



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية ، قوانين ، مراسيم
قرارات وآراء ، مقررات ، منشورات ، إعلانات وبلاغات

الإدارة والتحرير الأمانة العامة للحكومة الطبع والاشتراكات المطبعة الرسمية	الجزائر تونس المغرب موريطانيا	الاشتراك سنوي
	خارج الجزائر	
	سنة	سنة
7 و 9 و 13 شارع عبد القادر بن مبارك - الجزائر الهاتف 65.18.15 إلى 17 ح ج ب 50 - 3200 الجزائر Télex : 65 180 IMPOF DZ	300 د.ج	100 د.ج
	550 د.ج تزداد عليها نفقات الارسال	200 د.ج
النسخة الاصلية..... النسخة الاصلية وترجمتها		
ثمن النسخة الاصلية 2,50 د.ج ثمن النسخة الاصلية وترجمتها 5,00 د.ج ثمن العدد للسنتين السابقة : حسب التسعيرة. وتسلم الفهارس مجاناً للمشاركين. المطلوب منهم ارسال لفائف الورق الأخيرة عند تجديد اشتراكاتهم والاعلام بمطالبهم. يؤدي عن تغيير العنوان 3,00 د.ج ثمن النشر على أساس 20 د.ج للسطر.		

فهرس

قوانين

قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق

18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري. ص 1560

قوانين

قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- وبناء على القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 يوليو سنة 1963 المتعلق بالاملاك المقتصبة والمحجوزة من طرف الادارة الاستعمارية،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

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

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 19 ديسمبر سنة 1975 والمتعلق بدفن الموتى،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم،

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

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

- 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 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 12 صفر عام 1405 الموافق 6 نوفمبر سنة 1984 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1984 والمتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها،

- وبمقتضى القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 29 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية،

- الاراضي الغابية والاراضي ذات الوجهة الغابية،
- الاراضي الحلقائية،
- الاراضي الصحراوية،
- الاراضي العامرة والاراضي القابلة للتعمير،
- المساحات والمواقع المحمية.

القسم الاول

الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية

المادة 4 : الارض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

المادة 5 : تصنف الاراضي الفلاحية الى اراض خصبة ، جدا ، وأراض خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ، والسقي.

المادة 6 : الاراضي الفلاحية الخصبة جدا، أي طاقاتها الانتاجية عالية، هي الاراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

المادة 7 : الاراضي الخصبة هي الاراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الاراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

المادة 8 : تشتمل الاراضي الفلاحية المتوسطة الخصب، على ما يلي :

- الاراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق،
- الاراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الامطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية،
- الاراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الامطار فيها متغيرة،
- الاراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الامطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986 والمتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- 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،

- وبناء على ما اقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

المادة الاولى : يحدد هذا القانون القوام التقني والنظام القانوني للملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية.

الباب الاول

الاملاك العقارية

المادة 2 : الاملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الاراضي أو الثروات العقارية غير المبنية.

الفصل الاول

القوام التقني في الاملاك العقارية

المادة 3 : يشتمل القوام التقني في الاملاك العقارية، زيادة على الاملاك العمومية الطبيعية، على ما يلي :

- الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية،
- الاراضي الرعوية والاراضي ذات الوجهة الرعوية،

أو الحرائق أو الرعي. وتشمل هذه الاراضي الاحراش والضمائل. وتدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية.

المادة 15 : تحدد عن طريق قانون خاص، جميع القواعد المتعلقة باستغلال الاراضي الجبلية الصالحة للفلاحة وكذا المساحات الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات وفي انتظار صدور هذا القانون الخاص، يبقى استغلال الاراضي الجبلية الصالحة للفلاحة خاضعا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل.

القسم الرابع

المساحات الحلقائية

المادة 16 : المساحة الحلقائية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلفاء النوع السائد.

المادة 17 : الأرض ذات الوجهة الحلقائية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرع عن تدهور المساحات الحلقائية بسبب الرعي أو الحرق أو التعرية أو الحرث أو من جراء ظروف مناخية جد غير مواتية.

القسم الخامس

الاراضي الصحراوية

المادة 18 : الأرض الصحراوية، في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الامطار فيها عن 100 ملم.

المادة 19 : يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية، لتهيئة الاراضي الصحراوية قصد تحويلها الى أراض فلاحية.

القسم السادس

الاراضي العامرة والاراضي القابلة للتعمير

المادة 20 : الأرض العامرة، في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الارضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

المادة 9 : الاراضي الفلاحية الضعيفة الخصب، هي الاراضي التي تحتوي على عوائق طوبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الامطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف.

المادة 10 : تعتمد أدوات تقنية ملائمة في ترتيب الاراضي ضمن مختلف الاصناف السابق بيانها حسب كيفية تحديد عن طريق التنظيم.

القسم الثاني

الاراضي الرعوية والاراضي ذات الوجهة الرعوية

المادة 11 : الاراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات.

المادة 12 : الأرض ذات الوجهة الرعوية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض عارية تساوي نسبة الامطار فيها أو تفوق 100 ملم، وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت، أو التي يمكن إحيائها وبعث الانواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة.

وتدخل في الاراضي ذات الوجهة الرعوية جميع الاراضي التي يحسن استعمالها في تخصيص المراعي، الدائمة أو إعادة تخصيصها لأسباب علمية بيئية واقتصادية بغية المحافظة على الاراضي ومثل ذلك أراضي الاحراش، وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الامطار فيها عن 300 ملم والناتجة عن اصلاح المراعي الهضبية أو المساحات الحلقائية القديمة، وحرثها.

القسم الثالث

الاراضي الغابية والاراضي ذات الوجهة الغابية

المادة 13 : الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة.

المادة 14 : الأرض ذات الوجهة الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الاشجار،

المادة 26 : تحدد عن طريق تشريع خاص، جميع القواعد المتعلقة بقوام الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية وتكوينها وتسييرها، وذلك ضمن الاطار العام لاحكام هذا القانون.

الفقرة الثانية

املاك الملكية الخاصة

المادة 27 : الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

المادة 28 : الملكية الخاصة للاملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون.

المادة 29 : يثبت الملكية الخاصة للاملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري.

المادة 30 : يجب على كل حائز ملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

الفقرة الثالثة

الاملاك الوقفية

المادة 31 : الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته لجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء اكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.

المادة 32 : يخضع تكوين الاملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص.

القسم الثاني

القيود الخاصة

المادة 33 : يجب أن يساهم كل نشاط، أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية في الاستثمارات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.

المادة 21 : الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الارضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

القسم السابع

المساحات والمواقع المحمية

المادة 22 : نظرا إلى اعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو معمارية، أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الاصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة.

الفصل الثاني

النظام القانوني والقيود الخاصة

القسم الاول

الاصناف القانونية العامة

المادة 23 : تصنف الاملاك العقارية على اختلاف انواعها ضمن الاصناف القانونية الآتية :

- الاملاك الوطنية،
- املاك الخواص أو الاملاك الخاصة،
- الاملاك الوقفية.

الفقرة الاولى

الاملاك الوطنية

المادة 24 : تدخل الاملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الاملاك الوطنية. تتكون الاملاك الوطنية من :

- الاملاك العمومية والخاصة للدولة،
- الاملاك العمومية والخاصة للولاية،
- الاملاك العمومية والخاصة للبلدية.

المادة 25 : تتكون الاملاك العمومية من الاملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها. أما الاملاك الوطنية الاخرى فتكون الاملاك الخاصة.

المادة 34 : لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا و / أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

المادة 35 : البنايات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا و / أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية.

المادة 36 : القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الاراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.

وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الاطار نفسه وفي الاصناف الأخرى.

المادة 37 : يجب أن يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق احكام المادة 36 أعلاه.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفصل الثاني

الجرد العام

القسم الاول

الفهرس العقاري البلدي

المادة 38 : يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام لكل الاملاك العقارية الواقعة على ترابها، بما في ذلك الاملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية. يشتمل الجرد على تعيين الاملاك والتعريف بملوكها أو حائزيها و / أو شاغليها.

ولهذا الغرض، يتعين على كل مالك أو حائز أو شاغل أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه أو يحوزه و / أو يشغله، أو الاملاك العقارية التي يملكها أو يحوزها و / أو يشغلها.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 39 : يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في اراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعملانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الاراضي.

ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه.

المادة 40 : يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكفاءات تحدد عن طريق التنظيم.

وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن السلطة الادارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة.

المادة 41 : يخضع طلب تسليم شهادة الحيازة وشهادة الحيازة لإجراء الاشهار الذي تحدد كفاءاته عن طريق التنظيم.

المادة 42 : شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها، وإذا توفى الحاصل على شهادة الحيازة أو توفى أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الامر مدة سنة (1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة.

وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص الفيت الشهادة المذكورة.

المادة 43 : لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني.

غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي مالم يقرر القضاء المختص غير ذلك.

المادة 44 : يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الاولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة ويكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الامد.

المادة 50 : عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه، تعايينه هيئة معتمدة خاصة، يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم.

المادة 51 : اذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، واذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي :

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقه المالك أو الحائز الظاهر اذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير،
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة.

المادة 52 : وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة، عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة.

ويمكن أن يطرأ هذا الاجراء بمجرد تبليغ الانذار، وفي جميع الحالات الاخرى يعمد لاجراء البيع.

وفي هذا الاطار، يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

المادة 53 : تكييف الاحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الايجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الاشكال القانونية التي تحت على استثمار الأراضي لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري.

ويجب أن تتوافق مدة الايجار مع الاهداف السالفة الذكر ويمكن أن تحرر عقود الايجار الفلاحي في شكل عقود عرفية.

المادة 54 : لايجوز التأجير الفرعي إلا في مراعي القش وذلك في إطار أحكام المادة 505 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

وفي جميع الحالات الاخرى غير المبينة أعلاه، يكون العقد باطلا وعديم الاثر.

المادة 45 : لايمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة نقص رهن العقار، لإعادة النظر في الترتيب الاخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته.

المادة 46 : يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهادا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي.

القسم الثاني

التصفية العقارية

المادة 47 : تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال اعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

الباب الثاني

طرق وادوات تدخل الدولة والجماعات المحلية

الفصل الاول

احكام تتعلق بالأراضي

المادة 48 : يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الاطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما.

المادة 49 : تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استفلا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.

وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين اسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور اعلاه.

المادة 63 : يجب أن يكون لاجهزة إدارة الهيئات العمومية للتنظيم العقاري تمثيل متوازن يمكنها من المحافظة على مصالح الدولة، والجماعات المحلية، والمستثمرين الفلاحين.

المادة 64 : يخول المعنيون جماعيا حسب الكيفيات التي يحددها قانون خاص حقوق التمتع التقليدية التي تمارس في الاراضي الرعوية والحلقائية وكذلك حقوق ملكية الاستثمارات المحققة.

ويحدد القانون في الاطار المذكور نفسه كيفيات منح حقوق التمتع الدائم فرديا أو جماعيا في الاراضي الرعوية والحلقائية.

المادة 65 : يحول حق التمتع الدائم إلى حق الملكية طبقا لاحكام القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور اعلاه، كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرث كما نصت عليها المادة 64 اعلاه.

الفصل الثاني

احكام تتعلق بالاراضي العامرة والقابلة للتعمير

المادة 66 : تحدد أدوات الهيئة والتعمير قوام الاراضي العامرة والقابلة للتعمير.

ويجب أن تعبر الادوات المذكورة عن شغل الاراضي شغلا راشدا وكثيفا في إطار المحافظة على الاراضي الفلاحية وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المذكورة في المادة 22 اعلاه.

المادة 67 : تطبق الاجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع المعمول به. كما تسهر على إيجاد ذلك بانتظام وعلى تنفيذه.

المادة 68 : تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع اشهار، وتوضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور الذين يحتج بها عليهم، مع مراعاة الطرق القانونية المشروعة المنصوص عليها.

وفي هذا الاطار يتعين على كل مالك و/أو حائز أن يستعمل ويهيء ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير.

المادة 55 : تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الاراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 اعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 اعلاه.

المادة 56 : كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 اعلاه باطلّة وعديمة الاثر.

ويمكن في هذه الحالة، الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل.

المادة 57 : يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور اعلاه إلى المجاورين، في إطار أحكام المادة 55 اعلاه، وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة.

المادة 58 : تشجع الدولة والجماعات المحلية، وتطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة وسائل تقنية ومالية تساعد على عصنة المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الارضية بالتراضي، كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه وعمليات إعادة توزيع الاراضي بغية تجميعها.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بقانون خاص.

المادة 59 : يمكن المجموعات المحلية أن تساهم في عملية استصلاح جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الاراضي الفلاحية.

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 60 : تساهم الدولة في عملية استصلاح اراض جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الاراضي الفلاحية. تحدد كيفيات هذه المساهمة في إطار قوانين المالية.

المادة 61 : تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية وعلى قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفي حتما إلى تجزئة الملكية.

المادة 62 : تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور اعلاه.

وتسوى طبقا للاحكام الآتية أدناه النزاعات حول الاراضي المؤمنة في إطار الثورة الزراعية.

المادة 76 : تستبعد من الصندوق الوطني للثورة الزراعية الاراضي الفلاحية أو الاراضي ذات الوجهة الفلاحية التي حافظت على طابعها الفلاحي، وتبقى ملكا لملكها الاصليين، الاشخاص الطبيعيين الذين لهم الجنسية الجزائرية شريطة ما يأتي :

1 - أن لا يكون ملاكها الاصليون قد سلكوا سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني بثبوت إدانتهم أو/وأن لا يكونوا قد حصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها.

2 - أن لا يكون الملاك الاصليون قد حصلوا على أراض تعويضها، أو على مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى.

3 - أن لا يكون الملاك الاصليون قد استفادوا أراضي في الاطار الذي حددته احكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه، إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة.

4 - أن تكون المساحات المعنية منسوبة إلى صاحبها الرئيسي وورثائه من الدرجة الاولى يوم كان على قيد الحياة الذين يلتزمون باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشتهم وتطابق المساحات المعنية على أكثر الاراضي من الصنف نفسه والشروط التقنية نفسها في المنطقة المعنية، التي يكون أصحابها قد حصلوا عليها في إطار منح الاراضي فرديا بمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه، مع مراعاة احكام المادة 55 من هذا القانون.

5 - أن لا تؤدي المساحات المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة، وفي هذه الحالة، يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل أراض أو وسائل مالية.

6 - أن لا يترتب على العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء وأن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الاصلي، باستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة أعلاه.

7 - أن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

المادة 69 : تسهر أدوات التهيئة والتعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الاراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة.

المادة 70 : يجب أن تضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة والتعمير التشاور الفعلي بين جميع المتدخلين بما فيهم ممثلي المستعمرين.

المادة 71 : ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى اجراء نزع الملكية.

وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

المادة 72 : يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقا للمادة 20 من الدستور، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 73 : تسير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار احكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي انشاؤها.

وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر.

المادة 74 : لاتخضع المعاملات العقارية في مجال الاراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الاطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به، وتستثنى من ذلك احكام المادة 71 أعلاه.

الباب الثالث

احكام ختامية

المادة 75 : تلغى احكام الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971.

وتخضع الاراضي التي بقيت لاحكام المادة 83 أدناه.

المادة 77 : المنشآت الاساسية والاعراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي انجزت منذ التأميم في الاراضي المعنية باحكام المادة 75 اعلاه مكتسبة لصاحبها.

ويمكنه ان يتنازل عنها للملاك الاصليين بمقابل مالي، تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة.

توثق العمليات المذكورة في الفقرة السابقة بعقد رسمي، وتكون بثمن يتفق عليه الاطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة.

المادة 78 : تضمن الدولة الحقوق القانونية للمستفيدين الذين تعني قطعهم احكام المادة 75 اعلاه شريطة أن تتوفر في المعنيين المقاييس المحددة في المادة 10 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 السالف الذكر، ويستوفوا الالتزامات التي يجعلها القانون المذكور على عاتقهم.

وفي هذا الاطار، يجب أن يحظى المستفيدون اولويا إما بادماجهم في الاستثمارات الفلاحية للملاك الوطنية التي تكونت تطبيقا للقانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 السالف الذكر، كلما سمحت الظروف بذلك، وإما أن يستفيدوا تخصيصا آخر.

المادة 79 : يجب أن يكون التعويض في جميع الحالات عادلا ومنصفا قبل إجراء عمليات التسوية الفعلية المنصوص عليها في المادتين 77 و78 اعلاه.

المادة 80 : لا يمكن أن تطرأ حيازة الملاك الاصليين إلا بعد رفع المستثمرين المحاصيل العالقة وتطبيق احكام الفقرة 2 من المادة 77 اعلاه.

المادة 81 : يقدم المالك الاصلي لتطبيق احكام المادة 75 اعلاه طلبا صريحا ويكوّن ملفا يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال الاشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون.

المادة 82 : تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية الاعضاء، تضم ممثلين للإدارة، وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجميعاتهم المعتمدة قانونيا.

وقرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة.

المادة 83 : بعد الانتهاء من تسوية العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 المذكورة اعلاه، تظل الاراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الاملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها وحقوق من تخصص لهم والتزاماتهم.

المادة 84 : لايجوز التنازل عن الحصص المكتسبة في إطار القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 إلا في حالة الوفاة أو خلال السنوات العشر الاولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية.

المادة 85 : يستفيد الشاغلون الاصليون لاراضي البلديات أو العائدة لاملاك الولايات أو الدولة ولاراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية اولويا من تخصيص فردي على الاراضي الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها احكام القانون رقم 67 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987.

المادة 86 : تسوى على النحو الآتي أوضاع الاراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2 و3 و4 و6 من الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور اعلاه، ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية.

1 - تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الاراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداورات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الاراضي لأجل البناء و/ أو أعمال إنسانية.

وتحول هذه البلديات تلك القطع الارضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة. والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الارضية السالفة الذكر وبيعها هي تلك المنصوص عليها لتطبيق الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور اعلاه.

يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة.

2 - تحول ملكية القطع الأرضية العادية التي اقتنيت بمقتضى الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 إلى هيئات عمومية محلية مختصة، تتولى تسييرها حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم.

3 - تظل القطع الأخرى غير المبنية تحت تصرف ملاكها وتخضع لأحكام هذا القانون وأحكام التشريع المعمول به.

المادة 87 : يستمر خضوع المعاملات التجارية التي طرأت قبل إصدار هذا القانون للقانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985 الموافق عليه بالأمر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها كما يستمر خضوعها للنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه، بغض النظر عن أحكام القانون المتعلق بالتهية والتعمير.

المادة 88 : تلغى أحكام الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 ابتداء من تاريخ انتهاء عمليات تطبيق المادة 86 أعلاه.

كما تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون.

المادة 89 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990.

الشاذلي بن جديد