



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال عقود الامتياز الفلاحي

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:  
د. حويذق عثمان

إعداد الطالبة:  
دريد نوال

### لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. منصور محمد العروسي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. حويذق عثمان	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. سلخ محمد لمين	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022.



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

«وَمَا أُوْتِيتُمْ مِّنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا»

أهداء

إلى روح جدتي الحبيبة وأمي الغالية.

إلى والدي الكريم، زوجي وأبنائي وإخوتي إلى برعمي

الصغير محمد تيم.

إلى طلبة الماجستير دفعة 2023/2022 وإلى كل أساتذة

قسم الحقوق عامة وأساتذتي خاصة تخصص قانون عقاري.

إلى زملاء العمل من مدير وموظفين وعمال.

أهدي عملي المتواضع.

# كلمة شكر وعرافان

شكري الأول إلى الله عزوجل على فضله العظيم وتوفيقه لي.  
خالص الشكر والعرافان إلى أستاذي المشرف الدكتور " حوينق  
عثمان" على قبوله الإشراف على مذكرة تخرجي وتقديمه  
للتوجيهات والنصائح القيمة أدامك الله ذخرا لجامعة الوادي.  
أعضاء لجنة المناقشة لتشريفهم لي بقبولهم مناقشة المذكرة  
وتصويبها.

# المقدمة

## مقدمة

لقد عرف المجال الفلاحي في الجزائر عموما عدة محاولات للإصلاح وعدة قوانين بعد الإستقلال وكان الهدف منها هو الحفاظ على الوجهة الفلاحية للثروة التي تم استرجاعها بعد خروج المستعمر الفرنسي من الجزائر.

ومنذ ذلك الوقت سعت الدولة الجزائرية إلى تشجيع استصلاح هذه الأراضي وأخذت الإهتمام الكبير من طرف المشرع وكان أول النصوص القانونية التي صدرت المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية الشاغرة إلا أنه لم يستمر لوجود البيروقراطية في الإدارة المركزية والتدخل المباشر للدولة في تسيير عملية الإنتاج مما أدى إلى إلغائه وتبني نظام قانوني جديد وهو الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتضمن نظام التسيير الذاتي ولما كان التسيير الذاتي ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال التابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية للثورة ونظرا لعدم نجاعته صدر نص قانوني آخر وهو الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية والذي يمنح حق الانتفاع المؤبد بدون مقابل بمقتضى عقد إداري على جل الأراضي الفلاحية وكان غير قابل للتنازل والحجز عليها وينتقل للورثة الذكور دون الإناث ويسقط بموجب حكم قضائي، وكان الهدف منه تجميع الملكية العقارية الفلاحية واستغلالها جماعيا في إطار تعاونيات فلاحية إلا أنه فشل فشلا ذريعا.

لقد تم إعادة وضع منظومة جديدة من طرف المشرع فأصدر قانون جديد يعيد تنظيم المزارع الاشتراكية وخصوصة الإنتاج الفلاحي ضمن القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 وهو قانون المستثمرات الفلاحية والذي يمنح حق الانتفاع الدائم بمقابل على الأراضي الفلاحية التي كانت تخضع سابقا لنظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية بمقتضى عقد إداري مشهر وينتقل هذا الحق الى الورثة ذكورا وإناثا ويمكن التنازل عنه والحجز عليه، وبعدها جاءت إصلاحات 1990 من أجل تعزيز والنهوض بالثروة الفلاحية لعدم نجاعة الأنظمة السابقة فصدر القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري من أجل إعادة الأراضي المؤممة إلى أصحابها ومازال عالقا نظرا لانعدام التواصل بين الإدارة المركزية وأصحاب الأراضي، وتم إصدار

قانون آخر وهو قانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي لتوجيه الفلاحة وتحسين الأمن الغذائي، وجسد هذا القانون بإصدار قانون آخر وهو قانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 22/12/2010 والذي صدر من أجل سد ثغرات القوانين السابقة والأخذ بها كتجربة.

جاء هذا القانون من أجل المحافظة على الأملاك التابعة للدولة والثروة الفلاحية من الزوال حيث قدم عدة امتيازات من بينها أن يسير من طرف هيئة ذات طبيعة تجارية وصناعية ألا وهي مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي أنشأ بالمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 من أجل الوقوف على تسيير الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة سواء الخاصة بالقانون 03/10 المتعلق بتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز حيث أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يشرف على عملية نقل حق الانتفاع إلى حق الامتياز بكل مراحلته وهو موضوع دراستنا ولأن القطاع الفلاحي مهم من الناحية الإقتصادية كونه بديل للمحروقات ارتأت الدولة انتهاج مجال الإستثمار في القطاع الفلاحي والتشجيع عليه وذلك بتمكين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من منح أراضي للاستصلاح عن طريق الامتياز الذي كان أول الأمر بصدور المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية أعبائه وشروطه، وكان قائما على فكرة التزاوج بين الاستصلاح والامتياز وتم تعويضه بالمنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 المتعلق بإنشاء المستثمرات المخصصة للفلاحة وتربية المواشي وعدل بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14/07/2017 المتضمن الإستفادة من العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، المخصص للإستثمار في إطار الأراضي عن طريق الامتياز وإلغاء التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة واعتماد الامتياز كنمط وحيد للاستغلال، تم التكفل بالملفات التي بقيت عالقة عقب المرسوم التنفيذي

483/97 الذي كان الامتياز فيه ينتهي بالتنازل عن القطعة المستصلحة لتسويتها في إطار المنشور 108 والمنشور 1839 عن طريق الامتياز دون التنازل عنها.

صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 432/21 الذي ألغى صراحة المرسوم 483/97 والمنشورين الوزاريين المشتركين رقم 108 و1839 ومنح الأراضي عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتشاور مع المصالح التقنية للولاية وبناء على وفرة الأراضي من أجل استصلاحها عن طريق الامتياز من كل راغب بذلك عبر قيام الديوان بالإعلان عن أي محيط مبرمج في إطار الاستصلاح إلكترونيا واستقبال ملفه إلكترونيا، وهذا بغية تحسين نوعية استقبال الملفات والقضاء على البيروقراطية في الإدارات وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/11/24 الذي يحدد كيفية منح المحيطات في إطار هذا المرسوم للتشجيع على الإستثمار في المجال الفلاحي والحفاظ على الوعاء العقاري من خاصية التملك من طرف المستثمر.

كما صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 الخاص بأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها من طرف فلاحين ودون سندات للمباشرة في تسوية وضعيتهم عن طريق الامتياز، وعلى هذا الأساس تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة في النقاط الآتية:

- كثرة الفراغات القانونية في المجال الفلاحي وصعوبة تطبيقها عمليا من طرف أهل الإختصاص.
- تسهيل عملية الانتفاع بالمستثمرات في إطار الامتياز وبطريقة قانونية.
- فتح مجال الاستثمار عن طريق الامتياز لكل من له كفاءة وقدرة من أجل الإبقاء على الثروة الفلاحية.

**أهداف الموضوع:** تهدف دراستنا لهذا الموضوع إلى تبيان وإبراز دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عمليتي المنح والرقابة على الأراضي الفلاحية والأراضي القابلة للاستصلاح التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، والوقوف على القوانين والمراسيم وكذا القرارات الوزارية المستحدثة في المجال الفلاحي .

**أما أسباب اختيار الموضوع:** فتعود إلى أسباب موضوعية وأسباب ذاتية، فالأسباب الموضوعية تكمن في الأهمية الإقتصادية والاجتماعية للقطاع الفلاحي في الجزائر والبحث عن الطريقة

الأمثل لاستغلاله و محاولة تسليط الضوء على دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والرقابة الدورية عليها وكذا لوجود مراسيم تنفيذية وقرارات وزارية مشتركة حديثة الصدور لم يتم التطرق لها و دراستها، مما شجعنا على البحث والخروج بهذه المذكرة ، أما الأسباب الذاتية تعود لميولي الشخصي للعقار الفلاحي بصفة عامة وهذا راجع بالدرجة الأولى لطبيعة عملي.

وقد واجهتنا عدة صعوبات عند اختيارنا لهذا الموضوع منها قلة المراجع التي لها علاقة بالموضوع وخاصة الكتب إلا أننا وجدنا ضالتنا في مذكرات الماستر والماجستير وكذا بعض أطروحات الدكتوراه والمقالات للإمام بجوانب البحث.

### إشكالية الموضوع:

ما مدى نجاعة طرق منح الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ودور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة، وهل أدى ذلك إلى الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية أو الأراضي القابلة للإستصلاح؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، دللناها بعدة تساؤلات فرعية منها:

-ما مفهوم الامتياز وكيف يتم منحه؟

-ما المقصود بالاستصلاح في إطار الامتياز؟

-كيف يتم استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10 والمرسوم 432/21 والقرار

الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29؟

وقد اقتضت معالجة هذه الإشكالية إتباع المنهج التحليلي من خلال إبراز كل المواد القانونية والمراسيم التي اعتمدها بالإضافة إلى المنهج الوصفي في بعض التعريفات، ولقد تم تقسيم البحث إلى فصلين ، الفصل الأول بيان الإطار القانوني لعقد الإمتياز والفصل الثاني خصصناه لإبراز دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل نصوص أخرى أقرها المشرع .

## الفصل الأول

محمود الامتياز في ظل القانون 03/10

إن الامتياز كوجه من أوجه الاستغلال للأراضي الفلاحية اعتمدته الدولة كمنهج جديد للاستغلال في ظل قانون التوجيه الفلاحي 16/08<sup>1</sup> المؤرخ في 2008/08/03 بعدما كانت قد انتهجت عدة أساليب للاستغلال، فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات أو نظام الثورة الزراعية ثم نظام المستثمرات الفلاحية حيث كان المنح فيها عبارة عن حق انتفاع دائم للمنتجين والتنازل الكلي عن مجمل الأملاك إلا أن المشرع استدرك الخلل وأعاد النظر فيه وألغى العمل به ضمناً بصدور قانون التوجيه الفلاحي 16/08 واعتماده لعقد الامتياز القابل للتجديد عوض حق الانتفاع الدائم حيث نص في مادته 17 و18 بأنه لا يمكن استغلال الأراضي التابعة للدولة إلا في شكل امتياز أو على شكل ملكية عقارية بالنسبة للأراضي التي استصلاحها المستفيدون في المناطق الصحراوية والمناطق شبه الصحراوية.

لقد تم تكريس وتجسيد القانون رقم 03/10<sup>2</sup> المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي عرفته المادة 02 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 بأنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل أتاوة سنوية، فقد تم تجسيد الامتياز بأحكام القانون 03/10 والمتعلق بتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في الأراضي التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87<sup>3</sup> المؤرخ في 1987/12/08 وألغى بموجب القانون 03/10 بنص المادة 34 صراحة بإلغاء العمل بأحكام القانون 19/87 وكل الأحكام المخالفة للقانون 03/10.

إن الجدير بالذكر أنه قد تم تغيير نظام الاستغلال فقط دون المساس ببنية هذه الأراضي الفلاحية فبدلاً من الانتفاع الدائم للمنتجين أصبح امتياز ولفترة معينة قابلة

<sup>1</sup> - القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد: 46 الصادرة في 2008/08/10.

<sup>2</sup> - القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد: 46 الصادرة في 2010/08/18.

<sup>3</sup> - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد: 50 الصادرة في 1987/12/09.

للتجديد مقابل أتاوة سنوية فيصبح المنتفع بالمفهوم السابق للقانون 19/87<sup>1</sup> مستثمر صاحب حق امتياز.

## المبحث الأول

### الإطار القانوني لعقد الامتياز

بما أن قانون التوجيه الفلاحي<sup>2</sup> هو القاعدة المرجعية لسياسة الفلاحة فبعد فشل نظام المستثمرات الفلاحية الذي أدى تطبيقه إلى كثرة الصراعات بين أعضاء المستثمرات فيما بينهم أو مع الغير وحتى مع السلطات المحلية<sup>3</sup> وكذا أزمة الأمن التي مرت بها الجزائر في حقبة التسعينات (العشرية السوداء) كلها كانت أسبابا جعلت لزاما على المشرع القيام بإصلاحات جذرية في قطاع الفلاحة وهذا ما سطرته أحكام قانون التوجيه الفلاحي حيث بينت كيفية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة من حيث الاستغلال أو الاستصلاح.

وعليه تم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين سنتعرض في المطلب الأول: إلى مفهوم عقد الامتياز وتبيان خصائصه أما المطلب الثاني سنتعرض فيه إلى تحديد نطاق تطبيق عقد الامتياز وأطرافه.

### المطلب الأول

#### مفهوم عقد الامتياز وخصائصه

إن الامتياز عبارة عن عقد يكون أحد أطرافه الدولة المانحة وهي إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن أملاك الدولة ودفتر شروط<sup>4</sup> يتم إبرامه بين مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز.

<sup>1</sup> - القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08/12/1987، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم 16/08، المؤرخ في 03/08/2008، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، السنة الجامعية 2020-2021، ص71.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 04 الفقرة 02 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

## الفرع الأول

## تعريف عقد الامتياز

إن ظهور هذا النوع من العقود كان في فرنسا في نهاية الثمانينات بالضبط سنة 1987، وعرف على أنه إسناد واستغلال أموال عامة أو خاصة تابعة للدولة لأحد الأشخاص من القانون الخاص، لمدة محددة، مقابل أجر معين<sup>1</sup>، وقد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف شامل لهذا النوع من العقود، لذلك ظهرت عدة تعريفات قانونية سنعرضها في الفقرة الأولى، وتعريف فقهي نتناولها في الفقرة الثانية، وأخرى جاء بها الاجتهاد القضائي في الفقرة الثالثة.

**أولاً: التعريف القانوني:** نص قانون التوجيه الفلاحي على أن النمط المعتمد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة هو الامتياز كنمط حصري<sup>2</sup>، وفي مادته 03 الفقرة 02 عرفه بأنه عقد تمنحه الدولة لشخص لاستغلال عقار فلاحي مقابل أتاوة سنوية ولمدة محددة.

وبالرجوع لنص المادة 04 من قانون 03/10 عرفت الامتياز على أنه عقد تمنحه الدولة إلى شخص طبيعي له جنسية جزائرية من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية<sup>3</sup> المتصلة بها بعد إبرام دفتر الشروط، نلاحظ هنا بأن المشرع من خلال التعريف الوارد في قانون التوجيه والتعريف الوارد في القانون 03/10 أبرز نقاط التشابه ونقاط الاختلاف في التعريفين، فبالنسبة لنقاط التشابه نرى بأن الامتياز عقد تمنحه الدولة للاستغلال مقابل أتاوة سنوية<sup>4</sup>.

1 - بورابة مريم، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2020-2021، ص 234.

2 - يراجع في ذلك نص المادة من قانون التوجيه الفلاحي 16/08، مصدر سابق.

3 - يقصد بالأملاك السطحية بأنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة ولاسيما المباني والأغراض ومنشآت الري.

4 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 72.

أما نقاط الاختلاف فتكمن في أن العقد المقصود به في قانون التوجيه الفلاحي هو الامتياز بصفة عامة وتم ذكره في المواد: 17<sup>1</sup> و 18<sup>2</sup> و 19<sup>3</sup> من قانون التوجيه.<sup>1</sup> و عقد الامتياز المقصود به في القانون 03/10 هو العقد الممنوح للشخص الطبيعي فقط وهو النظام الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم في القانون 49/87<sup>4</sup>، هذا بالنسبة للتعريف التي أوردها المشرع.

**ثانيا: التعريف الفقهي: وردت عدة تعريف لعقد الامتياز أهمها:**

**1/ تعريف الدكتور سليمان الطماوي:** لقد اعتبره من أشهر العقود الإدارية وعرفه بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة، بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز"<sup>5</sup>.

**2/ تعريف الدكتور عصمت عبد الله الشيخ:** عرف عقد الامتياز على أنه "اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة مقابل الإذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - تتضمن المادة نظام الامتياز الناجم عن تحويل حق الانتفاع في القانون 19/87 إلى حق امتياز.

<sup>2</sup> - تتضمن المادة نظام الامتياز الخاص بالأراضي المستصلحة من طرف الدولة لإنشاء مستثمرات جديدة.

<sup>3</sup> - تتضمن المادة نظام الامتياز الممنوح لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 02 الصادرة في 12/01/2011.

<sup>4</sup> - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، مصدر سابق.

<sup>5</sup> - محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الخامسة 1991، ص 108.

<sup>6</sup> - عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، سنة 2002، ص 188.

**3/ تعريف الدكتور عمار بوضياف:** فقد عرفه على أنه "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا من القانون العام أو الخاص، يسمى صاحب الامتياز يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما ماله وأمواله ومتمحلا المسؤولية الناجمة عن ذلك في مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العام يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماديا يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"<sup>1</sup>.

**4/ تعريف الدكتور شنوف بدر:** "الامتياز هو ذلك الإجراء الذي بموجبه تمكن الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة ببعض الأشخاص أو الهيئات من استعمال أملاكها المنقولة أو العقارية استعمالا خاصا لمدة محددة مجانا أو مقابل أتاوة يدفعها المستفيد"<sup>2</sup>.

والجدير بالذكر هنا أن هذه التعاريف السابقة لمفهوم الامتياز بالنسبة للفقهاء ليست كعقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 لأنه يمس الشخص الطبيعي فقط دون المعنوي<sup>3</sup>.

**ثالثا: التعريف القضائي:** لقد جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري في قضية شركة نقل المسافرين سريع الجنوب ضد رئيس بلدية وهران، صدر قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم: 1950 فهرس 11952<sup>4</sup> واعتبر "عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستعمل بالاستغلال

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55.

<sup>2</sup> - بدر شنوف، محاضرات في قانون الأملاك الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الوادي، سنة 2020-2021، ص 76.

<sup>3</sup> - زويبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015، ص 16.

<sup>4</sup> - قرار مجلس الدولة، الغرفة العقارية رقم 1950، المؤرخ في 09/03/2004، المنشور في المجلة القضائية عدد 51004، ص 57.

المؤقت لعقار تابع للأموال الوطنية بشكل استثنائي بهدف محدد متواصل مقابل دفع أتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"<sup>1</sup>.

كما عرفه القضاء المصري بأنه ليس إلا عقدا إداريا يتعهد أحد الافراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك بمقابل التصريح له باستغلال المشروع ولمدة محددة من الزمن واستلائه على الأرباح فالالتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام، ولا يكون إلا لمدة محدودة ويتحمل نفقات المشروع وأخطاره المالية ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين..."<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص عقد الامتياز

إن عقد الامتياز كنوع من العقود له خصائص ومميزات يتمتع بها بوصفه عقدا إداريا وباعتباره نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، لذا سنحدد أهم المميزات والخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز وتفصيل ذلك فيما يتقدم من نقاط:

**أولا: عقد الامتياز عقد إداري:** بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 03/10<sup>3</sup> واستقراء هذه المادة نجد أن عقد الامتياز ومنح حق الاستغلال والأموال السطحية المتصلة بالعقار تبرمه الدولة كشخص معنوي عام مع شخص طبيعي بناء على دفتر شروط<sup>4</sup> ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23<sup>5</sup>، والذي جاء محتويا على

<sup>1</sup> - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، الامتياز كنمط لاستغلال العقار الفلاحي في ظل القانون 03/10، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2015-2016 ص13.

<sup>2</sup> - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، مرجع سابق ص13.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 04 من القانون 03/10، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - زويبير بريك، مرجع سابق، ص 13.

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 79 الصادرة في 2010/12/23.

جميع العناصر من التزامات وحقوق المستثمر صاحب الامتياز، فهو يعتبر من الأعمال القانونية المنشئة لعقد الامتياز، فلا يصح أن ينعقد عقد الامتياز قبل إعداد وإمضاء دفتر الشروط<sup>1</sup>.

**ثانياً: عقد الامتياز منشئ لحق عيني:** نصت المادة 12 من القانون 03/10 على أنه "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض..." من مضمون هذه المادة نستشف بأن الامتياز يخول تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري بمعنى يمكن لصاحب الامتياز رهنه واعتبار حق الامتياز ضماناً للقرض الذي سيتحصل عليه المستثمر من أجل تمويل نشاطاته واستثماره الفلاحي<sup>2</sup>.

بالرغم من أن المادة 3884<sup>3</sup> من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون إلا أن حق الامتياز يمنح حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لهيئات القروض والهدف منه تشجيع الاستثمار الفلاحي وفي حالة عدم تسديد القرض في أجله المحدد يتم الحجز على حق الامتياز طبقا لإجراءات الحجز المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية انطلاقا من نص المادة 988 منه<sup>4</sup>، حيث أنه وبعد رسو المزاد والذي يجب أن يكون الراسي عليه المزاد لا تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 507<sup>5</sup> من القانون 03 /10 ويسجل ويشهر الحكم عن طريق المحضر القضائي ويعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف من رسا عليه المزاد ويمضي دفتر الشروط ويحرر

1 - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، مرجع سابق، ص 19.

2 - عطوي حفيظة، مقال بعنوان: المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد: 06 العدد 02، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2019، ص 142.

3 - المادة 2/884 " ... يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه"

4 - المادة 988 "ينقضي حق الامتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها الرهن الرسمي..."

5- تتضمن المادة 07 الأشخاص الممنوعين من الإستفادة وهم: من أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق إنتفاع أو أملاك سطحية خرقا للقانون، والذين أسقط لهم حق صادر عن طريق القضاء، أو ألغى الوالي قرارات استفادتهم.

عقد الامتياز له من طرف أملاك الدولة وللراسي عليه المزداد نفس حقوق والتزامات صاحب حق الامتياز الأصلي<sup>1</sup>.

**ثالثا: عقد الامتياز عقد مؤقت:** إن لعقد الامتياز مدة محددة<sup>2</sup> فيبرم صاحب الامتياز العقد لمدة 40 سنة قابلة للتجديد من طرفه وذلك بتجديد الطلب لدى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية المدة المحددة في العقد<sup>3</sup>.

وقد جاء القانون بفكرة التأقيت لتفادي السياسات السابقة التي ارتكزت على تأييد الحق والهدف منه استقرار المستثمر في الأرض<sup>4</sup> وبالتالي الشغل الدائم لهذا العقار، وتحدد هذه المدة بموجب دفتر الشروط المعد من طرف مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويصدر في عقد الامتياز بند يتم فيه ذكر المدة المحددة للامتياز.

**رابعا: عقد الامتياز عقد بمقابل:** نصت المادة 04<sup>5</sup> من الفقرة الثالثة من القانون 03/10 على هذا المقابل "لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصصها بموجب قانون المالية<sup>6</sup>، وهي مبلغ مالي يدفعه المستثمر صاحب حق الامتياز مقابل استغلاله للعقار محل الامتياز وحصوله على المنفعة وحق الاستغلال<sup>7</sup> وهي مبلغ رمزي مقارنة بقيمة الأرض ويحدد كيفية تحصيلها<sup>8</sup> بموجب قانون المالية لسنة 2010 في مادته 41.

1 - عطوي حفيظة، مرجع سابق ص 142.

2- يراجع في ذلك نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10، مصدر سابق.

3- سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة ثانياة ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 76.

4 - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، مرجع سابق، ص 18.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 مصدر سابق.

6 - الأمر رقم 01/10 مؤرخ في 26/08/2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 49، معدلة ومتممة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي سنة 2011 عدد: 46.

7 - زويبر بريك، مرجع سابق، ص 32.

8 - تم إدراج جدول في قانون المالية التكميلي يوضح المناطق الفلاحية والمبلغ الخاص بكل منطقة.

وتطبيقاً لأحكام المادة 41<sup>1</sup> من قانون المالية لسنة 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم: 124/12<sup>2</sup> المؤرخ في 2012/03/12 الذي أعاد تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المادة 02 منه إلى مناطق حسب إمكانات الأرض الفلاحية:

**(1)- المنطقة أ:** تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.

**(2)- المنطقة ب:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و 600 مم.

**(3)- المنطقة ج:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و 450 مم.

**(4)- المنطقة د:** تضم كل الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم، والأراضي التي يقل انحدارها عن 12.5% تعد أراضي سهول.

حيث منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5% من مبلغ الأتاوة<sup>3</sup> المحصلة فعليا من صاحب حق الامتياز، كما أنه في حالة عدم دفع الأتاوة لموسمين أو سنتين يعذر صاحب الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي<sup>4</sup>، إذ يعد عدم دفعها اخلافاً بالتزامات المستثمر حسب ما نصت عليه المادة 29 (والتي سنفصل فيها في المبحث الثاني) مما يؤدي إلى الفسخ الإداري بطلب من مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 41 من قانون المالية لسنة 2010، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 2012/03/19، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 17 الصادرة في: 2012/03/25.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 40 من قانون المالية لسنة 2010، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 29 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

## الفرع الثالث

## تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له.

إن منح عقد الامتياز في العقار الفلاحي في ظل القانون 03/10 أو الصناعي في ظل القانون 04/08<sup>1</sup> أو السياحي هو آلية من الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة وسعى لها المشرع من أجل توفير بيئة استثمارية مناسبة للمستثمرين<sup>2</sup>، ولأن لكل مجال خصائص وميزات تميزه عن الآخر سنتطرق إليها فيما يلي:

## أولاً: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الامتياز الصناعي:

**(1) - من حيث التصنيف:** عقد الامتياز في العقار الفلاحي في إطار القانون 03/10 ينصب على الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية الموجهة للإنتاج الفلاحي<sup>3</sup>، بينما عقد الامتياز الصناعي في ظل الأمر 08/04 ينصب على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، وكذا على الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>4</sup>.

**(2) - من حيث المنح:** إن عقد الامتياز في العقار الفلاحي في ظل القانون 03/10 يمر بمرحلة إعداد دفتر الشروط من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد استيفاء كامل الإجراءات الإدارية وإرساله لمديرية أملاك الدولة لتحرير عقد الامتياز وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية بينما عقد الامتياز في العقار الصناعي يكون بالمزاد العلني المفتوح أو المقيد كقاعدة واستثناء بالتراضي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 49، الصادرة في 03/09/2008.

<sup>2</sup> - عبد الكريم موكة، جلال عزيزي، مقال بعنوان: عقد الامتياز كآلية لإستغلال العقار الموجه للإستثمار العقار الصناعي- نموذجاً-مجلة أبحاث قانونية وسياسية العدد 03، جامعة جيجل.

<sup>3</sup> - جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2021، ص 76.

<sup>4</sup> - سوسن بوضبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2017/2018، ص 203.

<sup>5</sup> - نفس المرجع، ص 205.

**(3) - من حيث المدة:** يمنح عقد الامتياز في العقار الفلاحي لمدة 40 سنة قابلة للتجديد دون تحديد حد أدنى لها، أما في العقار الصناعي يمنح عقد الامتياز لمدة أداها 33 سنة وأقصاها 99 سنة قابلة للتجديد مرتين<sup>1</sup>.

**(4) - من حيث الأتاوة:** يتولى تحديد الأتاوة في عقد الامتياز في العقار الفلاحي قانون المالية طبقا للإمكانيات الفلاحية للمناطق<sup>2</sup>، أما في عقد الامتياز في العقار الصناعي فتحدد من طرف مديرية أملاك الدولة على أساس القيمة التجارية للعقار<sup>3</sup>.

**(5) - من حيث الأشخاص:** يكون منح عقد الامتياز في العقار الفلاحي في إطار القانون 03/10 للأشخاص الطبيعيين ذو جنسية جزائرية فقط<sup>4</sup>، بينما عقد الامتياز في العقار الصناعي يمنح لأشخاص جزائريين وأجانب وأشخاص معنوية جزائرية أو أجنبية حسب ماورد في المادة 03 من الأمر 04/08<sup>5</sup>.

**(6) - من حيث عدم الاستغلال:** إن عدم استغلال الأراضي الفلاحية في العقار الفلاحي لمدة سنة واحدة يمكن أن يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز بمبادرة من إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية متى أثبتت ذلك<sup>6</sup>، بينما في عقد الامتياز في العقار الصناعي فعدم الاستغلال وتنفيذ المشروع الاستثماري يكون باللجوء للقضاء قبل مباشرة إجراءات فسخ العقد بطلب من إدارة أملاك الدولة<sup>7</sup>.

1 - جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 76.

2 - يقصد بتصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المذكورة في المادة 41 من قانون المالية لسنة 2010 والمرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 19/03/2012، مصدر سابق.

3 - سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 204.

4 - جيلالي بلحاج، نفس المرجع، ص 75.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 03 من الأمر رقم 04/08 مرجع سابق.

6 - يراجع في ذلك نص المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

7 - جيلالي بلحاج، نفس المرجع، ص 76.

## ثانيا: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الامتياز السياحي:

**(1) - من حيث التصنيف:** كما ذكرنا سابقا أن عقد الامتياز في العقار الفلاحي يكون في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بينما عقد الامتياز في العقار السياحي في ظل القانون 103/03 المؤرخ في 2003/02/17، والقانون 204/08 المؤرخ في 2008/09/01 يكون في الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية، الأراضي التابعة للخواص، الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة<sup>3</sup>.

**(2) - من حيث المنح:** إن عقد الامتياز في العقار الفلاحي يكون لشخص طبيعي كان قد استفاد ضمن القانون 419/87 أي أن حقه في الامتياز حق ثابت فقط يتم التحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز إن توفرت فيه كل الشروط، بينما عقد الامتياز في العقار السياحي يكون بإيداع طلبات لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ويتم قبول الملف بالنظر لقيمة المشروع السياحي<sup>5</sup>.

**(3) - من حيث المدة:** بالنسبة لامتياز العقار الفلاحي تكون مدته 40 سنة قابلة للتجديد أما عقد الامتياز في العقار السياحي فتكون 20 سنة قابلة للتجديد بطلب للوزير المكلف بالسياحة قبل انقضاء الأجل بسنة واحدة<sup>6</sup>.

أما من حيث الأتاوة وعدم الاستغلال والأشخاص فلا اختلاف بينه وبين العقار الصناعي.

1 - القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وتحديد قانونها الأساسي، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 12 الصادرة في: 2003/02/19.

2 - القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، مصدر سابق.

3 - نجاه بوساحة، عمار زغبى، مقال بعنوان: عقد الامتياز كآلية لإستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03 جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، سنة 2021، جامعة الشهيد حمه لخضر، ص 200.

4 - القانون رقم 19/87 المؤرخ في المؤرخ في 1987/12/08، مصدر سابق.

5 - بوساحة نجاه، عمار زغبى، نفس المرجع، ص 206.

6 - نفس المرجع، ص 208.

## المطلب الثاني

## نطاق وأطراف عقد الامتياز

لقد نصت المادة 02 من القانون 03/10 على أن مجال تطبيق القانون 03/10 يكون على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة والتي كانت خاضعة للقانون 19/87، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، والمادة 4 من القانون 03/10 "...حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها..." والتي تتمثل في كل ما هو موجود على سطح المستثمرة من مباني وأغراس ومنشآت الري<sup>1</sup>.

ولأن القانون 03/10 جاء كإعادة نظر لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية والتي كانت سابقا مسيرة بموجب عدة قوانين سابقة بعد الاستقلال كالتسيير الذاتي، ونظام الثورة الزراعية ثم نظام المستثمرات الفلاحية وآخرها نظام الامتياز موضوع الدراسة الحالية وسنعرض كل نظام بشيء من التفصيل لمعرفة كيف كان العقار الفلاحي يسير قبل نظام الامتياز.

## الفرع الأول

## نطاق تطبيق عقد الامتياز

كما ذكرنا سابقا أن الامتياز جاء كوسيلة وآلية مرنة واقتصادية لتفعيل الاستثمار والنشاط الفلاحي<sup>2</sup>، وهو نتاج الأنظمة السابقة الذي حاول المشرع من خلاله الإصلاح وتفادي الأخطاء التي تم ارتكابها في الأنظمة السابقة.

**أولا/ الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي: إن نظام التسيير الذاتي الذي أعتد بموجب الأمر رقم 653/68<sup>3</sup> الذي تم تطبيقه بعد استقلال الجزائر على**

<sup>1</sup> - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص76.

<sup>2</sup> - بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017، ص393.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 653/68، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المنشور بالجريدة رسمية عدد: 15 الصادرة في 15/02/1969 (ملغى).

الأراضي التي أخذها المعمر غصبا من الجزائريين في عهد الاستعمار الفرنسي، وهو أسلوب اعتمده الإدارة الجزائرية بعد الاستقلال لتسيير الأراضي الفلاحية وقد طبق على أربع أصناف من الأراضي<sup>1</sup> وهي:

**(1) - الأراضي التي كان يملكها الأجانب:** بقي عدد من الأراضي الفلاحية بعد الاستقلال مستغلة من طرف المعمرين الذين بقوا في الجزائر حتى بعد استقلالها وهم الذين يملكون أصولا غير فرنسية طبقا لاتفاقية ايفيان المادة 12 منها والتي نصت على أن الجزائر تضمن حرية ممارسة أي حق موجود على إقليمها دون تمييز وفي حالة حرمان أحد من ملكيته يعرض<sup>2</sup>، لكن المشرع الجزائري ضمها وألحقها بأحكام الدولة الجزائرية بصدور المرسوم 388/63.<sup>3</sup>

**(2) - الأراضي التي كان يملكها الجزائريين البرجوازيين:** وهم الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير وكانوا ضد النظام المنتهج من طرف الدولة الجزائرية وهو النظام الإشتراكي فدولة الجزائر اتخذت ضدهم إجراءات عقابية وقانونية ووضعت أراضيهم تحت حماية الدولة<sup>4</sup>.

**(3) - الأراضي التي وضعت تحت الحماية:** وهي حرمان مالكيها من التصرف فيها أو إستغلالها مؤقتا، ويتولى حماية أرضه حارس يعين خصيصا لذلك، فيستغل الأرض

1 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق ص24.

2 - نفس المرجع، ص 25.

3 - المرسوم 388/63 المؤرخ في 01/10/1963، يتضمن الإعلان بأن الاستغلال الفلاحي للعائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين هي أملاك الدولة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 73 الصادرة في 04/10/1963.

4 - تواتي خوخة، الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأحكام الوطنية الخاصة للدولة، مذكرة شهادة الماجستير، فرع قانون عام، تخصص الهيئات العمومية والحوكمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2014-2015، ص25.

ويقبض إيراداتها ويودعها لحساب الخاضع للضريبة<sup>1</sup> مقابل نفقة شهرية له، ولوضع أراضي تحت حماية الدولة لأبد من توفر شروط لذلك وهي:

أ- أن يكون مالك الأرض يستغلها في أمور تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام والسلامة الإجتماعية<sup>2</sup>، أو إكتسبها مالكة عن طريق معاملات عقارية مع المستعمر أثناء حرب التحرير.

ب- صدور قرار من الوالي في حق صاحب الأرض بعد التحقيق الإداري الذي يفيد بأن مالك الأرض لا يمكن له إستغلالها وهذا القرار يمكن الطعن فيه أمام اللجنة الولائية في أجل شهر من يوم إعلام المعني إلى غاية البت فيه نهائيا من طرف اللجنة الوطنية بعد إرسال الملف لها، فيتم وضع أراضيهم تحت حماية الدولة الجزائرية ويطبق عليها أحكام الأراضي الشاغرة المذكورة سابقا.

ونظرا لفشل هذا النظام تم الغاؤه صراحة بموجب المادة 47 من قانون 19/87<sup>3</sup> قانون المستثمرات الفلاحية.

**ثانيا/الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية:** بعد نظام التسيير الذاتي صدر الأمر رقم: 71 / 473 المتعلق بالثورة الزراعية والتي اعتبرت نهوضا بالإصلاح الزراعي واستقرار الأرياف، وتصفية القواعد الإقتصادية للإستعمار الفرنسي ( سيطرة المعمرين) وكل ماله علاقة بالإستعمار<sup>5</sup>، حيث أن مفهوم الثورة الزراعية حسب ميثاقها<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - بوعافية رضا، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، باتنة السنة الجامعية 2008-2009، ص30.

<sup>2</sup> - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة ثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص27.

<sup>3</sup> - القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 73/71 الصادر في 08/11/1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 97 الصادرة في 03/11/1971.

<sup>5</sup> - بورابة مريم، مرجع سابق، ص118.

<sup>6</sup> - يراجع في ذلك ميثاق الثورة الزراعية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية النصوص الأساسية وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش، ص11.

ليست مجرد تأميم لبعض الأراضي وإعادة توزيعها لمستفيدين معدمين،<sup>1</sup> بل وضعت مبادئ جديدة وأسلوب جديد عبرت عليه من خلال المادة الأولى من الأمر 73/71 "الأرض لمن يخدمها"<sup>2</sup>، وحسب المادة 19 من نفس الأمر فإن الأراضي الفلاحية في إطار هذا النظام صنفت إلى صنفين: الصنف الأول هي الأراضي التي أدمجت بصندوق الثورة الزراعية عن طريق الضم وهي الأراضي العمومية الزراعية أو الأراضي المعدة للزراعة الولاية، البلدية أراضي العرش.<sup>3</sup>

### ثالثا: الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية: بعد

فشل النظامين السابقين ( نظام التسيير الذاتي ونظام الثورة الزراعية)، حاول المشرع التدخل بوضع نظام جديد تداركا للخلل ومحاولا إصلاح ما يجب إصلاحه في القطاع الفلاحي، فأبقى على ملكية الدولة للأرض ونفس الأشخاص كذلك على نفس الأراضي الفلاحية ولكن التغيير كان في المنظومة التي ستحكم هذه العملية وتجعلها أكثر خدمة سواء للدولة أو المواطن الفلاح<sup>4</sup>، فشرعت نظام أسمته نظام المستثمرات الفلاحية والذي تجسد بتعليمات رئاسية صادرة في جويلية 1987 أعقبها منشور وزاري مشترك في 30/08/1987 والذي تضمن الطرق العملية لتوزيع الأراضي ووضع المخططات لتحديد المستثمرات الفلاحية الناجمة عن إعادة هيكلة القطاع الفلاحي<sup>5</sup>.

وكان الهدف من هذا المشروع هو إيجاد وسائل جديدة للاستغلال التي تزيد من قيمة الإنتاج والإستثمار ومن هنا جاء مصطلح المستثمرة الفلاحية<sup>6</sup>، وكان النظام الأساسي لها

1 - بوغافية رضا، مرجع سابق، ص 46.

2 - يراجع في ذلك ميثاق الثورة الزراعية، المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية النصوص الأساسية وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش، ص 59.

3 - بوغافية رضا، نفس المرجع، ص 77.

4 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة ثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 54.

5 - بوغافية رضا، نفس المرجع، ص 91.

6 - استحدث القانون مصطلح المستثمرة الفلاحية والتي لم تكن سابقا وهو ما يعني توجه الجزائر إلى الرأسمالية.

ينبني على الفصل بين الملكية وحق الإنتفاع واستقلالية التسيير ومسؤولية المنتجين<sup>1</sup>، والتي كانت لا تختلف عن النظامين السابقين، فسعى المشرع لإعطاء استقلالية أكثر للفلاحين في كل ما يخص الاستغلال والإنتاج وتحميلهم المسؤولية<sup>2</sup> وتكريس مبدأ المشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة.

وبالرغم من أن حق الإنتفاع يمنح للمستثمر حقا قابلا للإنتقال والتوريث وكذا الملكية على الأملاك السطحية دون الأرض وحرية التسيير المطلقة والدعم المالي من طرف صناديق التنمية الريفية والتعاون الفلاحي إلى غيره، إلا أن هذا النظام فشل كغيره من الأنظمة السابقة وهذا راجع إلى عدة أسباب أهمها: عدم التوافق بين المنتجين الفلاحين وتقسيم الأراضي عشوائيا وبيع العتاد الفلاحي وتحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية<sup>3</sup>، كل هذه الأسباب وغيرها جعل من فشل هذا النظام محققا، وألغى بصفة ضمنية في قانون التوجيه الفلاحي 16/08 وصراحة في القانون 03/10 في نص مادته 434<sup>4</sup> والذي أصبح هو النظام الساري العمل به في تسيير الأراضي الفلاحية التي كانت مسيرة سابقا كحق انتفاع دائم وأصبحت حق إمتياز قابل للتجديد.

**رابعاً: الأراضي الفلاحية المستثناة:** عند استقراء أحكام القانون 03/10 نجده لا يستثني أراضي فلاحية في مجال تطبيقه، ولكن بالرجوع لأحكام القانون 19/87 نلاحظ أنه إستثنى بعض الأصناف من الأراضي الفلاحية، ولأن مجال تطبيق القانون 03/10 هو على نفس الأراضي الفلاحية التي طبق عليها القانون 19/87 لذلك سنحاول تفصيل وتبيان هذه الأراضي من خلال ما يتقدم من نقاط:

1 - بوعافية رضا، مرجع سابق، ص96.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 05 من القانون 19/87، مصدر سابق.

3 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص70.

4 - نصت المادة 34 من القانون 03/10 على "تلغى أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وكذا كل الاحكام المخالفة لهذا القانون".

**(1) - الأراضي الفلاحية المستثناة بموجب القانون 19/87:** بالرجوع لنص المادة 04 من القانون 19/87 نجدها قد استثنت من مجال تطبيق حق الإنتفاع الدائم الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها ويطبق على المزارع النموذجية، مؤسسات التكوين والبحث، معاهد التنمية<sup>1</sup>، وبقي استغلالها وفقا لقانون الأملاك الوطنية والنصوص التي أقرها المشرع لأجل تسيير هذه المعاهد<sup>2</sup> ليصدر بشأنها مرسوم تنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011<sup>3</sup> تطبيقا لنص المادة 19 من قانون التوجيه الفلاحي<sup>4</sup> وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو ذات الطابع الاقتصادي أو الطابع العلمي والتكنولوجي<sup>5</sup>، حيث تمنح لها أراضي عن طريق التخصيص أو الامتياز بناء على دفتر شروط<sup>6</sup>.

**(2) - الأراضي الفلاحية المستثناة بموجب قوانين أخرى:** إضافة إلي الأراضي المستثناة في القانون 19/87 هناك أراضي أخرى قد استثناها المشرع وهي أراضي الاستصلاح الفلاحي الخاضعة للقانون رقم 18/83<sup>7</sup> المؤرخ في 23/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية كذلك الأراضي الرعوية والأراضي الغابية<sup>8</sup>.

## الفرع الثاني

### أطراف عقد الامتياز

نصت المادة 04 من القانون 03/10 على أن عقد الامتياز عقد تمنحه الدولة لشخص طبيعي هو صاحب حق الامتياز، ويتضح هنا أن العقد هو عقد إداري مبني على

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 04 من القانون رقم 19/87، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 91.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 19 من القانون رقم 16/08، مصدر سابق.

<sup>5</sup> - يراجع في ذلك المادة 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المذكور أعلاه.

<sup>6</sup> - جيلالي بلحاج، نفس المرجع، ص 92.

<sup>7</sup> - القانون رقم 18/83 المؤرخ في 23/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 34 الصادرة في: 16/08/1983.

<sup>8</sup> - جيلالي بلحاج، نفس المرجع، ص 92.

دفتر الشروط<sup>1</sup> والذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23<sup>2</sup> والذي يبرم بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة المانحة وهي مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو ما سنتناوله فيما يلي بداية ببيان المستثمر صاحب الامتياز ثم إلى الدولة المانحة للإمتياز.

### أولا / المستثمر صاحب الامتياز: لقد عرفت المادة 04 من القانون 03/10

على أن المستفيد من هذا الحق هو شخص طبيعي جزائري الجنسية<sup>3</sup> وهي شرط أساسي<sup>4</sup> يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، وهو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أم فردية، استفاد من أحكام القانون 19/87 وحصل على حق إنتفاع دائم وله عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي<sup>5</sup>، والملاحظ على المشرع أنه غير من صفة المنتج الفلاحي الذي تضمنه القانون 19/87 لصفة المستثمر صاحب الامتياز، على اعتبار أن المنتج يابى حاجاته العائلية فقط بينما المستثمر إضافة لتلبية حاجاته يهدف إلى تحقيق الأمن الغذائي وتقليص الإستيراد في المجال الفلاحي خاصة<sup>6</sup>، كما يجب أن يكون مستوفي لالتزاماته طبقا للمواد 1 و16 و17 و18<sup>7</sup> من القانون 19/87.

وأن لا يكون ممن استثنتهم المادة 07<sup>8</sup> من القانون 03/10 الذين حازوا أراضي واكتسبوا حقوقا مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية، الذين سقط حقهم في الإنتفاع عن

1 - دفتر الشروط هو مجموعة من المستندات والوثائق المكتوبة تحدد شروط العقد الذي تنوي الدولة ابرامها مع الطرف الآخر للعقد.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 79 الصادرة في 2010/12/23.

3 - زويبر بريك، مرجع سابق، ص 28.

4 - نقلا عن بريك زويبر، نفس المرجع "يتم إثبات الجنسية عن طريق بطاقة التعريف الوطنية لاغير، ولايهم أن تكون الجنسية مكتسبة أو أصلية".

5 - يراجع في ذلك نص المادة 05 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

6 - جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 137.

7 - يراجع في ذلك المواد 1 و16 و17 و18 من القانون رقم 19/87، مصدر سابق.

8 - يراجع في ذلك المادة 07 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

طريق القضاء، الذين ألغى الوالي استقادتهم في حق الانتفاع الدائم وكذا الملفات العالقة على مستوى الجهات القضائية إلى غاية صدور أحكام نهائية فيها، إضافة إلى ذلك ماجاء في دفتر الشروط من بنود من بينها التصريح الكاذب من طرف المستثمر صاحب الامتياز يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز إداريا من طرف مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

**ثانيا / الدولة المانحة:** باعتبار أن الدولة هي مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية ولتبقى حمايتها وعدم التنازل عنها بأي حالة من الحالات، منحت عقد الامتياز لاستغلال هذه الأراضي والأماك السطحية المتصلة بها، ونظرا للصعوبات التي واجهت الدولة في تسيير هذا المنح تم التخلي عن الأنظمة السابقة<sup>1</sup>، فقد استحدثت جهازا وإدارة مرافقة للمستثمر صاحب الامتياز وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزارة الفلاحة والذي يعتبر سلطة تابعة للدولة من أجل تحقيق السياسة العامة للاستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية والحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الممنوحة في إطار الامتياز<sup>2</sup>، فالمستثمر هنا يملك سلطة التمتع بالأرض في حدود قانونية والديوان هو الراعي والضابط للسياسة العقارية الفلاحية على هذه المستثمرات بكل الطرق<sup>3</sup>، إضافة إلى دور الديوان في منح الامتياز، هنالك من يساهم مساهمة كبرى من أجل اصدار عقد الامتياز، فدراسة الملفات لاتتم فقط على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إنما هناك لجنة ولأئمة تدرس الملفات التي تتطلب معلومات إضافية، أو التحقق من الوثائق<sup>4</sup>، وتكون نتيجة الدراسة إما قبول الملف وتحويله مرة أخرى إلى الديوان لاستكمال إجراءات التحويل من حق الإنتفاع إلى حق الامتياز، وإما رفض الملف لسبب من الأسباب المذكورة في المادة 06 من المرسوم رقم 326/10 فترسل للمعني رسالة معللة من طرف الوالي ونسخة منها إلى الديوان.

1 - زوبر بريك، مرجع سابق، ص 29.

2 - مخلوف سعيدة، آليات معالجة العقار الفلاحي في إطار الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة الجامعية 2018-2019، ص 22.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 4 و 6 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08، مصدر سابق.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 06 من المرسوم 326/10، مصدر سابق.

أما الجهة المساعدة الثانية فهي مديرية أملاك الدولة والتي تعتبر من المصالح الأولى المنشأة في الجزائر إبان الإستعمار<sup>1</sup>، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ومراقبة أملاك الدولة، حيث وبالرجوع لنص المادة 06 من القانون 03/10 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10<sup>2</sup> فهي المكلفة بإعداد وتحضير عقود الامتياز<sup>3</sup> طبقا للمرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>4</sup> نصت المادة 08 منه على "تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية مايلي: تقوم بتحضير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها".

ويكون تحرير العقود بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية<sup>5</sup> على شكل قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة للقيام بنفس المهام المسندة إليه<sup>6</sup>، فتتولى تحرير عقد الامتياز في ثلاث نسخ أصلية تحتفظ بواحدة وتسلم نسخة للمحافظة العقارية بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري ونسخة ثالثة ترسل للديوان من أجل أن يسلمها للمستثمر صاحب الامتياز، كما تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 07.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 06 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري معدل بالمرسوم التنفيذي 117/94 المؤرخ في 1994/06/01 والمرسوم التنفيذي 15/98 المؤرخ في 2015/04/04، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 10 الصادرة في: 1991/03/06.

<sup>5</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 06 الصادرة في: 1991/11/24.

<sup>6</sup> - بن علي علي، جبارة نورة، مقال بعنوان: المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية، مجلة المنهل الاقتصادي، مجلد 04، العدد 02، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، أكتوبر سنة 2021، ص 550.

<sup>7</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 08 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

## المبحث الثاني

### دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10

بما أن القانون 03/10 عرف الامتياز على أنه عقد إداري وليس حق تفاديا للوقوع في اللبس مع الحقوق المذكورة في القانون المدني<sup>1</sup>، فهو العقد الإداري الذي تمنح بموجبه الدولة شخص طبيعي جزائري يسمى "المستثمر صاحب الامتياز"

حيث نصت المادة 04 من القانون 03/10 على أن عقد الامتياز يمنح للمستثمر الفلاحي الحق في استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها لمدة محددة وأتاوة سنوية وبناء على دفتر الشروط.

فبصدور القانون 03/10 ألزم المشرع أعضاء المستثمرات الفلاحية والتي كانت خاضعة فيما سبق لأحكام القانون 19/87 سواء كانت مستثمرات فردية أو جماعية بإيداع طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز لدى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

## المطلب الأول

### الأراضي محل الامتياز

كما تم التطرق إليه في المبحث الأول فإن مجال تطبيق امتياز استغلال العقار الفلاحي يتمثل في أراضي المستثمرات الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 19/87 وكانت محل انتفاع دائم<sup>2</sup>، ولأن استغلال وتسيير الأراضي الفلاحية يتطلب تدخل الدولة باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في توجيه الاقتصاد، فكان لا بد لها من آليات لتجسيد سياستها في الأراضي الفلاحية والحفاظ عليها وتتمثل هذه الآلية في مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> - زويبر بريك، مرجع سابق، ص35.

<sup>2</sup> -يراجع في ذلك نص المادة 02 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

## الفرع الأول

## الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA

هو هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>1</sup> أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة<sup>3</sup> وباللغة الأجنبية:

**OFFICE-NATIONAL-DES-TERRES-AGRICOLES.**

حيث يتولى مهمة تنفيذ السياسة العقارية للدولة<sup>4</sup>، وفقا للأحكام الواردة في القانون 25/90<sup>5</sup> المؤرخ في 1990/11/18، فهو أداة تابعة للدولة يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وقد حدد المشرع مهامه وتنظيمه في المرسوم السالف الذكر المعدل والمتمم.

**أولا/ مهام الديوان:** يشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الركيزة الأساسية في سياسة الإقتصاد الفلاحي، إضافة إلى وظيفته المتمثلة في ضبط العقار<sup>6</sup> فالديوان يمارس مهامها تم تحديدها في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وكذلك في المرسوم التنفيذي 87/96 كما له مجموعة من المهام منحت له بموجب القانون 03/10 والرسوم التنفيذية 326/10.

<sup>1</sup> - هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" وتدعى في صلب الموضوع الديوان وهي تقوم بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز باسم الدولة.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 15 الصادرة في: 1996/02/28.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 01 من المرسوم 87/96 المعدل والمتمم، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 333/09 المؤرخ في 2009/10/22 المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 61 الصادرة في: 2009/10/25.

<sup>5</sup> - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1999/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 49 الصادرة في: 1990/11/18.

<sup>6</sup> - جيلالي مرجع سابق، ص 159.

**1- المهام المنوطة بالديوان في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90:**

-الأراضي الفلاحية التابعة للخواص والتي أثبتت قانوناً أنها غير مستغلة، وضعت قيد الاستغلال، أو الإيجار، أو البيع<sup>1</sup>، وهذه الأراضي تكون حيز الإستثمار أو تعرض للإيجار في حالة عجز مالكيها عن إستغلالها عجزاً مؤقتاً، وربما يصل الجزء إلى بيعها إذا ثبتت تعسفه بالرغم من خصوبة أرضه<sup>2</sup>.

-ممارسة حق الشفعة لإمتلاك الأراضي الموضوعة للبيع، فالديوان له الحق في ممارسة الشفعة بنص المادة 795 من الأمر 58/75<sup>3</sup>. المؤرخ في 26/09/1975.

-يطور الديوان جميع الوسائل سواء كانت تقنية أو مالية التي من شأنها المساعدة على عصنة المستثمرات الفلاحية<sup>4</sup>.

**2- المهام المنوطة بالديوان في ظل المرسوم 87/96 والقانون 03/10:**

-دراسة طلبات تحويل من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

-استغلال الأراضي الفلاحية التي تبقى بدون استغلال في حالة عدم وجود ورثة

للمستثمر المتوفي أو في حالة فسخ عقد الامتياز أو عدم اختيار الورثة لأحد لكيم

-مراقبة عدم استغلال الأراضي الفلاحية من قبل المستثمر صاحب الامتياز بعد حصوله على عقد الامتياز كما ورد في دفتر الشروط المبرم بين صاحب حق الامتياز والديوان، حيث نص في مادته الرابعة<sup>5</sup> أن للديوان الحق في الرقابة للوقوف على مدى مطابقة النشاطات المقامة على الأرض لأحكام القانون 03/10.

<sup>1</sup> -يراجع في ذلك نص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري 25/90، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 52، نفس المصدر.

<sup>3</sup> - يحتل الديوان المرتبة الرابعة بنص المادة 795 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني،

المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 31، سنة 2007.

في ترتيب الشفعة بعد مالك الرقبة والشريك في الشيوخ وصاحب حق الإنتفاع، وتقررت هنا استثناء من أجل الحفاظ على الوظيفة الاقتصادية للأراضي الفلاحية.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 58 من قانون التوجيه العقاري 25/90، مصدر سابق.

<sup>5</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

-إعداد وضبط بطاقات المستثمرات الفلاحية وإنشاء بنك للمعطيات حول العقار الفلاحي والسهر على تطويره<sup>1</sup>.

-ممارسة حق الشفعة باسم الدولة لامتلاك الأراضي عند التنازل عن حق الامتياز أو نقل حق الامتياز.

-يمكن للديوان إبرام صفقة أو اتفاق مع هيئات وطنية أو أجنبية وشراء أسهم مؤسسات أخرى، لتسهيل وتبسيط نشاطه<sup>2</sup>.

- السهر على وضعية العقار وعدم تغيير وجهته الفلاحية.

**ثانيا/ التنظيم والعمل:** يتشكل الديوان من مجلس إداري يدير عمله ومدير عام يسيره<sup>3</sup> يرأسه ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، ممثلين (2) عن الغرفة الوطنية للفلاحة ممثلين (2) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا، كما له أن يستعين بكل شخص يفيدته خلال مداولاته<sup>4</sup>.

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد عن طريق قرار يصدره الوزير المكلف بالفلاحة بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها<sup>5</sup> ويجتمع في دورتين عاديتين ودورة غير عادية متى تطلب ذلك ويكون بطلب من رئيس المجلس أو المدير العام أو من ثلث أعضاء المجلس<sup>6</sup>، ويتداول المجلس المسائل التي ترتبط بتنظيم عمل الديوان خاصة في نظامه الداخلي، برنامج العمل المسائل المالية، شروط إبرام الصفقات والإتفاقيات والمعاملات<sup>7</sup>.

1 - يراجع في ذلك نص المادة 02 من الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم، المتضمن دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراض الفلاحية.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96، مصدر سابق.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 10، نفس المصدر.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 13، نفس المصدر.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 15، نفس المصدر.

6 - يراجع في ذلك نص المادة 16، نفس المصدر.

7 - يراجع في ذلك نص المادة 12، نفس المصدر.

**ثالثا/ المدير العام:** يتم تعيين المدير العام بمرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة<sup>1</sup>، ويعتبر المسير العام للديوان مع احترام صلاحيات المجلس ويكمن دوره في تحضير إجتماعات مجلس الإدارة وينفذ نتائج مداولات مجلس الإدارة التي صادقت عليها السلطة الوصية، ويمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان، يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها ويبرم جميع الصفقات والعقود<sup>2</sup>.

والجدير بالذكر أن المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يؤطر ويشرف على مديريات ولائية عبر كامل الوطن، حيث كان سابقا 48 مديرية ولائية، واستحدث مؤخرا 10 مديريات أخرى تزامنا مع استحداث ولايات الجزائر لتصبح 58 مديرية<sup>3</sup> عبر كامل الوطن، وكل مديرية بها ثلاث مصالح تتمثل في مصلحة الإدارة والوسائل، مصلحة تسيير العقار الفلاحي، مصلحة تنظيم العقار الفلاحي<sup>4</sup>.

## الفرع الثاني

### إجراءات إيداع الملف

بعد صدور القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 كان يجب على كل مستفيد من أحكام القانون 19/87 والذين بحوزتهم عقد رسمي شهر لدى المحافظة العقارية أو قرار الوالي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 18، نفس المصدر.

<sup>3</sup> - المديريات المستحدثة هي المديرية الولائية ب: ولاية المغير، أولاد جلال، تقرت، بني عباس، عين قزام، برج باجي مختار، تميمون، عين صالح، جانت، المنبوعة.

<sup>4</sup> - قاسي نجاه، مقال بعنوان: صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 07، العدد 01، جامعة وهران 02، جانفي 2021، ص 132.

<sup>5</sup> - زويير بريك مرجع سابق، ص 36.

حيث نصت المادة 109<sup>1</sup> من القانون 03/10 والمادة 202<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 326/10 على كل عضو من مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية أن يودع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز بصفة فردية وليست جماعية<sup>3</sup>، ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية وخلال 18 شهرا، ويشمل الملف على الوثائق التالية<sup>4</sup>:

- 1- استمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ملحق.
- 2- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها<sup>5</sup>.
- 3- شهادة فردية للحالة المدنية.
- 4- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.
- 5- نسخة من مخطط أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- 6- تصريح من طرف المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفق قانون 03/10<sup>6</sup>.
- 7- محضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 326/10
- 8- توكيل يتم إعداده من قبل الورثة لدى موثق من أجل تمثيل الورثة أمام الديوان<sup>7</sup>.

1 - يراجع في ذلك نص المادة 09 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 02 من المرسوم رقم 326/10، مصدر سابق.

3 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق ص79.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

5 - في بداية عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز كانت الوثائق الثبوتية يصادق عليها في البلدية من طرف صاحب الطلب إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 363/14 المؤرخ في 2014/12/15 يتعلق بإلغاء الأحكام التنظيمية المتعلقة بالتصديق طبق الأصل على نسخ الوثائق المسلمة من طرف الإدارات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في: 2014/12/16.

6 - المقصود هنا هو تسديد مستحقات الاتاوة التي لم يتم تسديدها في ظل القانون 19/87 والتي حددت طبقا للمادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 المذكور سابقا.

7 - في حالة وفاة المستفيد في ظل القانون 03/10، يوكل الورثة أحدا منهم من أجل تمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالإجراءات الإدارية والقانونية نيابة عن موكله والوقوف بدلهم مع احتفاظ كل وريث بنصيبه وذكر منابه في عقد الامتياز.

فيقدم ورثة المستفيد إضافة إلى العقد الأصلي وعقد الفريضة<sup>1</sup> ووكالة اتفاقية موثقة فيها جميع ورثة المستفيد الأصلي مع توكيل أحدهم، وفي حالة رفض أحد الورثة أو عدم اتفاقهم على توكيل أحدهم فقد تم تدليل هذه الصعوبة بإصدار تعليمة من المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي أقرت إعتقاداً مبدأً بالأغلبية في توكيل أحدهم استناداً إلى نص المادة 716 من القانون المدني<sup>2</sup> التي أخذت بمبدأ الأغلبية في إدارة المال الشائع.

### الفرع الثالث

#### دراسة الملف

كما ذكرنا آنفاً يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة دراسة الملفات محل التحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وهنا نميز بين حالتين:

**أولاً / الحالة الأولى:** هي توفر كامل الوثائق في الملف وضمن الآجال القانونية وتقديمه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي بدوره يتفحص الملف فإن كان مستوفي للشروط فهنا يعد دفتر الشروط<sup>3</sup> وإمضائه من طرف صاحب الطلب ومدير الديوان ويحول الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز<sup>4</sup>، سواء كان صاحب الطلب في مستثمرة فردية أو جماعية يجب أن يقدم الملف بصفة فردية لكل مستثمر<sup>5</sup>.

**ثانياً / الحالة الثانية:** الملف ناقص ويستوجب بعض الوثائق الناقصة (مخطط، فريضة....)، فهنا تكمن مهمة الديوان في استلام الملف وتحويله بعد دراسته وفحص

<sup>1</sup> -جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص94.

<sup>2</sup> - نصت المادة 716 "يكون ملزماً للجميع كل ما يستقر عليه رأي الأغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة.... "

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 79.

<sup>5</sup> - نصت المادة 05 من القانون 03/10 "يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87... " بمعنى كل مستثمرة جماعية يمنح لمستثمريها عقد امتياز منفرد عكس القانون السابق الذي كان يحرر عقداً واحداً به كل أعضاء المستثمرة، وعمد القانون الحالي ذلك لتفادي الإشكالات التي وقعت في النظام السابق 19/87.

وتحديد الوثائق الناقصة يتم تحويل الملف إلى اللجنة الولائية المختصة ولأياً للبت فيه طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 1326/10<sup>1</sup>، فإن تم قبول قبوله من طرف أعضاء اللجنة<sup>2</sup> بعد دراسته يعاد إلى مديرية الديوان من أجل استكمال الإجراءات وإرساله لأملك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز، وإن كان الملف مرفوضاً فهنا يقوم الوالي بإعلام صاحب الطلب بهذا الرفض في رسالة معللة وترسل نسخة للديوان، ولصاحب الطلب بعد استلام الرسالة عن طريق البريد المضمن أن يطعن في قرار اللجنة كما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10<sup>3</sup>.

### الفرع الرابع

#### إشكالات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز.

بعد دراسة الملفات من طرف الديوان، وردت إشكالات عدة عرقلت سير عملية تحويل حق الإنتفاع إلى حق الامتياز وجعلت الملفات معلقة ومودعة لدى الديوان دون القيام بعملية إصدار عقود الامتياز ومن بين هذه الإشكالات نذكر مايلي:

**أولاً/ مشكل فارق المساحة وعدم تحيين المخططات:** وهذا الإشكال راجع لعدم قيام المصالح المعنية بعملية التحيين لمخططات المستثمرات الفلاحية التي كانت محل اقتطاع أو استرجاع أو نزع ملكية وعدم تنسيقها مع مديرية مسح الأراضي ومصالح الحفظ العقاري حسب ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 326/10<sup>1</sup> في حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين تتولى إدارة مسح الأراضي، بطلب من المعني، إعداد أو تحيين هذا المخطط".

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326 /10، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - أعضاء اللجنة كما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10 هم: مدير أملاك الدولة، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة برئاسة والي الولاية وما يلاحظ على هذه المادة هو غياب مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرغم من أن الملف تم دراسته والتدقيق فيه من طرف الديوان.

<sup>3</sup> - يراجع في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

والهدف من تعديل المساحة على مستوى مصالح مسح الأراضي لينعكس على ما هو موجود حقيقة في الوعاء العقاري، إلا أنه ورغم عدم تعديل المساحة والفارق الموجود بين الواقع والوثائق فقد تم إعداد عقود الامتياز لصالح المستثمرين بعد إرسال ملفاتهم إلى مديرية أملاك الدولة من طرف مديرية الديوان من أجل تحرير عقد الامتياز، على أن يتم تعديل المساحة بطلب من المعني طبقاً للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 326/10، لتسهيل عملية إصدار عقود الامتياز<sup>1</sup>.

**ثانياً/ مشكل النزاعات القضائية:** إن مشكل النزاع القضائي وبعد دراسة الملفات من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتبين أن الملف في حالة نزاع سواء بين المستثمرين فيما بينهم أو بين مستثمر وإدارة أو مستثمر مع الغير فإن كان النزاع بين أعضاء المستثمرة فهنا يؤول الإختصاص إلى القضاء العادي القسم العقاري، أو يكون الإختصاص للقسم الإداري متى كانت الإدارة طرفاً في النزاع وخاصة إدارة أملاك الدولة بحكم هي من تمثل الدولة، فيمكن أن يكون النزاع متعلقاً بتقسيم الأرض، أو طلب إلغاء حق الانتفاع<sup>2</sup>.

بعد تفحص الملف كما ذكرنا من طرف الديوان وتبين وجود نزاع فهنا الملف يبقى مجمداً على مستوى مصالح الديوان وإعلام صاحب الطلب بالتحويل بذلك إلى حين الفصل فيه قضائياً ونهائياً كما نصت عليه المادة 307<sup>3</sup> من القانون 03/10 والمادة 411<sup>4</sup> من المرسوم 326/10 وبعد صدور الحكم القضائي والذي يجب أن يكون حكماً نهائياً، على الديوان تنفيذ ما جاء فيه.

1 - لعشاش محمد، مقال بعنوان: إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 19/87 إلى حق امتياز، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، عدد 05، جامعة البويرة، 02 جوان 2019، ص 271.

2 - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 270.

3 - نصت المادة 7 على "...تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، إلى غاية اصدار الحكم النهائي"

4 - نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على "يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم على حق الامتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم إلى غاية بث الجهة القضائية فيها نهائياً".

**ثالثاً/ مشكل التنازل عن حق الانتفاع بعقود غير قانونية:** بعد نشأة الديوان ومباشرة مهامه الموكلة إليه أولها استلام الملفات المعنية بالتحويل من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز ظهرت عدة مشاكل منها كذلك مشكل التنازل عن حق الإنتفاع من طرف المنتفعين به إلى أطراف أخرى بعقود إما موثقة ولكن غير مشهورة وإما عقود عرفية وتفصيل ذلك كما يلي:

**(1) - العقود الموثقة وغير المشهورة:** كان في القانون السابق 19/87 الملغى الحق في التنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقد رسمي محرر لدى موثق طبقاً للقانون تحت طائلة البطلان<sup>1</sup>، وعليه كان يجب توثيق التنازل وتسجيله بمصلحة الضرائب وشهره بالمحافظة العقارية لينتقل حق الإنتفاع الدائم للمتصرف إليه<sup>2</sup>.

إلا أنه وبعد دراسة الملفات من طرف الديوان وإيداعها من قبل مستفيدين جدد (الذين تم التنازل لهم عن حق الانتفاع في ظل القانون 19/87) بعقود موثقة ولكن غير مشهورة مما يعني عدم إنتقال ملكية حق الإنتفاع الدائم إلى المستفيد الجديد باعتباره حق عيني عقاري، ونظراً لكثرة هذه الحالات وعجز الديوان عن التصرف حيالها تم تحويلها إلى اللجنة الولائية من أجل البت فيها حيث عولجت وقبلت من طرف اللجنة الولائية على اعتبار أن العقود موثقة ولكن لم تشهر فقد ارتأت هنا اللجنة إكمال الإجراءات بعد صدور عقد الامتياز للمستفيد الجديد وإشهاره بالمحافظة العقارية.

**(2) -العقود العرفية:** فتعتبر من الإشكالات العويصة التي صادفت مديرية الديوان لأنها قانوناً عقوداً باطلة<sup>3</sup>، حيث كان المنتجين الفلاحيين في ظل القانون 19/87 يتنازلون عن حق الإنتفاع بعقد عرفي دون تسجيل أو إشهار، ولأنه لا بد من حل لهذه التنازلات غير القانونية تم إحالة الملفات إلى اللجنة الولائية لدراستها وصدرت بشأنها تعليمة من الإدارة

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 35 من القانون رقم 19/87، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 792، 793 من القانون المدني المعدل والمتمم، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - المادة 120 من الأمر 91/70 مؤرخ في 15/12/1970 يتضمن تنظيم التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 78، الصادرة في 15/12/1970 (ملغى).

العامة للأملاك الوطنية<sup>1</sup> تسمح بدراسة هذه الملفات لأنها كانت تشكل عائقا في عملية تحويل حق الإنتفاع إلى حق الامتياز.

### الفرع الخامس

#### عدم إيداع ملف التحويل

نصت المادة 30 من القانون 03/10 على أن في حالة عدم إيداع الملفات أجل 18 شهرا من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، يعذر صاحب حق الإنتفاع باعذارين متباعدين بشهر يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان<sup>2</sup>، ويعتبر صاحب حق الإنتفاع متخلي عن حقوقه حيث يتم تبليغ المعني صاحب الإنتفاع بضرورة إيداع ملفه بعد استلامه للإعذار الأول عن طريق محضر قضائي فيستلمه شخصا أو عن أحد أفراد عائلته، وبعد الإعذار الأول بشهر من تاريخ الإستلام إن لم يودع ملفه يعذر بإعذار ثاني لمدة شهر مرة أخرى، فإن لم يودع يعتبر صاحب الإنتفاع أو ورثته متخلي عن حقه في التحويل من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز، ويسقط حقه بمقتضى قرار من الوالي ويشهر بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>، وتسترجع إدارة أملاك الدولة هذه الأراضي وأملاكها السطحية بكل الطرق<sup>4</sup> إلا الملفات التي تكون على مستوى القضاء فتبقى مؤجلة إلى غاية صدور حكم نهائي فيها<sup>5</sup>، وبعد إسقاط حق الإنتفاع تصبح هذه الأراضي الفلاحية أراضي متوفرة<sup>6</sup>.

### الفرع السادس

#### إصدار عقد الامتياز

بعد استيفاء الملف لكامل الشروط الواجب توفرها، يرسل إلى مديرية أملاك الدولة، وبعد تفحص وإمضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

1 - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 264.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 03 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 10 نفس المصدر.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 11 نفس المصدر.

6 - يراجع في ذلك نص المادة 17 من القانون رقم 03/10 مصدر سابق.

والمستفيد صاحب الامتياز من أجل تحرير عقد الامتياز، نجد أن عقد الامتياز يشمل على البيانات التالية:

لقب وإسم صاحب الامتياز إضافة إلى تاريخ ومكان ميلاده وعنوانه، والحصص المحصل عليها إن كانت مستثمرة جماعية على الشيوخ<sup>1</sup>، وإن كانت مستثمرة فردية تدون المساحة كما وردت في مخطط المسح، وإن كانت جماعية تدون المساحة مع ذلك الحصص متساوية<sup>2</sup>.

تدون في عقد الامتياز كذلك مدة الامتياز وهي 40 سنة قابلة للتجديد وموقع المستثمرة وحدودها، فبمجرد تحرير العقد وإمضائه من طرف مدير أملاك الدولة بتفويض من الوزير المكلف بالمالية يرسل إلى المحافظة العقارية من أجل التسجيل والإشهار ليعاد إلى أملاك الدولة التي بدورها ترسل نسخة واحدة من أصل ثلاث إلى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسلمه لصاحب الامتياز مع تسجيل المستثمرة في فهرس المستثمرات الفلاحية<sup>3</sup>.

## المطلب الثاني

### تسيير ورقابة الأراضي الفلاحية

إن الأراضي الفلاحية لها الأهمية البالغة في الإستقرار الإقتصادي كونها السبيل الأمثل لتحقيق للأمن الغذائي، ومن أجل ذلك سعت الدولة لتفادي سوء الاستغلال وعدم الإستثمار فيها، فأنشأت هيئات مهمتها الأساسية الرقابة على المستثمرات الفلاحية<sup>4</sup> من أجل ضمان استمرارها، وهذا لأن الدولة باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في توجيه الاقتصاد وحماية استغلال الأراضي الفلاحية<sup>5</sup>، أسندت هذه المهمة كما ذكرنا سابقا للديوان

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 12 نفس المصدر.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 15 نفس المصدر.

<sup>4</sup> - عايلي رضوان، آيت حمودة كهينة، مقال بعنوان: آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، مجلد 12 العدد الثالث، نوفمبر 2019، ص 18.

<sup>5</sup> - بورابة مريم، مرجع سابق، ص 291.

الوطني للأراضي الفلاحية، حيث وبعد عملية التحويل من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز وإصدار عقد الامتياز وتسليمه للمستثمر صاحب الامتياز تبدأ مرحلة الرقابة التي جعلت من أجل ضبط استغلال الوعاء العقاري<sup>1</sup>، وقصد ضمان استغلال أمثل وفرت آليات وقوانين تضمن حرية المستثمر صاحب الامتياز (حقوقه) من جهة وتفعيل الرقابة عليه من جهة أخرى (التزاماته) والهدف هو تسهيل عملية استغلال المستثمر الفلاحية لذا سنتطرق إلى حقوق والتزامات كلا الطرفين.

## الفرع الأول

### حقوق والتزامات المستثمر

بعد صدور عقد الامتياز واستلامه من طرف صاحب حق الامتياز، مرفقا بدفتر الشروط الذي فيه مجموعة من الحقوق والواجبات للمستفيد والدولة والتي كرسها القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10، حيث تبنى القانون نمط التنازل والحجز والتوريث<sup>2</sup> كأسلوب جديد<sup>3</sup> لاستغلال وتوسيع مهام المستثمر الفلاحية، وتحسين الإنتاج الفلاحي<sup>4</sup>.

فألزم المشرع صاحب حق الامتياز بالتزامات وواجبات من شأنها أن تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز إن لم يتقيد بها، كما أعطاه حقوقا يحفظ بها حقه في الامتياز.

**أولا / حقوق المستثمر صاحب الامتياز:** نصت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 حقوق المستثمر صاحب الامتياز<sup>5</sup> وهي:

1 - تواتي خوخة، مرجع سابق، ص 87.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 13 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

3 - كحيل حكيمة، مقال بعنوان: إشكالية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز من خلال نص المادتين 09 و30 من القانون 03/10، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، بدون سنة، ص 225.

4 - بريك زوبير، مرجع سابق، ص 43.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

**1-الحق في الاستغلال:** للمستثمر صاحب الامتياز الحرية في استغلال المستثمرة الفلاحية والتمتع بالأموال السطحية المتصلة<sup>1</sup> بها طيلة مدة الامتياز وهي 40 سنة قابلة للتجديد. ولكن بشرط عدم تغيير الوجهة الفلاحية للمستثمرة.

**2-الحق في القيام بكل تهيئة و/أو بناء لاستغلال أفضل:** ويكون لصاحب الامتياز هذا الحق بعد إيداع الطلب لدى مصالح الديوان يطلب فيه السماح له بالبناء في المستثمرة الفلاحية لما هو مفيد لها ويزيد من الإنتاج كبناء مستودع أو سكن دون الإخلال بالمساحة المرجعية المطلوبة لذلك<sup>2</sup>.

**3 -الحق في رهن حق الامتياز:** يمكن للمستثمر الحصول على قرض برهنه لحق الامتياز دون الأرض لأنها ملك للدولة، الغرض منه هو تشجيع الإستثمار والزيادة في الإنتاج، إذ يمكن له أن يرهنها لأي مؤسسة مالية وحق الامتياز هو الضمان وكذا البنائات الممكن تشييدها<sup>3</sup>.

**4-الحق في التنازل عن حق الامتياز:** منح المشرع لصاحب الامتياز حق التنازل عن حق الامتياز ونميز هنا بين حالتين:

**\*الحالة الأولى/** تحويل حق الامتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الامتياز: نصت المادة 14 من القانون 03/10 على " التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجزو/ أو بلوغ سن التقاعد" وقد أوردها المنشور الوزاري المشترك رقم 1809<sup>4</sup> المؤرخ في 2017/12/17 بشيء من التفصيل، حيث وبعد تقديم طلب التنازل عن حق الامتياز من طرف المستفيد لأحد ذوي الحقوق ( الزوجة، الإبن، البنت، الأخ...) ونموذج الطلب الموجود بالملحق المنشور الوزاري المشترك 1809 يثبت إرادة المستفيد صاحب الامتياز في التنازل عن حقه بالمجان لأحد

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 04 من القانون 03/10، مصدر سابق.

<sup>2</sup> -القرار الوزاري المشترك رقم002 المؤرخ في 2015/11/18 الذي يتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المنشور بالجريدة الرسمية عدد86 الصادرة في 13 /09/1992.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 12 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق والمادة 02 من دفتر الشروط.

<sup>4</sup> - المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05، مصدر سابق.

ذوي الحقوق من جهة ومن جهة أخرى قبول أحد ذوي الحقوق اكتسابه لهذا الحق، وتجدر الإشارة إلى أن حالة العجز تثبت بشهادة طبية من طبيب محلف<sup>1</sup>، وبعد إكمال كامل الوثائق والتي من أهمها اثبات صلة القرابة بين المستثمر والمتنازل له، يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير عقد إمتياز بالمدة المتبقية وشهره بالمحافظة العقارية وإلغاء عقد الامتياز الأول مع تحمل الطالب كل مصاريف تحويل حق الامتياز مع ضرورة خلو حق الامتياز من الديون كالأتاوة، القروض البنكية.

**\*الحالة الثانية/ تحويل حق الامتياز بمقابل للغير:** نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10 على أنه يحق لصاحب حق الامتياز التنازل عن حقه للغير بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بطلب يوضح فيه رغبته في التنازل عن حقه مع توضيح مبلغ التنازل وهوية المترشح لاقتناء حق الامتياز<sup>2</sup>.

**5-الحق في إنتقال حق الامتياز:** نصت المادة 13 من القانون 03/10 على أنه يمكن انتقال حق الامتياز للمدة المتبقية منه بعد وفاة المستثمر صاحب حق الامتياز لورثته<sup>3</sup>، وحددت المادة 25 من نفس القانون على منح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم ولهم أن:

**1-يختاروا واحدا منهم ليمثلهم مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر:** بوكالة موقعة من أغلبية الورثة يعدها موثق يعين فيها وريث ينوب عن الورثة ويمثلهم أمام الديوان ويتحمل أعباء وحقوق المستثمرة نيابة عنهم، ويعد عقد الامتياز باسم الوكيل مع ذكر كل الورثة ومنابهم حسب الفريضة<sup>4</sup>.

1 - المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017، مصدر سابق.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 13 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

4 - المنشور الوزاري المشترك 1809، المؤرخ في 05/12/2017، مصدر سابق.

2-التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم: في هذه الحالة يكون باتفاق جميع الورثة وأمام الموثق بتنازلهم الصريح بالمجان أو بمقابل لأحد الورثة وبعد توقيع دفتر الشروط وإرسال الملف لأمالك الدولة يحرر عقد امتياز باسم المتنازل له للمدة المتبقية من الامتياز<sup>1</sup>.

3-التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون: وفيه حالتان عند:

أ)- عند اتفاق الورثة: إذا لم يختار الورثة أحد ليمثلهم خلال سنة من طرف الديوان واعذارهم باعذارين، وبعد الإعدار الثاني بشهر إن لم تكن استجابة منهم يقوم الديوان بإخطار الجهة القضائية المختصة لأجل النظر في مآل الأرض محل الامتياز، وفي هذه المدة على الديوان أن يقوم باستغلال الأراضي بمعونة المستثمرين الأعضاء إن كانت مستثمرة جماعية، وإن كانت فردية إلحاقها بمزرعة نموذجية أو هيئة فلاحية الى غاية صدور حكم قضائي يقضي بتعيين وريث من الورثة لتمثيل البقية مع إيداع ملفه لمصالح الديوان يشمل على قرار

القاضي وعقد الفريضة وعقد امتياز المتوفى، ليعد له عقد امتياز كوكيل عن الورثة للمدة المتبقية من الامتياز<sup>2</sup>.

ب)- عند غياب الورثة: إن لم يكن هناك ورثة لصاحب حق الامتياز المتوفى، فعلى الديوان إخطار مديرية أملاك الدولة من أجل تطبيق المادة 351<sup>3</sup> من قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم، فتكون المستثمرة مستغلة من طرف الديوان إلى غاية صدور حكم قضائي يثبت انعدام الوارث لتصبح بعدها المستثمرة من الأراضي المتوفرة كما نصت المادة 417<sup>4</sup> من القانون 10/03.

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري المشترك 1809 المؤرخ في 05/12/2017، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - نفس المصدر.

<sup>3</sup> - القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 01/12/1990، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 52، الصادرة في: 02/12/1990.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 17 من القانون رقم 03/10 ، مصدر سابق.

**6-الحق في تجديد الامتياز:** يكون التجديد في حق الامتياز بطلب من صاحب حق الامتياز قبل سنة من انتهاء مدة الامتياز<sup>1</sup>، ويعتبر حق للمستثمر الذي أوفى بالتزاماته ويكون التجديد لحق الامتياز بإصدار عقد امتياز جديد بنفس الإجراءات التي تم العمل بها عند صدور العقد الأول<sup>2</sup>.

**7-الحق في الخروج من الشيوخ:** يكون هذا الحق إن كانت المستثمرة جماعية والهدف هو تشكيل مستثمرة فردية دون الإخلال بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>3</sup>، وهي أن لا تكون مساحة المستثمرة المراد تشكيلها مستثمرة فردية أقل من المساحة المرجعية<sup>4</sup>.

ويكون هذا الحق إن كانت المستثمرة جماعية والهدف هو تشكيل مستثمرة فردية دون الإخلال بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>5</sup>، وهي أن لا تكون مساحة المستثمرة المراد تشكيلها مستثمرة فردية أقل من المساحة المرجعية<sup>6</sup>، وحسب ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المذكور أعلاه يكون الخروج من الشيوخ بحالتين:

**\*حالة الخروج من الشيوخ بالطريقة الودية:** والمقصود هنا هو قبول باقي أعضاء المستثمرة الجماعية على خروج أحدهم منها، بطلب يوقعونه جميعا مع مخطط القسمة بالتراضي يودع لدى الديوان مع تقرير خبرة من خبير عقاري يبين المستثمرات الجديدة، وبعد توفر كل هذه الشروط يرخص الديوان بتشكيل المستثمرة الفردية ويوقع المعني دفتر الشروط ويرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير عقد امتياز وشهره لفائدته وتعديل

1 - يراجع في ذلك نص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

2 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 84.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 84 الصادرة في: 1997/12/21.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 490/97 المذكور أعلاه حيث تم توزيع المساحات حسب قدرة المناطق.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، المذكور أعلاه.

6 - يراجع في ذلك نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 490/97 المذكور أعلاه حيث تم توزيع المساحات حسب قدرة المناطق.

عقود المستثمرين الآخرين، وتعديل ترقيم بطاقة المستثمرة القديمة وتكون أعباء الخروج من الشيوخ على عاتق طالبيه<sup>1</sup>.

**\* حالة الخروج من الشيوخ عن طريق القضاء:** وتكون هذه الحالة إذا لم يوافق أعضاء المستثمرة الجماعية خروج أحد الأعضاء، يمكن له أن يلجأ للقضاء والنظر من طرف القاضي في طلبة طبقاً لأحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 490/97، في حالة قبول طلبه من طرف القاضي بصدور حكم قضائي يوقع دفتر الشروط ويرسل ملفه لمديرية أملاك الدولة لتحرير عقد امتياز باسمه مع تحمله لكافة أعباء الخروج من الشيوخ<sup>2</sup>.

**8- الحق في إنهاء عقد الامتياز:** نصت المادة 26 من القانون 03/10 على حالات نهاية مدة الامتياز ومن بينها طلب من صاحب حق الامتياز قبل إنقضاء مدة الامتياز، إذ له الحق في طلب فسخ عقد الامتياز إن رأى أن ذلك يخدم المستثمرة الفلاحية ولم يعد شاغل الأرض قادراً على استغلالها، فيودع طلباً لمصالح الديوان يطلب التنازل عن حقه في الامتياز وبناء على طلبه يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير عقد فسخ الامتياز وتصبح بعدها المستثمرة من الأراضي الفائضة.

**ثانياً / التزامات المستثمر صاحب الامتياز:** تتمثل التزامات المستثمر صاحب

الامتياز في تعهده على القيام بما يلي:

**1 - الإلتزام بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة:** نصت المادة 22 من القانون 03/10 على الزامية الإدارة والتسيير المباشر من طرف صاحب الامتياز على مستثمرته إن كانت مستثمرة فردية، وتعيين ممثل المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب اتفاقية فيما بينهم تحدد كيفية مساهمة كل عضو في أشغال المستثمرة والقيام بتسييرها وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك ملحق المنشور الوزاري المشترك 1809، المؤرخ في 05/12/2017، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك ملحق المنشور الوزاري المشترك 1809، المؤرخ في 05/12/2017، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 22 و 23 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

**2- الإلتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية:** عند استقراء المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو أداة ذات وجهة فلاحية"، ونص المادة 22 منه على ما يلي " يجب أن لا تقضي الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"، وبالنظر إلى المادة 87 من ذات القانون نلاحظ أنه يجرم تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية<sup>1</sup>.

**3- الإلتزام بعدم التأجير من الباطن:** إن تأجير الأرض من الباطن يعد إخلالا بأحكام القانون 03/10 وكذا الإلتزامات التعاقدية الواردة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 والتي من شأنها أن تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز من طرف أملاك الدولة بطلب من الديوان متى أثبت ذلك<sup>2</sup>.

**4- الإلتزام بدفع الأتاوة:** إن حق الامتياز يقابله أتاوة محددة بموجب قانون المالية<sup>3</sup> وهي تعد ضريبة على الأرض بمبلغ رمزي يدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويرسل صاحب حق الامتياز وصول دفعه للأتاوة كل سنة لمصالح الديوان<sup>4</sup>، وعدم دفعها لموسمين متتاليين (سنتين) يعد إخلالا بالتزامات المستثمر قد يؤدي إلى فسخ الامتياز إن لم يتدارك ذلك بعد إعداره من طرف الديوان<sup>5</sup>.

## الفرع الثاني

### حقوق الدولة

بما أن للمستثمر صاحب الامتياز التزامات عليه أن يقوم بها اتجاه الدولة والهدف منها هو الحفاظ على المستثمرة الفلاحية، فلكذلك للدولة حقوق على المستثمر تمارسها عليه

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - زوبير بريك، مرجع سابق، ص 86.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك قانون المالية لسنة 2010، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326 / 10، مصدر سابق.

<sup>5</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 29 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

تنفيذا للسياسة العقارية للدولة باعتبارها مانحة للإمتياز لذا سنتطرق إلى بعض من الحقوق والإلتزامات الخاصة بالدولة المتمثلة في هيئة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

**أولاً: حقوق الدولة:** يمكن تلخيص حقوق الدولة فيما تقدم من نقاط:

**1- الحق في ممارسة الشفعة:** لقد أقر قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/08 في مادته 52: "...يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة..."، ويقصد بها ممارسة الدولة للشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup>، ونصت المادة 15 من القانون 03/10 أنه يحق للدولة مالكة الرقبة ممارسة الشفعة عند رغبة صاحب الامتياز التنازل عن حقه بطلب يقدمه للديوان يوضح فيه رغبته بالتنازل مع ذكر اسم المرشح والتمن (تطرقنا لها في حقوق المستثمر)، ليتمكن الديوان أو أعضاء المستثمرة من ممارسة حق الشفعة، ونميز هنا أولوية الديوان في ممارسة الشفعة في المستثمرات الفلاحية الفردية فبعد تبليغه من طرف صاحب حق الامتياز بالتنازل يفصح الديوان إن كانت له رغبة بممارسة الشفعة من عدمها، فإن كانت النية في ممارسة الشفعة أعلن ذلك ويحل محل المشتري في كل حقوقه<sup>2</sup>.

أما فيما يخص المستثمرات الجماعية فنجد أن من له الحق في ممارسة الشفعة هم الشركاء أو باقي أعضاء المستثمرة ثم الديوان<sup>3</sup>.

1 - بريك زويير، مرجع سابق، ص 97.

2 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 87.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

وبالنظر لأحكام المادة 795 من القانون المدني<sup>1</sup> التي رتبت الشفعاء من حيث الأولوية وأولهم الدولة أو مالكة الرقبة ولكن في قانون 03/10 خالف ذلك في المستثمرات الفلاحية الجماعية لإعطاء الفرصة للأعضاء الآخرين والهدف هو المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية<sup>2</sup>.

**2- الحق في الرقابة:** جاء في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 في مادته الرابعة المعنونة ب: الرقابة من الديوان "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرات الفلاحية للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليهما مع أحكام القانون 03/10 والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا، يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول للمستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة".

وقد أوكلت له هذه المهمة بموجب المرسوم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 المذكور سابقا، ونصت عليه كذلك المادة 27<sup>3</sup> من المرسوم التنفيذي 326/10 وباعتباره ممثلا للدولة يقوم بالرقابة في أي وقت بالموازاة مع المصالح التقنية الفلاحية ومصالح أملاك الدولة<sup>4</sup>، ويقتضي الحق في الرقابة التأكد من أن المستثمر صاحب الامتياز ينفذ ويباشر في التزاماته طبقا لما ورد في دفتر الشروط وأن يقدم كل مايفيد ويساعد أعوان المراقبة في المعاينة من معلومات أو وثائق لأداء مهامهم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 975 من القانون المدني، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص87

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - سلخ محمد لمين، نفس المرجع، ص88.

<sup>5</sup> - نفس المرجع.

ينظم الديوان عن طريق أعوانه أو مستخدميه مراقبات دورية للمستثمرات الفلاحية من أجل المعاينة والنظر إن كان هناك إخلالات محتملة وهي التي تم ذكرها في المادة 29 من القانون 03/10 وهي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
  - عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سمة واحدة.
  - التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
  - عدم دفع الأتاوة بعد سنتين متتاليتين.
- وكذا الإخلال بالواجبات التعاقدية وكذا تلك المحددة في دفتر الشروط، فإن تم معاينة إحدى هذه الإخلالات من طرف أعوان الديوان يتم اثباتها عن طريق محضر قضائي وتبنيه صاحب الامتياز برفع الإخلال في ظرف شهرين<sup>1</sup>، وعند انتهاء الأجل، وفي حالة عدم رفع الخلل يقوم الديوان بطلب لأمالك الدولة بفسخ عقد الامتياز.

**3-الحق في فسخ عقد الامتياز:** بعد معاينة المستثمرة من طرف أعوان الديوان وما يترتب عنها من إخلالات المستثمر صاحب الامتياز والتي بدورها تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز، وهو قرار الإدارة بإدارتها المنفردة في فسخ عقد الامتياز إلا أن المادة 26 من القانون 03/10 أوضحت الحالات التي ينتهي فيها حق الامتياز:

(أ)-**عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده:** وتكون هذه الحالة عند مرور 40 سنة من مدة الامتياز ولم يجدد المستثمر طلبه الذي يجب أن يكون قبل سنة من إنقضاء مدة الامتياز، فهنا يعتبر رغبة غير مصرح بها للمستثمر صاحب الامتياز بالتخلي عن حقه في الامتياز، فبعد انتهاء آجال التجديد يتم إرسال طلب فسخ عقد الامتياز لإدارة أملاك الدولة.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك ملحق المنشور الوزاري المشترك 1809، المؤرخ في 05/12/2017، مصدر سابق.

(ب)- **بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز:** وهو رغبة صريحة من صاحب الامتياز بإنهاء حقه في الامتياز وذلك بإيداع طلب لدى مصالح الديوان يصرح فيه عن رغبته بإنهاء حقه في الامتياز (تم التطرق له في حقوق المستثمر).

(ج)- **عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته:** هو عدم احترام المستثمر لبنود دفتر الشروط<sup>1</sup> وما جاء في أحكام القانون 03/10<sup>2</sup>.

وفي كل الحالات تقوم إدارة الديوان بإرسال طلب فسخ عقد الامتياز لإدارة أملاك الدولة، فيتم تحرير عقد فسخ الامتياز وإشهاره بالمحافظة العقارية وإرسال نسخة أصلية منه للديوان ليتم تسليمها لصاحب الامتياز ففي الحالة الأولى والثانية يتم التسليم إداريا لأنها كانت رغبة صاحب الامتياز في الفسخ، أما الحالة الثالثة فهنا يكون تسليم فسخ عقد الامتياز عن طريق محضر قضائي إن رفض صاحب الامتياز استلام فسخ العقد من الديوان، لأن الفسخ كان بإرادة الدولة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إخلال المستثمر صاحب حق الامتياز بالتزاماته، وتسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالات التي هي عليها، مع خصم 10% من مبلغ التعويض لإدارة أملاك الدولة كتعويض عن الضرر<sup>3</sup>، وهذا التعويض يكون قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة - القضاء الإداري- بعريضة مرفوعة من طرف المستثمر وله الحق في المطالبة في مراجعة المبلغ من طرف إدارة أملاك الدولة إن كان غير منصف وغير عادل، ويكون الحكم قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة<sup>4</sup>.

**ثانيا/ إلتزامات الدولة:** لم يتعرض المشرع لإلتزامات الدولة لذا نستنتجها من خلال استقراء أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 والتي تتمثل في النقاط التالية:

- تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

1 - تكررت المادة 08 من دفتر الشروط أسبابا أخرى تؤدي إلى الفسخ الإداري لأن المستثمر أخل بالتزاماته التعاقدية والتي من بينها: التصريح الكاذب، عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 28 و 29 من القانون 03/10، مصدر سابق.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 26 من القانون 03/10 الفقرة 02 منه، مصدر سابق.

4 - بريك زوبير، مرجع سابق، ص 110.

- منح تراخيص المقررة قانونا لاستغلال منظم للأراضي الفلاحية كتراخيص البناء والتهيئة، رخصة الخروج من الشيوخ.
- يعد بنك المعلومات العقارية للأراضي الممنوحة في إطار الامتياز من خلال بطاقة المستثمرات الفلاحية.
- الوقوف على إجراءات الإعلان عن الترشح لإمتياز الأراضي الفلاحية.
- فتح باب الإدارة للمواطن والمستثمر صاحب الامتياز.

### الفرع الثالث

#### مميزات القانون 03/10

إضافة إلى الحقوق التي وردت في القانون 03/10 والتي كان معمولاً بها في القانون السابق 19/87 أتى قانون الامتياز 03/10 بعدة مزايا جديدة رأى أنها تحسن من إنتاجية الأراضي الفلاحية والتي تتمثل في:

**أولا/الشراكة:** حيث تعتبر من حقوق المستثمر صاحب الامتياز، ونصت عليها المادة 40 من القانون 19/87 "يمكن للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية في إطار التشريع المعمول به إبرام أي اتفاق تراه مفيدا لتحقيق أهدافها المشتركة"، ما يفهم من هذه المادة هو أن الشراكة كان منصوص عليها في القانون 19/87 ولكن كان مقتصرًا على أصحاب المستثمرات فقط، والإضافة التي أتى بها القانون 03/10 فقد سمح للغير بإبرام عقد الشراكة مع أصحاب الامتياز بموجب عقد رسمي مشهور ومع أشخاص طبيعيين ذو جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري<sup>1</sup>.

ما يلاحظ هنا هو أن المشرع فتح باب الشراكة أمام المستثمرين المهتمين بالقطاع الفلاحي من أجل إعادة تزويد المستثمرات برؤوس أموال لعصرنتها وإيجاد مصادر تمويل

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 21 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

أخرى غير القروض البنكية التي تشكل عائقا وصعوبة لأصحاب الامتياز لكثرة إجراءات الحصول على القروض<sup>1</sup>.

فالشراكة تساهم بشكل فعال في زيادة مردود المستثمرة إضافة إلى توفير المعادن الحديثة لتحسين المنتج وهي بمفهوم هذا القانون اتفاق وليس إيجار أو تنازل الهدف عقد يبرمه الموثق بين الشريك وصاحب الامتياز مع ضرورة إعلام الديوان بذلك<sup>2</sup>.

كما يجب أن تحترم نسبة المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر 09/09 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2009<sup>3</sup> ويكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات ولا يتجاوز المدة المتبقية للامتياز<sup>4</sup> ويشمل هوية الأطراف ومساهمة كل طرف وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام دون الإخلال بنص المادة 22 من القانون 03/10<sup>5</sup>.

**ثانيا/ امتياز الأراضي الفائضة:** يقصد بالأراضي المتوفرة أو الفائضة في ظل القانون 03/10 الأراضي التي:

- تم إسقاط حق الانتفاع الدائم للذين لم يودعوا ملفاتهم في الآجال المحددة.
- تم فسخ عقد الامتياز الخاص بأصحابها سواء بطلب منهم أو بعد إخلالهم بالتزاماتهم.
- لم تمنح في إطار الامتياز وبقيت متوفرة في ظل القانون 19/87<sup>6</sup>.

1 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص90.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 21 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

3 - الأمر رقم 09/09، المؤرخ في 2009/07/22، المتضمن قانون المالية لسنة 2009، المنشور بالجريدة الرسمية عدد:44 الصادرة في:2009/07/26.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 22 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

6 - يراجع في ذلك ملحق المنشور الوزاري المشترك 1809، المؤرخ في 2017/12/05، مصدر سابق.

حيث نصت المادة 17 من القانون 03/10 على منح الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأمالك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي<sup>1</sup> لمن لهم الأولوية وهم:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب متعددين.
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

فيرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلب إلى الوالي فيه قائمة بالأراضي المتوفرة مع ذكر المساحة ومكان الأراضي الفائضة ليقوم بالترخيص للديوان لإعادة توزيعها وذلك عن طريق إعلان الترشح لاختيار الأشخاص الذين سيتم منح لهم امتياز هذه الأراضي المتوفرة<sup>2</sup>، و صدر في ذلك قرار رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 يحدد كفاءات اعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المتوفرة<sup>3</sup>، وقد نص في مادته الأولى تطبيق المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 على أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية<sup>4</sup>.

على أن يقوم الديوان بإعلان الترشح عن طريق اعلان يدرج مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين باللغة العربية واللغة الفرنسية عن طريق إعلان يلصق على مستوى مقر الولاية والدوائر والبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية وكل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - ترخيص الوالي يكون بعد اطلاعه على المرسوم الغير منشور به أسماء الأشخاص المعادين لثورة التحرير.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 25 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - قرار رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11، يحدد كفاءات اعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المتوفرة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد:44 الصادرة في 2013/09/15.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 02 من القرار 1344، المؤرخ في 2012/11/11، المذكور أعلاه.

<sup>5</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 03 نفس المصدر.

ويحتوي الإعلان على موقع الأراضي التي ستمنح في إطار الامتياز وملف المترشح ومكان إيداع وتاريخ نهاية أجل إيداع الملفات<sup>1</sup>، وتدرس الملفات من طرف لجنة يرأسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup>، وبعد الانتهاء من دراسة الملفات تعد اللجنة محضر بأشغالها وترسل نسخة للمديرية العامة، وتعرض على الوالي المختص إقليمياً قائمة باسم المرشح أو المرشحين المقبولين<sup>3</sup>.

وما يلاحظ أن هو الديوان في هذه الحالة له دور مهم في منح حق الامتياز على الأراضي المتوفرة بعد استرجاعها من طرف أملاك الدولة لها بالحالات التي تم نكرها سابقاً.

**ثالثاً/ تجميع المستثمرات الفلاحية:** نصت المادة 11 من القانون 03/10 على "بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية، لا سيما من خلال تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز..."، حيث أنه وبالرغم من منع المشرع في القانون 03/10 من اكتساب شخص لأكثر من حق إمتياز واحد في مجموع التراب الوطني<sup>4</sup>، إلا أنه يسمح بذلك بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة عدم تجاوز مجموع القطعة المجمعة 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي 5490/97<sup>5</sup>، والمقصود بالمستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة هي كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى<sup>6</sup>، ودور الديوان هنا هو منح ترخيص اقتناء أكثر من حق امتياز<sup>7</sup> لتخصيص الأملاك

1 - يراجع في ذلك نص المادة 03 نفس المصدر.

2 - تتكون اللجنة من الأمين العام للغرفة الفلاحية الولائية، رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الإستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، تتولى الأمانة مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 07 من القرار 1344 من القرار المؤرخ في 2012/11/11، مصدر سابق.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 16 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

6 - يراجع في ذلك نص المادة 16 من القانون رقم 03/10، مصدر سابق.

7 - يراجع في ذلك النموذج رقم 03 الملحق بالمنشور الوزاري المشترك 1809، المؤرخ في 2017/12/05، مصدر سابق.

المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الإكتساب مع زيادة 20%<sup>1</sup>، لصالح المستثمرين المجاورين لهذه القطع<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 91.

## خلاصة الفصل الأول

لقد توصلنا من خلال الفصل الأول إلى أن الامتياز أسلوب جديد لإستغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة، وتم تجسيده بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 على الأراضي التي كانت خاضعة لأحكام القانون السابق 19/87 المؤرخ في 1987/09/06 الملغى.

وقد جاء القانون 03/10 بجملة من الميزات والخصائص لم تكن في الأنظمة السابقة، وهذه الخصائص تتمثل في العقد وطبيعته الإدارية المحدد المدة والقابل للتجديد مع إمكانية التنازل عنه للغير أو لذوي الحقوق، والخروج من الشيوخ وكذا الحق في الشراكة التي كانت سابقا بين أعضاء المستثمرات الفلاحية فقط، والآن فتح المشرع امطانية الشراكة أمام مستثمرين لتشجيع الإستثمار وتحقيق تنمية اقتصادية.

ويعد كذلك نمط عقد الامتياز في العقار الفلاحي يختلف عن بعض العقود الأخرى كعقد الامتياز في العقار الصناعي والسياحي، حيث يتم منحه لشخص طبيعي ذو جنسية جزائرية دون الشخص المعنوي.

وإنشاء الدولة لهيئات رقابية على المستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وأهمها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي الهدف من انشائه هو حماية الملكية الفلاحية للدولة.

وذلك من أجل حماية واستغلال الأراضي الفلاحية في إطارها الفلاحي واستقرارها الاقتصادي لبلوغ الأمن الغذائي في الجزائر.

الفصل الثاني: عقود الامتياز في

ظل النصوص الأخرى

## الفصل الثاني

### عقود الامتياز في ظل النصوص الأخرى

إن فكرة الامتياز تبلورت قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي 16/08<sup>1</sup>، أين كانت الدولة تمنح أراضي للإستفادة منها ولكن بعد استصلاحها، إذ صدر في هذا الشأن قانون الاستصلاح رقم 18/83<sup>2</sup> المؤرخ في 1983/08/03، وكان الهدف منه هو توسيع القاعدة الإنتاجية والرقعة الفلاحية.

ولقد عرفت المادة 08 من القانون 18/83 الاستصلاح على أنه "كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للإستغلال"، إذ انتهج المشرع في حقبة الثمانينات آلية استصلاح الأراضي من أجل اكتساب الملكية العقارية وتمهيدا لتبني النظام الرأسمالي، حيث طبق هذا القانون على الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية<sup>3</sup>، وكان يسمح بتملك أراضي الدولة الفلاحية<sup>4</sup>، عكس نظام الامتياز الذي أساسه هو قانون التوجيه الفلاحي 16/08، إذ نصت المادة 18 منه على "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأمالك الخاصة للدولة إلا في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة"، فكان المشرع قد منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في عدة قوانين ومراسيم وبعده صيغ منها الاستصلاح المؤدي للتمليك ومنها كذلك عن طريق الاستصلاح إطار الامتياز.

1 - القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، مرجع سابق.

2 - القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/03، المتعلق باكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، مرجع سابق.

3 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 98.

4 - سلخ محمد لمين، نفس المرجع.

## المبحث الأول:

## الإمتياز في إطار الاستصلاح

لقد انتهجت الدولة الجزائرية بعد الإستقلال العديد من الأنظمة وخصوصا في القطاع الفلاحي وهذا لأجل الاستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية والحفاظ على الثروة الفلاحية التي خلفها المستعمر .

وكان إلى جانب الأنظمة التي سبق ذكرها في الفصل الأول ( نظام التسيير الذاتي، نظام الثورة الزراعية ونظام المستثمرات الفلاحية) كرس نظام الاستصلاح بصدور القانون 18/83<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي له رقم 2724/83<sup>2</sup>، الذي اقتصر فقط على الأراضي الصحراوية الشاسعة المساحة والقابلة للفلاحة إذا استصلحت<sup>3</sup>، وكانت صيغة الاستصلاح فيه تكون بتملك الأرض بعد استصلاحها، إضافة إلى ذلك فإن المشرع رأى بأن الحافطة العقارية الفلاحية للدولة ستزول لذلك أصدر قانون التوجيه العقاري 25/90<sup>4</sup> المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، وقانون الأملاك الوطنية 30/90<sup>5</sup> المؤرخ في 01/12/1990، حيث أسسا مفهوما جديدا لاستغلال العقار وهو الامتياز عن طريق الاستصلاح ولمعرفة ماهو الاستصلاح والاستصلاح عن طريق الامتياز تم تقسيم المبحث إلى مطلبين، يتم التطرق في المطلب الأول إلى مفهوم الاستصلاح المؤدي للتملك بعد الإستقلال وفي المطلب الثاني مفهوم الاستصلاح عن طريق الامتياز

1 - القانون رقم 18/83، المؤرخ في 13/08/1983، مصدر سابق.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 724/83 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بجباية الملكية العقارية الفلاحية المنشور بالجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة في: 13/12/1983.

3 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 98.

4 - قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، مصدر سابق.

5 - قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، مصدر سابق.

## المطلب الأول

### مفهوم الاستصلاح المؤدي للتمليك

كما قلنا سابقا أن الاستصلاح نوعان لذا وقبل التطرق لهما سنتناول في المطلب الأول تعريفا للإستصلاح من الجانب اللغوي، ثم الجانب الإصطلاحي وجانبه القانوني في الفرع الأول، ونتناول نطاق تطبيق الاستصلاح على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### تعريف الاستصلاح

للإستصلاح عدة تعاريف من الناحية اللغوية والإصطلاحية وكذا القانونية سنعرضها فيما يلي:

**أولا/ التعريف اللغوي:** نقيض الاستفساد، استصلاح فلان أي طلب الصلاح والمصلحة، واستصلاح الشيء أي عده صالحا وأصلحه وطلب اصلاحه<sup>1</sup>، واستصلاح الأرض أي اعدادها للزراعة<sup>2</sup>.

**ثانيا/ التعريف الاصطلاحي:** هو تحويل أرض جرداء غير صالحة للزراعة إلى أرض صالحة وذلك عن طريق حفر آبار لجلب المياه من أجل القيام بالزراعة<sup>3</sup>.

### ثالثا/ التعريف القانوني:

**1- في ظل القانون 18/83:** عرفته المادة 08 من القانون 18/83 بأنه "كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال"<sup>4</sup>، وهو أول قانون يملك الأرض لمن

<sup>1</sup> - المعجم الوسيط الجزء الأول، ص 52.

<sup>2</sup> - موقع المعاني لكل اسم معنى، تعريف ومعنى استصلاح في معجم المعاني الجامع [www.almaany.com](http://www.almaany.com) تم الإطلاع بتاريخ 2023/04/15 على الساعة 23:56.

<sup>3</sup> - موقع ويكيبيديا: [http // www.ar.m.wikipedia.org/wiki](http://www.ar.m.wikipedia.org/wiki) ، مقالة عن استصلاح الأراضي تم الإطلاع بتاريخ 2023/04/15 على الساعة 00:15.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك المادة 08 من القانون 18/83، مرجع سابق.

يستصلحها<sup>1</sup>، ويقصد بالاستصلاح في هذا القانون هو كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد اخصابها وزرعها<sup>2</sup>، وهذه الأعمال تتم بالطرق العلمية الحديثة مع توفير الإمكانيات اللازمة خاصة من أجل تنفيذ برنامج الاستصلاح.

وكما ذكرنا يمكن هذا الاستصلاح من تملك مستصلح الأرض بالدينار الرمزي<sup>3</sup>، ويكون التملك بعد رفع الشرط الفاسخ وهو قيام المستثمر بإنجاز برنامج الاستصلاح الذي قدمه في الطلب وما يلاحظ هنا أن الدولة سعت لإعطاء الأراضي الفلاحية القابلة للاستصلاح في المناطق الصحراوية<sup>4</sup> لمدة 05 سنوات قبل التملك محاولة منها لوضع تنمية فلاحية خاصة في هذه المناطق الصحراوية وكذا المناطق الجبلية.

**(2) - في ظل المرسوم التنفيذي رقم 289/92:** لقد عرف المرسوم التنفيذي 289/92<sup>5</sup> المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، بأنه جميع الأعمال بتجديد الماء، التموين بالطاقة، سبل الوصول إلى المساحات، واستصلاح الأرض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها وإنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة.

حيث أن الدولة هنا هي من تساهم في الاستصلاح وتتكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وإيصال الكهرباء<sup>6</sup>، ويكون التملك بمقابل مادي عكس القانون 18/83 الذي كان فيه

1 - نعيمة حاجي، مقال بعنوان: النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية عدد 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، سنة 2018 ص 401.

2 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، ص 98.

3 - سراتي العايش، مقال بعنوان: الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي، جامعة أم البواقي سنة 2019.

4 - يراجع في ذلك الفصل الثالث من قانون 18/83، مصدر سابق.

5 - المرسوم التنفيذي 289/92، المؤرخ في 1992/07/06، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 55 الصادرة في: 1992/07/20.

6 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 105.

التنازل بمقابل رمزي فقط، وهذا راجع للأزمة الاقتصادية التي كانت تمر بها البلاد في ذلك الوقت<sup>1</sup>.

ما يلاحظ كذلك على هذا المرسوم أنه طبق في المناطق الصحراوية حصرا وعلى الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>2</sup>، لأن الأملاك الوطنية العمومية وطبقا لقانون الأملاك الوطنية غير قابلة للتصرف أو التمليك الخاص<sup>3</sup>.

**(3) - في ظل المرسوم التنفيذي 483/97:** لا يختلف تعريف الاستصلاح في هذا المرسوم عن التعريفين السابقين، إذ نصت المادة 02 منه على أنه يكون في عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة إلى تميمها<sup>4</sup>، لكن الاختلاف يكمن في استحداث نظام الامتياز في المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يحدد كليات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وبذلك فإن المرسوم يقوم على فكرة التزاوج بين الاستصلاح والامتياز<sup>6</sup> مع تكفل الدولة الجزئي أو الكلي بالنفقات الرامية إلى جلب المياه<sup>7</sup>.

إن التنازل يكون على شكل عقد بيع بعد استكمال برنامج الاستصلاح<sup>8</sup>، مرفق بدفتر الشروط، وكانت الغاية من هذا المرسوم هو جلب المستثمر الأجنبي في القطاع الفلاحي<sup>9</sup>.

1 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 105.

2 - سلخ محمد لمين، نفس المرجع، ص 106.

3 - تراجع في ذلك نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، مصدر سابق.

4 - تراجع في ذلك نص المادة 02 من المرسوم 483/97، مصدر سابق.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15/12/1997 الذي يحدد كليات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 17/12/1997.

6 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 106.

7 - سلخ محمد لمين، مقال بعنوان: انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد: 15، جانفي 2017، ص 300.

8 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 107.

9 - سلخ محمد لمين، نفس المرجع، ص 108.

ويكون ذلك دون التنازل له عن ملكية الأرض إذ من شروط التنازل هو الجنسية الجزائرية<sup>1</sup>.

وما يلاحظ عن المرسوم التنفيذي 483/97 في عملية تحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل لصالح صاحب الامتياز على الأرض الفلاحية هو امتثاله لبنود دفتر الشروط وفي حالة الإخلال يتم اللجوء إلى القضاء طبقا للمادة 18<sup>2</sup> منه، إلا أن إجراءات التنازل آنذاك كانت تسير بوتيرة جد بطيئة من طرف إدارة أملاك الدولة ضف إلى ذلك عدم تناول المرسوم لإجراءات التنازل بالتفصيل اللازم<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 483/97

بما أن المرسوم التنفيذي 843/97 هو من جاء بفكرة الامتياز موضوع دراستنا سنتطرق إلى مجال تطبيقه بشيء من التفصيل لأنه أوسع من الأنظمة السابقة الذكر من حيث مجال التطبيق، فقد نصت المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 418/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، المعدلة والمتممة بالمادة 148 من الأمر رقم 27/95<sup>5</sup> المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 والمذكورة أعلاه<sup>6</sup>.

كما نصت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97 على أن الاستصلاح يقصد به كل عمليات الإستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 15 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

<sup>3</sup> - سلخ محمد لمين، إنعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر مرجع سابق، ص 302.

<sup>4</sup> - المرسوم التشريعي 18/93، المؤرخ في 1993/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 88، الصادرة بتاريخ: 1993/12/30.

<sup>5</sup> - الأمر رقم 27/95، المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة بتاريخ: 1995/12/31.

<sup>6</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97، مصدر سابق.

منتجة وإلى تميمها، والمادة 03 منه نصت على " الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه هو تصرف الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية".

من خلال ماسبق نرى بأن نظام الاستصلاح يشمل كل الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، وتكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والمالية والري، وأن تكون داخل محيط محدد مسبقا فيه أحداثيات المحيط والمساحة بالهكتار<sup>1</sup>، إلا أن المنشور الوزاري المشترك رقم 2323 المؤرخ في 1999/06/29 الذي جاء به المشرع ليوضح كيفية تطبيق المرسوم 483/97 نلاحظ أنه شمل أراضي أخرى غير الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة<sup>3</sup>، ولم يلتزم بشرح وتبيان كيفية تطبيق أحكام المرسوم 483/97 بل أصدر أحكاما جديدة كضم الأملك الوطنية العامة والتنازل عنها وهذا الأمر يتنافى مع مضمونه لأن الأملك الوطنية لا يمكن التنازل عنها لشمولها بالحماية الثلاثية<sup>4</sup>، إلا أنه أراد من خلال إضافة الأملك الغابية التي تتواجد في المناطق الجبلية واستصلاحها وفقا للنصوص المنظمة لذلك والغاية من ذلك هو توسيع تطبيق هذا النظام.

## المطلب الثاني

### مفهوم الاستصلاح في إطار الامتياز

بعدما كان اعتماد الدولة الجزائرية على مبدأ التنازل عن الأراضي الفلاحية لمن يستصلحها والذي تم تبيانها في المطلب الأول من حيث المراسيم التي تناولت أسلوب التمليك، آخرها المرسوم التنفيذي 483/97 الذي تم الغاؤه ضميا من خلال قانون التوجيه

1 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري مرجع سابق، ص 108.

2 - المنشور الوزاري المشترك رقم 323، المؤرخ في 1999/06/29 المتعلق بكيفيات انجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

3 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 109.

4 - سلخ محمد لمين، نفس المرجع.

الفلاحي باعتماد نمط الامتياز فقط دون تملك للأراضي الفلاحية<sup>1</sup>، وتم تعويضه بالمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 والمتعلق بإنشاء المستثمرات المخصصة للفلاحة وتربية المواشي الذي عدل بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/07/14 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، والمخصص للإستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

وبعد ذلك تم الغاؤه صراحة بالمرسوم التنفيذي رقم 21/432 المؤرخ في 2021/11/04، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ضف إلى ذلك المرسوم التنفيذي 11/06<sup>3</sup> المؤرخ في 2011/01/10 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، وكان الهدف منهم هو تحديد أحكام الإستفادة من العقار الفلاحي المخصص للإستثمار في مجال استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، حيث جاءت بالعديد من الأحكام سنتطرق لها فيما يتقدم من نقاط بداية نتناول في الفرع الأول كيف تم تخصيص عقار أو امتياز فلاحي للمؤسسات العمومية في إطار المرسوم التنفيذي 11/06، والفرع الثاني نتناول فيه استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز من خلال انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتحيين شروط الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، وكفرع ثالث نخصه لدراسة المرسوم التنفيذي 21/432 وهو آخر ماتم إصداره في ما يخص استغلال العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2023/11/29 الذي يحدد كيفيات مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها لتسوية وضعية المستغلين للأراضي الفلاحية بدون سندات.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 21/432، المؤرخ في 2021/11/04، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة في: 2021/11/07.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 11/06 المؤرخ في 2011/01/10، مصدر سابق.

## الفرع الأول

## الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 06/11

لقد تناول المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10/11/2011 أسلوبين لاستغلال العقار الفلاحي وهما التخصيص والامتياز.

**أولاً/ الإمتياز:** فقد سبق تعريفه بالرجوع إلى قانون التوجيه الفلاحي 16/08، فهو العقد الذي تمنح بموجبه السلطة الناتجة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية<sup>1</sup>، كما أنه نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>2</sup>.

**ثانياً/ التخصيص:** هو "أحد أوجه تسيير الأملاك الوطنية الخاصة الذي يقترب من أوجه استعمال الأملاك الوطنية العمومية، ويهدف إلى تحقيق المنفعة العامة ووضعه تحت تصرف مرفق عمومي"<sup>3</sup>.

**(1)-أنواعه:** من خلال استقراء أحكام المرسوم 06/11 نجد بأن هناك فيه نوعان من التخصيص وهما:

**(أ)-تخصيص داخلي:** وهو وضع شخص عمومي أحد أملاكه تحت تصرف إحدى المصالح التابعة له كتخصيص مديرية أملاك الدولة كمثل للدولة عقار لفائدة مديرية الصحة وهو بدون مقابل.

**(ب)-تخصيص خارجي:** عندما يضع شخص عمومي أحد أملاكه الخاصة تحت تصرف شخص عمومي آخر، مثل البلدية فتخصص أملاك الدولة عقارا لها بمقابل مادي<sup>4</sup>.

نميز هنا أنه تم وضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الاستغلال تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني عن

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 03 من قانون 16/08، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 17 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - بدر شنوف، مرجع سابق، ص 70.

<sup>4</sup> - بدر شنوف، نفس المرجع، ص 69 .

طريق التخصيص<sup>1</sup>، والأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها تحت تصرفها عن طريق الامتياز مقابل دفع أتاوة سنوية<sup>2</sup>.

## 2- شروط منح التخصيص أو الامتياز: من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 06/11

نستخلص بعضا من الشروط الواجب توفرها للحصول على التخصيص أو الامتياز وهي:

- أن يكون المنح لفائدة الأشخاص المعنوية وهي الهيئات والمؤسسات العمومية.
- الهدف من المنح هو تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد<sup>3</sup>.
- التخصيص يكون للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني كالجامعات، والامتياز يكون للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية مثل سونغاز.

## 3- إيداع الطلب: هنا نميز بين نوعين من حالات إيداع الطلب

(أ)- النوع الأول: بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي

والتكنولوجي والتقني، يودع طلب التخصيص لدى الوزير المكلف بالمالية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة، ويبين في طلبه مايلي:

- طبيعة الأراضي الفلاحية وقوامها وموقعها.

- مخطط مسح الأراضي أو مخطط التحديد والحد الفاصل، عند الاقتضاء.

- وبعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة يعد عقد اداري من طرف مديرية أملاك الدولة

المختصة إقليميا محل العقار الفلاحي<sup>4</sup>.

1 - يراجع في ذلك نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11، مصدر سابق.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 04 من نفس المصدر.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11، مصدر سابق.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 05 من نفس المصدر.

(ب) - النوع الثاني: يكون بالنسبة للمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية والإقتصادية فيودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع تبيان مايلي:

- الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة.

- طبيعة الأملاك المعنية وقوامها وموقعها.

- الإستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف<sup>1</sup>.

فيتم دراسة الطلب من طرف مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير عقد الامتياز، كما يجب أن يرفق الملف بدفتر شروط موافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة محددًا فيه شروط استغلال المادة النباتية أو الحيوانية المعنية ونتاجها وتسويقها<sup>2</sup>.

يودع الطلب في أجل 06 أشهر من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية<sup>3</sup> سواء فيما يخص التخصيص أو الامتياز، وقد نص المشرع على ضرورة الإلتزام بأحكام هذا المرسوم وذلك بصيانة الأراضي الفلاحية المخصصة أو التي أعدت للإمتياز والمحافظة عليها<sup>4</sup>، إذ يترتب على عاتق الدولة اتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهة أي مخالفة وذلك بالرقابة الدورية خاصة في الأراضي محل الامتياز، فتكون الرقابة من طرف أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي أي وقت<sup>5</sup>، وفي حالة المخالفة أو الإخلال بالإلتزامات التي تم تبيانها في دفتر الشروط يتم فسخ الامتياز<sup>6</sup>.

1 - يراجع في ذلك نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11، مصدر سابق.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 07 نفس المصدر.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 08 نفس المصدر.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 09 نفس المصدر.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 10 نفس المصدر.

6 - يراجع في ذلك نص المادة 11 نفس المصدر.

## الفرع الثاني

## الامتياز في إطار المنشورين الوزاريين 108 و 1839

سبق وقلنا أن قانون التوجيه الفلاحي في المادة<sup>17</sup> منه قد اعتمد نظام الامتياز في منح الأراضي الفلاحية مراعاة منه للحفاظ على الحافطة العقارية الفلاحية، ضف إلى ذلك ومن أجل تحقيق الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي<sup>2</sup> صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108<sup>3</sup> المؤرخ في 2011/02/23 حول إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وتم تحيينه بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839<sup>4</sup> المؤرخ في 2017/12/14 والمتضمن الإستفادة من العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للإستثمار في إطار استصلاح الأراضي.

**أولا / المنشور الوزاري المشترك رقم 108:** صدر هذا المنشور لتحديد أحكام الإستفادة من الأراضي الغير فلاحية في الأصل لاستصلاحها بمساهمة من الدولة<sup>5</sup>، ولهذا تم تحديد طبيعة الأراضي لإنشاء مستثمرات جديدة في إطار المنشور الوزاري المشترك 108.

**1- تحديد المحيطات:** حيث تقوم الدولة بتحديد المحيطات القابلة لإنشاء مستثمرات فلاحية سواء على الأراضي غير المستغلة وتابعة للخواص أو أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة، ثم الإعلان عنها للمتشحين على مستوى كافة البلديات.

**(أ) بخصوص الأراضي التابعة للخواص وغير مستغلة:** تشجيعا من الدولة لتثمين ممتلكات الفلاحين من أجل انشاء مستثمرات للفلاحة وتربية الحيوانات، وعليه دعت كل مالك لأرض فلاحية أثبت ملكيته ويملك مشروع لتثمية وتثمين ممتلكاته له أن يتقدم إلى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتقديم مشروعه من أجل المصادقة عليه

1 - يراجع في ذلك نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08، مصدر سابق.

2 - نعيمة حاجي/ مرجع سابق، ص 405.

3 - المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

4 - المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14، المتضمن الإستفادة من العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للإستثمار في إطار استصلاح الأراضي.

5 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 93.

وتسجيل مستثمرته، كما له وبعد إمضاء دفتر الشروط مع الديوان مرفوقا بسند الملكية أن يستفيد من قرض مدعم من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية في حدود 1.000.000.00 دينار للهكتار الواحد ورهن ملكيته ضمانا للقرض<sup>1</sup>، وإن كانت مستثمرته لم تتجاوز 10 هكتارات فهذا له أن يستفيد من دراسات معمقة لمستثمرته يعدها المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية<sup>2</sup>، وعند الضرورة مرافقة شخصية يضمنها له إدارات المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية أثناء مرحلة تقيم الأراضي.

(ب) - بخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المزمع انشاؤها على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة: تتمثل إجراءات الإستفادة منها بتحديد المحيطات والإعلان عنها عبر البلديات بشرط أن يكون المرشحين المهتمين لهم مشروع تنمية وتقييم للأراضي التي تمنح لهم وعلى هذا الأساس تم تحديد ثلاث وضعيات من حيث دلالة الأراضي، إمكانياتها من جهة، وإمكانيات المستثمرين من جهة أخرى<sup>3</sup>.

\* **الوضعيات الأولى:** تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز 10 هكتارات وتكون متغيرة بتغير المناطق وإمكانيات المحيطات، وهذا من أجل وضع مستثمرات فلاحية ناجحة وقابلة للحياة، فيتم الإعلان في إظهار المنفعة من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة مع ممثلي البلديات المعنية ومسؤولي الفلاحة، محافظة الغابات، البيئة والموارد المائية والأمالك الوطنية.

1 - المنشور الوزاري المشترك رقم 108، مصدر سابق.

2 - أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 333/10 المؤرخ في 2010/12/29 يتضمن انشاء المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 01 الصادرة في: 2011/01/19.

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 108، مصدر سابق.

\* **الوضعية الثانية:** تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة 10 هكتارات والأقل من المساحة المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10<sup>1</sup> المؤرخ في 2010/12/23.

تم فيها نفس الخطوات المذكورة في الوضعية الأولى المتغير هنا هو رئاسة الوالي للجنة المكلفة بانتقاء المترشحين، وعلى صاحب الطلب إرفاق مشروع التنمية بدراسة ومخطط استثمار والمساحة تحدد تبعاً للمنطقة ونظام الزراعة ونمط التوجيه<sup>2</sup>.

\* **الوضعية الثالثة:** تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في الوضعية 2 أي أكثر من 20 هكتار، يتم ترتيب الملفات من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي، ثم تخضع لرأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية وتحدد القطع ويمنح الامتياز طبقاً للمنشور الوزاري 108.

**2- الاستفادة من الامتياز:** تدرس الملفات من طرف اللجنة المكلفة بتقييم وانتقاء مشاريع المترشحين للمحيطات المنشأة ضمن مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، يتم انتقاء مترشح للإستفادة من حق الامتياز لقطعة أرض تابعة للدولة حيث يوضح فيها اسم ولقب وميلاد المترشح، إضافة إلى مؤهلاته ومساحة القطعة واسم المحيط ومكان تواجده، تسلم للمعني الذي بدوره يقوم بتقديم الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحصول على حق الامتياز لتلك القطعة الممنوحة له، ويوقع دفتر الشروط الذي هو نفسه الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، ويرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>، حيث يتم منح الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب حق الامتياز، ويلتزم صاحب الامتياز بالشرع في الأشغال خلال 06 أشهر من تاريخ استلامه لعقد الامتياز وفي حالة عدم قيامه بالأشغال ضمن الآجال يتم فسخ العقد بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة بعد توجيه إعداز للمستثمر عن طريق محضر قضائي.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مصدر سابق.

2 - المنشور الوزاري المشترك رقم 108، مصدر سابق.

3 - نفس المصدر.

**3-مزايا المنشور الوزاري 108:**

- قروض بمليون دينار للمستفيد من قطعة أرض تقل عن 10 هكتارات.
- دراسات مجانية لتعزيز عمليات التثمين من طرف المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية.
- المرافقة الشخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للتهيئة الريفية لصاحب حق الامتياز.
- حرية أصحاب حق الامتياز في التفاوض مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية من أجل الحصول على قرض إذا كان مستفيد من مساحة أكبر من 10 هكتارات.
- الإعفاء من الأتاوة لمدة 10 سنوات مهما كانت المساحة المستفاد بها.

**4-نهاية الامتياز: يتم انهاء الامتياز إما ب:**

- اتفاق الطرفين وفي أي وقت.
- بمبادرة صاحب الامتياز، مع تحمله المصاريف المترتبة عن ذلك.
- بعد انهاء مدة الامتياز، وعد طلب التجديد من طرف صاحب الامتياز.
- في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. إخلال المستثمر بالتزاماته المبينة في بنود دفتر الشروط.

**ثانيا / المنشور الوزاري المشترك 1839: تم اصدار المنشور الوزاري 1839**

لتحيين شروط وإجراءات الإستفادة من العقار الفلاحي المخصص للإستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وشمل عدة نقاط تتماشى والطابع الاستثماري الذي جاء به مضمون المنشور 1839 وللقيام بذلك تم تحديد فئتين من المشاريع الإستثمارية وهما:

**1- المشاريع الفلاحية المصغرة: وهي المشاريع التي تتجز في قطعة أرضية لا**

تتجاوز 20 هكتار، وتكون أرض قابلة للإستصلاح، وشروط الإستفادة من هذا النظام لم يحددها المشور الوزاري المشترك 1839<sup>1</sup>، إلا أنه يتم استنتاجها من أحكام هذا

<sup>1</sup> - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة ثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق ص 94.

المنشور وهي أن يكون شخص طبيعي أو معنوي<sup>1</sup>، ممارسا للنشاط الفلاحي وله قدرات علمية وتقنية في هذا المجال، خريجي الجامعات أو التكوين المهني في مجال الفلاحة وكذا الراغبين في الإستثمار المقيمين مكان تواجد المحيط<sup>2</sup>، وتكون إجراءات الإستفادة منه بتحديد المحيط وإنشائه ثم فتح باب استلام ملفات المترشحين على مستوى المجلس الشعبي البلدي ثم تدرس الملفات من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة ويجب أن تأخذ اللجنة بالحسبان قدراتهم التقنية والمالية مع اعتبار طبيعة المشروع المقدم ونجاعته<sup>3</sup>.

(أ) - الإستفادة من الامتياز: تدرس الملفات وتحرر بشأنها مداوالات إلى الوالي من أجل المصادقة عليها لتحرر بعدها لجنة الدائرة مقررات التأهيل<sup>4</sup> للإستفادة من الامتياز وتبلغ للمعنيين في أجل شهر من تاريخ المصادقة على مداوالات اللجنة<sup>5</sup>، يحدد مقرر التأهيل لقب واسم المستفيد وتاريخ ميلاده وكذا نسبه أو اسم الشركة عند الإقتضاء، المساحة المعنية والموقع المحيط، تحديد القطعة وطبيعة المشروع<sup>6</sup>، وبعد توقيع المستفيد على دفتر الشروط المتعلق بالامتياز لدي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ترسل إلى مصالح أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز ويتضمن الملف:

- نسخة من مقرر التأهيل.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- بطاقة شخصية للحالة المدنية للأشخاص الطبيعيين أو نسخة من القانون الأساسي للأشخاص المعنويين.

1 - لم يحدد المشرع اشتراط الجنسية الجزائرية من عدمها.

2 - سلخ محمد لمين، محاضرات في العقار الفلاحي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، مرجع سابق، ص 94.

3 - المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، مصدر سابق.

4 - كانت في المنشور الوزاري رقم 108 تسمى شهادة انتقاء وحينت في المنشور الوزاري 1839 بمقرر تأهيل.

5 - المنشور الوزاري رقم 1839، مصدر سابق.

6 - نفس المصدر.

- تصميم طوبوغرافي للقطعة الأرضية موضوع المنح أو وثيقة مسح تعد بطلب من الراغب عندما تكون البلدية قد تعرضت للمسح<sup>1</sup>
- يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة في أجل 15 يوم من تاريخ إمضاء دفتر الشروط ويحرر العقد ويسجل ويشهر ويسلم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 45 يوما ليسلم إلى المستفيد للشروع في الأشغال.

### (ب)-مزايا المنشور الوزاري 1839:

- تحمل الدولة على عاتقها الأعمال الهيكلية كتجهيز المحيطات بالمضخات التي تعمل بالديزل أو بالمولدات الكهربائية، كما يمكن للجماعات المحلية أن تساهم في عمليات الكهرباء وفي إطار مراقبة حاملي المشاريع المصغرة من خلال التماس مساهمة صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية<sup>2</sup>.

ويجدر بالذكر أن المنشور الوزاري المشترك 108 لسنة 2011 من مزاياه عدم دفع الأتاوة لمدة عشر سنوات بينما المنشور الوزاري 1839 لم ينص على ذلك صراحة إلا أنه يستشف أن المدة هي نفسها 10 سنوات.

### 2-مشاريع الاستثمار الكبرى: تتعلق هذه المشاريع ب:

- مشاريع موجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية.
- مشاريع الاستثمار التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة.
- مشاريع تتوفر على دراسة ومخطط الاستثمار تتضمنان بالخصوص انجاز الأعمال الهيكلية وتتخذ هذه الدراسات كمعايير لإختيار المستثمرين.
- مشاريع تتسم بالابتكار، وذات أهمية وطنية يمكن أن تتجز بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو حتى الأجنبية.

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري رقم 1839، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - نفس المصدر.

(أ) - إجراءات المنح: بالنسبة لإجراءات المنح هي نفسها المتخذة في المشاريع المصغرة يكمن الإختلاف في أن إيداع الملفات يكون على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، حيث يدرس مدير المصالح الفلاحية الملفات مع مديريات الولاية وكل هيئة معنية مباشرة بالمشروع كالوكالة الوطنية للموارد المائية، الشركة الوطنية للكهرباء والغاز... ثم ترسل الملفات إلى السيد الوالي لدراستها في لجنة ولائية وهي لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي<sup>1</sup> مع الأخذ بعين الاعتبار القدرات التقنية والمالية للمترشحين، أما باقي الإجراءات كإعداد عقد الامتياز هي نفسها إجراءات المنشور الوزاري المشترك 108، وعلى المستفيد بمجرد اعداد مقرر التأهيل وتسليمه له عليه أن يبادر بالأشغال بتمويله الخاص إضافة إلى القرض البنكي المطلوب، وبناء على ما تم إنجازه يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإجراءات ترسيم عقد الامتياز أما في حالة عدم الشروع في الأشغال فهنا الديوان وبالتشاور مع المصالح الفلاحية يعد تقريراً ويرسل إلى الوالي والذي يقرر بعد استشارة لجنة الولاية يقوم بإلغاء مقرر التأهيل<sup>2</sup>.

بعد ترسيم عقد الامتياز تتولى لجنة متابعة الأشغال والتي تنشأ بمقرر من الوالي وتتكون من ممثلين عن المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم بمعينات ميدانية دورية حول ظروف الاستغلال والتأكد من مدى احترام بنود دفتر الشروط، وعلى صاحب الامتياز أن يقدم كل التسهيلات لأعوان المراقبة من أجل اعداد محاضر معاينة لتقدم الأشغال ليتم إرسال تقرير للوالي والمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة ويتضمن الأعمال المنجزة، الإستثمارات التي تم القيام بها، مناصب الشغل المحدثة<sup>3</sup>.

(ب) - نهاية الامتياز: هي نفس الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز في المنشور الوزاري 108 تكون في المنشور الوزاري 1839 وهي:

1 - اللجنة يرأسها الوالي أمانتها المصالح الفلاحية وتتكون من: مدير الفلاحة، مدير الغابات، مدير الصيد البحري، مدير الموارد المائية، مدير البيئة، مدير أملاك الدولة، مدير الطاقة ممثل الوكالة الوطنية للموارد البشرية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممثل شركة الكهرباء والغاز، ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية.  
2 - المنشور الوزاري رقم 1839، مصدر سابق.  
3 - نفس المصدر.

- اتفاق الطرفين وفي أي وقت.
- بمبادرة صاحب الامتياز، مع تحمله المصاريف المترتبة عن ذلك.
- بعد انتهاء مدة الامتياز، وعدم طلب التجديد من طرف صاحب الامتياز.
- في حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- إخلال المستثمر بالتزاماته المبينة في بنود دفتر الشروط.

### الفرع الثالث

#### الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 432/21

تم اصدار المرسوم التنفيذي 432/21<sup>1</sup> المؤرخ في 04 / 11 / 2021، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، للإستصلاح في إطار الامتياز الذي ألغى صراحة المرسوم التنفيذي 483/97 في المادة 30<sup>2</sup> منه، وقد جاء مؤكداً لأحكام المادة 18<sup>3</sup> والتي نصت على إمكانية استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأمالك الخاصة للدولة إلا في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة، بمعنى عدم تحويل الامتياز إلى تنازل بأي حال من الأحوال عكس ما كان مطبق في المرسوم التنفيذي 483/97 الملغى، و صدر بشأنه قرار وزاري مشترك<sup>4</sup> مؤرخ في 2022/11/24، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات في إطار الامتياز، ولأن المرسوم التنفيذي 432/21 حديث الصدور سنتناول ما جاء فيه بشيء من التفصيل في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 432/21، المؤرخ في 04/11/2021، مصدر سابق

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21، المؤرخ في 04/11/2021، مصدر سابق

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/11/24، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات في إطار الامتياز، المنشور بالجريدة

الرسمية عدد 82 الصادرة بتاريخ 2022/12/07.

## المبحث الثاني

### دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في تسيير الأراضي الفلاحية وراقبتها

بما أن الجزائر توجهت في الآونة الأخيرة إلى انتهاج مشروع الاستصلاح في العقار الفلاحي، وكان ذلك بمراسيم وقرارات وزارية التي من شأنها تعزيز النهوض بالفلاحة في الجزائر، فقد تم اصدار المرسوم التنفيذي 432/21<sup>1</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، الذي ألغى صراحة كل التطبيقات التي سبقته سواء المرسوم التنفيذي 483/97 أو المنشور الوزاري المشترك 108 والمنشور الوزاري المشترك 1839 في المادة 30 منه، إذ تعتبر كل عمليات الاستصلاح السابقة تخضع لتطبيق المرسوم التنفيذي 432/21، وفي ذات الشأن صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24<sup>2</sup> يحدد إجراءات منح المحيطات في إطار الامتياز، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29<sup>3</sup> الذي يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها ويتعلق الأمر بمستغلي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ولكن بدون سندات تثبت استغلالهم، وقد تم صدوره بتوصيات من السلطة العليا وهذا لتسوية وضعية المستغلين بدون سند، وثانيا لضبط القاعدة البيانية الخاصة بالعقار الفلاحي وتطهيره.

لذا سنحاول تبيان دور كل ماسبق في تسيير الأراضي الفلاحية التي سيتم استصلاحها وفقا للمرسوم رقم 432/21 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 432/21، المؤرخ في 2021/11/04، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 يحدد إجراءات منح المحيطات في إطار الامتياز، المنشور بالجريدة الرسمية 82 الصادرة بتاريخ 2022/12/07.

<sup>3</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 الذي يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 02 الصادرة بتاريخ 2023/01/15.

## المطلب الأول

### تسيير الأراضي الفلاحية في إطار الامتياز

بما أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المعني منذ إنشائه بعملية الامتياز سواء فيما يخص القانون 03/10 أو الأراضي الخاصة بالمرسوم 483/97 الملغى (الامتياز للعامة) والتي أدرجت ضمن المنشور الوزاري المشترك 108 والمنشور الوزاري المشترك 1389، إضافة إلى دوره الجديد في منح الامتياز في إطار المرسوم 432/21، وكذا دوره فيما يخص الأراضي بدون سند التي صدر بشأنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29.

وعلى ذكر ماسبق سنتناول دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في التسيير فيما يخص المرسوم التنفيذي 432/21 كفرع أول، والقرار المؤرخ في 2022/11/29 فيما يخص تطهير العقار كفرع ثاني.

## الفرع الأول

### دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في التسيير في المرسوم التنفيذي 432/21

قبل التطرق إلى دور الديوان نبين معنى الاستصلاح في هذا المرسوم.

**أولاً/ الاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم:** يقصد به كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية، للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات، الموجه للإستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله<sup>1</sup>، كما يمكن للدولة أن تبادر باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية بهدف التنمية الفلاحية<sup>2</sup>.

### ثانياً/ شروط منح الامتياز: يمكن لكل شخص طبيعي من جنسية جزائرية أو معنوي

خاضع للقانون الجزائري أن يبادروا بعملية استصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وإنجازه عند الإقتضاء، بمساهمة الدولة، حسب بنود دفتر الشروط

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 423/21، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 03 نفس المصدر.

الخاص به، والملاحظ هنا اشتراط الجنسية الجزائرية واستبعاد المستثمر الأجنبي<sup>1</sup>، إلا أن المشرع لم يقل ذلك صراحة وعدم اشتراطه لبطاقة التعريف الوطنية يفند استبعاد المستثمر الأجنبي.

يتم المنح من طرف:

\* **الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:** وهو الخاصة التي جاء بها المرسوم التنفيذي 423/21 بإعطاء الديوان صلاحية منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة من أجل استصلاحها في إطار الامتياز، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحديد محيطات الاستصلاح بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية بناء على وفرة الأراضي<sup>2</sup> والتي تنشأ بقرار من الوالي بناء على اقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup>، ليتم المنح على مستوى هذه المحيطات طبقا لنتائج الدراسات المنجزة بدفتر شروط موقع من طرف المستفيد.

**ثالثا/ كيفية المنح:** يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي إطار الاستثمار الفلاحي في الأراضي المراد استصلاحها بإطلاق إشعارات بالإعلان عن الترشح إلكترونيا، محددًا الولاية المعنية وكذا البلدية المعنية ومساحة كل محيط بوصف موجز لظروف التربة والمناخ والمحيط، وجهة المحيط ومصاريف العرض<sup>4</sup> مع ضرورة إيداع الملف من طرف المستصلح إلكترونيا<sup>5</sup>، لتسهيل معالجة الملفات إضافة إلى ضمان الشفافية للراغبين في الإستثمار<sup>6</sup> يتضمن بالخصوص مخطط الأعمال لمشروع الإستثمار وتبريرات القدرة المالية والقوانين الأساسية المسيرة إن كان المستصلح شخصا معنويا.

<sup>1</sup> - جدلي نوال، مقال بعنوان: الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 432/21، العدد 02، مجلد 08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة جوان 2022، ص 167.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك الملحق الأول بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 12 نفس المصدر.

<sup>5</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21، مصدر سابق.

<sup>6</sup> - جريدة الرائد بتاريخ 2023/01/18، تصريح المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وهذا بعد تحديد المحيطات من طرف اللجنة التقنية للولاية<sup>1</sup>، التي تقوم باستكشاف للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال ديوان تنمية الزراعة الصحراوية<sup>2</sup>، ليتم تعيين المحيطات الجديدة، بمحضر نهائي يوقع عليه أعضاء اللجنة التقنية.

**رابعاً/ دراسة الملفات:** بعد ارسال الملفات من طرف الراغبين في الإستثمار الالكترونيًا مقابل وصل، تقوم اللجنة التقنية لترقية الإستثمار بدراسة الملفات وخاصة مشروع استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز المقدم من طرف الراغب بالاستصلاح والفصل فيه على أساس معايير الإنتقاء المحددة حسب كل ولاية<sup>3</sup>، ودراسة مؤهلات طالب الاستصلاح ومصدر تمويل مشروعه، كما للجنة أن تطلب منه توضيحات ومعلومات إضافية أو تعديل مخطط الأعمال الخاص بمشروعه.

وعلى اللجنة الرد على طالب الاستصلاح عن طريق الامتياز في أجل شهرين من تاريخ طلب الاستصلاح سواء بالرفض أو القبول.

**(1) - في حالة الرفض:** يجب أن يكون القرار اللجنة مبرراً، ويمكن في هذه الحالة لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز إيداع تظلم الكترونيًا لدى الديوان خلال 05 أيام من تاريخ تبليغه بالرفض، وعليه تقديم تبريرات تدعم طلبه<sup>4</sup>.

**(2) - في حالة القبول:** يعد الديوان محضر مصادقة اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي، شهادة التأهيل للإمتياز<sup>5</sup> وتسلم لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز في أجل 20 يومًا<sup>6</sup>، مع تنصيب المستفيد بإعداد محضر تنصيب المستفيد الملحق بالقرار الوزاري المشترك<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - تتكون اللجنة التقنية للولاية من: مدير المصالح الفلاحية رئيساً، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدير أملاك الدولة،

مدير الموارد المائية للولاية، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، المدير الجهوي للوكالة الوطنية للموارد المائية.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 423/21، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 16 مصدر سابق.

<sup>5</sup> - يراجع في ذلك الملحق الثاني بالقرار، نفس المصدر.

<sup>6</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 17 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 19 نفس المصدر.

<sup>7</sup> - يراجع في ذلك الملحق الثالث بالقرار الوزاري المشترك، نفس المصدر.

**خامسا/ منح عقد الامتياز:** بعد تنصيب المستفيد يقوم بتوقيع دفتر الشروط على مستوى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 15 يوما من تاريخ تنصيبه<sup>1</sup>، ليرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز في أجل شهرين ويضمن الملف مايلي:

- نسخة من شهادة التأهيل للإمتياز في إطار الاستصلاح.
- نسخة من دفتر الشروط موقعا من المستفيد ومؤشرا عليه من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وكذا شهادة الميلاد بالنسبة للأشخاص الطبيعيين او نسخة من القانون الأساسي والسجل التجاري بالنسبة للأشخاص المعنويين، وبعد تحرير عقد الامتياز يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسليمه للمستفيد.
- بعد صدور عقد الامتياز واستلامه من طرف صاحب الامتياز مرفقا بدفتر الشروط<sup>2</sup>، والذي يحتوي على حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز والملاحظ أنها لا تختلف عما جاء به القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 وزيادة عليه تم إضافة بعض الحقوق.

### (1) - حقوق المستثمر: للمستثمر الحق في العديد من الحقوق نوجزها فيما يلي:

- استغلال القطعة الموضوعة تحت تصرفه في إطار سياسة قطاع الفلاحة وإنجاز الاستثمارات المتعلقة به.
- القيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للاستغلال الأفضل للقطعة الممنوحة له شريطة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.
- له أن يطلب من اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي مراجعة مساحة الامتياز في: حالة عدم قدرته على استصلاح كل المساحة لأسباب خارجة عن نطاقه والتي تمت معاينتها قانونا، ويقتصر الامتياز على المساحة المعنية فقط بأشغال الامتياز.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 19 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24/11/2022، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 432/21 دفتر الشروط يحدد حقوق والتزامات أصحاب الامتياز المستثمرين في إطار استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 07/11/2021.

في حالة ما إذا كان جزء من الأرض منحت له موضوع الغاء تصنيف في إطار المنفعة العامة.

في حالة توسع بعد انجاز برنامجه الإستثماري شريطة الوفرة العقارية<sup>1</sup>.

- الحق في تجديد الامتياز فعليا بتقديم طلب خطي إلى الديوان قبل سنة من انقضاء مدة الامتياز والتي حددت ب40 سنة<sup>2</sup>.

- له كامل الحرية في الإستثمارات التي يود إنجازها، ولكن ضمن احترام مخطط الأعمال المقدم بادئ الأمر والمصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي.

- له الحق في انتقال حق الامتياز لورثة صاحب الامتياز في حالة وفاته لمواصلة استغلال الأرض محل الامتياز، وعليهم تقديم الطلب في أجل 6 أشهر من تاريخ وفاة صاحب الامتياز بالنسبة للشخص الطبيعي<sup>3</sup>، أما الشخص المعنوي فبعد زواله لأي سبب من الأسباب تعود الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة<sup>4</sup>.

**(2) - التزامات المستثمر:** على المستثمر صاحب الامتياز القيام بمجموعة من الإلتزامات وهي كما يلي:

- يستلزم الأرض موضوع الامتياز طبقا للشروط التي يتضمنها مشروعه.

- عليه أن يحترم الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزارة الفلاحة ووزارة الموارد المائية.

- الاعتناء بالقطعة الممنوحة له والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية.

- الامتثال للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة خاصة بالتدفق الأقصى للمياه الواجب استغلاله وعمق حفر الآبار والتجهيزات المرتبطة بذلك وعدد الآبار وموقعها، والمسافة الواجب احترامها.

1 - يراجع في ذلك نص المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 432/21، مصدر سابق.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 04، نفس المصدر.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 09، نفس المصدر.

4 - نفس المصدر.

- الاستعمال العقلاني للمورد المائي الموضوع تحت التصرف عن طريق إقامة تجهيزات سقي ذات نوعية ومقتصدة للمياه.
- القيام بتحاليل دورية للمياه والتربة من أجل الإستعمال العقلاني.
- التسيير بصفة رشيدة للأسمدة ومواد الصحة النباتية.
- احترام تناوب وتدوير الزراعات.
- تشجيع الإستعانة بالبطاقات المتجددة أو مصادر بديلة أخرى.
- تشجيع استعمال المعدات المقتصدة للطاقة.
- عدم ايجار كل أو جزء من الأراضي موضوع الامتياز أو تأجيرها من الباطن.
- اعلام الديون بكل اتفاق أو شراكة سواء التي يبرمها أو التي يفسخها لموافقة الديون المسبقة.
- التسيير المباشر للأرض محل الامتياز وعدم التنازل عنها بصفة جزئية أو كلية.
- السماح لأعوان الرقابة في أي وقت بالدخول للمستثمرة من أجل القيام بالرقابة الدورية.
- علم المستثمر المسبق بالمساحة وقوام الأملاك التي منحت له، لذا لا يمكنه تقديم طعن ضد الدولة لأي سبب من الأسباب<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### دور الديون الوطني للأراضي الفلاحية في القرار المؤرخ في 2022/11/29

صدر في هذا الشأن منشور وزاري مشترك رقم 750<sup>2</sup> المؤرخ في 2018/07/17 المتضمن تطهير العقار الفلاحي وتحويله إلى محرك حقيقي للنمو الإقتصادي لماله دور كبير في الإقتصاد الوطني، وفي تنويع الموارد المالية الخارجية من غير المحروقات<sup>3</sup>،

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 432/21، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - المنشور الوزاري رقم 750 المؤرخ في 2018/07/18

<sup>3</sup> - نفس المصدر.

ولضمان الأمن الغذائي بتوفير الاستغلال الفعلي والأمثل للأراضي الفلاحية في إطار استعمال الموارد المتاحة. وتأمين مالكي الأراضي وربط المستغلين بالأرض<sup>1</sup>.

وعليه صدر هذا المنشور لتحديد التدابير التي يجب أن تسمح باسترجاع الأراضي الفلاحية غير المستغلة وكذا إجراءات الحصول على العقار الفلاحي، وقد جاء بعدة نقاط من بينها تأمين المستغلين حيث طلب من كل إدارة لها علاقة بالفلاحة أن تدرس الجهود بغرض ترسيم وبصفة دائمة وشرعية العلاقة بين المستغل والأرض التي يستغلها وهذا تشجيعاً للإستثمار على الأراضي الممنوحة وتوسيع القاعدة الإنتاجية سواء تعلق الأمر بأراضي حيازة الملكية العقارية الفلاحية الذين أتموا أعمال الاستصلاح والإسراع في تطهير الملفات المؤجلة في إطار القانون 03/10<sup>2</sup>.

وكذا الأراضي التي تستغل بدون سندات، وكمرحلة أولى بعمليات الإحصاء عبر جميع الولايات، ولمواجهة هذه الوضعية والتي تخص الأراضي المستغلة بدون سند صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 402<sup>3</sup> المؤرخ في 2011/07/08 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، التأمين العقاري للمستثمرين الفلاحيين من أجل التذكير بالإجراء التنظيمي لتسوية الوضعيات العالقة منذ سنوات عديدة، وهذا بتفعيل اللجان التقنية للدوائر بغية الإسراع في العملية قصد التطهير النهائي قبل 2018/12/31، كما صدرت التعليمات رقم 162<sup>4</sup> المؤرخة في 2013/02/13 المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية وقد نصت في فقرتها الخامسة على أن هناك مواطنين قد استصلحوا الأراضي إما لتوسيع مستثمراتهم أو على أساس مداورات المجالس الشعبية البلدية أو كذلك بمبادراتهم الخاصة ولا يتوفر لديهم أي سند لشغل الأرض التي يستغلونها، ولأن هذه الفئة تساهم في الإنتاج الفلاحي في مناطق صحراوية عديدة، فقد تم تكليف الولاية

1 - المنشور الوزاري رقم 750 المؤرخ في 2028/07/18، مصدر سابق.

2 - نور الدين مسلي، مقال بعنوان: تطهير العقار الفلاحي وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 750 والمؤرخ في 2018/07/18، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06 العدد 02، جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، ديسمبر 2021، ص73.

3 - المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/07/08 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، التأمين العقاري للمستثمرين الفلاحيين.

4 - التعليمات رقم 162 المؤرخة في 2013/02/13 المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية وهي: أدرار، الأغواط، بسكرة، تمنراست، ورقلة، إليزي، تندوف، الوادي، غرداية.

باتخاذ الإجراءات الضرورية للتسوية القانونية لهاته الوضعية بقيام اللجنة التقنية للدائرة بمعاينة استصلاح الأراضي، وفي حالة المعاينة الإيجابية يعرض ملف المستثمر على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للمصادقة عليه لتم التسوية على أساس قرار الوالي الذي يسمح بالتنازل بموجب عقد إداري يعده المدير الولائي للأموال الوطنية مع خضوعه للشهر والتسجيل العقاري<sup>1</sup>.

إلا أن كل هذه العمليات لم تكن بالمستوى المطلوب وسارت بخطى بطيئة مما جعلها تفشل.

لذا وعند استقراء نص المادة 27 من المرسوم 432/21 والتي تنص على "يحدد كفاءات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها التي لم تكن محل إجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والداخلية والمالية والموارد المائية"، وعلى هذا الأساس تم صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29<sup>2</sup>، يحدد كفاءات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، والأراضي المعنية<sup>3</sup> بهذه العملية هي:

- الأراضي المستصلحة فعليا، وبمبررات قبل نشر المرسوم التنفيذي 432/21 بمعنى عدم قبول أي ملف استغلال الأرض بعد نشر هذا المرسوم.

- الأراضي المستصلحة التي لم تكن موضوع منازعات خاصة أو منازعات بين المستغلين.

والملاحظ أن المشرع استثنى من هذه العملية الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة وهي:

- الأراضي المتوفرة والفائضة الخاضعة للقانون 03/10.
- الأراضي الخاضعة لبرنامج الاستصلاح في إطار الامتياز.
- الأراضي الخاضعة لبرنامج الاستصلاح في إطار القانون 18/83 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية.

1 - التعلية رقم 162 المؤرخة في 13/02/2013، مصدر سابق.

2 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، مصدر سابق.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، مصدر سابق.

أولاً/ الإستفادة من الامتياز: يودع المعني طلب المطابقة<sup>1</sup> بعد ملئه بالمعلومات المدونة وهي معلومات عن القطعة من موقع القطعة والمستغل ونوع الإستثمارات المنجزة...، مرفوقاً بملف على مستوى مديرية المصالح الفلاحية للولاية مقابل وصل استلام، وأن تكون طلبات المطابقة مسجلة في سجل مرقم ومؤشر عليه<sup>2</sup>، ويحتوي الملف على:

- طلب المطابقة، شهادة الميلاد، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
  - وكل وثيقة أخرى تبرر نشاطه (بطاقة وصفية للمستثمر، وثائق تثبت الاستغلال أو نشاط تربية الحيوانات مسلمة من إدارة عمومية، وصولات تسليم مواد فلاحية أو تربية الحيوانات...).
  - التراخيص المسلمة من الإدارات المختصة (آبار، تهيئة، بناء)<sup>3</sup>.
- تعرض طلبات المطابقة للمستغلين الذين تمت بشأنهم عملية الإحصاء على مديرية المصالح الفلاحية للقيام بعملية تطهير إداري بالتعاون مع المصالح المعنية. وتنتهي عملية الإحصاء بعد 06 أشهر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية<sup>4</sup>
- ثانياً/ دراسة الملفات: تدرس لجنة المطابقة الملفات التي تنشأ لدى الوالي المختص إقليمياً وأعضاؤها: مدير المصالح الفلاحية ويتولى أمانة اللجنة، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، مدير الموارد المائية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث تعد نظامها الداخلي وتصادق عليه، ويمكن للجنة الإستعانة بكل شخص من شأنه مساعدتها في أعمالها<sup>5</sup>.

وتكلف ب:

- التأكد من وضعية استغلال القطعة الأرضية موضوع المطابقة والإستثمارات المنجزة.
- التحقق من الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية وأصلها.

1 - طلب المطابقة ملحق أول بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/11/2022، مصدر سابق.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 03 من القرار المذكور أعلاه، مصدر سابق.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 04، نفس المصدر.

4 - نفس المصدر.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 07، نفس المصدر.

- المصادقة على مساحة القطعة الأرضية التي يجب أن تكون موضوع مطابقة<sup>1</sup>، تتولى أمانة اللجنة مديرية المصالح الفلاحية باستلام ملفات المطابقة والتحقق من تكوين الملفات، وتحضير اجتماع لجنة المطابقة بالتنسيق مع رئيسها الوالي إعداد محاضر اجتماعات اللجنة.
- إعداد قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة وتبليغها للمعنيين وتبليغ مقررات رفض اللجنة مبررة للمعنيين<sup>2</sup>.

- (1)-الملفات المقبولة:** بعد قيام اللجنة بالمعاينة الميدانية لوضعية الأرض المستغلة والإستثمارات المنجزة، ويترتب عنها اعداد محضر وهو الملحق الثاني بالقرار<sup>3</sup>، حيث يتم فيه تبيان معلومات عن هوية المستغل وتحديد المستثمرة ومعاينة اللجنة وتوصياتها<sup>4</sup>.
- (2)-الملفات المرفوضة:** وتكون لأسباب مرتبطة أساسا للطبيعة القانونية للقطعة الأرضية أو النزاع<sup>5</sup>.

**ثانيا/ منح الامتياز:** يقوم مدير المصالح الفلاحية وباقتراح منه<sup>6</sup> على إعداد قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة<sup>7</sup>، ثم يستدعى المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة لإمضاء دفتر الشروط<sup>8</sup>، والذي يحتوي على قوام القطعة الأرضية موضوع المطابقة<sup>9</sup> والإستثمارات المنجزة<sup>10</sup>، ومدة سريان الامتياز مفعوله وتجديده<sup>11</sup> على مستوى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>12</sup>، ويرسل الملف لإدارة أملاك الدولة

1 - يراجع في ذلك نص المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/11/2022، مصدر سابق.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 09، نفس المصدر.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 10، نفس المصدر.

4 - يراجع في ذلك الملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/11/2022، مصدر سابق.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 10، نفس المصدر.

6 - يراجع في ذلك نص المادة 12 نفس المصدر.

7 - نموذج قرار المنح ملحق ثالث بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/11/2022، مصدر سابق.

8 - دفتر الشروط، ملحق رابع يحدد حقوق والتزامات المستفيدين من الامتياز على سبيل المطابقة، نفس المصدر.

9 - يراجع في ذلك المادة 02 من دفتر الشروط، مصدر سابق.

10 - نفس المصدر.

11 - يراجع في ذلك نص المادة 04 نفس المصدر.

12 - يراجع في ذلك نص المادة 13، نفس المصدر.

لإعداد عقد الامتياز وتسجيله وإيداعه لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوماً<sup>1</sup>، ويتضمن الملف على<sup>2</sup>:

- قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة الموقع من طرف الوالي.
- نسخة من دفتر الشروط الموقع من طرف المستفيد والديوان.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من مخطط المساحة الفردية مؤشر عليها من مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، ويتعين عليها أن تقوم بعملية الإشهار<sup>3</sup> في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه من طرف إدارة أملاك الدولة مع تكفل المستفيد بمصاريف تسيير ملفه<sup>4</sup>.
- كما نوه القرار على استمرار عملية مطابقة الأراضي المستصلحة في أجل 24 شهراً ابتداء من نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية<sup>5</sup>
- ثالثاً/ حقوق صاحب الامتياز:** على غرار ما تم ذكره في المرسوم 432/21 من حقوق والتزامات المستثمر فهي نفس الحقوق والالتزامات التي يتقيد بها صاحب الامتياز على سبيل المطابقة وإضافة على ذلك يلتزم صاحب الامتياز ب:
- استغلال القطعة الأرضية والأملاك السطحية الممنوحة له في إطار المطابقة بصفة حرة ولأغراض زراعية.
- القيام بكل و/ أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للقطعة الأرضية التي تمت تسويتها، شرط استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك المادة 14، دفتر الشروط ، الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/11/2022، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 15، نفس المصدر.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 16 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/11/2022، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 18، مصدر سابق.

<sup>5</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 19، مصدر سابق.

<sup>6</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 05 من دفتر الشروط، مصدر سابق.

- تقديم طلب تجديد الامتياز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة واحدة من تاريخ انقضائه طبقاً للتنظيم المعمول به.
- طلب الفسخ المسبق للإمتياز عن طريق إخطار قبل سنة واحدة على الأقل.
- رابعاً/ التزامات صاحب الامتياز: على المستفيد من قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة للإحترام الصارم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 432 /21 وعلمه بقوام الأملاك التي تمت تسويتها والممنوحة له وجعل الأرض الممنوحة له والأملاك السطحية التابعة لها مريحة كما عليه أن يلتزم ب:
- التسيير المباشر والشخصي للمستثمرة.
- الإعتناء بالقطعة الأرضية التي تمت تسويتها والعمل على اثمارها.
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للقطعة الفلاحية التي تمت مطابقتها.
- استعمال بنايات المستثمرة للأغراض المرتبطة بالنشاطات الفلاحية.
- عدم ايجار الأراضي والأملاك السطحية الملحقة بها أو ايجارها من الباطن.
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي أي وقت بكل حدث من شأنه الإضرار بأملاك المستثمرة.
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة المبرمة والتي سوف يتم إبرامها أو فسخها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وعرضها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للموافقة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/11/2022، مصدر سابق.

## المطلب الثاني

### دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة

إن سبب تدخل الدولة لحماية الأراضي الفلاحية راجع إلى اعتمادها فكرة الوظيفة الاقتصادية للعقار الفلاحي بما يتماشى وتحقيق المصلحة العليا للوطن.<sup>1</sup>

ولأن إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية واجبة على كل صاحب امتياز سواء فيما يخص القانون 03/10 أو امتياز المنشور الوزاري المشترك 108 والمنشور الوزاري المشترك 1839 أو الامتياز الأخير طبقا للمرسوم التنفيذي 432/21 والقرار الوزاري المشترك 2022/11/29.

لذا سعت الدولة ببسط رقابتها عبر هيئة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي أوكلت له هذه المهمة بموجب المرسوم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24.

وعلى ذكر ماسبق سنتناول دور الرقابة فيما يخص المرسوم التنفيذي 06/11 كقرع أول ثم الرقابة في إطار المنشور الوزاري المشترك 108 و 1839 كقرع ثاني والرسوم التنفيذية 432/21 كقرع ثالث وأخيرا الرقابة فيما يخص القرار المؤرخ في 2022/11/29.

## الفرع الأول

### الرقابة في إطار المرسوم التنفيذي 06/11

كما ذكرنا سابقا بأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمنح حق الامتياز للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية المتعلقة بالامتياز باحترام ما ورد في بنود دفتر الشروط، إذ يجب على الهيئات والمؤسسات والشركات العمومية التي تحوز هذه أراضي فلاحية إيداع طلب الامتياز في أجل ستة أشهر من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية<sup>2</sup>، كما نص المشرع على ضرورة الإلتزام

<sup>1</sup> - دغيش أحمد، مقال بعنوان: تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، جامعة بشار، سبتمبر 2014، ص 103.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11، مصدر سابق.

بأحكام هذا المرسوم وذلك بصيانة الأراضي الفلاحية المخصصة أو التي أعدت للإمتياز والمحافظة عليها<sup>1</sup>.

إذ يترتب على عاتق الدولة اتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهة أي مخافة وذلك بالرقابة الدورية خاصة في الأراضي محل الامتياز، فتكون الرقابة من طرف أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي أي وقت<sup>2</sup>، وفي حالة المخالفة أو الإخلال بالالتزامات التي تم تبيانها في عقد الامتياز وكل إخلال ببند دفتر الشروط يتم فسخ عقد الامتياز<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### الرقابة في إطار المنشور الوزاري المشترك 108 و 1839

بعد استعادة صاحب الامتياز بعقد الامتياز، يباشر في الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال 06 أشهر من استلامه عقد الامتياز،

حيث تتولي لجنة المتابعة المنشأة بمقرر من الوالي وتتكون من الممثلين المؤهلين لمديرية المصالح الفلاحية ومديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تقوم بمعاينة شهرية حول ظروف الاستصلاح واستغلال الأراضي والتأكد من مدى مطابقة المشروع لبند دفتر الشروط<sup>4</sup>.

ويتعين على صاحب الامتياز تقديم مساعدته لأعوان الرقابة بالتسهيل لهم للدخول للمستثمرة وتزويدهم بالمعلومات أو الوثائق المطلوبة، وعند نهاية كل عملية، يتم إعداد تقرير يرسل إلى الوالي المعني وللمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة ويتضمن: الأعمال المنجزة، الإستثمارات التي تم القيام بها، مناصب الشغل المحدثة<sup>5</sup>، والذي يتم التحقق منه عن طريق معاينة ميدانية من طرف أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإن كانت المعاينة إيجابية فهذا دليل على جدية المستثمر وسيرورة برنامجه للإستصلاح حسب

1 - يراجع في ذلك نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11، مصدر سابق.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 10، نفس المصدر.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 11، نفس المصدر.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمنشور الوزاري 1839، مصدر سابق.

5 - المنشور الوزاري 1839، مصدر سابق.

البرنامج الذي سطر له، وإن كانت سلبية سواء قام صاحب الامتياز بتعديل البرنامج المتفق عليه في دفتر الشروط دون موافقة المصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية<sup>1</sup>.

يتم تبليغ صاحب الامتياز بإعذار يتبع بثاني عند الضرورة عن طريق محضر قضائي أو عن طريق إبلاغه إداريا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (إرسال بالبريد مع إشعار بالإستلام) أو عن طريق الملتصقات على مستوى المجالس الشعبية للبلديات مكان وجود الأراضي<sup>2</sup>.

بعد استلام صاحب الامتياز بالإعذار بأي طريقة من الطرق المذكورة أعلاه، تمنح له أجل شهر من أجل رفع الإخلال المسجل في المعاينة، فإن لم تتم الإستجابة يؤدي ذلك تلقائيا إلى فسخ عقد الامتياز وأيلولة مجموع الأملاك بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني، مجانا ودون تعويض المعني، بل يسترجع صاحب الامتياز الأملاك المنقولة المكتسبة خلال تنفيذ البرنامج مثل محصول محتملا ومخزون المستثمرة<sup>3</sup>.

**فسخ الامتياز:** بعد قيام الديوان الوطني بكامل الإجراءات فيما يخص متابعة المستثمر وعند عدم استجابة المستثمر ترسل مصالح الديوان ملف المعني لفسخ عقد الامتياز إلى، فيتم تحرير عقد فسخ الامتياز وإشهاره بالمحافظة العقارية وإرسال نسخة أصلية منه للديوان ليتم تسليمها لصاحب بعد إخلال المستثمر صاحب حق الامتياز بالتزاماته، وتسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالات التي هي عليها، ويمكن له الطعن لدى القضاء عن فسخ عقد الامتياز.

نلاحظ من خلال ماسبق أن الديوان اعتمد طرق أخرى لتبليغ صاحب الامتياز بإخلاله لإلتزاماته التعاقدية كتبليغه بإعذار إداري عن طريق البريد وملتصقات في بلدية وجود القطعة الممنوحة له، والمحضر القضائي بتبليغه إعذارا واحدا وعند الضرورة يضاف الإعذار الثاني وهو عكس القانون 03/10 إذ إعتد على تبليغ صاحب الامتياز بإعذارين غير مثيرين عن طريق المحضر القضائي.

1 - المنشور الوزاري 1839، مصدر سابق.

2 - المنشور الوزاري 1839، نفس المصدر.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمشور الوزاري 1839، مصدر سابق.

## الفرع الثالث

## الرقابة في إطار المرسوم التنفيذي 432/21

بعد استلام صاحب الامتياز عقد الامتياز على القطعة الأرضية التي منحت له في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز، حيث تبدأ عملية الاستصلاح من طرفه والتي تثبتها لجنة المراقبة<sup>1</sup> التي تقوم بمتابعة مدى احترام صاحب الامتياز لشروط استصلاح الأراضي والتأكد من مطابقة النشاطات مع مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي وبنود دفتر الشروط وتسجيل كل تأخير أو خلل ملاحظين عن طريق تقرير معاينة<sup>2</sup>، حيث تتم المعاينة كل 03 أشهر أو 06 أشهر حسب طبيعة المزروعات.

**إجراءات فسخ الامتياز:** نصت المادة 23 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2022/11/24 على اخلال المستثمر بالتزاماته حيث نصت أنه في حالة عدم إلتزام المستفيد بالتزاماته يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوجيه إعدارات بكل الوسائل إلى صاحب الامتياز<sup>3</sup>، ومن بين الإخلالات<sup>4</sup> عدم شروعه في أشغال الاستصلاح بعد 06 أشهر من تاريخ تنصيبه في قطعه أو عدم احترام الشروط التقنية أثناء إنجاز بئر وتأجير الأرض من الباطن أو تحويل الوجهة للقطعة الممنوحة...

في حالة ما إذا أودع صاحب الامتياز تظلماً لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ضمن الآجال المحددة في الإعدار لتبرير عدم مباشرته أشغال الاستصلاح ليتم بعدها عرض التظلم على اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي لدراسته والفصل فيه في 15 يوماً، مع تبليغ المعني بقرار اللجنة في 10 أيام، في حالة رفض الطعن يواصل الديوان عملية الفسخ<sup>5</sup>.

1 - تتكون من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وممثل عن مديرية المصالح الفلاحية.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 22 من القرار المؤرخ في 2022/11/24، مصدر سابق.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 23، نفس المصدر.

4 - يراجع في ذلك نص المادة 24 ، نفس المصدر.

5 - يراجع في ذلك نص المادة 27، نفس المصدر.

وفي حالة تخلي صاحب الامتياز عن القطعة أو عدم إيداعه طعنا بعد تلقيه الإعدار، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقرير المعاينة إلى اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي من أجل المصادقة على إلغاء المنح<sup>1</sup>، تقوم مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتكوين ملف إلغاء المنح لإرساله لإدارة أملاك الدولة مرفقا ب<sup>2</sup>:

- طلب مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مدير أملاك الدولة قصد فسخ الامتياز.
- شهادة إلغاء شهادة التأهيل للإمتياز في إطار الاستصلاح.
- تقرير المعاينة.
- الإعدارات الموجهة من الديوان لصاحب الامتياز.

#### الفرع الرابع

#### الرقابة في إطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29

لا يختلف دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في بسط رقابته إذ تتم الرقابة على الأراضي المستصلحة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 3432/21<sup>3</sup>، ودفتر الشروط الملحق بالقرار.

إذ يتعين على صاحب الامتياز تقديم مساعدته لأعوان المراقبة بتسهيل دخولهم إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة عند قيام مصالح الديوان بالرقابة وملاحظة كل تأخير أو خلل أو إخلال بالإلتزامات المبينة في دفتر الشروط يتم تبليغه بالإعدار الذي يعد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وترسل إلى صاحب الامتياز على العنوان المدون في دفتر الشروط بأي وسيلة كانت سواء بريد مضمن، أو بريد إلكتروني، أو فاكس، ويعتبر التبليغ صحيحا ومستلما بعد ثلاثة أيام من إرساله. حتى وإن تم إعادته بسبب في العنوان.

1 - شهادة إلغاء شهادة التأهيل للإمتياز، ملحق رابع بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، مصدر سابق.

2 - يراجع في ذلك نص المادة 26، نفس المصدر.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، مصدر سابق.

إذا لم يستجب صاحب الامتياز للإعذار المرسل إليه يرسل له إعذارا ثانيا بنفس الطريقة بعد 15 يوما من تسلمه للأول، وإن لم يرفع الخلل المسجل في المعاينة بعد تسلمه للإعذار الثاني بثلاثة أيام تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز إداريا<sup>1</sup>.

وفي كل الحالات، تحتفظ الدولة بحق تصليح الأضرار المحتملة الناتجة عن الإخلال المذكور أعلاه، دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ما يلاحظ أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 أخذ بنفس إجراءات المرسوم التنفيذي 432/21 خاصة في تبليغ الإعذارات وهذا من أجل توحيد الإجراءات المأخوذ بها في الامتياز.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 08، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، مصدر سابق.

## خلاصة الفصل الثاني

نستخلص من هذا الفصل أن المشرع الجزائري اعتمد آلية جديدة لإستصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وهي الاستصلاح عن طريق الامتياز.

فقد كان المشرع سابقا يمنح الامتياز الذي يتحول إلى تنازل في إطار المرسوم التنفيذي 483/97 المحدد لكيفيات منح الامتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، وأخذ بنظام المزوجة بين الاستصلاح والامتياز ليعتمد بعدها على المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بإنشاء المستثمرات المخصصة للفلاحة وتربية المواشي وعدل بالمنشور الوزاري رقم 1839 المؤرخ في 2017/07/14 المتضمن الإستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة المخصص للإستثمار في إطار إستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز تحقيقا لسياسة التجديد الفلاحي وتأكيدا لضرورة إعتداد نظام الامتياز في منح الأراضي الفلاحية.

ليصدر لاحقا المرسوم التنفيذي رقم 432/21 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، للإستصلاح في إطار الامتياز ليلغي صراحة كل ماسبق من مراسم ومناشير وزارية، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 الذي يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للإستصلاح في إطار الامتياز، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 والذي يحدد كيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها.

والغاية من ذلك اتباع نظام الاستصلاح عن طريق الامتياز كأسلوب ناجع لتثمين الدور الإستثماري للعقار الفلاحي والنهوض بالتنمية الفلاحية خاصة في المناطق الصحراوية مع تفعيل آليات الرقابة والمرافقة من قبل الجهات المعنية كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمصالح الفلاحية وكل هيئة في هذا المجال.

الذاتمة

## الخاتمة

لقد تبني المشرع نمط الامتياز للاستغلال خلفا لنظام المستثمرات الخاضع لأحكام القانون 19/87 لتخطي سلبياته ولإيجاد حل لاشكالية حماية الأراضي الفلاحية واستغلالها بطريقة مضبوطة من خلال ضبط حقوق وواجبات كل مستثمر وكذا الدولة المانحة.

يهدف القانون هذا التوجه إلى: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وتخلي المشرع عن فكرة التنازل التي كانت سابقا في القانون 19/87، كما كرس للمستثمر الحق في التجديد أو الفسخ بإرادته لعقد الامتياز والحق في الرهن والتنازل عن حق الامتياز لذوي الحقوق والخروج من الشروع وكذا الشراكة من أجل عصرنة المستثمرات الفلاحية ولصعوبة الحصول على قروض بنكية، ولقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج:

- يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم أحكام القانون 19/87، وأن يكون مسؤولا مسؤولية فردية على مستثمرته مجل الامتياز لأن العقد بمفهوم القانون 03/10 يحرر باسم كل مستثمر على حدى حتى وإن كانت المستثمرة جماعية.

- يمنح للمستثمر صاحب الامتياز حق عيني عقاري يخول له استعمال واستغلال الأرض والأماكن السطحية لها ماعدا التصرف في الأرض الفلاحية أو تغيير وجهتها الفلاحية إذ يعد ذلك اخلالا بالتزاماته التعاقدية المبرمة بينه وبين مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي أوكلت لها مهمة الرقابة الدورية للمستثمرات الفلاحية للوقوف على عملية الإستثمار وتطبيق الأنظمة القانونية لاستغلال الأراضي الفلاحية أحسن استغلال وحمائتها من كل تصرف غير قانوني بتحرير الإعذارات على كل مخالفة أو إخلال للإلتزامات التي أقرها القانون 03/10.

- زيادة على سلطة الرقابة أعطى المشرع صلاحيات أخرى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهي توقيع سلطة الفسخ الإداري لعقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء عكس ما كان معمولا به في القانون 19/87 إذ كان اللجوء للقضاء من أجل إسقاط حق الإنتفاع أمرا

حتميا والإدارة تنفذ ما قضى به القضاء، غير أن في القانون 03/10 تكفي معاينة يثبتها محضر قضائي مع تبليغ المعني بإعذارين لرفع الخلل فإن لم يفعل فيكون الفسخ لعقد الامتياز لابد منه واسترجاع الأراضي الفلاحية بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية وللمستثمر الطعن لدى القضاء لمدة شهرين من تاريخ تبليغه بفسخ عقد الامتياز.

- اعتبر البعض عدم اللجوء إلى القضاء من البداية انقاص من الضمانات الممنوحة للمستثمر قصد حماية حقه عن طريق القضاء بالرغم من إعطائه حق الطعن في حالة الفسخ الإداري إلا انه ليست ضمانا كافيا للمستثمر.

- في الاستصلاح نميز بين نوعين نوع يؤدي للتملك وهو ماجاء في القانون 18/83 الذي كان أول قانون يملك الأرض لمن يستصلحها، حيث يتم التملك للمستصلح بعد رفعه للشرط الفاسخ وإنجاز لبرنامج الإستثمار بالدنيا الرمزي عكس المرسوم 289/92 الذي كان فكرة التنازل سائدة بعد الاستصلاح ولكن بمقابل مادي.

- الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06/11 المتعلق بمنح الامتياز لفائدة الأشخاص المعنوية والمؤسسات العمومية الهدف منه تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد.

- بروز فكرة التزاوج بين الاستصلاح والامتياز كانت قائمة في المرسوم 483/97 ليبقى الامتياز دون التنازل عن قطعة الأرض الممنوحة بصدور المنشور الوزاري المشترك 108 المؤرخ في 2011/02/23 والمنشور الوزاري المشترك 1839 المؤرخ في 2017/07/14 اللذان صدرا من أجل إتمام إجراءات الأراضي التي كانت ضمن المرسوم التنفيذي 483/97 الذي ألغي ضمنا فقط بمنشور وليس بمرسوم عملا بقاعدة توازي الأشكال، إذ المشرع هنا تولى عن فكرة التنازل عن الأراضي واعتمد الاستصلاح عن طريق الامتياز وبقاء الدولة مالكة للرقبة، وتم معالجة الملفات في إطار المنشور الوزاري 108 بنفس الإجراءات التي اتخذ بها في القانون 03/10 والمرسوم 326/10، فللمستثمر أن يقوم بالرهن والتنازل والشراكة واعتماد الفسخ الإداري دون اللجوء إلى القضاء وعدم دفع الأتاوة

لمدة 10 سنوات من تاريخ استلام المستثمر لعقد الامتياز لتحفيزه أكثر على الإستثمار، كما كان المنح فيه يتم على مساحات صغيرة من طرف رئيس الدائرة والمساحات الكبرى بموافقة الوالي بعد تحديد المحيط وقبول المرشحين للإمتياز من طرف اللجنة لتمكينهم بعدها من شهادة انتقاء لتبدأ مرحلة اعداد عقد الامتياز، في إطار المنشور الوزاري 108 والمنشور الوزاري 1839.

- صدور المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المؤرخ في 2021/11/04 الخاص بمنح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للإستصلاح في إطار الامتياز والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 الذي يحدد اجراءات منح المحيطات للإستصلاح في إطار الامتياز الذي ألغى صراحة كل من المرسوم 483/97 والمنشور 108 والمنشور 1839 ليمنح الأراضي عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتشاور مع المصالح التقنية للولاية وبناء على وفرة الأراضي من أجل استصلاحها عن طريق الامتياز من كل راغب بذلك عبر قيام الديوان بالإعلان عن أي محيط مبرمج في إطار الاستصلاح إلكترونيا واستقبال ملفه إلكترونيا، فإن تم قبول الملف يتم تسوية الملف بإمضاء دفتر الشروط وارساله لإدارة أملاك الدولة لتحرير عقد الامتياز وتسليمه للمعني للمباشرة في الأشغال في مدة 06 أشهر من تسليم الديوان للمعني عقد الامتياز.

- في حالة الإخلالات بأي التزام من طرف المستثمر يرسل له اعدار بأي طريقة كانت، حتى وإن كان خطأ في تدوين العنوان الشخصي وأعيد الإرسال يصبح كأنه مبلغ، وهو المتجسد في المرسوم التنفيذي رقم 432/21 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الامتياز.

- تم صدور القرار المؤرخ في 2022/11/29 الذي يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها من أجل تسوية وضعيتهم طبقا لأحكام المرسوم 432/21، ويكون مجاله في الأراضي المستصلحة فعليا قبل صدور المرسوم 432/21 وهي :

- الأراضي المستصلحة لم تكن موضوع نزاع وقد استثنى المشرع من هذه العملية الأراضي المتوفرة الخاضعة للقانون 03/10.

- الأراضي الخاضعة لبرنامج الاستصلاح في إطار الامتياز.

- الأراضي الخاضعة لبرنامج الاستصلاح في إطار القانون 18/83،

تم ملاحظة أن إجراءات الرقابة والمعائنات الدورية لأعوان الديوان تكون دورية ومكثفة خاصة بعد صدور المرسوم 432/21 والقرار الخاص بتطهير العقار المؤرخ في 2022/11/29.

انطلاقاً مما سبق نحاول توجيه بعض التوصيات التي يمكن أن تكون سبباً لتحقيق الغاية

المنتظرة من نظام الامتياز على الأراضي الخاصة التابعة للأمالك الخاصة للدولة وضمان استغلالها أحسن استغلال.

-تشجيع الشباب على امتهان النشاط الفلاحي وتوعيتهم بضرورة استغلال الأراضي الفلاحية وجعلها مشروع عمل ناجح.

-دعم الشراكة في الإستثمار الفلاحي بقبول الإستثمار الأجنبي والإستفادة من خبرة الأجانب في مجال الفلاحة.

-وجوب اكمال عملية المسح وهذا لحماية العقارات من الاعتداءات المتكررة وتسهيل عملية الإدارات لمعرفة مكان الأراضي عبر تطبيق الإحداثيات الجغرافية.

-تشديد الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة وفرض سلطة الدولة على الاعتداءات كمنح الضبطية القضائية لمصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

## قائمة المصادر والمراجع

## المصادر

أولاً: النصوص القانونية:

### (I)-المواثيق:

1- ميثاق الثورة الزراعية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية (النصوص الأساسية) وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش.

### (II)- القوانين:

1-القانون رقم 18/83، المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق باكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد34، سنة 1983.

2- القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08/12/1987، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 50، سنة 1987.

3-قانون رقم 25/09، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 49، سنة 1990.

4 -القانون 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 52، سنة1990.

5-القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وتحديد قانونها الأساسي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 12، سنة 2003.

6-القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، المعدل والمتمم للأمر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 31، سنة 2007.

7-القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، المعدل والمتمم للأمر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 31، سنة 2007.

8-القانون 16/08، المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، سنة 2008.

9-القانون رقم 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46 سنة 2010.

### (III)-الأوامر:

1-الأمر رقم 653/68، المؤرخ في 1968/12/30، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (ملغى)، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، سنة 1969.

2 -الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 97، سنة 1971.

3-الأمر رقم 27/95، المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 82، سنة 1995.

4-الأمر رقم 91/70، المؤرخ في 1970/12/15، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 78، سنة 1970 (ملغى).

5-الأمر رقم 01/10، المؤرخ في 2010/08/26، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 49، معدلة ومتممة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي سنة 2011 عدد 46.

6-الأمر 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار لإنجاز مشاريع استثمارية المنشور بالجريدة الرسمية عدد 49، سنة 2008.

7-الأمر رقم 09/09 المؤرخ في 22/07/2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2009، المنشور بالجريدة الرسمية عدد44، سنة 2009.

#### (IV)-المراسيم:

1-المرسوم رقم 388/63، المؤرخ في 01/10/1963، يتضمن الإعلان بأن الاستغلات الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين هي أملاك الدولة المنشور بالجريدة الرسمية عدد 73، سنة 1963.

2-المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري معدل بالمرسوم التنفيذي 117/94 المؤرخ في 01/06/1994 والمرسوم التنفيذي 15/98 المؤرخ في 04/04/2015 المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 10، سنة 1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 23/11/1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 06، سنة 1991.

4-المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في 17/06/1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكفاءات اكتسابها، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 55، سنة 1992.

5-المرسوم التشريعي رقم 18/93، المؤرخ في 29/12/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 88، سنة 1993.

6-المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، سنة 1996.

7 -المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 83، سنة 1997.

8- المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 23/12/1997، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76، سنة 1997.

9- المرسوم رقم 724/83، المؤرخ في 13/08/1983 يحدد كيفية تطبيقات القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 51، سنة 1983.

10- المرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 22/10/2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 61، سنة 2009.

11- المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 23/12/2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 76، سنة 2010.

12- المرسوم التنفيذي رقم 06/11، المؤرخ في 10/01/2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 02، سنة 2011.

13 - المرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 19/03/2012، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب الأتاوة الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 17، سنة 2012.

14- المرسوم التنفيذي رقم 363/14، المؤرخ في 15/12/2014، يتعلق بإلغاء الأحكام التنظيمية المتعلقة بالتصديق طبق الأصل على نسخ الوثائق المسلمة من طرف الإدارات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 27، سنة 2014.

15 -المرسوم التنفيذي رقم 432/21، المؤرخ في 2021/11/04، يحدد شروط وكميات منح الأراضي التابعة للأملاك بالخاصة للدولة، للإستصلاح في إطار الامتياز، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 85، سنة 2021.

**(V)-القرارات والمناشير الوزارية:**

**أ- القرارات الوزارية:**

1- قرار رقم 1344، المؤرخ في 2012/11/11، يحدد كميات اعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأماك السطحية التابعة للأماك الخاصة للدولة، المتوفرة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 44، سنة 2013.

2-القرار الوزاري المشترك رقم002، المؤرخ في 2015/11/18، الذي يتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992 /09/13، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 86، سنة 1992.

3-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، يحدد إجراءات منح المحيطات في إطار الامتياز، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 82، سنة 2022.

4- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2022/11/29، الذي يحدد كميات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد02، سنة 2023.

**(ب)- المناشير الوزارية:**

1- المنشور الوزاري المشترك رقم 323، المؤرخ في 1999/06/29، المتعلق بكميات انجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المؤرخ في 2011/02/23، المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

3-المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المؤرخ في 2017/12/05، الذي يحدد إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة.

4-المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، المؤرخ في 14/12/2017، المتضمن الإستفادة من العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للإستثمار في إطار استصلاح الأراضي.

### (ج)-قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة:

1-قرار مجلس الدولة، الغرفة العقارية رقم 1950، المؤرخ في 09/03/2004، المنشور في المجلة القضائية عدد 51004.

### المراجع:

#### (I)-الكتب:

1-محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الخامسة 1991.

2-عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، سنة 2002.

3-عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008 .

#### (II)-المقالات:

1-دغيش أحمد، مقال بعنوان: تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، جامعة بشار، سبتمبر 2014.

2-سلخ محمد لمين، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية عدد 15، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي سنة 2017.

3-نعيمة حاجي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جامعة العربي التبسي، تبسة، سنة 2018.

- 4- عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2019.
- 5- لعشاش محمد، إشكالات تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 19/87 إلى حق امتياز، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، عدد 05، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2019.
- 6- سراتي العايش، الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي، جامعة أم البواقي، سنة 2019.
- 7- عايلى رضوان، آيت حمودة كهينة، آليات إعداد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلد 12، العدد 03، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، سنة 2019.
- 8- كحيل حكيمة، إشكالية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز من خلال نص المادتين 09-30 من القانون 03/10، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية.
- 9- عبد الكريم موكة، جلال عزيزي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للإستثمار - العقار الصناعي نموذجاً-، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث، قسم الحقوق، جامعة جيجل.
- 10- نجاه بوساحة، عمار زغبى، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، سنة 2021.
- 11- بن علي علي، جبارة نورة، المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية، مجلة المنهل الاقتصادي، مجلد 04، العدد 02، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي أكتوبر سنة 2021.

12-قاسي نجاة، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، مجلد07، العدد01، جامعة وهران 2، جانفي سنة 2021.

13- نور الدين مسلي، مقال بعنوان: تطهير العقار الفلاحي وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 750 والمؤرخ في 18/07/2018، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6 العدد 2 جامعة محمد الشريف مساعديّة، سوق اهراس ديسمبر 2021.

14- جدلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 432/21، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج ) العدد02، مجلد 08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2022.

### (III)-المذكرات والرسائل الجامعية:

#### (أ)-أطروحات الدكتوراه:

1- بوشريط حسناء، النظام القانوني لعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2013-2017.

2- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2017-2018.

3- بورابة مريم، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2020-2021.

4- جيلاني بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2021.

**(ب)-مذكرات الماجستير:**

- 1- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2008-2009.
- 2- زوبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي، في ظل التعديلات، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق الجزائر 1، سنة 2014-2015.
- 3- تواتي خوخة، الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستي، فرع قانون عام، تخصص الهيئات العمومية والحوكمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2014-2015.

**(ج)-مذكرات الماستر:**

- 1- سالمى أحلام، الزاوي محفوظ، الامتياز كنمط لاستغلال العقار الفلاحي في ظل القانون 03/10، مذكرة شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، كلية 2015-2016.
- 2- مخلوف سعيدة، آليات معالجة العقار الفلاحي في إطار الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2018/2019.

**(V)-المحاضرات:**

- 1- سلخ محمد لمين، محاضرات في مقياس العقار الفلاحي، موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2020-2021.
- 2- بدر شنوف، محاضرات في قانون الأملاك الوطنية، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2020-2021.

## (VI)-مقالات صحفية:

1- جريدة الرائد اليومية، جزائرية إخبارية عامة مستقلة تصدر عن مؤسسة الرائد للإعلام والاتصال، مقال عن المرسوم التنفيذي رقم 432/21، لقاء مع المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتاريخ 2023/01/18.

## (VII) -المواقع الإلكترونية:

- 1- موقع المعاني، لكل اسم معنى، تعريف ومعنى استصلاح الأراضي في معجم المعاني الجامع [www.almaany.com](http://www.almaany.com) تم الاطلاع بتاريخ 2023/04/15 على الساعة 23:56.
- 2- موقع ويكيبيديا: [http // www.ar.m.wikipedia.org/wiki](http://www.ar.m.wikipedia.org/wiki) ، مقالة عن استصلاح الأراضي تم الإطلاع بتاريخ 2023/04/15 على الساعة 00:15.

قائمة الملاحق

## الملحق رقم 01: طلب المطابقة الخاص بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29

22 جمادى الثانية عام 1444 هـ  
15 جانفي سنة 2023 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 02

30

## الملحق الأول

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الولاية : .....

الدائرة : .....

البلدية : .....

## طلب المطابقة

(القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1444 الموافق 29 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كميّيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها)

1- لقب واسم مستغل القطعة : ..... ابن ..... و .....

2- عنوان مستغل القطعة : .....

البلدية : ..... الولاية : .....

البريد الإلكتروني : .....

الهاتف : .....

3- تحديد القطعة المستغلة : .....

أ- الوضعية القانونية للقطعة : .....

ب- الموقع :

الولاية : .....

الدائرة : .....

البلدية : .....

الإحداثيات الجغرافية المراجع : WGS84 ، (الوحدة : درجات عشرية)		النقاط
ع	س	

المكان المسمى : .....

المراجع المسحية : .....

الإحداثيات الجغرافية : .....

المساحة الكلية : .....

المساحة المستغلة : .....

التضاريس : .....

الوثائق : .....

4- وثيقة : .....

5- وثيقة : .....

6- وثيقة : .....

7- وثيقة : .....

8- وثيقة : .....

9- وثيقة : .....

4/9

وثائق تثبت النشاط (بطاقية وصفية للمستعمرة، وثائق تثبت الاستغلال أو نشاط تربية الحيوانات، وصولات تسليم مواد فلاحية أو تربية الحيوانات) :

5- الاستثمارات المنجزة (الأماك المسطحية) :

سكن : المساحة : ..... م<sup>2</sup>

طبيعة الهياكل الموجودة :

- المساحة : ..... م<sup>2</sup>- المساحة : ..... م<sup>2</sup>

6- وثيقة وطبيعة المورد المائي :

ترخيص إداري : .....

7- وثيقة وطبيعة مصدر الطاقة :

- الربط بشبكة الكهرباء : .....

- رقم التعريف : .....

- مصادر أخرى : .....

8- التاريخ المفترض لشغل القطعة :

9- ملاحظات عامة : .....

حزر ب ..... في .....

توقيع الطالب

الملحق رقم 02: محضر معاينة الخاص بالقرار المؤرخ في 2022/11/29

31	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 02	22 جمادى الثانية عام 1444 هـ 15 جانفي سنة 2023 م
----	--	---

**الملحق الثاني**  
**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**  
**وزارة الفلاحة والتنمية الريفية**

مديرية المصالح الفلاحية لولاية : .....

محضر معاينة ميدانية رقم ..... مؤرخ في .....

في عام ..... و ..... من شهر ..... قامت لجنة المعاينة بزيارة ميدانية إلى .....

**هوية المستغل :**

- اللقب : ..... الاسم : .....

- ابن ..... و .....

- تاريخ ومكان الميلاد : .....

- رقم بطاقة التعريف الوطنية : .....

**تحديد المستثمرة :**

- البلدية : .....

- المكان المسمى : .....

- المساحة : .....

- الإحداثيات الجغرافية : .....

الإحداثيات الجغرافية المرجع : WGS84 ، (الوحدة : درجات عشرية)		النقاط
ع	س	

**معاينة اللجنة :**

.....

.....

.....

.....

**توصيات اللجنة :**

.....

.....

.....

.....

.....

(على الساعة) .....

**إمضاء أعضاء لجنة المعاينة**

ممثل مديرية أملاك الدولة للولاية	ممثل مديرية المصالح الفلاحية للولاية
ممثلا المجلس الشعبي البلدي والدائرة	ممثل مديرية المسح والحفظ العقاري للولاية
ممثل مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية	

الملحق رقم 03:: قرار منح الإمتياز على سبيل المطابقة الخاص بالقرار المؤرخ في 2022/11/29.

32	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 02	22 جمادى الثانية عام 1444 هـ 15 جانفي سنة 2023 م
<b>الملحق الثالث</b>		
<b>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</b>		
<b>ولاية .....</b>		
<b>مديرية المصالح الفلاحية.</b>		
<b>قرار رقم ..... مؤرخ في ..... يتضمن منح الامتياز على سبيل المطابقة</b>		
(القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1444 الموافق 29 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كفاءات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها)		
إنّ والي ولاية .....		
- وبمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد. المعدل والمتمم.		
- 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 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية. المعدل والمتمم.		
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.		
- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية. المعدل والمتمم.		
- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية.		
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة. للاستصلاح في إطار الامتياز.		
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في ..... والمتضمن تعيين السيد ..... واليا لولاية .....		
- وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1444 الموافق 29 نوفمبر سنة 2022، الذي يحدد كفاءات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها.		
- وبناء على محضر المعاينة الميدانية رقم ..... المؤرخ في .....		
- وبناء على وثائق المسح المعدة من طرف مديرية المسح والحفظ العقاري للولاية.		
- وبناء على اقتراح من مدير المصالح الفلاحية لولاية .....		
<b>قروما ٩</b>		
<b>مادة 6/9</b>		
قرار الامتياز على سبيل المطابقة للقطعة الأرضية إلى :		
المولود بتاريخ .....		
ب ..... ابن ..... و .....		
المتواجدة بالمكان المسمى ..... بلدية ..... دائرة .....		
<b>المادة 2 :</b> القطعة الأرضية التي تمت مطابقتها تقدر مساحتها ب..... هكتار ..... أو ..... سنتيار		
من القسمة المساحية رقم ..... ومجموعة الملكية رقم ..... ببلدية .....		
<b>المادة 3 :</b> القطعة الأرضية محل المطابقة، تسجل في سجل المستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.		
<b>المادة 4 :</b> يكلف الأمين العام للولاية ومدير التنظيم والشؤون العامة ورئيس الدائرة ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير المصالح الفلاحية للولاية ومدير أملاك الدولة للولاية ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.		
حرّر ب..... في .....		

الملحق رقم 01: قرار إنشاء محيط تابع للأمالك الخاصة للدولة، للإستصلاح في إطار الإمتياز.

29	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 82	13 جمادى الأولى عام 1444 هـ 7 ديسمبر سنة 2022 م	
<b>الملحق الأول</b>			
<b>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</b>			
ولاية : .....			
<b>قرار رقم ..... مؤرخ في ..... يتضمن إنشاء محيط تابع للأمالك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز</b>			
إنّ والي ولاية : .....			
- بمقتضى القانون رقم 09-84 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، المعدل والمتمم،			
- وبمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،			
- وبمقتضى القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،			
- وبمقتضى القانون رقم 16-08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي،			
- وبمقتضى القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم،			
- وبمقتضى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،			
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 432-21 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز،			
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في ..... والمتضمن تعيين السيد ..... واليا لولاية .....			
- وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 ربيع الثاني عام 1444 الموافق 24 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز،			
- وبناء على محضر مصادقة اللجنة التقنية للولاية على المحيطات المعينة رقم ..... المؤرخ في .....			
- وبناء على مخطط مسح للقسم رقم ..... ورقم .....			
- وبناء على اقتراح مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية،			
<b>يقدر ما يأتي :</b>			
<b>المادة الأولى:</b> ينشأ محيط للاستصلاح تابع للأمالك الخاصة للدولة، في إطار الامتياز، بمساحة تقدر ب..... هكتارا ..... أرا ..... سنتيارا، قابل للمنع في القسم رقم ..... حسب الإحداثيات الجغرافية الآتية وفقا للمخطط الملحق :			
<b>البلدية</b>	<b>المكان المسقى</b>	<b>النقاط</b>	<b>الإحداثيات الجغرافية (المرجع WGS84، الوحدة : درجات عشرية)</b>
			س      ع
<b>المادة 2 :</b> يكلف الأمين العام للولاية ومدير أملاك الدولة للولاية ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية ومدير المصالح الفلاحية للولاية ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، كلّ فيما يخصه، بتطبيق هذا القرار.			
حرّر ب..... في .....			
<b>الوالي</b>			

الملحق رقم 02: شهادة التأهيل للإمتياز في إطار الإستصلاح الخاص بالقرار المؤرخ في 2022/11/24.

13 جمادى الأولى عام 1444 هـ  
7 ديسمبر سنة 2022 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 82

30

## الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الفلاحة والتنمية الريفية  
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية  
شهادة التأهيل للإمتياز في إطار الاستصلاح  
رقم ..... مؤرخة في ..... للمحيط (الترميز) .....  
ولاية .....

طبقا لأحكام :

- المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز.  
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 ربيع الثاني عام 1444 الموافق 24 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز.  
- القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء محيط تابع للأمالك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز،  
- محضر اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية رقم ..... المؤرخ في ..... لانتقاء المستفيدين.  
يشهد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بما يأتي :

**المادة الأولى :** يؤول للإمتياز بالنسبة لقطعة أرض في إطار الاستصلاح طبقا للمشروع الذي صادقت عليه اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي، المقدم من طرف :

- اللقب (شخص طبيعي) :  
- الاسم (شخص طبيعي) :  
- العنوان (شخص طبيعي) :  
- رقم التعريف الوطني (شخص معنوي) :  
- اسم الشركة (شخص معنوي) :  
- مقر الشركة (شخص معنوي) :  
- لقب واسم المسير (شخص معنوي) :  
- رقم التعريف الجبائي (شخص معنوي) :

**المادة 2 :** تقدر مساحة القطعة الأرضية المعنية بـ ..... هكتارا ..... أرا ..... سنتيارا في المحيط (الترميز) ..... الموجود على مستوى :

- ولاية :  
- بلدية :  
- منطقة :  
- المكان المسمى :

**المادة 3 :** إحداثيات القطعة الأرضية المذكورة في المادة 2 أعلاه، هي :

الإحداثيات الجغرافية (المرجع WGS84 ، الوحدة : درجات عشرية)		النقاط	القطعة	البلدية
ع	س			

حزر بـ ..... في .....

المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الملحق رقم 03: محضر تنصيب المستفيد من الإمتياز في إطار الإستصلاح الخاص بالقرار المؤرخ في 2022/11/24.

31

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 82

13 جمادى الأولى عام 1444 هـ  
7 ديسمبر سنة 2022 م

## الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

محضر تنصيب المستفيد من الامتياز في إطار الاستصلاح

رقم ..... مؤرخ في .....

طبقا لاحكام:

- المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021 الذي يحدد شروط وكييفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 ربيع الثاني عام 1444 الموافق 24 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كئيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز.
- القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء محيط تابع للأمالك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز.
- محضر اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي، رقم ..... المؤرخ في ..... لانتقاء المستفيدين.
- شهادة التأهيل للامتياز رقم ..... المؤرخة في ..... للمحيط (الترميز) ..... ولاية .....
- قام مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بتاريخ ..... بتنصيب السيدة / السيد، ..... الذي تحصل على القطعة الأرضية رقم ..... من المحيط (الترميز) : ..... بلدية : ..... ولاية : ..... بمساحة إجمالية تقدر ب..... هكتارا ..... أرا ..... سنتيارا، طبقا لإحداثيات الجغرافية و مخطط التحديد المرفق بهذا المحضر :

الإحداثيات الجغرافية (المرجع WGS84، الوحدة : درجات عشرية)	النقاط		القطعة	المحيط
	س	ع		

تأشيرة مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية

توقيع المستفيد

تأشيرة مكتب الدراسة أو الخبير العقاري

الملحق رقم 04: شهادة إلغاء شهادة التأهيل للإمتياز الخاص بالقرار المؤرخ في 2022/11/24.

32	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 82	13 جمادى الأولى عام 1444 هـ 7 ديسمبر سنة 2022 م
----	--	--

#### الملحق الرابع

#### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

#### وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

#### الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

#### شهادة إلغاء شهادة التأهيل للإمتياز

رقم ..... المؤرخة في ..... للمحيط (الترميز) .....

ولاية .....

طبقا لأحكام :

- المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021 الذي يحدد شروط وكيفية منح الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز،

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 ربيع الثاني عام 1444 الموافق 24 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كيفية وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز،

- القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء محيط تابع للأماكن الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز،

- محضر اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية، رقم ..... المؤرخ في ..... لانتقاء المستفيدين،

- شهادة التأهيل للإمتياز رقم ..... المؤرخة في ..... للمحيط (الترميز) ..... ولاية .....

- محضر تنصيب المستفيد رقم ..... المؤرخ في .....

- تقرير معاينة تأخر أو خلل أو إخلال بالالتزامات رقم ..... المؤرخ في .....

- محضر اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إلغاء المنح،

**المادة الأولى :** تلغى شهادة التأهيل للإمتياز رقم ..... ولاية ..... المؤرخة في ..... للمحيط (الترميز) ..... المسجلة لصاحب الامتياز المذكور أدناه :

- لللقب (شخص طبيعي) : .....

- الاسم (شخص طبيعي) : .....

- العنوان (شخص طبيعي) : .....

- رقم التعريف الوطني (شخص معنوي) : .....

- اسم الشركة (شخص معنوي) : .....

- مقر الشركة (شخص معنوي) : .....

- لقب واسم الممسير (شخص معنوي) : .....

لقطعة الأرض التي تقدر مساحتها بـ ..... هكتارا ..... أرا ..... سنتيارا الكائنة على مستوى :

- ولاية : .....

- بلدية : .....

- منطقة : .....

- المكان المسقى : .....

نات الإحداثيات الآتية :

الإحداثيات الجغرافية (المرجع WGS84، الوحدة : درجات عشرية)		النقاط	القطعة	المحيط
ع	س			

حزر بـ ..... في .....

الرجوع إلى الصفحة 126 من الملاحق

## فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

.....	اهداء
.....	كلمة شكر وعرفان
أ-د.....	مقدمة
الفصل الأول: عقود الامتياز في ظل القانون 03/10	
14.....	المبحث الأول: الإطار القانوني لعقد الامتياز
14.....	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز وخصائصه
15.....	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
18.....	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
22.....	الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له
25.....	المطلب الثاني: نطاق وأطراف عقد الامتياز
25.....	الفرع الأول: نطاق تطبيق عقد الامتياز
30.....	الفرع الثاني: أطراف عقد الامتياز
34.....	المبحث الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10
34.....	المطلب الأول: الأراضي محل الامتياز
35.....	الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA
38.....	الفرع الثاني: إجراءات إيداع الملف
40.....	الفرع الثالث: دراسة الملف
41.....	الفرع الرابع: إشكالات تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز
44.....	الفرع الخامس: عدم إيداع ملف التحويل
44.....	الفرع السادس: إصدار عقد الامتياز
45.....	المطلب الثاني: تسيير ورقابة الأراضي الفلاحية
46.....	الفرع الأول: حقوق والتزامات المستثمر
52.....	الفرع الثاني: حقوق الدولة
57.....	الفرع الثالث: ميزات القانون 03/10
62.....	خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني: عقود الامتياز في ظل النصوص الأخرى

65.....	المبحث الأول: الإمتياز في إطار الاستصلاح
66.....	المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح المؤدي للتمليك
66.....	الفرع الأول: تعريف الاستصلاح
69.....	الفرع الثاني: مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 483/97
70.....	المطلب الثاني: مفهوم الاستصلاح في إطار الامتياز
72.....	الفرع الأول: الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 06/11
75.....	الفرع الثاني: الامتياز في إطار المنشورين الوزاريين 108 و 1839
82.....	الفرع الثالث: الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 432/21
83.....	المبحث الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في تسيير الأراضي الفلاحية ورقابتها
84.....	المطلب الأول: تسيير الأراضي الفلاحية في إطار الامتياز
84.....	الفرع الأول: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في التسيير في المرسوم التنفيذي 432/21
89.....	الفرع الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في القرار المؤرخ في 2022/11/29
96.....	المطلب الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة
96.....	الفرع الأول: الرقابة في إطار المرسوم التنفيذي 06/11
97.....	الفرع الثاني: الرقابة في إطار المنشور الوزاري المشترك 108 و 1839
99.....	الفرع الثالث: الرقابة في إطار المرسوم التنفيذي 432/21
100.....	الفرع الرابع: الرقابة في إطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29
103.....	الخاتمة
108.....	قائمة المصادر والمراجع
119.....	قائمة الملاحق
127.....	فهرس المحتويات
130.....	ملخص:

## ملخص:

يعتبر نظام الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة من أهم الأنظمة التي اعتمدت من الدولة الجزائرية لاستغلال العقار الفلاحي، إذ تناوله المشرع في عدة نصوص قانونية أبرزها القانون رقم 03/10 الذي خصه المشرع من أجل تحويل حق الإنتفاع إلى حق الامتياز، والمرسوم التنفيذي رقم 432/21 المخصص لاستصلاح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق الامتياز.

كما أن المشرع أعطى نفس الخصائص لكليهما كحق التنازل، التوريث، الشراكة، تجديد العقد.....

واعتماد الدولة الجزائرية على الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية.

**الكلمات المفتاحية:** الأراضي الفلاحية- الأملاك الوطنية الخاصة-الامتياز-الاستصلاح

## Abstract:

The sistem if concession on agricultural\_lands belonging to the state is cinsidred of the most important syste,s adopted by the algerian state fir the exploitation of agricultural property N° 21/432 allocated for the reclamation of lands belonging to the private property of the state through concession.

The legislator also gave characteristics to both of them ,such as the right to renounce ,inherit ,partner ,renew the contract....

And the dependence of the algerian state on concession as the sole mode of exploitation of agricultural lands.

**Keywords:** agricultural land -private national preperty- concession-reclamation.