المعدلة والمتممة بالأمر رقم 26/95 في حالتين: عندما تستعمل الأرض للبناء وفقا لأحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية أو عندما تتغير وجهتها الفلاحية عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا<sup>(17)</sup>.

ثانياً: أن لا تؤدي المساحة المقطوعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة

هذا لأن عملية الاستغلال تكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة طبقا للقانون رقم 19/87.

ثالثاً: أن لا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها في شكل عمليات الاستصلاح المنصوص عليها في إطار القانون رقم 18/83.

رابعاً: أن تمثل الأرض المعنية لعملية الاسترجاع وسيلة عيش المالك وخلفه العام من الدرجة الأولى. خامساً: أن لا تكون الأرض من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع.

المطلب الثالث: إجراءات ارجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.

تنص المادة 81 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن يقدم المالك الأصلي طلبا صريحا مرفوقا بملف يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون، إلا أن هذه المدة المحددة قد عدلت فيما بعد بالأمر رقم 26/95 وأصبحت اثنتا عشر شهرا ابتداء من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم قيام المعني أو المالك بتقديم ملفه خلال الأجل المحدد وجب على الوالي اعذاره بذلك، إلا أن تجسيد هذا الشرط لا وجود لتطبيقه ميدانيا، فإلى الآن مازال الأشخاص الذين يملكون الوثائق المطلوبة للاسترجاع يقدمون ملفاتهم إما للإدارة أو للعدالة ويتمكنون من ذلك، على الرغم من أن المادة 11 من الأمر رقم 26/95 في فقرتها الأخيرة تنص على أنه بعد انقضاء الأجل واستنفاذ كل طرق التبليغ والإشهار فإن الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها تدمج نهائيا ضمن الأملاك الخاصة للدولة<sup>(18)</sup>.

#### الفرع الأول: تكوين ملف الاسترجاع.

يقدم المالك الأصلي طلب استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها إلى الوالي المختص إقليميا مرفقا بملف يتكون من قرار التأميم أو التبرع أو أية وثيقة تثبت هذه الواقعة، إضافة إلى عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأرض أو حيازتها مع استمارة يسحبها من مدير المصالح الفلاحية التابعة للولاية<sup>(19)</sup> وكما أشرنا سابقا لا بد من وضع الملف في الأجل المحدد لذلك، وفوات هذه المدة يشكل سقوط لحق المطالبة باسترجاع الأرض مبدئيا ودمجها بصفة نهائية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، ومن التطبيقات القضائية الواردة بالنسبة لوثائق ملف الاسترجاع القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 002457 الصادر عن الغرفة الأولى بتاريخ 2001/07/09 المتعلق بتقديم سند الملكية أو الحيازة المستخرج من طرف مدير المصالح الفلاحية التابعة للولاية، حيث لا يعتبر مستأجر أرض فلاحية من قبيل الأشخاص الذين يحق لهم الاسترجاع<sup>(20)</sup>.

#### الفرع الثاني: اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاسترجاع والمهام المسندة إليها

ويتضمن هذا الفرع كل من تشكيلة اللجنة المكلفة بعملية استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين، وأهم الاختصاصات الموكلة إليها.

#### أولا: تشكيلة اللجنة.

تنص المادة 82 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه >>> تدرس الملفات من لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة، وعدد متساويا من المنتجين المحليين، وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وجمعياتهم المعتمدة قانونا، و أن قرار هذه اللجنة هو قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة >>> والتي تتشكل من الأعضاء التالية؛ المدير الولائي للأملاك الدولة رئيسا، مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية، مدير المحافظة العقارية للولاية، رئيس الغرفة



الفلاحية الولائية، ممثل اتحاد الوطني للفلاحين، عمال القطاع الفلاحي، ممثل اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار، ممثل الجماعات المحلية المختصة إقليميا وهي تشكيلة ولائية متساوية الأعضاء<sup>(21)</sup>

ثانيا: مهام اللجنة.

إن الدور الرئيسي لهذه اللجنة يتمثل في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لديها من طرف المالكين الأصليين حسب القوانين المعمول بهما، إذ لا بد أن تكون المطالبة من طرف شخص المالك الأصلي لهذه الأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه، وهذا حسب المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، وهذا ما أخذ به مجلس الدولة في القرار الصادر تحت رقم 002457 بتاريخ 2001/07/09 في قضية شخص كان مستأجراً لأرض فلاحية ثم أمتت بموجب الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، وبصدور الأمر رقم 26/95 طالب باسترجاع ملكية هذه الأرض، إلا أن مجلس الدولة قضى برفض الدعوى استناداً للمادة 76 من قانون التوجيه العقاري التي تؤكد على ضرورة أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه، بينما الطرف هنا ليس مالك وإنما لديه أحقية استغلال فقط<sup>(22)</sup>.

**المطلب الرابع: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.**

يترتب على إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين عدة آثار من بينها؛ وجوب تقديم تعويض للمالك الأصلي، وتقديم تعويض من طرف الدولة للمستفيدين، وتقديم تعويض عن المنشآت والأغراس والتجهيزات والمباني ذات الاستعمال السكني.

**الفرع الأول: التعويض المقدم للمالك الأصلي.**

إن عملية إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين تكون من نصيب الأشخاص الذين توافرت فيهم الشروط القانونية للإرجاع، وذلك من خلال دراسة ملف الشخص المعني من قبل اللجنة المكلفة بهذا الموضوع. غير أنه ولكثرة الملفات هناك من المالك من منحت لهم شهادة استغلال فلاحية مؤقتة في انتظار أن يسلم لهم القرار الولائي الذي يرجع لهم أملاكهم بصفة نهائية، وهذا الإجراء يرجع إليه لتفادي ضياع الوقت في استغلال قطعة الأرض المعنية من طرف صاحبها الأصلي، وفي كل الحالات فإن حياة المالك الأصليين لأراضيهم تتوقف على دفع مبالغ التعويضات عن التأميم التي تكون الدولة قد دفعتها لهم حين أخذت لهم أملاكهم وتسوية مبالغ الاستثمارات والقيم المضافة... إلخ وذلك وفقاً لشروط يتفق عليها الأطراف، كما لا يتسلم المالك الأصلي حياة الأرض التي هي موضوع استرداد إلا بعد إعادة المبالغ التي منحت له على سبيل التعويض المقابل لتأميم أرضه أثناء

تطبيق قانون الثورة الزراعية، ولا تتم حيازة المالك الأصلي للأرض المسترجعة إلا بعد نزع حينية الجني إلا إذا اتفق الأطراف بالتراضي على خلاف ذلك. وفي المقابل إذا لم يستطع المالك الأصلي استرجاع أرضه بسبب فقدانها للطابع الفلاحي حسب القانون رقم 25/90 والأمر المعدل والمتمم له يتحصل على تعويض سواء كان عينيا أو نقديا بمنحه مبلغا ماليا من النقود يتناسب وقيمة الأرض محل التعويض سواء كان عينيا أو نقديا، والذي تختص به لجنة الاسترجاع على مستوى الولايات<sup>(23)</sup>. ونفس الأمر فيما يخص الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة حيث يكون حال المالك متوقف على أمرين أو حالتين: فإما أن يجد أن الأرض قد استغلت فلاحيا، أو تم إنجاز بنيات فوقها فلا يكون له إلا الحق في المطالبة بتعويض نقدي، وهذا الأمر معقول لأن المالك في هذه الحالة يفقد الأمل في الاسترجاع وإما أن الأرض لم يتم استغلالها وبالتالي يطالب فقط بالتعويض على أساس تفويت فرصة الاستغلال. إلا أن المعنيين بالأمر لا يقدمون على تحريك مثل هذه الدعوى مكتفين باسترجاعهم لأملهم التي فقدوا الأمل في استرجاعها<sup>(24)</sup>

#### الفرع الثاني: التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيدين.

إن أهم النزاعات التي واجهت المستفيدين والملاك الأصليين خلال عمليتي الاسترجاع الأولى والثانية وفقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري والأمر رقم 26/95 تنتج عنهما حالتين:

#### أولا: عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة.

إن من شروط استرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين أن لا تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة حسب قانون رقم 19/87، فإذا كان اقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل أراضي أو وسائل مالية للملاك الأصليين بمقتضى المادة 76 من القانون رقم 25/90 ويبقى المستفيدون على أراضي المستثمرة الفلاحية القائمة والتي يمس الاقتطاع فاعليتها، وبذلك يحل النزاع بهذه الطريقة، إلا أنه غالبا ما يلجأ الأشخاص والمؤمنون إلى العدالة لاسترجاع أراضيهم، والجهات القضائية تصدر في هذا الصدد أحكاما قضائية لصالح هؤلاء الأشخاص متجاهلة بذلك أحكام المادة 5/75 من قانون التوجيه العقاري والتي تستثني من عمليات الإرجاع المساحات التي يمكن أن تمس بفعالية المستثمرة الفلاحية القائمة<sup>(25)</sup> في حالة اقتطاعها وفي هذا الصدد صدر عن الغرفة العقارية قرار بتاريخ 2000/04/10 تحت رقم 198387 يقضي بتطبيق مقتضيات المادة 85 مكرر الفقرة الأولى من الأمر رقم 26/95 التي تنص على: >> أن كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ترجع نهائيا لملاكها الأصليين>> مما يستشف منه عدم مراعاة مسألة فعالية المستثمرة الفلاحية أم لا

ثانيا: عملية الاسترجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة.

إذا لم تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم، وفي هذه الحالة لا بد من إيجاد حل للمستفيدين المتواجدين على هذه الأراضي المسترجعة. وفي هذا الصدد نصت المادة 78 من قانون التوجيه العقاري على أنه يجب أن يحظى المستفيدون أولويا إما بإدماجهم في المستثمرات الفلاحية للأموال الوطنية التي تكونت تطبيقا للقانون رقم 19/87 كلما سمحت الظروف بذلك، وإما أن يستفيدوا بتخصيص آخر، أما الأمر رقم 26/95 فقد نصت المادة 6 منه على أنه تعدل المادة 78 من القانون رقم 25/90 والتي تقضي بأنه في حالة ظهور نزاع بين المستفيدين والمالك الأصلي للأرض تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 19/87، والذين يمكن لهم إما:

-الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.

-أو إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الأصلي.

-أو الاستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة بحقوق المستفيدين أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا، إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، فكل هذه الحالات من ضمن التعويض العيني الذي يتم عن طريق منح قطعة أرض<sup>(27)</sup>.

الفرع الثالث: التعويض عن المنشآت والأغراس والتجهيزات والمباني ذات الاستعمال السكني. يمكن أن يتجسد التعويض عن المنشآت والأغراس والتجهيزات في صورتين:

أولاً: حالة المنشآت الأساسية والمغارس والتجهيزات المقصودة المنجزة قبل تأميم الأراضي المستردة.

وفي هذه الحالة ترد هذه العناصر إلى ملاكها الأصليين، ويلغى نقل الملكية الذي أجرته الدولة لفائدة المستفيد الزراعي المعني والمبالغ التي يمكن أن يكون المعني قد دفعها بموجب هذا النقل للملكية.

ثانيا: حالة المنشآت الأساسية والمغارس والتجهيزات المقصودة منجزة بعد تأميم الأراضي المستردة.

وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادة 77 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص على: >> أن المنشآت الأساسية والأغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 أعلاه مكتسبة لصاحبها، ويمكنه أن يتنازل عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة>>. هذا وتوثق العمليات المذكورة في الفقرة السابقة بعقد

رسمي وتكون بثمن متفق عليه من جانب الأطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة، وقد عدلت هذه المادة بموجب الأمر رقم 26/95 على النحو التالي: << يتم التنازل عن المنشآت والأغراس والتجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي الموجودة عند تاريخ إصدار هذا الأمر يتم بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين ويتم هذا التنازل عن طريق اتفاقية بين المالك الأصلي والمستفيد...>> وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1998/03/25 تحت رقم 179146<sup>(28)</sup>.

أما بالنسبة للاستثمارات ففيها فرضين: الأول يتعلق بالتنازل عن الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى المنجزة بعد تأميم الأراضي وقبل صدور القانون رقم 19/87 لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين بثمن تحدده إدارة أملاك الدولة، ويدفعه المستفيدون في هذه الحالة كلياً أو جزئياً للخزينة العامة.

والفرض الثاني في حالة التنازل عن الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى المنجزة بعد صدور قانون رقم 19/87، ويكون ذلك بمقابل نقدي يدفعه المستفيد لصالح مالك هذه الأرض الأصلي ويتم تحديد الثمن بناء على اتفاق الطرفين، وفي حالة عدم الاتفاق يلجأ المالك الأصلي إلى القضاء لتحديد ثمن هذه الاستثمارات محل الخلاف.

أما فيما يتعلق بالمباني ذات الاستعمال السكني فتتضمن هي الأخرى فرضين قبل التأميم وبعد التأميم، إذ بالنسبة للمباني المنجزة بعد التأميم يتم التنازل عنها من طرف المستفيدين فعلياً للملاك الأصليين بمقابل نقدي أو يتم تعويضهم بسكن مماثل، أما المباني المنجزة قبل التأميم من قبل المالك الأصلي فيمكن للمالك أن يعتبر المستفيد مستأجر من تاريخ الإمضاء على قرار الاسترجاع، ولا يمكنه ممارسة حقه في استرجاع الأمكنة إلا وفقاً للمقتضيات أحكام القانون المدني<sup>(29)</sup>.

#### الفرع الرابع: طلب المستفيد التعويض المالي والفصل فيه.

إن التعويض بالمقابل المالي هو الشائع في أغلب الأحيان على الرغم مما يثيره من نزاعات بين المعوض له والإدارة في حالة عدم قبول المبلغ، إذ يضطر الطرفين للالتجاء للعدالة.

#### أولاً: طلب المستفيد التعويض المالي.

للحصول على تعويض مالي لا بد من إعداد ملف لكل حالة يتكون من مجموعة من الوثائق أهمها الحالة المدنية للمستفيد، وتقييم حسب الحالة شهادة اكتتاب التأمين بالنسبة لعمال قطاع التسيير الذاتي أو مقرر منح في إطار الثورة الزراعية، وقرار المنح الصادر من الوالي في إطار إعادة التنظيم المزارع الاشتراكية، والعقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية، وشهادة مقدمة من مندوب الإصلاحات الفلاحية (الزراعية) تثبت ضرورة الرجوع إلى التعويض المالي، وفي حالة الاستحقاق

قرار إلغاء العقد الإداري، هذا ويرسل الملف المشكل من هذه الوثائق من طرف مندوب الإصلاحات الفلاحية إلى مصالح أملاك الدولة مرفوقا ببطاقة تقنية متضمنة لكل التوضيحات اللازمة لاسيما تلك المتعلقة بمنطقة الخصوبة الزراعية التي تتواجد بها الأرض وصنف الأرض، بالإضافة إلى مساحتها ونوع وعدد النخيل، مدة ممارسة الأعمال الفلاحية من طرف المستفيدين.

وبمجرد تلقي الملف تعمد مصالح أملاك الدولة على تحديد مبلغ التعويض المالي الذي يستحقه كل مستفيد زراعي معني، وببلغ المقرر للمستفيد المعني بذلك، وللحفظ العقاري عندما تكون المستثمرة حائزة على عقدها الإداري. هذا ويستمر استغلال المستفيد أو المستفيدين الفلاحين للأراضي المعنية بالاسترجاع لحين قيام الملاك الأصليين بالتزاماتهم، حيث تتوقف في كل الحالات حيازة الملاك الأصليين لهذه الأراضي على دفعهم مبالغ التعويضات التي تلقوها عن التأميم وتسوية مبالغ الاستثمارات والقيم المضافة وذلك وفقا لشروط تتفق عليها الأطراف المعنية، وخلال تلك المدة يستمر المستفيد في الاستغلال لحين إصدار السلطات المختصة قرار بالاسترجاع<sup>(30)</sup>.

#### ثانيا: الفصل في طلب التعويض المالي.

إذا تعذر إدماج المستفيدين الفلاحين المعنيين في المستثمرات الفلاحية أو تعذر منحهم أرضا، يجب أن يدفع لهم تعويض عادل ومنصف مقابل ضياع حقوقهم العقارية التي كانت قد منحت لهم في إطار تطبيق القانون رقم 19/87، ولا يستفيد من هذا التعويض المالي إلا المنتجون الزراعيون الذين تتوافر فيهم الشروط المحددة في المادة 10 من قانون رقم 25/90 ولم يدمجوا في المستثمرات الفلاحية السابق تكوينها ولم يستفيدوا من أراضي جديدة، وهذا استنادا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06/92 المحدد لشروط منح التعويض للمستفيدين طبقا لأحكام قانون المالية لسنة 1991، هذا ويحدد التعويض المالي المرتبط بفقدان الحقوق العينية العقارية اعتمادا على قيمة الهكتار الواحد<sup>(31)</sup>.

#### الخاتمة:

لقد نص قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 على مجموعة من الميكنيزمات القانونية والتقنية التي تهدف في مجملها إلى تطهير وتنظيم الملكية العقارية الفلاحية وضبطها من خلال إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين، والتي كانت محل تأميم ليتسع نطاق الإرجاع حتى إلى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية، إلا أن نتائج تطبيق هذا القانون ميدانيا لم تحقق هذا الغرض المرجو منها بشكل فعلي على أرض الواقع، وذلك بسبب العديد من الصعوبات والعراقيل التي ساهمت في تفاقم إشكالات العقار الفلاحي خصوصا ما ترتب عنها من إهمال للأراضي الفلاحية وعدم استغلالها وكثرة التعمير غير المراقب وانتشار البناءات الفوضوية، بالإضافة إلى تعدد وتنوع المنازعات القائمة بصدد تطهير الملكية العقارية الفلاحية والمعروضة على القضاء للفصل

فيها، وعدم استقرار الأوعية العقارية للمستثمرات الفلاحية المنشأة وفقا للقانون رقم 19/87 بسبب عمليات الاسترجاع المنصوص عليها وفقا لقانون التوجيه العقاري.

ورغم كل هذه الإشكالات والسلبيات التي نتجت عن تطبيق هذا القانون، فإن هناك نوع من تحقيق بعض النتائج الإيجابية على العموم.

#### الهوامش :

- (1) ليلي زروقي، التقنيات العقارية-العقار الفلاحي، الطبعة 2، الجزء 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص. (03).
- (2) فريد عيه، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر، مذكرة ماجستير، العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، (غير منشورة)، 2003-2004، ص.ص. (121.118).
- (3) سمية لنقار بركاهم، المنازل العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة في مجال الملكية والتسيير، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب البلدية، (غير منشورة)، 2000-2001، ص.ص. (7.6).
- (4) عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة 6، دار هومة، الجزائر، 2006، ص. (243).
- (5) بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص. (47).
- (6) -انظر المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتعلق بمنع التصرف في الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 01، 1962، ص. (14).
- انظر الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 36، 1966، ص. (421).
- (7) انظر المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 73، 1963، ص. (1015).
- (8) بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.ص. (59.58).
- (9) محمد أحمد عطا الله، التأميم في القانون المقارن، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد 01، مطبعة الباي الحلبي وأولاده، 1957، ص. (74).
- (10) عائشة زمورة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة باتنة، (غير منشورة)، 2002-2003، ص. (98).
- (11) سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص. (38).
- (12) الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن انشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، الجريدة الرسمية، العدد 29، 1964، ص. (446).

- (13) بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.ص. (94-95).
- (14) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، **المنازعات العقارية**، الطبعة 03، دار هومة، الجزائر، 2007، ص.ص. (94-95).
- (15) بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص. (95).
- (16) سماعين شامة، **النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري-دراسة وصفية تحليلية-**، دار هومة، 2003، ص. (29).
- (17) -القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، 1990، ص. (1952).
- عجة الجبالي، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام**، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص. (264).
- (18) سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص. (41).
- (19) انظر المادة 81 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري
- (20) مجلة مجلس الدولة، العدد 01، مطبعة الديوان، 2002، ص.ص. (125-126).
- (21) سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص.ص. (42-43).
- (22) مجلة مجلس الدولة، العدد السابق، ص.ص. (125-126).
- (23) بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.ص. (97-105).
- (24) عمار معاشو، **المنازعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة-**، الجزء 42، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، العدد 02، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000، ص.ص. (39-40).
- (25) الندوة الوطنية للقضاء العقاري، **منازعات العقار الفلاحي**، زرادة يومي 15-16 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995، ص. (23).
- (26) عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.ص. (17-18).
- (27) انظر المادة 6 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم للمادة 78 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- (28) -ليلى زروقي، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص. (80).
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص. (18).
- (29) سلمى بقر، **النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي-حالة المستثمرة الفلاحية-**، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، جامعة الجزائر، (غير منشورة)، 2002-2003، ص.ص. (176-177).
- (30) سلمى بقر، المرجع السابق، ص.ص. (178-179).
- (31) -عجة الجبالي، المرجع السابق، ص. (270).
- انظر المرسوم التنفيذي رقم 06/92 المؤرخ في 04 جانفي 1992 المحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من القانون رقم 36/90 المؤرخ في 1990/12/31 والمتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية، العدد 2، الصادر بتاريخ 1992/01/08، ص. (62).