استمارة المشاركة

الاسم الكامل: سلخ محمد لمين

التخصص: قانون خاص

الرتبة العلمية: أستاذ محاضر -أ-

مؤسسة الانتماء: كلية الحقوق والعلوم السياسية لدى جامعة الوادي

البلد: الجزائر

البريد الالكتروني: selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz

رقم الهاتف: 0660940955

محور المشاركة: المحور الثالث -الإطار التشريعي والقانوني الداعم للزراعات الاستراتيجية في الدول العربية والافريقية

عنوان الورقة البحثية: نظام الاستصلاح في إطار الامتياز كآلية لتطوير الزراعات الاستراتيجية في الجزائر

ملخص:

نحاول من خلال هاته المداخلة تسليط الضوء على آخر نظام قانوني اعتمده المشرع الجزائري خصيصا لتطوير الزراعات الاستراتيجية، المتمثل في نظام الاستصلاح في إطار الامتياز، يطبق هذا النظام في الأراضي الصحراوية التي تتميز بالمساحة الشاسعة ووفرت الموارد المائية، فهل وفق المشرع في وضع إطار قانوني محكم وواضح لتنفيذ هذا النظام والوصول إلى النتائج المرجوة منه؟، هذا ما سنحاول ابرازه في مداخلتنا.

Abstract:

Through this intervention, we try to shed light on the last legal system adopted by the Algerian legislator specifically for the development of strategic agriculture, which is the reclamation system within the framework of concession. To implement this system and reach the desired results? This is what we will try to highlight in our intervention.

مقدمة:

رغم أن الجزائر تعتبر البلد الاكبر مساحة في قارة افريقيا، حيث تبلغ مساحتها بلغة الهكتار ما يقارب 238 مليون هكتار، غير أن المساحة المخصصة منها للفلاحة تقدر بـــ: 4,8 مليون هكتار، أي بنسبة 04 % فقط من المساحة الإجمالية للبلاد،[1] تتنوع بين الملكية الخاصة والعامة والوقفية، ونظرا لتقلص مساحة الأراضي الزراعية في شمال الجزائر بسبب عدة عوامل من بينها قلة الموارد المائية وتغيير وجهة الأراضي الفلاحية وزحف الاسمنت وتفتيت المستثمرات ذات المساحات الكبرى التي تصلح للزراعات الاستراتيجية، الأمر الذي فرض ضرورة البحث عن بدائل لتحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي، حيث تم اللجوء إلى الأراضي الصحراوية الغير صالحة للزراعة بطبيعتها لتكون بديلا لأنها قابلة للاستصلاح كما أنها تتميز بالمساحات الشاسعة والموارد المائية الهامة لجعلها بديل يغطي احتياجات الدولة من المواد الزراعية الاستراتيجية (الحبوب بصفة أساسية) والزراعات الصناعية الاستراتيجية،[2] وكذا لخلق الثروة في تلك المناطق المحرومة.

---

[1] *Abdelmalek Ahmed Ali, La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre, Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée, Options Méditerranéenes, Série B. Etudes et Recherches, N 66, Elloumi M .(éd.), Jouve A.-M. (éd.), Napoléone C. (éd.), Paoli J.C.(ed), CIHEAM Montplie, 2011, P 35.*

[2] عرف المشرع الجزائري الزراعة الصناعية الاستراتيجية بأنها: "الزراعات ذات الطابع الاستراتيجي الموجهة للتحويل من أجل تلبية الاحتياجات الوطنية والتقليص من الاستيراد"، وذلك من خلال الفقرة الثانية للمادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265، المؤرخ في: 2020/09/22، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية عدد: 57، بتاريخ: 2020/09/27.

وبالاطلاع على موقع ديوان تنمية الزراعات الصناعية في الأراضي الصحراوية نجده نص على ما يلي: "ان الزراعات الصناعية المراد تطويرها هي زراعات ذات طابع استراتيجي موجهة للتحويل الهدف منها تلبية طلبات السوق الوطنية والتقليل من فواتير الاستيراد، تتمثل أساسا في:

زراعة الحبوب والذرة.

زراعة النباتات الزيتية.

زراعة النباتات السكرية منها الشمندر السكري.

وباعتبار أن جل مساحة الأراضي الصحراوية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وجب البحث عن آلية قانونية تضمن استغلالها بشكل أمثل دون إهدارها لتحقيق الغايات المنشودة، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال دراسة الأنظمة السائدة في تلك المناطق لاستغلال الأراضي ذات الوجهة الفلاحية والمقارنة بينها من حيث الكفاءة والفعالية ومحاولة الوصول إلى أكمل نظام ممكن لتحقيق أفضل النتائج.

وبالرجوع إلى الأنظمة السائدة في المناطق الصحراوية نجد أنها عرفت عدة أساليب للاستغلال منذ الاستقلال إلى يومنا هذا،[3] لكن ومنذ صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، فإن استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة للفلاحة يكون وفق أسلوبين فقط هما: الاستصلاح أو الامتياز، حيث تفطن المشرع لفكرة المزاوجة بينهما للحصول على مزايا كل نظام وتفادي عيوبهما رغم الاختلافات الجوهرية بين كلى النظامين، وهذا ما يدفعنا لطرح الإشكالية التالية: **هل يحقق نظام الاستصلاح في إطار الامتياز ما عجزت عنه أنظمة الاستغلال المختلفة من تطوير للزراعات الاستراتيجية وتحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي في الجزائر؟**.

حيث نحاول الإجابة عن هاته الإشكالية من خلال التطرق لهذا النظام الهجين بالدراسة والتحليل للنصوص القانونية الناظمة له ومقارنتها مع باقي الأنظمة السائدة ومحاولة استشراف مستقبل هذا النظام وتأثيره على الفلاحة الصحراوية من خلال تفحص النصوص القانونية الخاصة به والاشكالات التي تثيرها مع تقديم الحلول المناسبة في هذا الإطار، مع العلم أن فكرة المزاوجة بين الاستصلاح والامتياز ليست وليدة اليوم بل طبقها المشرع الجزائري منذ سنة 1997، من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، مع بعض الاختلاف بينهما، لذا فإن الخطة المعتمدة تكون على النحو التالي:

مطلب تمهيدي: مفهوم نظامي الاستصلاح والامتياز

المطلب الأول: نظام الاستصلاح عن طرق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 97-483 (امتياز قابل للتحويل إلى تنازل)

المطلب الثاني: إنشاء مستثمرات جديدة في إطار الامتياز عن طريق الاستصلاح (امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل)

المطلب الثالث: نظام الاستصلاح في إطار الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432 (امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل)

مطلب تمهيدي: مفهوم نظامي الاستصلاح والامتياز

نحاول من خلال هذا المطلب تحديد الفكرة العامة لكل من نظام الاستصلاح ونظام الامتياز، كي يسهل علينا فيما بعد استيعاب فكرة المزاوجة بينهما، ولمعرفة المزايا المستمدة من كل نظام.

الفرع الأول: نظام الاستصلاح

يعبر هذا النظام عن تغير جذري في نظرة المشرع الجزائري وتصوره لهذا الملف الحساس (ملكية الأراضي الفلاحية)، وهذا راجع لعدة اعتبارات، من بينها أن الأراضي التي طبق عليها هذا النظام هي أراضي غير فلاحية في الأساس يمكن استصلاحها بجعلها صالحة للاستغلال، من خلال تهيئتها وتوفير المياه لها وإخصاب تربتها ...، وهذا كله يتطلب إمكانيات ومجهود مضني ممن يقوم باستصلاحها، وكمكافئة على هذا المجهود، سمح المشرع بنقل ملكية هذه الأراضي من الدولة لصالح المترشح للاستصلاح بالدينار الرمزي، كتشجيع لتنمية المناطق الصحراوية وخلق فرص العمل والاستثمار في هذه المناطق.

تعود الجذور الأولى لفكرة استصلاح الأراض وجعلها صالحة للفلاحة كسبب لتملكها إلى الشريعة الإسلامية الغراء،[4] وقد أخذ بها المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة، وهذا بموجب القانون رقم:83-18 المتعلق بحيازة الملكية

زراعة الأعلاف. راجع الموقع التالي: https://odas.madr.gov.dz/ar/condition-deligibilite-ar/

[3] من بينها نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية والمستثمرات الفلاحية والاستصلاح وأخيرا الامتياز.

[4] يعرف الاستصلاح في الشريعة الغراء بإحياء الأرض الموات، كما جاء في الحديث الشريف، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: **"من أحيا أرضا ميتة فهي له"**، ومفهوم الإحياء في الشريعة وباتفاق جمهور العلماء، هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج المياه وتهيئة التربة، أنظر في ذلك: زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، 2009، ص 131.

العقارية الفلاحية،[5] وكذا المرسوم رقم: 83-724، المؤرخ في 1983/12/10، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18،[6] كما صدر في هذا الإطار أيضا المنشور الوزاري المشترك رقم: 435 المؤرخ في: 1984/04/18، ليشرح ويبين كيفية تطبيق أحكام القانون رقم: 83-18 والمرسوم: 83-724 (غير منشور)، وقد عرف القانون رقم: 83-18، الاستصلاح وبين كيفية انتقال ملكية العقار المستصلح من الدولة إلى الخواص بعد إنجاز عملية الاستصلاح، وفي انتهاج المشرع لهذه الآلية عدة أسباب،[7] كما أن هذا النص الذي لم يخضع لأي تعديل يشوبه بعض النقص والغموض والتعارض مع نصوص أخرى،[8] وكذا اختلاف الجانب التطبيقي عن ما هو مقرر في القانون، وهذا راجع لعدة عوامل.

بقي أن نشير إلى أن هذا القانون (83-18)، جمد العمل به بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، بموجب مراسلة وجهها المدير العام للأملاك الوطنية،[9] ثم أعيد العمل به مرة أخرى بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 402، بتاريخ: 2011/06/08، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وطمأنينة المستغلين على ملكياتهم العقارية.

وإذ يعتبر قانون الاستصلاح لسنة 1983 أول نص قانوني في الجزائر المستقلة يسمح بتملك العقار الفلاحي التابع للدولة من طرف الخواص لكنه ليس الأخير، إذ لم يكتف المشرع بهذا النص بل اعتمد نصوص أخرى، إلا أنه لكل من هذه النصوص مجال تطبيق خاص بها وشروط وإجراءات قانونية خاصة وأخيرا أثار قانونية متميزة أحيانا عن القانون رقم 83-18.

ومن بين تلك الأنظمة المشابهة نجد الاستصلاح في الاراضي الصحراوية المعرفة في المادة: 18 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي جاء في تطبيقها المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، المؤرخ في: 1992/07/06، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها [10].

وكذا نظام الاستصلاح المنصوص عليه في المادة: 117 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في 1993/12/29، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994،[11] المعدلة والمتممة بأحكام المادة: 148 من الأمر رقم: 95-27، المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1996،[12] والتي جاء تطبيقها من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في: 1997/12/15، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم،[13] وهو أول نص تطرق لفكرة المزاوجة بين الاستصلاح والامتياز في استغلال الأملاك الوطنية الخاصة المخصصة للفلاحة.

---

[5] القانون رقم: 83-18 المرخ في: 1983/08/13، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34، بتاريخ: 1983/08/16.

[6] المرسوم رقم: 83-724 المؤرخ في: 1983/12/10، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 51، بتاريخ: 1983/12/13.

[7] من بين الأسباب تشجيع المواطنين على استصلاح الأراضي واستغلال أقصى ما يمكن من الامكانيات الزراعية خصوصا، أنظر: محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 97.

[8] يرجع ذلك لصدوره في حقبة كانت تتميز بظروف سياسية واقتصادية واجتماعية وقانونية مختلفة جذريا عما هو سائد حاليا، حيث لم يخضع لعملية تكييف ليلائم الوضع الراهن، لكن هذا لا يعني أنه لم يعد يصلح ليطبق في وقتنا الراهن وإنما تنقصه بعض التحسينات لكي يوائم الظروف القائمة حاليا، وهذا ما سنبينه لاحقا.

[9] مراسلة المدير العام للأملاك الوطنية الموجهة إلى المدراء الولائيين لأملاك الدولة على مستوى الوطن رقم: 07322، بتاريخ: 2009/06/09، تتعلق بـ: حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والامتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة، جاء في محتواها ما يلي: " أما فيما يخص قطع الأراضي التي هي موضوع منح بعد صدور القانون رقم: 08-16 السالف الذكر، فإنه يتعين عليكم تجميد دراستها والاعتراض على أي عملية منح إلى غاية صدور النص التطبيقي للمادة: 18 من هذا القانون".

[10] المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، المؤرخ في: 1992/07/06، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية عدد 55، بتاريخ: 1992/07/19.

[11] المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في 1993/12/29، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88، بتاريخ: 1993/12/30.

[12] الأمر رقم: 95-27، المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82، بتاريخ: 1995/12/31.

[13] المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في: 1997/12/15، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 1997/12/17.

الفرع الثاني: نظام الامتياز

جاء نظام الامتياز الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة كنتيجة لفشل الأنظمة السابقة له في تحقيق النتائج المرجوة وكذا مظاهر الفشل المنتشرة وكثرة المنازعات القضائية، الأمر الذي حتم البحث عن نظام قانوني جديد يسعى إلى مواكبة التطور وسد الاختلالات والثغرات التي أعاقت نجاح الأنظمة السابقة، وهو الأمر الذي سعى له المشرع من خلال نظام الامتياز الصادر بمقتضى القانون رقم: 10-03.

تقوم فكرة هذا النظام على تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين في إطار القانون رقم: 87-19، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز المقرر بموجب القانون رقم: 10-03، حيث حاول هذا النظام الجديد تفادي كل العيوب التي تضمنها النظام السابق، لا سيما وأنه يطبق على نفس الأراضي وبنفس المنتجين، فالتغيير الحقيقي يتمثل في النظام القانوني الجديد الذي يسعى إلى سد الثغرات وفتح مجال الاستغلال والاستثمار للمنتجين، فقد اكتشف المشرع أن استقلالية التسيير التي منحها للمنتجين في النظام السابق ليست كافية، بل يجب تدعيمها بسد كل خلل في هذا النظام وإعطاء مزايا جديدة للمنتجين لعلها تؤتي أكلها وتدفع بهذا المجال للتطور والمساهمة في دعم الاقتصاد الوطني.

يقوم هذا النظام على مبدأ يتمثل في منح المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حق عيني عقاري يدعى الامتياز، وهو حق الانتفاع بالأرض (استعمالها واستغلالها دون تملكها)، وهو حق مؤقت حددت مدته بـ 40 سنة قابلة للتجديد مقابل اتاوة سنوية يدفعها المستغل للدولة، يكون هذا الحق في شكل عقد إداري مشهر يجمع الدول مالكة الرقبة (الأرض) والمستغل صاحب الامتياز (المستثمر) مرفق بدفتر شروط يبين حقوق والتزامات كل طرف، هدفه الاستغلال الأمثل لتلك الأراضي، وهو حق يشبه حق الانتفاع المذكور في القانون المدني والذي يرد على الأملاك الخاصة وكذا حق الحكر الذي يرد على الأملاك الوقفية مع بعض الاختلافات بينها.

المطلب الأول: نظام الاستصلاح عن طرق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 97-483
(امتياز قابل للتحويل إلى تنازل)

نتيجة الازمة الاقتصادية الخانقة التي كانت تمر بها البلاد في فترة التسعينيات تخلى المشرع الجزائري عن أهم مبادئه المتمثلة في عدم قابلية الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للتنازل، وكان هذا من خلال المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994، المعدلة والمتممة بالمادة: 148 من قانون المالية لسنة 1996، حيث سمحت هذه المادة بمنح أراض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وهذا من أجل سد حاجيات تكتسي على وجه الحصر طابع الصالح العام ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية، ويمكن أن يتحول هذا المنح إلى تنازل، وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المعدل والمتمم، والمحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، حيث تحدثت المادة الأولى منه على أن المنح يكون على شكل عقد امتياز وأن التنازل يكون على شكل عقد بيع بعد إنجاز برنامج الاستصلاح وفق دفتر شروط معد في هذا الإطار.

لقد كانت نظرت المشرع في ذلك هو جلب الاستثمار الأجنبي في المجال الفلاحي، لكن وعند تطرق النص لمسألة التنازل النهائي عن الملكية ذكر شرط توفر الجنسية الجزائرية في الأشخاص الطبيعيين المراد التنازل لهم أو أن يكون كل المساهمين في الشخص المعنوي ذوي جنسية جزائري،[14] وهذا تصرف ذكي من المشرع الجزائري حيث سمح للأجانب بالاستثمار في الجانب الفلاحي وتنمية الاقتصاد الوطني لكنه بالمقابل لم يسمح لهم بتملك الأراضي محل الاستثمار، بينما سمح به للجزائريين نظير مجهوداتهم في التنمية والاستثمار الوطني، وبذلك يكون قد شجع على الاستثمار وأبقى على الأرض جزائرية الجنسية.

نتناول في هذا المطلب مفهوم الاستصلاح والامتياز وفقا لهذا المرسوم ومجال تطبيقه وشروط الاستفادة منه (الفرع الأول)، ثم نتطرق لشروط وإجراءات الاستفادة منه وانتقال الملكية وآثار ذلك في (الفرع الثاني).

---

[14] أنظر المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح في إطار الامتياز ومجال تطبيق هذا النظام.

إن المشـــرع من خلال هذا المرســـوم قد اعتمد على آلية جديدة في مجال الاســـتصـــلاح والتنازل عن الملكية العقارية التابعة للدولة تتمثل في الامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل عن الملكية لصالح المستفيد، عكس قانون الاستصلاح لسنة 1983 والمرسوم التنفيذي رقم: 92-289، اللذان منحا حق الملكية مباشرة للمترشح للاستثمار، بينما مرسوم 1997 يمنح في البداية للمترشح حق امتياز على الأرض لمدة محددة من أجل إنجاز برنامج استصلاح فإذا تم إنجاز الاستصلاح وفق البرنامج يمكن للدولة أن تتنازل عن ملكية الأرض لهذا المستثمر، وكان هذا تداركا من المشـرع للأخطاء التي وقع فيها من قبل، ويرجع الأمر أيضا من جهة أخرى لطبيعة المستفيدين من المرسوم الجديد، فباستقراء نصوص قانون المالية التي وضعت الإطار التشـــريعي لهذا النمط أو بالنظر لمواد المرســـوم التنفيذي المبين لكيفية تطبيق هذا الإطار، يتبين لنا بأنه يحق حتى للأجانب الاستفادة من عقد الامتياز هذا، لأن المشـرع ومن بين الذين سـمح لهم بالاسـتفادة من هذا النظام الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ولم يحدد فيما إذا كان مشروط فيهم الجنسية الجزائرية، وبما أنه لم يستثني الأجانب صراحة فإن لهم الحق في الاستفادة من نظام الامتياز هذا.

نتناول في هذا الفرع تعريف الاستصلاح والامتياز وفق هذا النظام (أولا)، ثم ننتقل إلى مجال تطبيقه (ثانيا).

أولا: تعريف الاستصلاح والامتياز من خلال المرسوم التنفيذي 97-483.

يعتبر المرســـوم التنفيذي رقم: 97-483، بمثابة بداية تبلور فكرة الامتياز ومرحلة انتقالية في مجال تســـيير العقار الفلاحي، بدل فكرة حق الانتفاع الدائم والتي أثبتت فشـــلها الذريع، حيث توجت أخيرا في قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، وبذلك فإن هذا المرسوم يقوم على فكرة التزاوج بين الاستصلاح والامتياز معا، وقد عرفة المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 الاستصلاح،[15] وحددت المادة: 03 من نفس المرسوم مدى مساهمة الدولة في هذا الاستصلاح وذلك بالتكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات الرامية إلى: جلب المياه، التزويد بالطاقة الكهربائية، شـق طرق العبور (المسـالك الفلاحية)، وإنجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالا عقلانيا وأمثل، كما عرفة المادة: 02 من دفتر الشـروط النموذجي المرفق بالمرسـوم التنفيذي المقصـود بالامتياز، وهو **حق انتفاع لمدة محددة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة**.[16]

ثانيا: مجال تطبيق المرسوم التنفيذي 97-483.

بالنسبة للأراضي التي تكون مجال لتطبيق هذا النص فيها كما حددتها المادة: 117 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، المعدلة والمتممة بالمادة: 148 من الأمر رقم: 95-27، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، وكذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، والمادة: 02 و03 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 97-483، تشمل كل الأراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، والتي تكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشـترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والمالية والري، أي أن تكون داخل محيط محدد سـلفا بموجب قرار وزاري مشترك،[17] حيث يحدد هذا القرار إحداثيات المحيط الذي تقع به المساحة الاستصلاحية، كما يذكر فيه مساحة الأرض بالهكتار.

---

[15] نصت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، بأنه: "يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها".

[16] نصت المادة الثانية من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 بـــ: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصـة، لكل شـخص طبيعي أو معنوي في إطار الاسـتصـلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية".

[17] مثالا عن ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2006/05/22، يتضمن ضبط حدود مساحة استصلاح الأراضي الفلاحية بشوشة في ولاية الوادي، الجريدة الرسمية عدد 37، بتاريخ: 2007/06/07.

لكن بالرجوع إلى المنشور الوزاري المشترك رقم: 323، المؤرخ في: 1999/06/29، المتعلق بكيفيات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، والذي جاء لتوضيح كيفية تطبيق هذا النظام، حيث نجده قد شمل مجالات أخرى غير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فقد جاء فيه ما يلي: "في إطار مشروع ما، فإن استصلاح المحيط المعني يمكن أن يتم فوق كل الأراضي التي يحتويها، مهما كان وضعها القانوني (أملاك خاصة للدولة، أو خاصة عندما تتواجد هذه الأخيرة داخل المحيط المعني، أو أملاك عامة للدولة)..."، حيث نلاحظ خروج المنشور عن دوره المتمثل في شرح وتبيان كيفية تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، إلى إقرار أحكام جديدة في خرق صريح لقاعدة توازي الأشكال هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن ضم الأملاك الوطنية العامة لهذا النظام يتنافى في الحقيقة مع مضمونه الذي يشمل التنازل عن هذه الأراضي في حالة استصلاحها وتوفر شروط هذا التنازل، فكما هو معروف لا يمكن التنازل عن الأملاك الوطنية العامة لأنها مشمولة بالحماية الثلاثية.[18]

لكن المغزى من هذا المنشور في الحقيقة هو أن يشمل الاستصلاح الأملاك الغابية أيضا والتي تعتبر أملاك وطنية عامة،[19] لا سيما وأن المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، تحدث عن استصلاح الأراضي الجبلية والتي تكون عادة عبارة عن غابات في المناطق الشمالية للبلاد، لا سيما وأن الأملاك الغابية يمكن استصلاحها وفقا للنصوص المنظمة لهذا المجال،[20] وبذلك فإن المنشور أراد توسيع مجال تطبيق هذا النظام لكن كان على المشرع احترام قاعدة توازي الأشكال.

الفرع الثاني: شروط وإجراءات الاستفادة في إطار المرسوم التنفيذي 97-483 وآثار ذلك.

نتناول في البداية شروط وإجراءات الاستفادة من الامتياز في إطار الاستصلاح (أولا)، وحالات انتقال الملكية وفقا لهذا النظام والآثار المترتبة عن ذلك (ثانيا).

أولا: شروط وإجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار الامتياز المقررة في المرسوم التنفيذي 97-483.

فيما يخص المستفيدين من عقد الامتياز فهم كما أشرنا أعلاه، كل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص،[21] حيث يتعين عليهم الالتزام بإنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة والمتفق عليها بموجب دفتر الشروط المعد لهذا الغرض، ويتعين على المترشح للحصول على الامتياز أن يقدم بين يدي لجنة ولائية مكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على الامتياز ملف يتكون أساسا من دفتر الشروط مستكمل المعلومات وملف تقني واقتصادي، والجديد في هذا النظام عكس النظام المقرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 الذي تم التعرض إليه سابقا، أن المترشح الذي لم يقدم ملف تقني واقتصادي يمكن له أن يكتتب التزام يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع،[22] هذه اللجنة الولائية حدد تشكيلتها وطريقة عملها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29،[23] كما أن الجديد في هذا الشأن هو تحديد نسبة مساهمة الدولة الكلية أو الجزئية وهو ما ذكرته المادة: 05 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم.

---

[18] أنظر المواد: 03، 04، 12، من القانون رقم: 90-03، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

[19] وفقا للمادة: 15 من القانون رقم: 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

[20] حيث نجد المرسوم التنفيذي رقم: 01-87، المؤرخ في: 2001/04/05، يحدد شروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 20، بتاريخ: 2001/04/08.

[21] أنظر المادة: 05 فقرة01 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، والمادة: 02 من دفتر الشروط الملحق به.

[22] مدير المشروع هو عبارة عن مديرية المصالح الفلاحية للولاية أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية بالنسبة للاستثمارات المنجزة في المناطق الصحراوية، وفق ما جاء في المادة: 05 و06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

[23] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية عدد 95، بتاريخ: 1998/12/20.

تقوم اللجنة الولائية بدراسة الطلبات الواردة إليها وتبدي رأيها بالقبول أو القبول بتحفظ وفي هذه الحالة على المترشح رفع التحفظ في أجل شهر واحد من تبليغه بالتحفظ، أو برفض الترشح مع التبرير، وفقا للمادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتشكيل اللجنة وعملها، وحدد ذات القرار أجل شهر واحد للجنة من أجل إبلاغ قرارها في الملفات يسري هذا الأجل من تاريخ اجتماعها، وهذا راجع إلى أن اجتماعات اللجنة يدعو إليها الرئيس كلما دعت إلى ذلك ضرورة وليست مرتبطة بآجال إيداع ملف الترشح،[24] وفي حالة قبول طلب الترشح، يرسل الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد تحرير مقرر (قرار) يتضمن الترخيص بالامتياز (يسمح بالحصول على امتياز الأرض) من طرف إدارة الأملاك الوطنية وفقا للمادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483.[25]

يبلغ مقرر (قرار) الاستفادة إلى المعني خلال 15 يوما من تاريخ إرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية، ويرسل هذا المقرر (القرار) مرفوق بدفتر الشروط والملف كاملا إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية المختص إقليميا لتحرير عقد الامتياز، وهنا نجد تعارض أخر بين مقتضيات المرسوم التنفيذي من خلال الفقرة الثانية للمادة: 08 منه، والفقرة الثانية من المادة: 08 للقرار الوزاري المشترك، حيث أن المادة: 08 من المرسوم تتحدث على إمضاء دفتر الشروط من طرف المترشح ومدير الأملاك الوطنية والدليل على ذلك في دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم، حيث يبين في أخره أنه تم المصادقة عليه بين صاحب الامتياز ومدير الأملاك الوطنية، بينما وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك نجده يتحدث عن إمضاء دفتر الأعباء بين المترشح والهيئة العامة للامتيازات الفلاحية (بخصوص المناطق الجبلية والسهبية) أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية حسب الحالة، وهو تناقض كان ينبغي عدم الوقوع فيه، ليبلغ المترشح في الأخير بعقد الامتياز في أجل لا يتجاوز 15 يوما بعد إرسال الملف الذي يتضمن قرار الاستفادة.

ثانيا: آثار عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح وإمكانية تحويله لعقد تنازل.

يترتب على عقد الامتياز دفع إتاوة سنوية حددتها المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، أما عن مدة عقد الامتياز فلم يحدد المرسوم ولا دفتر الشروط مدته بل تركها لاتفاق الطرفين وفقا للمادة: 07 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم مع قابلية العقد للتجديد، حيث اكتفى المرسوم بذكر أنها لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح،[26] بينما تكون مدة إنجاز برنامج الاستصلاح هي تلك التي يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة الذي تعينه وزارة الفلاحة مع إمكانية تعديله، وهذا الاختلاف راجع أساس إلى طبيعة المستفيد من الامتياز حيث لجأت الإدارة إلى تحديد مدة الاستصلاح من أجل ضمان استثمار حقيقي في هذه المناطق وعدم الاكتفاء بشغل الأراضي والتماطل في استصلاحها، بينما مدة الامتياز فهي تشمل مدة الاستصلاح ومدة الاستغلال والانتفاع معا، فإذا كان المستثمر أجنبيا فهو لا يستطيع تملك الأرض وبالتالي نمنحه حق الانتفاع بها وفقا لعقد الامتياز، بينما إذا كان جزائري الجنسية فإنه يمكن له امتلاكها بمجرد الانتهاء من برنامج الاستصلاح دون الانتظار إلى حين انتهاء عقد الامتياز،[27] وبهذا الأسلوب يكون الاستثمار الحقيقي والتنمية المستدامة.

في حالة الإخلال بعقد الامتياز كعدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته أو عدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها مثل الايجار من الباطن أو التنازل للغير أو تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية أو عدم دفع الاتاوة السنوية،[28] في هذه الحالة

---

[24] وفقا للمادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية

[25] لقد وقع تعارض في الصياغة بين ما تقضي به المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، والمادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتشكيلة اللجنة الولائية وسيرها، حيث أن المرسوم تحدث عن مقرر ترخيص بينما تحدث القرار الوزاري المشترك عن قرار يسمح بالحصول على امتياز الأرض، وكان ينبغي تفادي مثل هذا التضارب في النصوص ولو أن التعبير الذي جاء به القرار الوزاري المشترك أنسب في قضية الحال.

[26] أنظر المادة: 09 فقرة01 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

[27] أنظر الفقرة الأخيرة وما قبل الاخيرة من المادة: 07 لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

[28] أنظر: المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، وكذا المادة: 15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم.

يكون فسخ عقد الامتياز عن طريق القضاء،[29] وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة: 18 من نفس المرسوم، وهذا من أجل إعطاء ضمانات للمستثمرين خاصة الأجانب، كما يمكن أن يكون الفسخ اتفاقي بين الطرفين أو بطلب من صاحب الامتياز وفق ما جاءت به المادة: 18 من المرسوم.

أما التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض موضوع الامتياز يكون وفقا للفقرة الثانية من المادة: 05 للمرسوم وهي المتعلقة بالأشخاص الذين لهم الحق في التملك وفق هذا النظام، وهم كما سبق الاشارة إليهم الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الذين يكون جميع المساهمين فيهم ذوي جنسية جزائرية، ويكون ذلك بمقابل القيمة الحقيقية للأرض ووفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها،[30] وفق عقد إداري تحرره مديرية الأملاك الوطنية في حدود القطعة المستصلحة، وما يمكن ملاحظته من خلال هذا المرسوم أن إجراءات التنازل لم يتناولها النص بالتفصيل اللازم مما يجعل إدارة الأملاك الوطنية تتماطل في إجراءات التنازل وتتحجج بمختلف المبررات من أجل عدم تحرير عقد التنازل، وكان على المشرع أن يفصل في هذه النقطة أكثر من ذلك لتفادي اللبس والغموض وتماطل الإدارة، ولضمان عدم ضياع حقوق المستثمرين.

في الأخير فإن هذا النظام قد تم إلغاؤه ضمنيا بمجرد صدور قانون التوجيه الفلاحي والنصوص التنظيمية المتعلقة به، وعوض بداية بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 108، المؤرخ في: 2011/02/23، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، ثم بالمنشور الوزاري رقم: 1839، المؤرخ في: 2017/12/14، يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز،[31] يعاب على المشرع في هذا المجال أنه ألغى نظام كان منصوص عليه في مرسوم تنفيذي ليتم تعويضه بنظام منصوص عليه في منشور وزاري مشترك، حيث كان من الأفضل أن يتم تحويل هذه المناشير إلى مراسيم تنفيذية ليكون لها قوة وانتشار أكبر بنشرها في الجريدة الرسمية وتوفر ضمانات أكثر للمستثمرين في هذا المجال.

المطلب الثاني: إنشاء مستثمرات جديدة في إطار الامتياز عن طريق الاستصلاح (امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل)

لقد منع المشرع الجزائري أي تنازل على ملكية الأراضي التابعة للدولة الممنوحة في إطار الامتياز عن طريق الاستصلاح إذا تم هذا الاستصلاح بمساهمة من الدولة، وذلك بناء على المادة: 18 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، التي تقضي بأن يتم استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة في شكل عقد امتياز غير قابل للتحويل إلى

---

[29] أنظر: المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، وكذا المادة: 15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم.

[30] نصت على ذلك المادة: 08 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

[31] هذا ما أكدت عليه التعليمة الوزارية المشتركة رقم: 162، بتاريخ: 2013/02/13، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، حيث جاء فيها أنه يتم استغلال المحيطات المنشأة من طرف العامة للامتيازات الفلاحية والتي كان مقرر الاستفادة منها في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، ليتم استغلالها في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 108، لسنة 2011 المذكور أعلاه، حيث تتم تسوية حالات المستثمرين الذين استفادوا في ظل النظام السابق (483-97) ويحوزون على وثيقة رسمية (عقد امتياز، دفتر شروط، محضر اجتماع اللجنة الولائية)، إذ يتعين على هؤلاء أن يتوجهوا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إعداد عقد امتياز في ظل المنشور الجديد، أما بالنسبة للأراضي المتوفرة على مستوى تلك المحيطات فيتم منحها في ظل نفس المنشور.

ثم جاء المنشور الوزاري المشترك رقم: 750، بتاريخ: 2018/07/18، يتعلق بتطهير العقار الفلاحي، ليبرز 03 حالات تتعلق بالمحيطات المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، - الحالة الأولى: هي التي تم فيها تنصيب أصحاب الامتياز في ظل النظام القديم، حيث يرسل مدير المصالح الفلاحية قائمة بأسماء أصحاب الامتياز المنصبين بعد مصادقة الوالي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يستدعي هؤلاء لإتمام ملفاتهم وتوقيع دفتر الشروط ومن ثم إعداد عقد امتياز في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور أعلاه.

- الحالة الثانية: وهي حالة المحيطات التي تم الانتهاء من تهيئتها بدون منح، حيث يتم تخصيصها للمستثمرين المحددين في المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور أعلاه.

- الحالة الثالثة: وهي حالة المحيطات غير المهيئة كليا، تخصص بدورها للمنح في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور أعلاه، لكن في هذه الحالة بالذات تكون إعادة تهيئة هذه المحيطات على عاتق المستفيدين الجدد.

تنازل إذا كان هذا الاستصلاح بمساهمة الدولة، أما مسألة تحديد شروط وكيفيات منح الأراضي الموجهة للاستصلاح في إطار الامتياز فتتم عن طريق التنظيم، حيث جاء هذا النظام ليحل محل النظام الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، والذي أصبح لا يتماشى مع أحكام القانون رقم: 08-16 المذكور أعلاه، باعتبار أن هذا النظام يسمح بالتنازل عن الملكية بعد نهاية مرحلة الاستصلاح رغم أن الدولة ساهمت في عملية الاستصلاح من خلال إنشاء المحيطات الفلاحية وتهيئتها وكذا توفير الطاقة الكهربائية والمياه وغيرها من المساهمات، وذلك لاحترام قاعدة توازي الأشكال.

وهو ما حصل بداية بموجب المنشور الوزاري رقم: 108، المؤرخ في: 2011/02/23، يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، والذي تم تعويضه بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، المؤرخ في: 2017/12/14، يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.[32]

حيث يهدف هذا المنشور إلى تحديد أحكام الاستفادة من الأراضي الغير فلاحية في الأصل، التي يمكن استصلاحها لتصبح أراض فلاحية بامتياز، وبما أنه ليس أول نص في هذا المجال كما سبق وذكرنا أعلاه، فهو يرمي إلى تحيين وتكييف شروط وإجراءات الاستفادة من هذه الأراضي بما يتوافق ومتطلبات الانفتاح على الاستثمار الجاد في هذا المجال وكذا متطلبات اللامركزية وشفافية الإجراءات الإدارية.

مجال تطبيق هذا النظام، وكما سبق الإشارة إليه هي أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي ليس لها طابع فلاحي أو ذات وجهة فلاحية،[33] لكن يمكن أن تصبح كذلك إذا تم استصلاحها، وأول خطوة في هذا الإطار هي إنشاء محيط[34] لاستيعاب أنواع الاستثمار المقررة في هذا المنشور، ولتسهيل التعامل مع هذا النوع من العقار الفلاحي قسمه المشرع إلى صنفين، يتعلق كل صنف بنوع الاستثمار المنجز عليه، فالصنف الأول يتعلق بالأراضي التي يمكن أن يقام عليها مشاريع الفلاحية المصغرة، نتناولها في (الفرع الأول)، أما الصنف الثاني فيتعلق بالأراضي التي يمكن أن تقام عليها المشاريع الاستثمارية الفلاحية الأكبر حجما (المتوسطة والكبيرة)، نتطرق لها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المشاريع الفلاحية المصغرة.

نتناول فيما يلي المقصود بالمشاريع الفلاحية المصغرة، وشروط الاستفادة منها وإجراءات ذلك.

أولا: المقصود بالمشاريع الفلاحية المصغرة وشروط الاستفادة منها.

يقصد بالمشاريع الفلاحية المصغرة، كل مشروع فلاحي ينجز في قطعة أرضية لا تتعدى مساحتها 20 هكتارا (أرض قابلة للاستصلاح)، يهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فوريا أو على المدى القصير، وأن تكون متوسطة تكلفته لا تتجاوز 10 مليون دينار جزائري.

---

[32] قبل التطرق لمضمون هذا المنشور وأهم ما جاء به، نعيب على المشرع تنظيم هذا المجال المهم جدا بموجب منشور وزاري مشترك، بينما كان من الأفضل النص عليه بموجب مرسوم تنفيذي على الأقل، لضمان انتشاره وتطبيقه على أوسع نطاق ممكن، وليعرف كل طرف معني بهذا المجال حقوقه والتزاماته ويضمن الوفاء بها.

[33] لم يشر المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور أعلاه، لمناطق معينة في الوطن يمكن أن يطبق عليها هذا النظام على غرار بعض الأنظمة الأخر، وهو ما يفيد أنه يمكن أن يطبق على أي منطق في الجزائر تتوفر فيها شروط تطبيقه.

[34] يتم تحديد المحيطات الفلاحية المعنية بهذا النظام وفقا للمنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، المذكور أعلاه، عن طريق اتفاق بين المدير الولائي للأراضي الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان إنشاء المحيط، بعد التأكد من وفرة الموارد المائية اللازمة للاستثمار الفلاحي، يعرض مدير المصالح الفلاحية المحيطات المراد إنشاؤها على لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية برئاسة الوالي من أجل المصادقة عليها، ليتم بعد ذلك إنشاء المحيط رسميا بقرار ولائي، بعد ذلك تقرر لجنة التنشيط المذكورة أعلاه وجهة هذا المحيط، وذلك حسب الامكانات العقارية المتاحة (مساحة المحيط) وكذا النظرة الاقتصادية للولاية (أي تحديد تخصيص المحيط للاستثمارات المتوسطة والكبيرة أو المشايع المصغرة، كما يمكن للوالي تقسيم المحيط للغرضين معا).

أما عن شروط الاستفادة من هذا النظام، فلم يحدد المنشور شروط معينة، لكن يمكن أن نستشفها، وهي أن يكون شخص طبيعي أو معنوي،[35] يمارس نشاط فلاحي أو له قدرات علمية وتقنية في هذا المجال، حيث تمنح الأولوية الفلاحين والمربين وأبنائهم الذين يعملون في مجال الفلاحية، وكذا الراغبين في الاستثمار الفلاحي المقيمين في مكان تواجد المحيط أصحاب التأهيل أو التكوين ذو علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات، وكذا متخرجي الجامعة او التكوين المهني في مجال الفلاحة.

ثانيا: إجراءات الاستفادة من المشاريع الفلاحية المصغرة وآثار ذلك.

يتم في البداية فتح المجال استلام ملفات المترشحين للاستفادة في إطار المحيط المنشأ، يحدد الوالي المختص اقليميا دورية استلام الملفات، حيث تودع الملفات على مستوى المجلس الشعبي البلدي من طرف كل راغب في الاستفادة، يتضمن الملف طلب مدعما بدراسة أولية ينجزها مكتب دراسات متخصص، تتم دراسة هذه الملفات من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة، حيث ترسل مداولات لجان الدائرة إلى الوالي من أجل المصادقة عليها، بناء على المداولات المصادق عليها، تعد لجنة الدائرة مقررات تأهيل الاستفادة من الامتياز وتبلغها للمعنيين بعد توقيعها من طرف الوالي في أجل شهر واحد من تاريخ المصادقة على مداولات اللجنة.

يتم بعد ذلك ترسيم الامتياز من خلال توقيع المستفيدين على دفتر الشروط المتعلق بالامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لترسل بعد ذلك إلى مصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز[36] في أجل لا يتعدى 15 يوم (أجل إرسال الملف إلى أملاك الدولة) من تاريخ التوقيع على دفتر الشروط، (هذه المرحلة مشابهة لإجراءات الاستفادة من الامتياز في إطار القانون رقم: 10-03، الذي سبق التطرق له في هذه المحاضرة)، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد العقد وتسجيله وشهره وتسليمه للديوان في أجل لا يتعدى 45 يوما من تاريخ استلام الملف من الديوان.

يمنح هذا النظام العديد من المزايا منها تحمل الدولة على عاتقها الأعمال الهيكلية، كما يمكن للجماعات المحلية أن تقوم بتجهيز المحيطات المعنية بالمضخات التي تساعد على توفير الموارد المائية لها، بالإضافة إلى الحصول على كل المزايا الموجهة لإنشاء المؤسسات المصغرة والتي توفرها مختلف الوكالات والصناديق المنشأة لهذا الغرض.[37]

يمكن أن يأخذ المشروع الفلاحي المتضمن الاستصلاح عن طريق الامتياز تجمع لعدد من حاملي المشاريع المصغرة منتظمين في شكل جمعية أو تعاونية، حيث تمنحهم اللجنة الولائية لتنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي مساحة كافية ضمن المحيط المنشأ، حيث يمنح هذا الاختيار مزايا عديدة مثل: - الاستفادة من المنافع المشتركة (مسالك ريفية، تجهيزات ري مشتركة مثل آبار وقنوات السقي ...)؛ - تسهيل تسويق الانتاج الفلاحي؛ - الاستفادة من إمكانيات الحصول على التمويلات البنكية بغرض الاستغلال؛ - الاستفادة من المزايا الجبائية المعمول بها.

نشير في الأخير أن النظام السابق المنشأ بموجب المنشور الوزاري رقم: 108، لسنة 2011، المذكور سالفا كان يمنح لهذه المستثمرات مزايا أخرى مثل عدم دفع الاتاوة السنوية لمدة 10 سنوات من تاريخ انشاء المستثمرة، بينما لم يتم النص على ذلك في المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 لسنة 2017.

الفرع الثاني: مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى.

وهو الصنف الثاني المنصوص عليه في المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور سابقا، حيث نتناول فيما يلي المقصود بمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى، وشروط الاستفادة منها وإجراءات ذلك.

---

[35] بالرجوع إلى ملف إعداد الامتياز نستنتج أنه يمكن للشخص المعنوي الاستفادة من هذا النظام، لكن يرجح أن يكون في شكل جمعية أو تعاونية، ولم يحدد المشرع مدى اشتراط الجنسية الجزائرية من عدمه.

[36] لإعداد العقد يرسل المدير الولائي للديوان ملف إلى مصالح أملاك الدولة يتضمن: - نسخة من مقرر التأهيل للاستفادة من الامتياز؛ - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمستفيد؛ - بطاقة شخصية للحالة المدنية بالنسبة للشخص الطبيعي أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي؛ - تصميم طبوغرافي للقطعة موضوع المنح أو وثيقة المسح إذا كانت القطعة تقع في بلدية ممسوحة.

[37] لا سيما الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب والصندوق الوطني للتأمين عن البطالة والوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر.

أولا: المقصود بمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى وشروط الاستفادة منها.

يقصد بمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى، المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية، ومشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة، وكذا كل المشاريع التي تتوفر على دراسة ومخططات للاستثمار تتضمنان على وجه الخصوص إنجاز الأعمال الهيكلية وتتخذ هذه الدراسات كمعايير لاختيار المستثمرين، وكذا كل المشاريع التي تتسم بطابع الابتكار وذات أهمية وطنية يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو الأجنبية.

لم يحدد المنشور الوزاري المشترك شروط محددة للاستفادة لا سيما فيما يتعلق بشخص المستفيد، لكن من خلال الأحكام يمكن أن نستنتج أنها تشمل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يمتلكون إمكانات مهمة لتجسيد هذه المشاريع التي تتسم بالضخامة والأهمية وتتطلب مساحات كبرى لتنفيذها.

ثانيا: إجراءات الاستفادة من مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى وآثار ذلك.

يتم في البداية فتح المجال استلام ملفات المترشحين للاستفادة في إطار المحيط المنشأ والمخصص لمثل هذه المشاريع، يحدد الوالي المختص اقليميا دورية استلام الملفات، حيث تودع الملفات على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، يقوم مدير الفلاحية بدراسة الملف بالتشاور مع المديريات الولائية والهيئات المعنية مباشرة بالمشروع عند الاقتضاء،[38] بعد ذلك يرسل مدير الفلاحة الملف إلى الوالي لدراسته على مستوى لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي،[39] مع أخذ بعين الاعتبار عن اختيار المترشحين للاستفادة في المحيط القدرات التقنية والمالية للمرشحين.

تتوج عملية اختيار المرشحين بعد ترسيمها بمداولة للجنة المذكورة أعلاه، بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز، لتبلغ للمستفيدين عن طريق مديرية الفلاحة في أجل شهر من تاريخ مصادقة الوالي و/أو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء،[40] ليتم بعد ذلك ترسيم الامتياز بعد تحديد المساحة الممنوحة للمستفيد، بعد توقيع هذا الأخير لدفتر الشروط الخاص بالامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لترسل بعد ذلك إلى مصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز[41] في أجل لا يتعدى 15 يوم (أجل إرسال الملف إلى أملاك الدولة) من تاريخ التوقيع على دفتر الشروط، (هذه المرحلة مشابهة لإجراءات الاستفادة من الامتياز في إطار القانون رقم: 10-03، الذي سبق التطرق له في هذه المحاضرة)، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد العقد وتسجيله وشهره وتسليمه للديوان في أجل لا يتعدى 45 يوما من تاريخ استلام الملف من الديوان.

بمجرد إعداد مقرر التأهيل للاستفادة يجب على المستفيد أن يقيم في مكان المشروع ويشرع في الأشغال المتفق عليها، لا سيما بتمويله الخاص الملتزم به عند الاقتضاء كمساهمة شخصية، بالإضافة إلى ذلك يمكنه الحصول على قرض بنكي

---

[38] وفقا لذات المنشور تتمثل في: الوكالة الوطنية للموارد المائية والشركة الوطنية للكهرباء والغاز ...

[39] هذه اللجنة التي يرأسها الوالي ويتولى أمانتها مدير المصالح الفلاحية تتكون من: - مدير الفلاحة؛ - مدير الغابات؛ - مدير الصيد البحري؛ - مدير الموارد المائية؛ - مدير البيئة؛ - مدير أملاك الدولة؛ - مدير الطاقة؛ ممثل الوكالة الوطنية للموارد المائية؛ والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛ وممثل شركة الكهرباء والغاز؛ وبصفة استشارية ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

تجتمع هذه اللجنة مرة في الشهر على الأقل وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، كما أن بإمكانها الاستعانة بكل شخص أو هيئة من شأنها مساعدتها في أشغالها.

[40] يكون ذلك في حالة تجاوز مساحة المشروع المساحة المحددة في المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، وهي 10 أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المذكور سابقا، وهي أن وفي هذه الحالة ينبغي أن يتضمن الملف المرسل للوزير الرأي الدقيق للسلطة المحلية من أجل التثبيت، كما يمكن إيداع ملف الاستفادة مباشرة لدى الوزير المكلف بالفلاحة، عندما يتعلق الأمر بملف الاستثمار الهيكلي والمندمج الذي يتسم بطابع الخصوصية والابتكار ويرغب في إنجازها مستثمرون وطنيون أو في إطار الشراكة وطنية –أجنبية، في هذه الحالة يقوم الوزير المكلف بالفلاحة بتحديد دورية استقبال الملفات، كما أن له أجل شهر واحد من أجل ارسال الملف بعد ابداء الرأي فيها إلى الوالي الذي يقع في مجال اختصاصه المشروع قصد المصادقة عليه من طرف لجنة الولاية وإعداد مقررات التأهيل للاستفادة.

الملاحظ حول هذا المنشور استخدام مصطلحات اقتصادية بحته مثل (مشروع هيكلي ومندمج ...) لذا كان ينبغي على المشرع شرح المقصود بهذه المصطلحات لغير الاقتصاديين، لا سيما في حالة حدوث نزاع وطرحه أمام القضاء.

[41] لم يحدد المنشور مكونات الملف المرسل لمصالح أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز، لكن يرجح أنه نفس الملف المذكور في الصنف الأخر الذي تم التطرق له من قبل.

بناء على مقرر الاستفادة فقط،[42] يضاف إلى المساهمة الشخصية، تتولى متابعة هذه المشاريع لجنة متابعة منشأة بموجب مقرر من الوالي،[43] تقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف المشروع لا سيما في فترة الاستصلاح وبداية الاستغلال، كما تقوم بالتأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة لبنود دفتر الشروط، وتقوم بإعداد محاضر معاينة وحالة تقدم الأشغال.[44]

أما عن المزايا فإن المستفيدين من هذه المشاريع لهم الحق في كل مزايا الاستثمار التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول به في هذا المجال بدون استثناء، لا سيما السماح بالشراكة الأجنبية وحسننا فعل المشرع من أجل تشجيع استصلاح الأراضي الشاسعة لا سيما في المناطق الصحراوية التي تتوفر على امكانيات عالية لا سيما في مجال الموارد المائية، لكن رغم ذلك فإن هذا النظام لم يحقق النتائج المرجوة منه.[45]

يترتب عن أي إخلال بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط الفسخ الإداري لعقد الامتياز وفق نفس الشروط والإجراءات والآثار المنصوص عليها في نظام الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم: 10-03، وهذا الامر يتعلق بكلى الصنفين (المشاريع الفلاحية المصغرة ومشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى).

المطلب الثالث: نظام الاستصلاح في إطار الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432 (امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل)

جاء هذا النظام ليحل محل الأنظمة السابقة التي تقوم على فكرة الاستصلاح في إطار الامتياز والتي تناولناها سالفا ويتضح ذلك من خلال أحكام المادة: 28 و30 المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، المؤرخ في: 2021/11/04،[46] حيث نصت المادة: 28 على ضرورة الامتثال لأحكام هذا المرسوم بالنسبة للمستفيدين من أنظمة الاستصلاح التي لم تكتمل إجراءات المنح فيها، أما المادة: 30 فتنص على إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المتعلق بالاستصلاح في إطار الامتياز المذكور سالفا، مع وجود تعديلات جوهرية بالمقارنة مع النصوص السابقة له، وذلك لمواكبة النصوص التي تؤطر عملية الاستغلال الفلاحي كقانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، لا سيما المطة الأولى للمادة: 18 منه، التي تنص على ما يلي: "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا: - في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة،".

حيث يهدف المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، إلى تحديد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح[47] في إطار الامتياز[48]، حيث جاء في نص المادة: 03 منه أنه يمكن للدولة المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاكها الخاصة، أي بصيغة الجواز على الرغم من اختلاف الصياغة مع ما جاء في المادة: 18 من قانون التوجيه الفلاحي المذكورة أعلاه، التي جاءت بصيغة الالزام بالنسبة لمساهمة الدولة في الاستصلاح.

---

[42] حيث يدرس البنك الملف ويفصل في قبوله من عدمه، فإذا كان رأي البنك إيجابي يسلم للمستفيد وثيقة تبين مبلغ القرض الممنوح والذي يمكن أن يسمح بتحديد المساحة الواجب منحها، أي يمكن منح كل المساحة المطلوبة أو جزء منها فقط بناء على القدرات المالية المتوفرة للمستفيد.

[43] تتكون هذه اللجنة من ممثلين مؤهلين عن مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

[44] يتعين على المستثمر المستفيد أن يقدم مساهمته لأعوان المراقبة بأن يسهل عملهم ويزودهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.

[45] اعترف المشرع بذلك من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم: 750، المؤرخ في: 2018/07/18، المتعلق بتطهير العقار الفلاحي، حيث جاء في هذا المنشور أن الحصائل التي تم إعدادها تبقى غير مرضية لا سيما في مجال إطلاق مشاريع جديدة بدون التمييز لفئة المستفيدين (المشاريع الفلاحية المصغرة، ومشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى).

[46] المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، المؤرخ في: 2021/11/04، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد: 85، بتاريخ: 2021/11/07.

[47] عرفت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 الاستصلاح بأنه: "كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله. يمكن أن تخص هذه الأعمال على الخصوص: الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة"

[48] لم يعرف المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، الامتياز لذا يمكن الرجوع إلى القواعد العامة في تعريفه لا سيما المطة الثانية للمادة: 03 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16 وكذا المادة: 04 من القانون رقم: 10-03، الذي يحدد كيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نظرا لكونه يستند إليهما في أغلب قواعده.

الفرع الأول: شروط الاستفادة وكيفيات إنشاء محيطات الاستصلاح في إطار الامتياز.

يستفيد من هذا النظام الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعون للقانون الجزائري،[49] حيث يفهم من ذلك أنه يمكن للأجانب الاستفادة من هذا النظام باعتبارهم مساهمين في الشخص المعنوي المستفيد، إذ أن المشرع لم يشترط أن يكون المساهمون في الشخص المعنوي جزائريين، وذلك لإتاحة الفرصة للاستثمار الأجنبي في هذا المجال الحيوي لا سيما وأن هذا النظام ليس فيه تنازل عن ملكية الأرض بل هو امتياز غير قابل لتحويل إلى تنازل، وبالتالي فإن ملكية الرقبة تبقى للدولة وتعود جميع عناصر الملكية للدولة بعد نهاية حق الامتياز، وعليه فلا يوجد خطر من استفادة الأجانب من هذا النظام بل على العكس من ذلك وحسننا فعل المشرع.

أما بالنسبة للجهة المانحة للأرض وحق الامتياز، فإن المشرع ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، حدد جهتين لتكونا مسؤولتين عن المنح كل على حدى وذلك حسب طبيعة الارض وطبيعة الاستثمار المراد إنجازه عليها، تتمثل الجهة الأولى في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[50] بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال اختصاص ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، أما الجهة الثانية فهي ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية[51] في إطار الأراضي الممنوحة له، ويعود السبب في ذلك إلى الفلسفة الجديدة للمشرع في مجال ترقية الاستثمار عموما، حيث فضل أن تكون الجهة المانحة عبارة عن مؤسسة اقتصادية تسير بعقلية اقتصادية تقوم على منطق الربح والخسارة عوض أن تكون الجهة المانحة عبارة عن جهة إدارية (الوالي) كما في السابق والتي تعتمد على البيروقراطية وبطء الإجراءات وكذا الخلفيات السياسية وغيرها من الذهنيات السلبية التي تحول دون تحريك عجلة الاستثمار في الجزائر وحسننا فعل المشرع.

فبالنسبة للأراضي الممنوحة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ينبغي في البداية تحديد الأراضي التي يمكن للديوان أن يمنحها على شكل استصلاح في إطار الامتياز، والتي تكون في شكل محيطات مقسمة إلى قطع قابلة للاستصلاح، حيث تحدد تلك المحيطات من طرف الديوان بالتشاور مع المصالح التقنية للولاية المعنية (الفلاحية، الري، أملاك الدولة....) بناء على وفرة الأراضي،[52] ويتم انشاء تلك المحيطات بقرار من الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من الديوان،[53] ويتم منح الامتياز بناء على دفتر شروط موقع من طرف المستفيد ومؤشر عليه من طرف الديوان لمدة 40 سنة قابلة للتجديد،[54] على ان يباشر صاحب الامتياز أشغال الاستصلاح في أجل لا يتعدى 06 أشهر من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض.[55]

أما الأراضي الممنوحة من طرف ديوان تنمية الزراعات الصناعية في الأراضي الصحراوية، فهي بدورها تكون على شكل محفظة عقارية منحت من طرف الدولة مالكة الرقبة للديوان في عدة ولايات صحراوية حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/06/21،[56] وهي: 20 ولاية صحراوية، ليقوم بتحويلها إلى محيطات ومنحها للمستثمرين، حيث حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/05/05، شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها

---

[49] وفقا للمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[50] أنشئ هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في: 1996/02/24، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع لقواعد القانون الإداري في تعاملها مع الدولة وتعد تاجر في تعاملها مع الغير.

[51] أنشئ هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 20-265، المؤرخ في: 2020/09/22، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع لقواعد القانون الإداري في تعاملها مع الدولة وتعد تاجر في تعاملها مع الغير.

[52] راجع المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[53] راجع المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[54] راجع المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[55] راجع المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[56] قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 2021/06/21، يحدد الولايات التي تدخل في مجال اختصاص ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية عدد: 53، بتاريخ: 2021/07/08.

الجغرافية إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية،[57] تحدد هذه المحفظة العقارية وموقعها على أساس الدراسات الأولية بالتشاور مع القطاعات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار مدى توفر الأراضي ذات القدرات المراد استصلاحها، وكذا توفر المورد المائي مع استبعاد مناطق التداخل مع المستغلين الآخرين، حيث أن المحفظة العقارية الممنوحة للديوان لحد الآن تقع في أربع ولايات فقط من مجموع 20 ولاية التي يمتد اختصاص الديوان عليها، بمساحة إجمالية تقدر بـــ: 134.100 هكتار، لضمان تسييرها وترقيتها عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز.

حيث يتم تحديد محيطات استصلاح من طرف الديوان لاستقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية الصناعية على تلك المحفظة العقارية الممنوحة له وكذا القيام بالدراسات التقنية المعمقة بواسطة مكاتب دراسات متخصصة،[58] ليتم بعد ذلك منحها بشكل كامل إلى المستثمرين حاملي المشاريع أو تجزأ إلى قطع وفقا لقرارات لجنة الخبرة والتقييم التقني المنشأة لدى الديوان[59] على أساس الدراسات التقنية المعمقة،[60] وتوزع على المستثمرين ليتم إعداد مخطط خاص بكل محيط تابع للديوان على أساس الدراسات التقنية المعمقة،[61] كما يقوم الديوان بترميز وتسمية تلك المحيطات.[62]

إن الملاحظ في كيفيات انشاء محيطات الاستصلاح هو إعطاء استقلالية أكبر في هذا المجال بالنسبة لديوان تنمية الزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية بالمقارنة مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أن الأول تمنح له محفظة عقارية شاسعة محددة بموجب قرار وزاري مشترك ويقوم بإنشاء المحيطات عليها بشكل فردي بناء على الدراسات التقنية فقط وبدون تدخل جهات أخرى، على عكس المحيطات التي هي تحت إشراف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي يتم إنشاؤها بموجب قرار ولائي بالتشاور مع الجهات التقنية المختصة، حيث أن ابتعاد الإدارة عن هذا المجال بالنسبة لديوان تنمية الزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية يعطي أكثر فاعلية للاستثمار ويبعده عن عقلية التسيير البيروقراطي.

الفرع الثاني: إجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار الامتياز وآثاره.

بالنسبة لإجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار الامتياز وآثاره فهي تختلف حسب الجهة المانحة، فإجراءات المنح بالنسبة للمحيطات التابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تختلف عن إجراءات المنح بالنسبة لديوان تنمية الزراعات الصناعية في الأراضي الصحراوية، لذلك نقسم إجراءات منح الاستصلاح في إطار الامتياز وآثاره إلى قسمين حسب الجهة المانحة.

أولا: الإجراءات المعمول بها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

بعد انشاء المحيطات المعنية بالاستصلاح في إطار الامتياز، يقوم الديوان بالإعلان عن فتح المجال للترشح من أجل الاستفادة، يكون هذا الإعلان الكترونيا،[63] كما ترسل طلبات الترشح الكترونيا،[64] حيث يرفق الطلب بملف يتضمن مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار وتبريرات القدرة المالية لحامل المشروع وكذا القوانين الأساسية في حالة الشخص المعنوي،[65]

---

[57] قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 2021/05/05، يحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد: 54، بتاريخ: 2021/07/11.

[58] أنظر المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

[59] نصت على تشكيلتها ومهامها واختصاصاتها المواد من 34 إلى 37 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

[60] أنظر المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265، والمادة: 04 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/3/21، الذي يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد: 54، بتاريخ: 2021/07/11، إذ يجب ان تبرز هذه الدراسة: - القدرة على الاستصلاح عن طريق علم التربة الزراعية؛ - ملاءمة الزرع؛ - إمكانية الوصول؛ - تهيئة المحيطات؛ - القرب من البنية التحتية للطرقات والوضعية بالنسبة للشبكات الكهربائية؛ - مخاطر الملوحة وإمكانية صرف المياه؛ - موقع الآبار العميقة.

[61] يشمل مخطط المحيط الاحداثيات الجغرافية للمحيط وامكانيات التربة داخل المحيط ومواقع الآبار العميقة ومسالك العبور وجلب الطاقة الكهربائية وكل موارد الطاقة الأخرى، انظر المادة: 05 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/3/21.

[62] انظر المادة: 06 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/3/21.

[63] راجع المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[64] راجع الفقرة الثانية للمادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[65] راجع المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

لتدرس الطلبات من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى المديريات الولائية للديوان،[66] وهي عبارة عن أداة للتشاور والتنفيذ ومرافقة حاملي المشاريع في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي على المستوى المحلي،[67] يرأسها المدير العام للديوان وتتشكل من المصالح التقنية للولاية وتحدد تشكيلتها بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة،[68] حيث تجتمع اللجنة كلما دعت الحاجة وتدون قراراتها في محاضر.[69]

تحدد كيفيات وإجراءات تعيين وإنشاء ومنح المحيطات للاستصلاح وكذا إلغاء منح الامتياز وفسخ عقد الامتياز بموجب قرار وزاري مشترك لم يصدر بعد،[70] حيث يكون منح الامتياز في شكل عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ويسلم للمستفيد من طرف الديوان بعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية،[71] حيث أشارت المادة: 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432، إلى أنه لا يترتب على استصلاح الأراضي في إطار الامتياز أي نقل للملكية لصالح المستثمر صاحب الامتياز (أي امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل)، حيث يسري الامتياز ابتداء من تاريخ شهر العقد في المحافظة العقارية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل أتاوة سنوية يحددها قانون المالية، ولا يمكن تجديد الامتياز إلا بعد تقديم المستثمر طلبا خطيا إلى المدير الولائي للديوان قبل سنة على الأقل من انقضاء مدته، وفي حالة عدم تقديم الطلب ينقضي الامتياز وتعود مجموعة الأملاك الممنوحة للمستثمر إلى الدولة،[72] ولم يشر المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 ولا دفتر الشروط الملحق به إلى مسألة المنشآت التي يقيمها المستثمر في الأرض أثناء سريان الامتياز فهل تنتقل بدورها إلى الدولة أم تبقى ملك للمستثمر الذي أقامها، وفي حالة انتقالها إلى الدولة لم يشر المرسوم ولا دفتر الشروط لمسألة التعويض عن المنشآت والقيم المضافة التي أقامها المستثمر في الأرض، حيث نجده تحدث عن حالة فسخ الامتياز فقط وأشار دفتر الشروط إلى أيلولة مجموع الأملاك العقارية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني إلى الدولة في حالة فسخ الامتياز[73] ولم يشر إلى مسألة التعويض عن تلك الأملاك وهي مسألة غاية في الأهمية ومن بين الضمانات التي تشجع المستثمرين أو تنفرهم من هذا النوع من الامتياز، حيث يتعين على المشرع استدراك هاته المسألة في المستقبل لتفادي أي منازعات مستقبلية حول هذا الموضوع.

أما عن آثار هذا العقد المتمثلة في التزامات وحقوق طرفيه وهما الدولة مالكة الرقبة والمستفيد صاحب الامتياز فتتمثل فيما يلي:

- **حقوق صاحب الامتياز:** تتمثل في الحصول على نسخة من عقد الامتياز المشهر والذي يعتبر حق عيني عقاري يخوله الحرية الكاملة والاستقلالية في انجاز الاستثمارات على الأرض الممنوحة له مع احترام مخطط الأعمال المصادق عليه، كما له الحق في استغلال القطعة الموضوعة تحت تصرفه، والقيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للاستغلال الأمثل للأرض شريطة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها مثل الحصول على رخصة حفر بئر ورخصة البناء وغيرها من الرخص الإدارية لممارسة بعض الأعمال، كما يمكن صاحب الامتياز تقديم طلب لدى اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي من أجل مراجعة مساحة المستثمرة بالزيادة أو النقصان أو التعويض في حالة الغاء تصنيف جزء من القطعة الممنوحة أو كلها في

---

[66] راجع المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[67] تكلف هذه اللجنة بعديد المهام التي نصت عليها المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، وعلى رأسها دراسة مشاريع الاستثمار في إطار الاستصلاح وتحديد معايير انتقاء ذات علاقة بخصوصيات الولاية، بالإضافة إلى عديد المهام الأخرى.

[68] راجع المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[69] راجع المادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[70] راجع المادة: 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[71] راجع المادة: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[72] أنظر المادة: 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[73] أنظر المادة: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

إطار المنفعة العمومية؛[74] الحق في طلب تجديد العقد؛[75] الحق في طلب فسخ العقد؛[76] الحق في تقديم تظلم في اجل 15 يوم من تاريخ تبليغه بمقرر إلغاء المنح أو فسخ عقد الامتياز من طرف الديوان؛[77] الحق في انتقال الامتياز في حالة وفاة صاحبه إلى ذوي الحقوق لمواصل الاستغلال ويجب عليهم تقديم طلب بذلك إلى الديوان في أجل 06 أشهر من تاريخ الوفاة.[78]

- **التزامات صاحب الامتياز:** حيث يلتزم صاحب الامتياز باستصلاح الأرض الممنوحة له طبقا للشروط وبرنامج الاستثمار المصادق عليه، وأن ينطلق في أشغال الاستصلاح في أجل 06 أشهر من تاريخ تنصيبه في القطعة؛[79] احترام الشروط التقنية التي تحددها المصالح التقنية (الفلاحة والري)، كما يلتزم بالاعتناء بالقطعة الأرضية الممنوحة له والعمل على اثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية، والامتثال للشروط التقنية الخاصة باستغلال الموارد المائية والاستعمال العقلاني لها عن طريق استخدام أجهزة سقي مقتصدة للمياه، وكذا القيام بصفة دورية بتحليل التربة والمياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة، عدم إيجار كل أو جزء من الأراضي موضوع الامتياز أو إيجارها من الباطن؛ عرض كل اتفاق أو شراكة يريد أن يبرمه أو يفسخه على الديوان قصد الموافقة المسبقة؛ اعلام الديوان بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي؛ عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المخولة له إلا في إطار الشراكة؛ عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه؛ إعلام الديوان بكل حدث من شأنه الإضرار بأملاك المستثمرة والسماح بالمراقبة التي يجريها الأعوان المؤهلون قانونا.[80]

- **حقوق الدولة:** الحق في الرقابة حول ظروف الاستصلاح والاستغلال والتأكد من مطابقة النشاط؛[81] حق في تحصيل الاتاوة السنوية؛[82] الحق في تسليط العقوبات الإدارية في حالة مخالفة المستفيد للالتزامات القانونية والتعاقدية والمتمثلة في الفسخ الإداري للامتياز، حيث يتم معاينة الاختلالات في محضر يدونه أعوان المراقبة المؤهلون ليتم إعذار المستفيد عن طريق مراسلة تبلغ إلى المعني بأية وسيلة (البريد أو البريد الالكتروني أو الفاكس)، حيث يعتبر الإعذار مستلما بعد 03 أيام من تاريخ إرساله حتى في حالة عودته بسبب خطأ في العنوان، وعند انقضاء الأجل المحدد في الإعذار وعدم استجابة المعني يرسل له إعذار ثان بعد 15 يوم من انتهاء الأجل المحدد في الاعذار الأول، وبعد انقضاء الأجل الثاني تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من قبل الديوان بفسخ عقد الامتياز إداريا، كما تحتفظ الدولة بحقها في طلب تصليح الأضرار المحتملة نتيجة الاختلالات دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به؛[83] الحق في رجوع الأملاك إلى الدولة بعد انتهاء الامتياز.[84]

---

[74] أنظر المادة: 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[75] راجع المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 04 من دفتر الشروط الملحق به.

[76] راجع المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 10 من دفتر الشروط الملحق به.

[77] راجع المادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[78] راجع المادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 09 من دفتر الشروط الملحق به.

[79] راجع المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[80] أنظر المادة: 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[81] أنظر المادة: 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[82] راجع المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

[83] تتمثل الاخلالات وفق للمادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432 فيما يلي: - عدم مباشرة أشغال الاستصلاح في الآجال المحددة؛ - عدم استغلال واستصلاح الأرض لمدة موسم فلاحي بدون مبرر معقول؛ - تحويل وجهة القطعة الممنوحة؛ - تأجير كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز أو تأجيرها من الباطن؛ - إبرام أو فسخ كل اتفاق شراكة بدون موافقة مسبقة من الديوان؛ - القيام بكل معاملة موضوعها حق الامتياز يكون القصد منها تعديل قوام الأملاك الممنوحة؛ - عدم تسديد الاتاوة السنوية لمدة سنتين متتاليتين؛ - عدم احترام الاحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط والوثائق الملحقة به.

[84] راجع الفقرة الأخيرة للمادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 11 من دفتر الشروط الملحق به.

- **نهاية حق الامتياز:** حيث ينتهي نتيجة لانقضاء مدته وعدم تجديده وفي هاته الحالة نكون أمام نهاية عادية للامتياز، أو بطلب من صاحب الامتياز أو نتيجة فسخ عقد الامتياز بسبب الاخلال بالالتزامات او في حالة وفاة صاحب الامتياز وعدم تقديم طلب تحويل من طرف ذوي الحقوق أو في حالة حل الشخص المعنوي المستفيد من الامتياز.[85]

نلاحظ في الأخير أن هناك اختلافات كثيرة بين هذا العقد وعقد الامتياز الوارد في القانون رقم: 10-03، حيث نسجل العديد من النقائص في مجال آثار العقد لا سيما في الحقوق والالتزامات والآثار المترتبة على انتهاء عقد الامتياز ينبغي على المشرع تداركها، كما أن الفسخ الإداري لعقد الامتياز نتيجة اخلال المستثمر بالتزاماته قد يؤدي إلى عزوف المستثمرين من الاقبال على هذا النوع من الاستثمار مخافة ان يكون ضحية تعسف الإدارة المتمثل في فسخ عقد الامتياز، لذا كان من الأفضل ان يتم فسخ العقد عن طريق القضاء المختص لتوفير ضمانات أكبر للمستثمرين وتشجيعه على هذا النوع من الاستثمار..

ثانيا: الإجراءات المعمول بها من طرف ديوان تنمية الزراعات الصناعية في الأراضي الصحراوية.

بعد انشاء المحيطات المعنية بالاستصلاح في إطار الامتياز، يقوم الديوان بالإعلان عن فتح المجال للترشح من أجل الاستفادة، يكون هذا الإعلان الكترونيا في موقع الديوان،[86] كما ترسل طلبات الترشح الكترونيا مقابل وصل إيداع،[87] تدرس الطلبات من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني المنصوص عليها في المواد من: 34 إلى 37 للمرسوم التنفيذي رقم: 20-265، والمنشأة لدى الديوان،[88] حيث تقوم اللجنة بدراسة الملف وتوجيهه والفصل فيه هو ومخطط الأعمال المرسلين من طرف حامل المشروع على أساس معايير الانتقاء والتصنيف التي أعدتها سابقا وذلك في أجل لا يتعدى: 30 يوما، ويمكن للجنة أن تطلب من حامل المشروع معلومات إضافية إذا اقتضى الامر ذلك،[89] ويبلغ قرار اللجنة إلى صاحب الطلب الكترونيا،[90] ويجب ان يكون القرار مبررا في حالة الرفض، عندها يمكن لحامل المشروع إيداع طعن الكتروني لدى الديوان خلال أجل 15 يوما التي تلي تبليغ قرار الرفض مع تقديم معلومات أو تبريرات جديدة تدعيما لطلبه،[91] وفي حالة الموافقة على طلب المنح يقوم حامل المشروع بزيارة ميدانية لموقع القطعة الممنوحة بمرافقة ممثلي الديوان، حيث تتوج هذه الزيارة بالتصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية موضوع المنح،[92] بناء على التصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية يعد الديوان فورا شهادة التأهيل للامتياز ويسلمها لحامل المشروع،[93] ثم يقوم الديوان بتنصيب المستفيد عن طريق تعيين حدود القطعة الأرضية في عين المكان من طرف مكتب دراسات مؤهل أو من طرف مهندس خبير عقاري، حيث يتوج تنصيب المستفيد بإعداد محضر تنصيب،[94] يقوم المستفيد بعد تنصيبه بتوقيع دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265، على مستوى الديوان

---

[85] راجع المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 10 من دفتر الشروط الملحق به.

[86] راجع المادة: 07 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز.

حيث يتضمن الإعلان ما يلي: الولاية المعنية، مساحة المحيطات المراد منحها، الفروع الاستراتيجية المراد تنميتها، الأهداف المرجوة، الملف المطلوب، أجل التعهد وتكاليف التعهد، وقد قام الديوان بإنشاء موقع الكتروني هو: https://odas.madr.gov.dz/ar/presentation-ar/

[87] راجع المادة: 08 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

[88] راجع المادة: 09 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

[89] راجع المادة: 10 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

[90] راجع المادة: 11 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

[91] راجع المادة: 12 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

[92] راجع المادة: 11 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

يوجد في ملحقات القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، نموذج للتصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية.

[93] راجع المادة: 13 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

يوجد في ملحقات القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، نموذج شهادة التأهيل للامتياز.

[94] راجع المادة: 15 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

يوجد في ملحقات القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، نموذج محضر تنصيب.

ويتعين عليه مباشرة أشغال الاستصلاح ابتداء من تاريخ التوقيع،[95] على اثر ذلك يرسل الديوان ملف ترسيم الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز، ويقوم الديوان فور استلامه عقد الامتياز بتبليغه للمستفيد الكترونيا.[96]

مخطط يوضح كيفية دراسات الملفات وإعداد عقد الامتياز

المصدر: https://odas.madr.gov.dz/ar/comment-ca-se-passe-ar/

يكون منح الامتياز في شكل عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ويسلم للمستفيد من طرف الديوان بعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية،[97] حيث يسري الامتياز ابتداء من تاريخ شهر العقد في المحافظة العقارية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل أتاوة سنوية يحددها قانون المالية، ولا يمكن تجديد الامتياز إلا بعد تقديم المستثمر طلبا خطيا إلى الديوان قبل سنة على الأقل من انقضاء مدته، وفي حالة عدم تقديم الطلب ينقضي الامتياز وتعود مجموعة الأملاك الممنوحة للمستثمر إلى الدولة،[98] ولم يشر المرسوم التنفيذي رقم: 20-265 ولا دفتر الشروط الملحق به إلى مسألة المنشآت التي يقيمها المستثمر في الأرض أثناء سريان الامتياز فهل تنتقل بدورها إلى الدولة أم تبقى ملك للمستثمر الذي أقامها، وفي حالة انتقالها إلى الدولة لم يشر المرسوم ولا دفتر الشروط لمسألة التعويض عن المنشآت والقيم المضافة التي أقامها المستثمر في الأرض، حيث نجده تحدث عن حالة فسخ الامتياز فقط وأشار دفتر الشروط إلى أيلولة مجموع الأملاك العقارية بما فيها المنشآت المشيدة من طرف المستفيد إلى الدولة في حالة فسخ الامتياز[99] ولم يشر إلى مسألة التعويض عن

[95] راجع المادة: 16 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.
[96] راجع المادة: 17 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.
[97] راجع المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.
[98] أنظر المادة: 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.
[99] أنظر المادة: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

تلك الأملاك وهي مسألة غاية في الأهمية ومن بين الضمانات التي تشجع المستثمرين أو تنفرهم من هذا النوع من الامتياز، حيث يتعين على المشرع استدراك هاته المسألة في المستقبل لتفادي أي منازعات مستقبلية حول هذا الموضوع.

أما عن آثار هذا العقد المتمثلة في التزامات وحقوق طرفيه وهما الدولة مالكة الرقبة والمستفيد صاحب الامتياز فتتمثل فيما يلي:

- **حقوق صاحب الامتياز:** تتمثل في الحصول على نسخة من عقد الامتياز المشهر والذي يعتبر حق عيني عقاري يخوله الحرية الكاملة والاستقلالية في انجاز الاستثمارات على الأرض الممنوحة له مع احترام مخطط الأعمال المصادق عليه، كما له الحق في استغلال القطعة الموضوعة تحت تصرفه، والقيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للاستغلال الأمثل للأرض شريطة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها مثل الحصول على رخصة حفر بئر ورخصة البناء وغيرها من الرخص الإدارية لممارسة بعض الأعمال، كما يمكن صاحب الامتياز تقديم طلب لدى اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي من أجل مراجعة مساحة المستثمرة بالزيادة أو النقصان أو التعويض في حالة الغاء تصنيف جزء من القطعة الممنوحة أو كلها في إطار المنفعة العمومية والقيام بكل اتفاق شراكة؛[100] الحق في طلب تجديد العقد؛[101] الحق في طلب فسخ العقد؛[102] الحق في انتقال الامتياز في حالة وفاة صاحبه إلى ذوي الحقوق لمواصل الاستغلال ويجب عليهم تقديم طلب بذلك إلى الديوان في أجل 06 أشهر من تاريخ الوفاة.[103]

- **التزامات صاحب الامتياز:** حيث يلتزم صاحب الامتياز باستصلاح الأرض الممنوحة له طبقا للشروط وبرنامج الاستثمار المصادق عليه، وأن ينطلق في أشغال الاستصلاح من تاريخ تنصيبه في القطعة؛[104] احترام الشروط التقنية التي تحددها المصالح التقنية (الفلاحة والري)، كما يلتزم بالاعتناء بالقطعة الأرضية الممنوحة له والعمل على اثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية، والامتثال للشروط التقنية الخاصة باستغلال الموارد المائية والاستعمال العقلاني لها عن طريق استخدام أجهزة سقي مقتصدة للمياه، وكذا القيام بصفة دورية بتحليل التربة والمياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة، عدم إيجار الأملاك موضوع الامتياز ؛ عرض كل اتفاق أو شراكة يريد أن يبرمه أو يفسخه على الديوان قصد الموافقة المسبقة؛ اعلام الديوان بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي؛ عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المخولة له أو القيام بتعويضه بالغير من خارج حالات الشراكة؛ عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه؛ إعلام الديوان بكل حدث من شأنه الإضرار بأملاك المستثمرة والسماح بالمراقبة التي يجريها الأعوان المؤهلون قانونا.[105]

- **حقوق الدولة:** الحق في الرقابة حول ظروف الاستصلاح والاستغلال والتأكد من مطابقة النشاط؛[106] حق في تحصيل الاتاوة السنوية؛[107] الحق في تسليط العقوبات الإدارية في حالة مخالفة المستفيد للالتزامات القانونية والتعاقدية والمتمثلة في الفسخ الإداري للامتياز، حيث يتم معاينة الاختلالات في محضر يدونه أعوان المراقبة المؤهلون ليتم إعذار المستفيد عن طريق مراسلة تبلغ إلى المعني بأية وسيلة (البريد أو البريد الالكتروني أو الفاكس)، حيث يعتبر الإعذار مستلما بعد 08 أيام من تاريخ إرساله حتى في حالة عودته بسبب خطأ في العنوان، وعند انقضاء الأجل المحدد في الإعذار وعدم استجابة المعني يرسل له إعذار ثان بعد شهر من انتهاء الأجل المحدد في الاعذار الأول، وبعد انقضاء الأجل الثاني تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من قبل الديوان بفسخ عقد الامتياز إداريا، كما تحتفظ الدولة بحقها في طلب تصليح الأضرار

---

[100] أنظر المادة: 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

[101] أنظر المادة: 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

[102] أنظر المادة: 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

[103] أنظر المادة: 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

[104] راجع المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

[105] أنظر المادة: 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

[106] أنظر المادة: 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

[107] راجع المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

المحتملة نتيجة الاختلالات دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به؛[108] الحق في رجوع الأملاك إلى الدولة بعد انتهاء الامتياز.[109]

- **نهاية حق الامتياز:** حيث ينتهي نتيجة لانقضاء مدته وعدم تجديده وفي هاته الحالة نكون أمام نهاية عادية للامتياز، أو بطلب من صاحب الامتياز أو نتيجة فسخ عقد الامتياز بسبب الاخلال بالالتزامات أو في حالة وفاة صاحب الامتياز وعدم تقديم طلب تحويل من طرف ذوي الحقوق أو في حالة حل الشخص المعنوي المستفيد من الامتياز.[110]

نلاحظ في الأخير أن هناك اختلافات كثيرة بين هذا العقد وعقد الامتياز الوارد في القانون رقم: 10-03، حيث نسجل العديد من النقائص في مجال آثار العقد لا سيما في الحقوق والالتزامات والآثار المترتبة على انتهاء عقد الامتياز نبغي على المشرع تداركها، كما أن الفسخ الإداري لعقد الامتياز نتيجة اخلال المستثمر بالتزاماته قد يؤدي إلى عزوف المستثمرين من الاقبال على هذا النوع من الاستثمار مخافة ان يكون ضحية تعسف الإدارة المتمثل في فسخ عقد الامتياز، لذا كان من الأفضل ان يتم فسخ العقد عن طريق القضاء المختص لتوفير ضمانات أكبر للمستثمرين وتشجيعه على هذا النوع من الاستثمار.

الخاتمة:

من خلال هاته المداخلة يتضح أن المشرع الجزائري تحذوه إرادة قوية لتطوير وترقية الزراعات الاستراتيجية في الأراضي الصحراوية، حيت تتجلى هاته الإرادة في النصوص القانونية التي أصدرها مؤخرا بغية تطوير هذا المجال لا سيما باعتماد نظام الاستصلاح في إطار الامتياز الذي نراه الأنسب للاستغلال الأمثل للأراضي الصحراوية الشاسعة ذات الموارد المائية الهائلة والتي تناسب زراعة المحاصيل الاستراتيجية، رغم وجود بعض النقائص في تلك النصوص والتي ندعو المشرع إلى تداركها، لذا نقدم المقترحات التالية:

- تحديد أثار عقد الامتياز بدقة وتفصيل أكثر لا سيما في حالة انتقال حق الامتياز، فبالنسبة لمسألة انتقال هذا الحق كان ينبغي السماح بانتقاله لذوي الحقوق في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، وكذا السماح بالتنازل عن الحق بمقابل لصالح الغير مع إمكانية ممارسة الشفعة من طرف الديوان.

- بالنسبة لطريقة فسخ العقد والتي تأخذ شكل فسخ إداري، فإن هاته الطريقة لا تساعد في جذب المستثمرين خاصة الأجانب لهذا القطاع المهم بسبب تخوفهم من تعسف الإدارة في استعمال سلطتها في الفسخ، وكان من الأفضل أن يكون الفسخ قضائي عند اخلال المستثمر بالتزاماته نظرا لأنه يوفر ضمانات أكبر لصالح المستثمرين ويشجعهم على الاقدام عليه وضخ رؤوس الأموال فيه.

- بالنسبة لأثار انقضاء عقد الامتياز المتمثلة في الأملاك والاستثمارات والقيم المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز، حيث لم يفصل المشرع في مآلها بشكل واضح وجلي بعد انتهاء العقد إذ نجد مجرد إشارة إلى انتقال تلك الأملاك والإنجازات لصالح الدولة مالكة الرقبة بعد انتهاء العقد تعريضا وليس تصريحا، وهي مسألة لا تقبل التأويل إذ يجب الفصل فيها بشكل جلي وواضح لا لبس فيه، كما أن المشرع لم يحدد مبلغ لاكتساب تلك الأملاك والقيم المنجزة باعتبارها زادت في قيمة الأرض، وبالتالي كان ينبغي النص على تعويض منجزها (المستثمر) تعويضا عادلا وإلا اعتبرت الدولة قد أثرت بدون سبب على حساب المستثمر.

---

[108] تتمثل الاخلالات وفق للمادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265 فيما يلي: - عدم مباشرة أشغال الاستصلاح في الآجال المحددة؛ - عدم استغلال واستصلاح الأرض لمدة موسم فلاحي بدون مبرر معقول؛ - تحويل وجهة القطعة الممنوحة؛ - تأجير كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز؛ - إبرام أو فسخ كل اتفاق شراكة بدون موافقة مسبقة من الديوان؛ - القيام بكل معاملة موضوعها حق الامتياز يكون القصد منها تعديل قوام الأملاك الممنوحة؛ - عدم تسديد الاتاوة السنوية لمدة سنتين متتاليتين؛ - عدم احترام الاحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط والوثائق الملحقة به.

[109] راجع الفقرة الأخيرة للمادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 11 من دفتر الشروط الملحق به.

[110] راجع المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 10 من دفتر الشروط الملحق به.