



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز

في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د. محمد لمين سلخ

إعداد الطلبة:

ابتهاج سالمى

عز الدين عمراني

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
أ. عطية صفاء	أستاذة محاضرة - أ-	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. محمد لمين سلخ	أستاذ محاضر - أ-	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ.د. دريس كمال فتحي	أستاذة التعليم العالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

الموسم الجامعي: 2021-2022





جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز

في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د. محمد لمين سلخ

إعداد الطلبة:

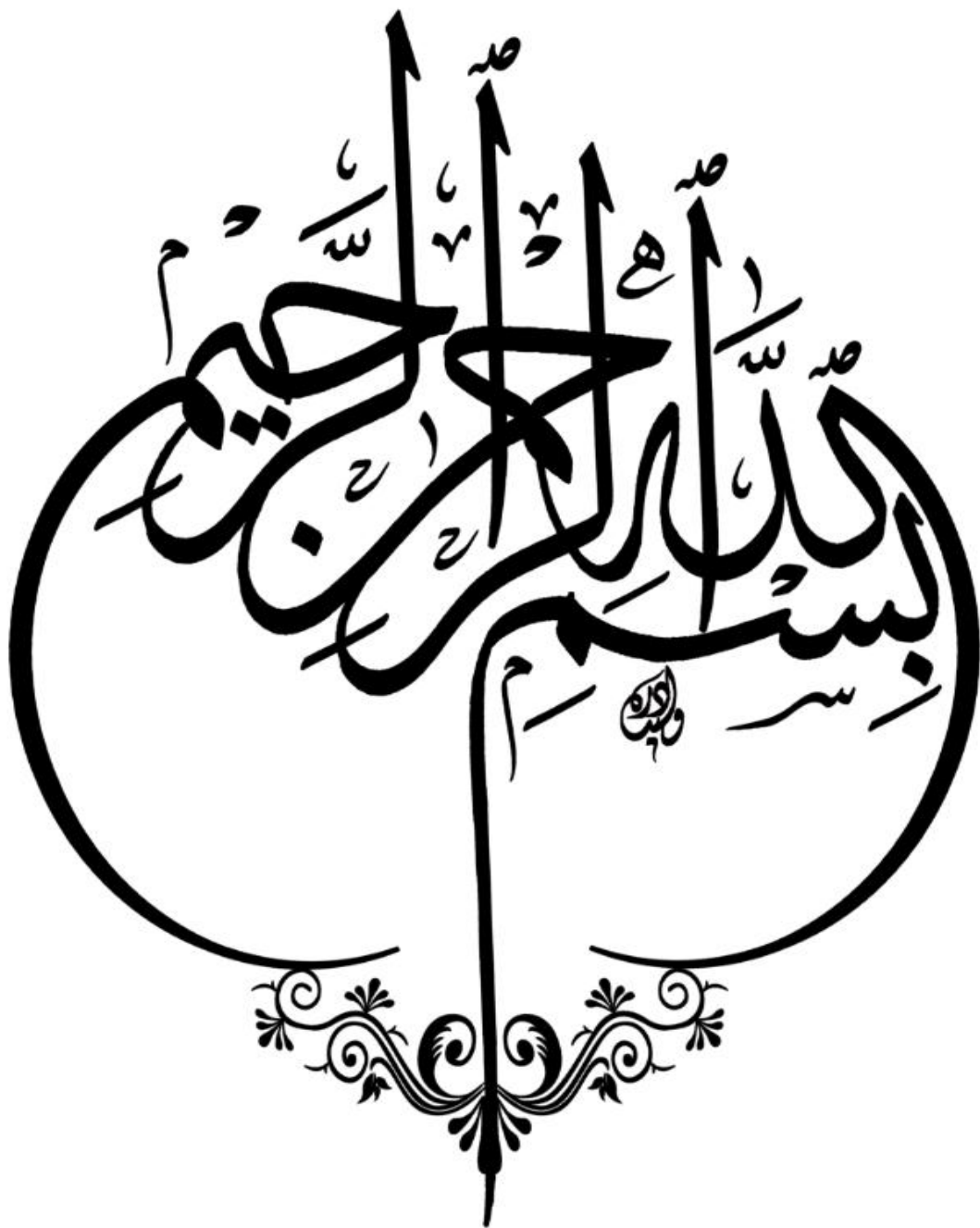
ابتهاج سالمى

عز الدين عمراني

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
ب. عطية صفاء	أستاذة محاضرة - أ-	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. محمد لمين سلخ	أستاذ محاضر - أ-	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ.د. دريس كمال فتحي	أستاذة التعليم العالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

الموسم الجامعي: 2021-2022



## شكر وتقدير

يقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: " من لا يشكر الله  
"لا يشكر الناس"

من منطلق هذا الحديث

نتوجه إلى الله تبارك وتعالى بالحمد والشكر

والثناء على أن وفقنا في انجاز هذا العمل

على ما فيه من ضعف البشر وقصر النظر

كما نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى المشرف:

**د. محمد لمين سلخ.**

على توجيهاته ونصائحه فله منا كل التقدير والاحترام

## الملخص

أمام تناقص وعاء العقار الفلاحي اضطرت السلطة إلى تشجيع عمليات الاستصلاح، و التي شهدت ركود نسبي رغم التدابير التشجيعية المنصوص عليها في القانون 18/83 ،وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يحدد كفاءات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه و بقصد انتعاش الاستصلاح صدر المرسوم 21/432 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز،و قد عرفت المادة الثانية الإستصلاح بكل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتممين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله.

و يتبين من دراسة أحكام هذا المرسوم أن تشجيع الإستثمار يكون بمنح الأرض عن طريق عقد امتياز و بمقابل دفع أتاوة و تساهم الدولة بالنسبة للمشاريع التي تحظى بالأولوية بتوفير المياه و الطاقة الكهربائية و شق الطرق بالإضافة إلى الاستفادة من الامتيازات المالية و الجبائية،

**الكلمات المفتاحية: الإستصلاح، الإمتياز، الأراضي الفلاحية، العقار الفلاحي، الإستثمار العقار.**

### **Abstract:**

In view of the decrease in the pot of the agricultural property, the authority was forced to encourage reclamation in spite of the encouraging measures provided for in Law 18/83, As well as Executive Decree No. 483/97 of 1997/12/15, which sets out the modalities for granting concessions in plots belonging to the private property of the State in reclamation spaces, its burdens and conditions, and with a view to the recovery of reclamation, Decree No. 432/21, which sets out the conditions and modalities for granting land belonging to the private property of the State. The second article defines reclamation as any work aimed at putting into production and valuing the capabilities of peasant-oriented real estate to allow for annual or multi-year production directed at human, animal or industrial consumption directly or after conversion.

The study of the provisions of this decree shows that the promotion of investment is by granting land through a concession contract and in exchange for payment of royalties. The State contributes to priority projects by providing water, electric power and road construction in addition to benefiting from financial and fiscal privileges.

**Keywords: reclamation, concession, farmland, agricultural property, real estate investment.**

# مقدمة

تعد الأرض الزراعية موضوعا اقتصاديا هاما له علاقة وثيقة بكل إنسان على سطحها، فكما أنها مصدر لغذاء الإنسان، فقد جعلها الله عز وجل مصدر إنبات الإنسان أيضا، ثم إن الله سبحانه وتعالى جعل خليفته فيها من البشر، وأعطاهم الحق المؤقت بتملكها وكلفهم بإعمارها ودعاهم إلى بذل كل ما يستطيعون من جهد لاستثمار خيراتها بكافة السبل المشروعة لتحقيق المنفعة لهم جميعا.

حيث نجد أن معظم دول العالم العربي تتسم بمناخ جاف حار، مما يؤدي إلى جفاف تربتها. وهذا يزيد صعوبة في الاستثمار الزراعي، والجزائر واحدة من هذه الدول حي تقدر الأراضي الصحراوية بها 200 مليون هكتار من المساحة الكلية اختلفت القدرات في التكيف التعامل مع الواقع الطبيعي القاسي، من دولة عربية إلى أخرى، تبعا للقدرات الإقتصادية لكل دولة.

وهذه القدرات مكنت بعض الدول العربية من استغلال وتحسين، وتطوير أراضي شاسعة تمّ بالمثابرة تحويلها إلى أراضي زراعية معطاءة، ومع ذلك فشلت السياسات الزراعية العربية في تحقيق الأمن الغذائي . فحسب الأرقام التي نشرتها منظمة الغذاء العالمية (فاو) فإن العالم العربي يستورد حاليا ما قيمته خمسة مليارات دولار سنويا لسد حاجاته الغذائية أضافت الأرقام المقدمة من نفس المنظمة، أن الوطن العربي سوف ينفق أيضا ما قيمته مليار دولار إضافي على ما هو عليه الحال لسد نفس الحاجة للأعداد السكانية المتزايدة مستقبلا.

تتجسد السياسة الزراعية في منظومة متكاملة من الإجراءات التشريعات التي تسنها الدول بغية تحقيق أهداف محددة تتضمنها الخطط التنموية الزراعية فنقص المياه انتشار ظاهرة التصحر، إضافة إلى العوامل البشرية الأخرى كتراجع الرغبة في الارتباط بالنشاط الزراعي، وزيادة الهجرة الريفية إلى المدن، يقابله تحدي كبير يتمثل في رفع الإنتاج الزراعي

كما نوعا، لتحقيق الإكتفاء الغذائي، وتكثيف الجهود لتضييق الهوة بين الطلب على الغذاء إنتاجه، وهذه الأهداف تتطلب من الدولة التدخل للتغلب على المعوقات المذكورة باتباع سياسة زراعية مجدية حيث كان يمكن الإستغناء عن المبالغ المالية المذكورة سابقا، لو استثمر جزء منها للإستغناء عن استيراد الغذاء وذلك باستصلاح الأراضي بتقنيات حديثة متطورة.

أي توجيه الإستثمار لإنشاء ثروة جديدة وليس التركيز على الأراضي الموجودة أصلا -والمهددة بالزحف العمراني-

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموما عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال أنماط التسيير المختلفة، غير أن القاسم المشترك لكل المحاولات هو أنها كانت تتم في شكل حملات ظرفية من الإدارة، لا تسمو إلى درجة سياسية، إذ أن عنصر الظرفية الذي طبعها جعل من الصعب إمكانية تقييمها والحكم عليها، إذ كثيرا من المراحل لا تصل إلى آخر مطافها حتى يتم تغيير المسار، الأمر الذي أثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي إضافة إلى أن الحملات كانت قطاعية تفتقر إلى التصور الشامل للمشكلة.

### أهمية الدراسة:

أن موضوع الاستصلاح في مجال العقار الفلاحي يحوز قدرا كبيرا من الأهمية، ذلك لما للأرض من أهمية قصوى في إحداث التغيير وخلق موارد بديلة ومتنوعة بدل المحروقات، وحيث ان استغلال الموارد الباطنية للأرض يحد من الاستثمار في الموارد السطحية لها ويجعل مداخل الدولة محصورة في قطاع دون آخر.

كما أن دراسة الأراضي الفلاحية بصفة عامة، واستصلاحها بصيغة الامتياز بصفة خاصة، من أهم الدراسات القانونية الحديثة التي نقص البحث بشأنها في العهود الماضية من طرف الباحثين غير أن الفقه المعاصر اتجه نحو دراسة الأراضي الفلاحية ومعالجة مشاكلها وتحليل صوصها نظرا لما تقدمه هذه الأراضي من ثروة وخيرات كبيرة للوطن وتحقيق الاكتفاء الذاتي للأفراد .

### أهداف الدراسة

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى إثراء الدراسات القانونية المتعلقة باستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، وذلك من خلال إزالة اللبس والغموض عن كيفية الاستثمار في هذه الأراضي وتحليل ما يحتويه التشريع الجزائري من أحكام ونصوص مختلفة في هذا المجال، كما سنحاول الاستفادة من البحث في مجالات الحياة الأخرى خارج إطار الدراسة.

### أسباب اختيار الموضوع:

ومن الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع عديدة منها موضوعية وأخرى ذاتية ونذكر منها:

### أسباب موضوعية:

التعرف على القوانين التي نصت على الاستصلاح الفلاحي.

التعرف على المرسوم التنفيذي 483/21 وما جاء فيه من أحكام وشروط جديدة لأنها في هذا المجال.

أسباب ذاتية:

راجعة إلى رغبتنا وميولنا الشخصي بكل ما يتعلق بالاستصلاح وحق الامتياز في جانب الأراضي الفلاحية.

وبناء على ذلك تتحدد إشكالية الدراسة في البحث عن:

هل يشكل نظام الامتياز الأسلوب الأمثل في استصلاح واستغلال الأراضي التابعة للدولة ومن ثم تطوير الانتاج الفلاحي في الجزائر؟

وتتدرج تحت طل هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية وهي:

ما مفهوم استصلاح الأراضي؟ وكيف يتم استصلاحها؟

وما هو عقد الامتياز؟ وفيما تتمثل حقوق وواجبات صاحب الامتياز؟

منهج الدراسة:

يفتضي الإجابة على هذه الإشكالية انطلاقا من النصوص القانونية التي تسير عقد الامتياز واستصلاح الأراضي المنهج الوصفي التحليلي، وذلك في محاولة تحليل ودراسة أحكام النصوص التشريعية والتنظيمية للامتياز والاستصلاح دراسة عميقة ودقيقة ونظرة شاملة، في نفس الوقت في تكيف هذه النصوص القانونية وتفعيلها على أرض الواقع.

تقسيم الدراسة

قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين ومقدمة وخاتمة شاملة وملمة بالموضوع، حيث اشتمل الفصل الأول على الإطار المفاهيمي لاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، فقمنا بتعريف كل من الاستصلاح وعقد الامتياز.

أما في الفصل الثاني ف جاء بعنوان النظام القانوني للاستصلاح عن طريق الامتياز،  
وقسمناه إلى مبحثين الأول كان بعنوان شروط وواجبات منح الامتياز، والثاني بعنوان الآثار  
المرتتبة من استصلاح عن طريق الامتياز.

# الفصل الأول

ماهية الاستصلاح الفلاحي

عن طريق الامتياز

عرفت الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة عدة قوانين لتنظيم كيفية استغلالها تماشت مع التوجهات الاقتصادية للبلاد، فمن النظام الاشتراكي الذي كرس أسلوب التسيير الذاتي، أسلوب الثورة الزراعية، أسلوب المستثمرات الفلاحية وان كان هذا الأخير يحمل بوادر التغيير فعائش المرحلتين، إلى النظام الليبرالي الرأسمالي الذي كرس نمط الامتياز كأسلوب وحيد للاستغلال الفلاحي .

جعلت الدولة من الامتياز الأسلوب الأنسب لاستغلال أملاكها الخاصة بعد تبني نظام ازدواجية الأملاك باعتباره يركز على فكرة العقد الذي يبرم بين طرفين بعد توفر شروطه، يمنح لكلاهما مجموعة من الحقوق ويحمله بمجموعة من الالتزامات، أخذا بعين الاعتبار مركزها كسلطة لتنظيم العقار الفلاحي التابع لها بما يتماشى وتحقيق النتائج الاقتصادية المرجوة منه.

## المبحث الأول

## الإطار المفاهيمي للاستصلاح الفلاحي عن طريق الامتياز

تهدف سياسة استصلاح الأراضي إلى تهيئة الأرض بكل الوسائل المتاحة لتنتم الزراعة في أحسن الظروف، فالجزائر انتهجت هذه السياسة منذ بداية الثمانينات، من أجل توسيع الأراضي الزراعية في الجزائر و تشجيعا للمواطن على خدمة الأرض و استغلالها لرفع مستوى الإنتاج الزراعي لتحقيق الأمن الغذائي، وذلك بجعل الإستصلاح كسب من أسباب كسب الملكية عبر صدور القانون 1883 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و المرسوم 83-18<sup>1</sup> المطبق له و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 92-289<sup>2</sup> المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية.

حيث يعتبر أسلوب الاستصلاح إحدى الأساليب التي أقرها المشرع الجزائري مع ظهور بؤادر الملكية الخاصة، وهذا بعد أن أدرج المشرع أنماط أخرى لاستغلال الأراضي الفلاحية، كانت سابقة له منها نظام التسيير الذاتي والتعاونيات ونظام المزارع النموذجية .

<sup>1</sup> القانون رقم 83- 18 المؤرخ في 04 ي الفعدة 1404 هـ الموافق لـ 13/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 16/08/1983 ، العدد 34، ص2046.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 28992-، المؤرخ في جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية.

## المطلب الأول

## تعريف الاستصلاح

يعرف المشرع الجزائري الاستصلاح من خلال قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، بأنه كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة ، وتمثل تلك الأعمال في تعبئة المياه والتهيئة ، وتنقية الأراضي أو غرس الأشجار والمحافظة على التربة قصد خصوبتها وزرعها .<sup>2</sup>

كما يمكن أن يرفق عملية الاستصلاح محلات ذات الاستغلال السكني مخصصة للمستصلح وعائلته وكذلك البنايات الموجهة لأغراض الزراعة .

وتنصب عملية الاستصلاح على المناطق الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات ماثلة لها أو إحياء أراضي البور ، على أن تكون هذه الأراضي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة<sup>3</sup>، كما أن الشريعة الإسلامية أطلقت على الاستصلاح ، أنه: عملية إحياء الموات ، من ذلك قوله - صلى الله عليه وسلم- في حديث عن جابر أن النبي - صلى الله عليه وسلم، قال: ((من أحيا أرضا ميتة فهي له)).<sup>4</sup>

<sup>1</sup>المادة 08 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 16/08/1983 ، العدد 34، ص 2046

<sup>2</sup>المادة 09 من القانون رقم 83-18 ، المذكورة أعلاه

<sup>3</sup> ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، سنة 2011 ، ص 66.

<sup>4</sup>أخرجه الترمذي ، باب من ذكر في أحياء أرض الموات ، ج 3 ، ص 663 ، سنن ابو داود ، مطبعة دار الكتاب العربي ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب أحياء الموات ، ج 03 ، ص 143

ومن خلال هذا التعريف قد استثنى المشرع الجزائري كل من الأراضي التالية عن عملية الاستصلاح والمتمثلة فيما يلي :

الأراضي الغابية ، الأراضي الموجودة ضمن المحيط العمراني ، الأراضي المحمية ، الأراضي التابعة للقطاع الخاص المعترف بها ، الأراضي المخصصة للاستثمار العمومي بكافة أنواعه الأراضي التابعة للقطاع العسكري .

و نظراً لأهمية هذه الأراضي فقد حظيت بالحماية القانونية باستثنائها من الملكية من الخاصة بالاستصلاح ، كما أن حصر هذه الأراضي يكون بموجب قرار ولائي بعد أخذ رأي المصالح المعنية ( الفلاحة ، الري ، أملاك الدولة ) وينشر على مستوى جميع بلديات الولاية لإتاحة - الفرصة للطعن ذلك يتبين لنا إن عملية الاستصلاح تهدف إلى تشجيع المواطنين على استصلاح أو استغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الزراعية في البلاد ، إضافة إلى اعتراف الدولة بحق الملكية العقارية الفلاحية لكل مواطن يستصلح أرض بوسائله الخاصة ،وه المبادئ الاقتصادية في الإسلام ، التي تجعل من إستصلاح الأرض واستغلالها مباشرة سببا كافياً للتملك ، وهو تشجيع للملكية الفردية .<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### مفهوم الإمتياز

جاء القانون 10 / 03<sup>2</sup> بتعريف للإمتياز في المادة 04 منه: «العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك

<sup>1</sup> صدوق عمر ، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1988، ص 5  
<sup>2</sup>قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.

السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ...»، ما يمكن ملاحظته من التعريف أنه جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه نص على أهم عناصر الامتياز<sup>1</sup>.

الأصل أن المشرع يعزف عن إعطاء تعريف لمصطلحات قانونية تاركا هذه المهمة للفقهاء والقضاء غير انه وبالرجوع لبعض القوانين نجدها قد عرفت عقد الامتياز من ذلك المادة 4 من الأمر 96-13 المؤرخ في 15 يونيو 1996 والمتضمن قانون المياه: (يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية)

كما اعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز أنه من أشهر العقود الإدارية المسماة، ولعله كما قال أهمها أيضا في الدول غير الاشتراكية. وعرفه أنه "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 تضمنتها عقد الامتياز"<sup>2</sup>.

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه: "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 وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن

<sup>1</sup> بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة السياسة والقانون ، جامعة قاصدي مرياح ورقلة العدد 2012/07، ص 61.

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، مصر ، 1991، ص 108.

ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق".<sup>1</sup>

وعرف جانب من الفقه في الجزائر عقد الامتياز بأنه: عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا (فرد) أو شخصا معنويا من القانون العمومي (بلدية مثلا) أو من القانون الخاص (شركة مثلا) يسمى صاحب الامتياز بتسيير و استغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي، يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق.<sup>2</sup>

ورغم أن عقد الامتياز يعتبر عقدا يتجلى فيه مبدأ سلطان الإرادة كأى عقد ولو في جوانب جزئية ومحددة، إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها تجاه المتعهد بما يجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام.

و للامتياز هناك عدة تعريفات أوردها القضاء سواء القضاء الجزائري أو القضاء المصري فقد جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: (عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبها لسلطات الامتياز للمستغل المؤقت لعقار تابع لأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع اتاوى لكنه مؤقت وقابل للرجوع عنه)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، مصر، 2002، ص 188

<sup>2</sup> عمار وضياف، الصفقات العمومية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 89

<sup>2</sup> ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد الطبعة الأولى، 2006، ص 212.

ولقد عرفته محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في 25 ماي 1956 بقولها : إن امتياز المرفق العام ليس إلا عقدا إداريا يتعهد أحد الأفراد أو الشركات، بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية، بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع لأداء خدمة عامة للجمهور مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محدد من الزمن واستلائه على الأرباح<sup>1</sup>.

وهناك تعريف آخر للامتياز من جانب القضاء المصري وهو: عقد يتعهد بمقتضاه شخص بأن يقوم على حسابه وعلى مسؤوليته بإدارة مرفق عام متحملا مخاطره وما تطلبه إدارة هذا المرفق من أشغال عمومية إذا لزم الأمر ويمنح في سبيل ذلك مؤقتا بعض السلطة العامة وذلك مقابل جعل يؤوله لجهة الإدارة مما يحصله من الجمهور نظير استعمالهم للمرفق العام.<sup>2</sup>

وعرف هـ الدكتور عصمت عبدالله الشيخ على أنه : (( تفاق يتم بين الإدارة وبين احد 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 عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق)).

ورغم ان عقد الامتياز يعتبر عقدا يتجلى فيه مبدأ سلطان الإرادة، كأبي عقد ولو في جوانب جزئية ومحددة، إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة تحتوي

<sup>1</sup> إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام BOT، دراسة مقارنة، مؤسسة الطوبجي، الطبعة الأولى، القاهرة، 2003 ص18.

<sup>2</sup> إبراهيم الشهاوي، مرجع سابق، ص17

على سلطات إدارية، معترف بها لجهة الإدارة تمارسها تجاه المتعهد بما يجعله أكثر إقتراباً من عقود القانون العام .

غير أن هذه التعاريف السابقة لا تتماشى مع عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون /10 03 وذلك ان الطرف المتعاقد مع الدولة منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان ، جمهورية مصر العربية ، 2002 ، ص188

## المبحث الثاني

## الاستصلاح عن طريق الامتياز في ظل التشريعات السابقة

إن نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 97/483<sup>1</sup> الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، وذلك تماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي حصلت في العملية التنموية الشاملة التي تعرفها البلاد، ثم سنة 2011 صدر منشور وزاري مشترك رقم 108 المؤرخ 23 فيفري 2011 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي غير المستغلة التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، بعد تحديدها كمحيطات للاستصلاح ومنحها للاستصلاح بموجب عقود امتياز، كما حدث تحيين لبعض جوانب أسلوب الاستصلاح عن طريق الإمتياز سنة 2017، وذلك من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ 2017/12/14، يتضمن من العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، خاصة من حيث لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية التفاصيل الإجرائية.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 (الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 1998).

## المطلب الأول

## الاستصلاح في إطار المرسوم 483/97

تتنوع الشروط المتعلقة بالاستفادة من حقوق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97/483 بين تلك المتعلقة بالمستفيد من جهة وتلك التي تتعلق بالأرض موضوع حق الامتياز من جهة أخرى .

حيث يشترط في المستفيد من الامتياز : أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا ، وأن يكون ذا جنسية جزائرية في حالة تحول الامتياز إلى تنازل ، إذ يجوز أن يمنح حق الامتياز للمستثمرين الأجانب وذلك لتشجيع الاستثمار الأجنبي في القطاع الفلاحي ، لكن لا يجوز التنازل لهم عن ملكية الأرض موضوع الامتياز ، إذ يقتصر التنازل على ذوي الجنسية الجزائرية دون غيرهم ، كما يجب أن يكون من السكان المحليين ، فمحيطات الاستصلاح في ولاية سطيف مثلا يستفيد منها سكان الولاية دون غيرهم ، باستثناء بعض الحالات التي تستدعي تحقيق المصلحة العامة ، أين يمنح الامتياز لغير السكان المحليين .<sup>1</sup>

أما الشروط الواجب توفرها في الأرض موضوع حق الامتياز ، فلكي تصلح الأرض أن تكون محيطا للاستصلاح يجب أن تتوفر فيها المواصفات البيئية الملائمة من حيث نوعية التربة ، المياه ، نسبة الملوحة .... الخ ، وأن تكون محددة مسبقا بموجب قرار وزاري مشترك كمحيط أو جزء من محيط استصلاح .

<sup>1</sup> جيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر الطبعة وسنة الطبع، ص 124

## الفرع الأول:

## إجراءاته والهيئات المساهمة في انجازه :

هي نوعان : إجراءات تتم على المستوى الوطني وأخرى على المستوى المحلي بحيث :

**1. على المستوى الوطني :** تتمثل في : تحديد محيطات الاستصلاح : ويتم ذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية بناء على معايير تقنية واقتصادية ، مع مراعاة قواعد حماية المحيط طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97/483.

**2. على المستوى المحلي :** تتوزع محيطات الاستصلاح على المستوى الوطني ، لذلك فالمصالح الفلاحية على مستوى كل ولاية تقوم بإعداد برامج الاستصلاح حسب المحيطات الداخلة في إقليمها ، كما تحدد عدد الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من هذه المشاريع قياسا على مساحة المحيطات.

ثم تتم الإجراءات التالية :

**أ . تقديم طلب الاستفادة من الامتياز :** على المترشحين الراغبين في الاستفادة من الامتياز تقديم طلب مرفوق بملف لدى رئيس قسم الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة التابع لها ، يتضمن طبقا لأحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97/483 ما يلي : طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها ، استمارة دفتر الشروط المستكمل للمعلومات ، ملف تقني واقتصادي يتكون من :<sup>1</sup>

- كشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح .
- خطة إنجاز أشغال الاستصلاح .

<sup>1</sup> ليلى لبيض، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97/483، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، أكتوبر سنة 2005، ص 09.

• مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصته " مساهمته الشخصية " ومبلغ القروض التي يمكنه الحصول عليها ، وإذا لم يقدم ملف تقني واقتصادي فيجب عليه أن يكتب التزاما يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح

ب. بدراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة:<sup>1</sup> تحول الملفات الخاصة بالمرشحين إلى اللجنة الولائية على مستوى المصالح الفلاحية ، وبعد قبول الملفات تحول إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليصادق عليها باعتباره الممول الرئيسي لمشاريع الاستصلاح .

ج . يتم تحرير عقود الامتياز من قبل مديرية الأملاك الوطنية على مستوى الولاية ثم يتم شهرها في المحافظة العقارية بعد دفع رسوم التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب ، وتعد عقود الامتياز سارية المفعول من تاريخ إجراء الشهر .

### الفرع الثاني:

#### الهيئات المساهمة في برنامج الاستصلاح

بالنسبة للهيئات المساهمة في برنامج الاستصلاح ( من حيث التمويل ) ، فقبل أن تتحول إلى أسلوب الاستثمار وتحمل المستلح لجميع أعباء ومصاريف الاستصلاح ، فهناك سابقا هيئات دولية وأخرى وطنية ، تساهم في دعمه أهمها :

1. منظمة الأغذية والزراعة FAO: والتي تساهم في تدعيم برنامج استصلاح الأراضي عن طريق حق الامتياز بمقدار 352.000 دولارا أمريكيا ، انطلاقا من سنة 2000 م ، بناء على اتفاقية مبرمة بين وزارة الفلاحة وهذه المنظمة .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> جيلاني عجة، مرجع سابق، ص125.

<sup>2</sup> ليلي زروق، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية. دار هومة، 2004، ص 132.

إضافة إلى إنشاء هيئة خصيصا بهدف دعم مشاريع الاستصلاح عن طريق عقود الامتياز على المستوى الوطني تتمثل في مؤسسة الامتيازات الفلاحية ، وهي عبارة عن شركة مساهمة تخضع للقانون التجاري، وقد نشأت بناء على اجتماع مجلس مساهمات الدولة بتاريخ 23 ديسمبر 1997، يتمحور دورها حول منح المساعدات المالية لإنجاز المشاريع .

فعملية تحول عقد الامتياز إلى تنازل لصالح صاحب الامتياز عن القطعة الأرضية موضوع إنجاز برنامج الاستصلاح هي التي تضي على عقد الامتياز ذاتية تميزه عن باقي العقود ، فإذا كان عقد الامتياز في القانون الإداري لا يخول صاحبه إلا الانتفاع بالشيء مدة معينة ومقابل إتاوة سنوية فإن المرسوم أضاف إمكانية تحوله إلى تنازل ، من أجل تشجيع المواطنين على مثل هذه المشاريع .

ويكون التنازل حافزا لهم لاستصلاح الأرض ، وتكون الدولة متأكدة من حسن نية المستفيد التي تتجلى من خلال إتمامه لبرنامج الاستصلاح الموكل له ، وهذا تجنباً لما آلت إليه وضعية الأراضي المتنازل عنها بموجب قانون 83/18 .<sup>1</sup>

والتي يكون التنازل منذ البداية معلق على شرط إتمام المشروع الاستصلاح ، فسرعان ما يتنازل المستصلح عن ملكية الأرض بمجرد تحقق تنازل الدولة ، مخالفاً بذلك الهدف الأساسي من الاستصلاح.

<sup>1</sup> القانون رقم 83/18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المذكور سابقا.

## المطلب الثاني

## شروط اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

باستقراء نصوص قانون رقم 83/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية و المرسوم التنفيذي رقم 83/724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون سالف الذكر نجد أن هناك شروطا تتعلق بالأراضي القابلة للاستصلاح وشروط خاصة بالمستصلح ذاته .

## الفرع الأول

## الشروط الخاصة بالأراضي محل الاستصلاح.

إن الأراضي القابلة للاستصلاح حسب المادة 04 من قانون 83/18 هي: تلك الأراضي التابعة للأموال الوطنية و الباقية بعد استبعاد الأراضي المنتجة، وقد تكون هذه الأراضي معزولة أي خارج المحيط أو ضمن تجمعات زراعية موجودة فعلا.

## أولا: تحديد الأراضي محل الاستصلاح

هنا و يتم حصر هذه الأراضي إما بمبادرة من الجماعات المحلية أو من طرف المترشح بعد أخذ رأي المصالح التقنية التابعة للفلاحة و الري و أملاك الدولة، ليتوج بعد ذلك العمل بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم إن وجدت لأن هذا التحديد قد يقع على أراضي مملوكة للغير وهذا تطبيقا للمرسوم رقم 83/724<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ali Matalla , les defférentes. étapes qu'a connues l'algerie en matiér de foncier agricole , octobre 2004. ( Non publiée ) .p ( 2.3 )

هذا الأخير الذي تتضح فيه آلية الخوصصة عن طريق الاستصلاح من حيث الزمان ومن حيث المكان ، فمن حيث الزمان ربط المشرع اكتساب الحق على تنفيذ الاستصلاح في مدة 5 سنوات على الأكثر ، أما من حيث المكان نجد أن هذه الخوصصة حصرت في أراضي الجنوب والهضاب العليا حسب المادة 4 من القانون رقم 83/18 وبالرجوع أيضا لهذه المادة سالفه الذكر نجد أن حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح تنصب على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة.<sup>1</sup>

والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح ، فالأراضي التي يشملها الاستصلاح إذن هي الأراضي التابعة للملكية العامة ، وهذه الأراضي هي جزء من الأملاك الوطنية التي تدخل تحتها الأملاك العقارية الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، والتي تنقسم إلى أراضي منتجة تم تخصيصها أو هي في اتجاه ذلك وإلى أراضي غير منتجة وغير مخصصة هذه الأخيرة التي تدخل في مجال تطبيق القانون رقم 83/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية .

ومن هنا يمكن القول أن المشرع الجزائري في ذلك الوقت قد سلك نهج وحدة الأموال التابعة للدولة بسبب تبني الفلسفة الاشتراكية فجاء مستعملا مصطلح << ملكية عامة >>، والتي عرفت النظرية التقليدية انطلاقا من صاحب الملكية ( معيار العضوي ) باعتبارها ملكية تابعة للأشخاص العامة سواء كانت خاصة أو عمومية<sup>2</sup> ، أما حاليا فأخذ بثنائية الأموال وفقا لقانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 ، والأملاك الخاصة للدولة هي التي تؤدي

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الأولى،

2001، ص. 32.

<sup>2</sup> ليلي زروق، مرجع سابق، ص. 154.

وظيفة تمليكية ومالية وبالتالي هي التي تكون موضوع الاستصلاح والتمليك في إطار القانون رقم 83/18 .

هذا والأراضي المعنية تحديدا بعملية الإستصلاح هي الأراضي الصحراوية والتي تعرف على أنها كل أرض موجودة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 مم في السنة ، والتي تمتاز بخصوصية دقيقة لكونها تتطلب أشغال خاصة بتهيئة الأرض وأشغال مكملة لتعبئة وتوصيل مياه السقي باعتبار أن هذه المناطق يقل فيها معدل سقوط الأمطار ، ومن ثمة تحتاج عملية استصلاحها لأموال ضخمة أكثر مما يتصوره الفلاحون .

لهذا منح لهم القانون إمكانية الاستفادة من مساهمات قابلة للتسديد في شكل اعتمادات مخصصة لتمويل برامج الاستصلاح كما أعفاهم من الرسوم والحقوق المفروضة على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برامج الاستصلاح.<sup>1</sup>

إلا أنه وطبقا لنص المادة 14 من دستور 1976 تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية بالاستصلاح الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، بمعنى أن الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والحلقائية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها أدمجت في صندوق الثورة الزراعية ، وإن كان هذا الاستثناء لم يتم احترامه من طرف الإدارة إذ ثبت عند إرجاع الأراضي المؤممة أن هناك أراضي مدمجة بحكم القانون في صندوق -التخصيص وهو استعمال ملك عقاري أو منقول بملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو

<sup>1</sup> سمير بوعنناق ، تطور المركز القانوني للأموال الوطنية في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004.2005 ، ص20

مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها الثورة الزراعية ومنحت في إطار تطبيق هذا القانون ونفس الأمر بالنسبة للأراضي.<sup>1</sup>

لكون هذه الأخيرة بوصفها من أملاك الدولة العامة التي لا تخضع للتصرف فيها بتنازل أو بيع أو غيره ، علما أنه يمكن الاستثمار والاستصلاح فيها طبقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 2001/87 المؤرخ في 05 أفريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال ولكن الاستصلاح أو الاستثمار في هذه الحالة لا يؤدي إلى تملك بأي حال من الأحوال.<sup>2</sup>

كما استثنيت الأراضي التابعة للقطاع العسكري ، والأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومي بكافة أنواعه ، والأراضي الواقعة في المحيط العمراني ، والأراضي الواقعة في المناطق السهلية باستثناء التي يتوفر فيها مورد المياه ، والأراضي التابعة للقطاع الخاص ، والأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق الوطنية الحظائر الطبيعية وذلك بمقتضى المنشور الوزاري رقم 435 الصادر بتاريخ 18/04/1984.<sup>3</sup>

غير أنه بعد إلغاء نظام التسيير الذاتي بموجب القانون رقم 87/19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية

<sup>1</sup> ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2004.

<sup>2</sup> انظر المادة 18 من قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، الجريدة الرسمية ، العدد 55 ، بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

<sup>3</sup> نصر الدين هونوي، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر ، ديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، ص24.

الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، وكذا إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري لم يعد لهذه المادة أي أثر.<sup>1</sup>

### ثانيا: تعيين مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها:

إن حيازة الملكية بالاستصلاح تنصب على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة ، وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح ، هذا وتحدد المجموعات المحلية داخل المناطق المحددة سابقا بعد أخذ رأي مصالح الفلاحة والري و.... التي توجد بها الأراضي المخصصة للامتلاك عن طريق الاستصلاح.<sup>2</sup>

كما يمكن أن يحدد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متمايزين هما :<sup>3</sup>

إما بمبادرة من الجماعات المحلية أو بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح حيث 1- بمبادرة من الجماعات المحلية وتشمل الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا وحواليها ، ولا سيما بفعل توفر مورد الماء ، والمقصود بهذه الأراضي الواقعة داخل التمرکزات الفلاحية بأنها كل نطاق يشكل قطعة واحدة تمارس فيها نشاطات فلاحية ، ويحتوي على بعض الموارد الطبيعية وخاصة مورد الماء ، أما الثانية وهي الأراضي الواقعة حول التمرکزات الفلاحية فهي تلك النطاقات المتناظرة التي تتعلم فيها

<sup>1</sup> محمد بوشكير، الثورة الغابية في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني ، مجلس الأمة ، الجزائر ، العدد 3 ، جوان 2003،ص43

<sup>2</sup> يتضمن مجال تطبيق قانون رقم 83/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية إلا الأراضي الصحراوية فقط ، بحيث لا يمكن أن يتم أي منح إلا في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء سترات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

<sup>3</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق،ص 120.

النشاطات الفلاحية ، ولكن مورد الماء يكون فيها معروف أو في طريق التعرف عليه ويمكن أن تكون قابلة لتجميع عدد معقول من المستغلين الفلاحين .

ومن هنا نجد أن هذه العملية تشمل الأراضي الواقعة ضمن التجمعات الزراعية الموجودة فعلا وهي تلك المساحة التي كما قلنا منذ قليل بأنها تكون قطعة واحدة أين يمارسون الفلاحون نشاطات فلاحية ويوجد فيها مورد الماء خاصة في المناطق الصحراوية.

وهذا يدل على أن هناك أراضي تم استصلاحها من طرف الفلاحين قبل صدور القانون رقم 83/18 وكانوا يمارسون عليها نشاطات فلاحية بصفة غير قانونية ، فجاء المرسوم 83/724 المذكور تطبيقا للقانون رقم 83/18 ونص على هذه الحالة لإدخال هؤلاء الفلاحين في إطار قانوني حيث بلغ عدد المستفيدين 2430 عند بداية تطبيق هذا القانون معظمهم كانوا قد استصلحوا الأراضي الممنوحة لهم قبل صدور القانون ، وهذا ما أكده وزير الفلاحة آنذاك .<sup>1</sup>

أما التجمعات الزراعية المحتملة هي تحديدا بمعنى آخر هي المساحات التي يوجد بها مورد الماء ولكن لا يمارس عليها نشاطا فلاحيا ولكنها يمكن أن تكون قابلة لتجميع عدد معقول من المستغلين الفلاحيين ، إذن فالمعيار المعتمد عند تحديد مواقع الأراضي القابلة للاستصلاح هو ضرورة توفرها على مورد الماء والحكمة من ذلك واضحة ، إذ لا جدوى من القيام بالاستصلاح في حالة عدم وجود الماء أو عدم كفايته فذلك تبديد للوقت والمجهود والنفاقات .

<sup>1</sup> انظر المادة 2 من المرسوم رقم 83/724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 51، بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

كما لا يشترط في هذه الأراضي قبل أي عملية تنازل أن تكون محددة المساحة ومجسدة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة ، هذا وتحدد قائمة المساحات المعنية مواقعها بهذا الشكل بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعنى وهذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانات الزراعية أو مورد الماء .

وتقسم هذه المساحات الأرضية السابقة إلى قطع تراعي في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها وأعمال التهيئة المحتملة ، ويقصد بالمساحة الدنيا المتنازل عنها ؛ أي أقل مساحة يمكن أن يستفيد منها المستصلاح ، ويكون ذلك بالاستناد إلى وحدة أساسية تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا وذلك حسب نوعية كل أرض التي ينحدر تقديرها على المصالح التقنية الفلاحية للولاية .

ويقصد بمستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا بأنها تلك المساحة الممنوحة والتي تكون كافية لإنجاز مشروع استصلاح في المجال الفلاحي بما يحقق ويلبي ظروف العيش ويخلق مداخل تسمح باستقرار الفلاح في عمله ومنطقته ، وهناك حالة خاصة نص عليها المشرع في المرسوم رقم 83/724 خاصتا فيما يتعلق بالمادة 28 وهي في المناطق الجبلية حيث يكمن التنازل عن قطع أرضية لا تناسب ساحتها خصائص مستثمرة قابلة للحياة وهذا في حالة قطع أرض معزولة وصغيرة المساحة ، والهدف منها تنشيط وتقوية النشاط الفلاحي في هذه المناطق الاتباع حاجات الاستهلاك العائلي بالدرجة الأولى<sup>1</sup>.

إلا أنه كأصل عام في هذا السياق تقوم المصالح التقنية الفلاحية في الولاية بالتقدير استنادا إلى وحدة أساسية تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا حسب الشروط الزراعية الاقتصادية

<sup>1</sup> انظر المواد 3-4-5-6 من المرسوم رقم 4183/724

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

وفي هذه الحالة تقع على أية أرض ماعدا المساحات المعنية السابقة وما يتصل بها مباشرة ودون المساس بأحكام المادتين 2 و 4 من القانون رقم 83/18 ، حيث لا تتم هذه المبادرة من طرف المترشحين للاستصلاح إلا بعد أن يتم نشر قائمة المساحات المعنية - كما رأينا سابقا - وذلك بهدف ضمان عدم منح قطع أرضية يمكن أن تتواجد فيما بعد في المساحات التي تعينها الجماعات المحلية ولهذا فإن عملية تعيين مواقع الأراضي التي تمنح في إطار هذا القانون هي عملية مهمة قبل أي تنازل عن هذه الأراضي لأنه لا بد من تعيينها بدقة وتحديد مساحتها ، ولا بد أن يراعي في ذلك المساحة الدنيا المتنازل عنها والتي تعادل مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا ، والتي تعتبر من اختصاص المصالح التقنية الفلاحية المختصة ، غير أن هناك مشكلة تواجه هذه العملية حيث أن المساحات المعنية التي تحدد من طرف الهيئات التقنية قد تتغير عند خروج المصالح المختصة في مسح الأراضي إلى الميدان ، مما يؤخر عملية الإستصلاح وحتى عملية المسح ذاتها إما أنها ستتطلق في بعض المناطق أو أنها انطلقت ولكنها لم تعرف تقدما كبيرا ومع كل هذا تبقى عقود الإستصلاح التي تبرمها مديرية أملاك الدولة في مناطق أخرى في إطار القانون رقم 83/18 المتعلق بالحيازة الملكية العقارية والمرسوم التطبيقي رقم 83/724 ، والذي من خلاله تتدخل الدولة في وسيلة تطهير الملكية العقارية والتي تأتي بخصوص التصرف في الملكية العقارية الملحقة بالأملاك الوطنية على شكل اتفاقية أو اتفاق يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا والمستفيد من العقار المراد اكتسابه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>حازم عروي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عذاري ، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة، ص78.

وقد عرفت الجزائر هذا النوع من السندات خلال فترة الاحتلال الفرنسي واستمر العمل بها بعد الاستقلال لا سيما بعد صدور القانون رقم 81/01 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية الذي تلتها سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية لتنظيم هذه العقود ، وهذا لاعتبار أن الدولة هي أكبر مالك عقاري ، وأن عرض الملكية الخاصة لا يلبي حاجيات السوق

## الفرع الثاني

### الشروط الخاصة بشخص المستصلح .

وتتمثل هذه الشروط في شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية ، والتعهد بإنجاز مشروع الاستصلاح ، وأيضا في القيام باستصلاح الأرض وفق البرنامج المحدد .

• **شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية :** استنادا للمادة 3 من قانون 83/18 فإن كل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو معنوي تابع للنظام التعاوني و جزائري الجنسية ، يجوز له أن يمتلك أرضا فلاحية وذلك عن طريق الاستصلاح .  
وهذا أمر منطقي لأن عملية الاستصلاح تؤدي إلى امتلاك الأرض ، وبالتالي لا يسمح للأجانب بذلك .

وهذا النوع من التفرقة بين المواطنين والأجانب قد اتفقت عليه قوانين وأنظمة الدول المختلفة الحديثة ، فعمدت إلى النص على منع الأجانب من حيازة أو تملك العقارات والأراضي الزراعية إلا بناء على استثناء خاص .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بن يوسف بن رقية، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص33.

هذا ولا يشترط أن لا يكون للحائز ماض معادي لحرب التحرير الوطني عكس ما هو عليه الحال في قانون المستثمرات الفلاحية.<sup>1</sup>

وبهذا يمكن أن الإستصلاح عملية مقصورة بدرجة الأولى على المترشحين الوطنيين الحائزين على الجنسية الجزائرية من دون تمييز بين الجنسية الأصلية والمكتسبة أو حتى دون التعرض لحالات مزدوجي الجنسية ، فالمهم بالنسبة للمشرع هو الجنسية الجزائرية.<sup>2</sup>

والملاحظ على اشتراط أمر الجنسية الجزائرية وكأنه بالمقابل يعد تراجعاً من طرف المشرع الذي يقصي من خلاله المستثمرين الأجانب من عملية الإستصلاح والإستثمار ، الأمر الذي يتناقض مع السياسة الحالية لجلب المستثمرين الأجانب ، وعليه فالمستصلح إذن يكون شخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية ومتمتع بالحقوق المدنية .

أما الشخص المعنوي فيقتصر الأمر على التعاونيات مع اشتراط جنسية الشخص المعنوي وليس الأعضاء .

### التعهد بإنجاز مشروع الاستصلاح

لقد صدرت تعليمات عديدة صارمة في هذا السياق مفادها الشروع في إلغاء عملية التنازل عن الأراضي الفلاحية والتي منحت في إطار القانون رقم 83/18 والتي لم يتم استصلاحها بعد ، وذلك قصد تشخيص جميع الأراضي التي لم يتم استصلاحها إلى الآن أي عدم احترام المستفيد للالتزامات الواقعة على عاتقه ، ومن ثمة اتخاذ الاجراءات اللازمة

<sup>1</sup>بن يوسف بن رقية، شروط واجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، ملتقى وطني حول القانون العقاري يومي 16-17 أبريل 2001 ،قسم القانون الخاص، عدد خاص، كلية الحقوق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42 ،رقم 02 ،جامعة الجزائر، 2000،ص65.

<sup>2</sup>مليكة جرمولي، السياسات الفلاحية في الجزائر والإصلاحات الطارئة عليها، مذكرة ماجستير، فرع التنظيمات السياسية والإدارية، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2005،ص76.

قصد إلغاء عقود التنازل المعنية إن وجدت أو إلغاء عمليات الاستفادة واسترجاع الأراضي المعنية وعليه يتعين على الجهات المعنية القيام بدورات منتظمة للاطلاع على وضعية الأراضي الفلاحية المعنية والحرص على الحفاظ عليها من أي عملية تحويل.<sup>1</sup>

على المستصلح القيام باستصلاح الأرض وفق البرنامج المحدد يجب على المترشح أن يقوم بعملية الاستصلاح خلال أجل 5 سنوات طبقا للمادتين 08 و 09 من قانون الاستصلاح ، غير أنه يمكن أن يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع ، وهذا حسب المادة 11 من نفس القانون<sup>2</sup>، وعليه فالمستصلح يلتزم بالقيام باستصلاح الأرض وفق برنامج يعده هو وتصادق عليه الإدارة ، وفي حالة . هذا الشرط فإن عقد ملكية الأرض سوف يفسخ ، هذا ويكون حجم مشروع الاستصلاح حسب مساحة الأرض الممنوحة ومدى توفر مورد الماء مع أخذ بعين الاعتبار قابلية المستثمرة للحياة عدم تحقق هذا الشرط فإن عقد ملكية الأرض سوف يفسخ، هذا ويكون حجم مشروع الاستصلاح حسب مساحة الأرض الممنوحة ومدى توفر مورد الماء مع أخذ بعين الاعتبار قابلية المستثمرة للحياة اقتصاديا، كما يمكن أن يرفق هذا البرنامج في بعض الأحيان بإنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمزارع ولعائلته، وبنيات الاستغلال وكل ملحق عادي في المزرعة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بن يوسف بن رقية، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لمالكها الأصليين، المعهد الوطني للقضاء، مديرية الدراسات، 2000.2001، ص45.

<sup>2</sup> بن يوسف بن رقية، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص21.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، قراءة في قانون التوجيه العقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 8 ، مجلس الأمة، الجزائر، 2005، ص56.

هذا ومقارنة بالشروط الخاصة بشخص المستصلح المنصوص عليها في المرسوم رقم 92/289 نجد أن نص المادة 5 يقضي بأنه يمكن لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية أو كل شخص معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية أن يترشح لاكتساب أراضي استصلاحية حسب الشروط المنصوص عليها قانونا .

وإذا كانت هذه المادة تشترط أن يكون المترشحين لاكتساب أراضي استصلاحية سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين جزائري الجنسية فإن نفس الشرط لم يرد في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الشروط التي تطبق على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>إيلي زروق، مرجع سابق، ص167

## الفصل الثاني

النظام القانوني للاستصلاح عن طريق

الامتياز

بموجب المادة 30 من المرسوم التنفيذي 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 12021 تم إلغاء المرسوم 97-483 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز ، حيث جاء هذا المرسوم (21-432) تطبيقاً لأحكام المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي حيث تنص المادة 18 على ما يلي:

" لا يمكن إستغلال الأراضي الواجب إستصلاحها و التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا في شكل إمتياز بالنسبة للأراضي التي إستصلحتها الدولة... و يقصد بالإستصلاح في مفهوم هذا المرسوم " 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".

حيث تتمثل هاته الأعمال في الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والسقي وصرف المياه و الغرس والمحافظة على التربة .ويتبين من دراسة أحكام هذا المرسوم أن هذا الإمتياز لا يمكن تحويله إلى تنازل بأي حال من الأحوال عكس المرسوم 97/483 الملغى، كما يمكن للدولة حسب أحكام هذا المرسوم أن تبادر بالإستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و إنجازها في إطار برامج التنمية الفلاحية، فيكيف يتم الإستصلاح وفق هذا المرسوم؟

## المبحث الأول:

## شروط منح الإمتياز في إطار الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 97-483

حسب المادة 117 من المرسوم التشريعي 18-93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة و المتممة بأحكام المادة 148 من الأمر 27-95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 تنص: "يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية، و جمعيات غير الجمعيات التي لها طابع سياسي، و مؤسسات عمومية ذات طابع إقتصادي و أشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون الخاص، أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجات تكتسي على وجه الحصر طابع الصالح العام و لا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الإستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية .

يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة، المستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به، كما يخوله زيادة على ذلك تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة<sup>1</sup> .

يشمل الحق العيني العقاري الناجم عن المنح و كذا على البنائات المشيدة عليها و هذا لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر "عملا بهذه المادة جاء المرسوم التنفيذي 97-483 المذكور.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2004، ص41.

## المطلب الأول

## شروط و إجراءات منح الإمتياز

ينص على كفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في إطار الإستصلاح و أعباء و شروط هذا الإمتياز و احتمال تحوله إلى تنازل . فالشروط الواجب توافرها لمنح الإمتياز تخص الأشخاص المستفيدين و كذا الأراضي التي يشملها الإمتياز .

## 1.الأشخاص المستفيدين:

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز القطع الأرضية في إطار الإستصلاح حسب المرسوم 97-483 دون اشتراط الجنسية الجزائرية لذلك، ومنه يحق للأجانب أشخاص أو شركات الحصول على الإمتياز لإستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الإستصلاح، و هذا تشجيعا للإستثمار في هذا المجال نظرا لما يتطلبه من أموال ضخمة و تماشيا مع عولمة الإقتصاد .

و هنا يصبح للإمتياز آثار و انعكاسات تجعله ينتقل من القانون الوطني إلى القانون الدولي .

مع الإشارة أنه في إطار برنامج الإستصلاح عن طريق الإمتياز المسطر من طرف الحكومة أعطيت الأولوية عند منح الإمتياز، إلى الشباب المتكوّن مهما كان الإختصاص و كذلك الأشخاص الذين يملكون مؤهلات تقنية و القاطنين في منطقة المشروع (مشروع الإستصلاح)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري (مذكرة الماجستير فرع الإدارة المالية) كلية الحقوق، امعة الجزائر، 2002، ص65.

2. الأراضي التي يشملها الإمتياز :حسب المادة الأولى من المرسوم 97-483 ،فإن هذا الأخير يحدد كفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة . نفس الشيء كما هو في النصوص السابقة، فإن الأراضي المعنية بالإستصلاح هي الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

والاملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأموال غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية .

بالنسبة للأملاك الخاصة فإن المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المعدل و المتمم للمرسوم 97-483 تص على أنه في حالة وجود قطع أرضية تابعة للخواص ضمن المحيطات المحددة فإن مساهمة الدولة المنصوص عليها، تطبق على هذه الأخيرة بشرط أن يحرر الملاك المعنيون تعهد انضمام إلى برنامج الإستصلاح الذي يعده مسبقا مدير المشروع .

أما بالنسبة للأملاك العمومية فإذا كان المحيط المعني بالإستصلاح يشملها، فهذا يتعارض مع المبادئ العامة للقانون و خاصة القوانين المتعلقة بالأملاك العمومية، نظرا لإمكانية تحول الإمتياز إلى تنازل عن الأرض لصالح صاحب الإمتياز، وهذا يتعارض مع ما ينص عليه القانون، و المبادئ التي تقضي بأن الأملاك العمومية لايمكن التنازل عنها.

حيث نصت المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية :لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكه "كما يتعارض مع المرسوم التنفيذي 97-483 و خاصة المادة الثالثة من دفتر الشروط الملحق به .

و التي تنص: "إنّ الأراضي القابلة لأن تكون موضوع امتياز يجب أن تكون من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

"...و فعلا تم منح امتيازات على قطع أرضية تابعة للأملاك العمومية للدولة حسب إحصائيات وزارة الفلاحة لسنة 2004، بمساحة إجمالية تقدر ب 67971 هكتار، أي بنسبة 10 % من المساحة الإجمالية الممنوحة، بمقابل 88 % بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و 2 % بالنسبة للأراضي التابعة للخواص.

كذلك فيما يخص الأراضي موضوع الإمتياز فإن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم قسمها إلى ثلاث مناطق بيئية طبيعية و التي يتم على أساسها اختيار مناطق مشاريع الإستصلاح و آل منطقة لها ميادين خاصة بها و تتمثل هذه المناطق في:<sup>1</sup>

**المناطق الجبلية:** إن المناطق الجبلية تشكل كيان جغرافي اقتصادي و إجتماعي بالنسبة للتضاريس و المناخ و الثروات الطبيعية و الثقافية تحتاج إلى إيجاد و تطبيق سياسة خاصة للتنمية والحماية، فالتكافؤ في المداخل و ظروف الحياة بين المناطق الجبلية و المناطق الأخرى يرتكز على الإستصلاح الأمثل كما تشتمل عليه هذه فالزراعة محليا في المناطق الجبلية لها منفعة عامة، باعتبارها نشاط قاعدي في الحياة بالنسبة لسكان هذه المناطق بسبب ما تساهم به في الإنتاج و التشغيل و حماية المساحات الخضراء "paysages les" و كذا التوازن البيولوجي و الإكولوجي .

لهذا على المشرع وضع قواعد خاصة بالإستصلاح في هذه المناطق بالإضافة إلى القواعد الأخرى و ذلك بمنح بعض التحفيزات و المساعدات و الإعفاءات تخص هذه المناطق و حمايتها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بيض ليلي، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483، مذكرة الماجستير -القانون العقاري والزراعي-، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، أكتوبر 2005 .

<sup>2</sup> فقير فائزة، "واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة الماجستير -عقود ومسؤولية-، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005، ص95

المناطق الصحراوية: و هي أما جاء تعريفها من قبل و هو التعريف الوارد في المادة 18 من قانون التوجيه العقاري، أن الأرض الصحراوية هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم .

لا بد من الإهتمام بالمناطق الصحراوية نظرا للمساحة الشاسعة التي تغطيها بالمقارنة مع باقي المناطق حيث 9,79 % من المساحة الكلية للجزائر أراضي صحراوية .  
الميادين التي يشملها الإمتياز في هذه المناطق:

إنشاء محيطات الإستصلاح، صرف المياه، المعالجة الصحية للنباتات .

المناطق السهلية: هي المناطق شبه صحراوية، الميادين التي يشملها الإمتياز في هذه المناطق حسب برنامج الحكومة المصادق عليه، هي استغلال و تسيير الموارد العلفية الموجودة المتنازل عليها لفائدة الموالين المحليين، تحسين وتهيئة المراعي السهلية حماية الصحة الحيوانية و النباتية في المراعي، استغلال و تسيير طبقة الحلفاء.

و مهما كانت الأراضي موضوع الإمتياز (صحراوية، سهبية أو جبلية ) يجب أن تكون مضبوطة الحدود و فقا للبطاقة التعريفية المصادق عليها بقرار من الوزراء المكلفين بالفلاحة و الري و المالية،(تحديد محيطات الإستصلاح).<sup>1</sup>

<sup>1</sup>فقير فائزة، مرجع سابق، ص96

### 3. إجراءات منح الإمتياز

من أجل استيعاب هذه الإجراءات لا بد من معرفة الهيئات المؤهلة التي تتكفل بدراسة الملفات و اختيار المترشحين و كذا التي تتكفل بمتابعة و تسيير برنامج الإستصلاح، كما ذكرنا سابقا فإنه في إطار نشاطات التنمية الفلاحية و الريفية صادق مجلس الحكومة بتاريخ 23 جانفي 1998 على برنامج هام يتعلق باستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز والمؤسس على ترقية الشراكة بين الدولة و السكان المحليين و لتحقيق الأهداف التي جاء من أجلها هذا البرنامج و خاصة تنفيذه بطريقة غير بيروقراطية اتخذت عدة إجراءات تتعلق بتأطير هذا البرنامج.

#### أ- تأطير برنامج الاستصلاح :<sup>1</sup>

إنشاء مؤسسة الإمتيازات الفلاحية : (العامّة للإمتيازات الفلاحية) (1 GCA)

نّ مجلس مساهمات الدولة قد قام أثناء دورته المنعقدة بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٧ بإنشاء مؤسسة عمومية اقتصادية على شكل شركة أسهم القابضة الغذائية الزراعية و المسماة مؤسسة الإمتيازات الفلاحية.

**الهدف العام لهذه المؤسسة:** هو التسيير لحساب الدولة برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح حق الإمتياز في المجال الفلاحي و ذلك بتأطير و متابعة و تقييم المشاريع، مهام هذه المؤسسة:

إعطاء آل المساعدة لإنجاز الإمتيازات .

<sup>1</sup>بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي -حالة المستثمرة الفلاحية-، مذكرة ماجستير في الحقوق - قانون الأعمال-، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003.

تعبئة عن طريق الإتفاق الموارد المالية المخصصة لمشاريع الإستصلاح من ميزانية الدولة .  
• تعبئة واستعمال آل الموارد المالية الأخرى عن طريق القرض أو التمويل الذاتي عندما تكون شروط المرودية مؤكدة.

يمكن لها أن تقوم لحساب أصحاب الإمتياز أو أطراف أخرى لإنجاز الدراسات المتعلقة بتهيئة العقار، استصلاح الأراضي ، تنمية النشاطات الفلاحية الغذائية.  
توظيف مديري المشاريع .

ب.تنظيم وسير المؤسسة: يتم وفقا لما هو منصوص عليه بالنسبة لشركات المساهمة (SPA) أي تضم الجمعية العامة، مجلس الإدارة و المدير العام.  
يتم تعيين أعضاء الجمعية العامة من قبل مجلس مساهمات الدولة، فبالإضافة إلى الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا يمكن أن تضم:

ممثل الوزارة المالية، عضو من مجلس المديرين للشركة القابضة الزراعية الغذائية المختلفة .  
أما مجلس الإدارة : يتكون من سبعة أعضاء يشمل :<sup>1</sup>

ممثلين للوزير المكلف بالفلاحة

المدير العام للفلاحة .

المدير العام للأملاك الوطنية .

المدير العام لبنك الفلاحة و التنمية الريفية .BADR

عضوين مجلس المديرين للشركة العمومية القابضة الزراعية الغذائية المختلفة

المدير العام للمكتب الوطني للدراسات و التنمية الريفيةBNER.

أما المدير العام فيتم تعيينه من طرف مجلس الإدارة بعد موافقة الجمعية العامة .و  
يتم تعيين محافظ الحسابات من طرف الوزير المكلف بالمالية.

<sup>1</sup>فراح حورية، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2008،ص67.

تشكيل لجنة ولائية مكلفة بدراسة طلبات المترشحين: تطبيقاً لأحكام المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 97-483، جاء القرار الوزاري المشترك في 28 أكتوبر 1998 يحدد تشكيلة و عمل اللجنة الولائية المكلف بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الإستصلاحية .

حيث نص هذا القرار أنه تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية معنية ببرنامج استصلاح الأراضي و تتشكل من <sup>1</sup>:

الوالي رئيساً .

مدير المصالح الفلاحية .

مدير الأملاك الوطنية.

مدير الري.

مدير العمل و الحماية الإجتماعية و التكوين المهني.

ممثل المجلس الشعبي الولائي.

رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ممثل الهيئة العامة للإمتميازات الفلاحية GCA تقدم اللجنة رأيها فيما يخص قبول الملفات أو التزامات (تعهدات) الإنضمام إلى برنامج الإستصلاح بعد دراستها، و تجتمع لذلك كلما دعت الضرورة بناء على استدعاء من رئيسها.

<sup>1</sup>فراح حورية، مرجع سابق، ص68

مدير المشروع : يتم تسيير كل مشروع استصلاح من قبل مدير مشروع يختار على أساس مقاييس :المؤهلات التقنية، المعرفة المعمقة للمنطقة المعنية و الخبرة في مجال التسيير و الإعلام الإجتماعي ، يتكفل هذا المدير بتنفيذ مجموع النشاطات التي تدخل في المشروع، فنجاح برنامج الإستصلاح عن طريق الإمتياز يكمن في آفاءة مد يري المشاريع و قدرتهم على جلب اهتمام السكان المعنيين و انضمامهم في جميع مراحل تنفيذ العمليات الخاصة بهذا البرنامج.<sup>1</sup>

و كما سبق بيانه فإن مديري المشاريع يتم تعيينهم من قبل العامة للإمتميازات الفلاحية. GCA

### ج. تفاصيل برنامج الإستصلاح الفلاحي

كشف وصفي تقديري لأشغال الإستصلاح.

خطة إنجاز أشغال الإستصلاح.

مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية (أموال خاصة) و كذلك مبلغ القروض التي يحتمل الحصول عليها .

في حالة عدم تكوين الملف التقني الإقتصادي المذكور أعلاه يجب على المترشحين أن يكتبوا إلتزام يتعهدون فيه بقبول برنامج الإستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع . تقدم الملفات للجهة المعنية و تتمثل في مديرية المصالح الفلاحية للولاية المعنية، التي تقوم خلال خمسة أيام تلي تاريخ إيداع الملفات لديها أو تسلمها للتعهدات بعرضها مباشرة على اللجنة الولائية .

<sup>1</sup>فراح حورية،مرجع سابق،ص34

والتي رأينا تشكيلها و عملها فيما سبق .تقوم هذه اللجنة بدراسة الملفات أو تعهدات المترشحين تبت فيها في أجل لا يتجاوز 15 يوما من تسلمها الملفات أو التعهدات من مديرية المصالح الفلاحية .في ختام إجتماعها تقوم اللجنة بضبط قائمة بأسماء المترشحين المقبولين بالنسبة لكل محيط استصلاح و تبلغها إلى مصالح العامة للإمتيازات الفلاحية في أجل لا يتعدى أسبوع.

كما تبلغ اللجنة ردها للمترشح في أجل لا يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ إيداع الملف أو التعهد لدى مديرية المصالح الفلاحية<sup>1</sup> .

ترسل هذه اللجنة قائمة المترشحين المقبولين مرفوقة بالملفات أو التعهدات بالإنخراط إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية من أجل إعداد قرارات الترخيص بالإمتياز .

تبلغ هذه القرارات إلى المترشحين المعنيين من قبل مدير الأملاك الوطنية للولاية في أجل 15 يوما من تاريخ استلامه القائمة من اللجنة المعنية .

أما فيما يخص إعداد عقد الإمتياز فيرسل القرار المرخص للإمتياز المرفق ببطاقة تشخيص المشروع و دفتر الشروط الممضي من المترشح و العامة للإمتيازات الفلاحية إلى مدير أملاك الدولة للولاية لإعداد هذا العقد و يبلغ المعنيين في أجل 15 يوما من تاريخ إرسال الملف من اللجنة .

إنّ برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز في المناطق الصحراوية يقع على عاتق محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، حيث تودع أو ترسل الملفات إلى هذه

<sup>1</sup> جبروري أحمد، الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن جامعة لونيبي علي بالعفرين، العدد السابع، (ديسمبر 2015) ص 339-

الهيئة من قبل المترشحين و التي لها أجل 15 يوما من تاريخ فتح الأظرفة من أجل عرض الملفات على لجنة الولاية المعنية المكلفة بدراستها و النظر في قبولها في أجل 15 يوما

د. محاضر مداوالات اللجنة الولائية المعنية: ترسل إلى وزارة الفلاحة للمصادقة عليها خلال الأسبوع الذي يلي الإجتماع (وهذا لا يوجد عند دراسة ملفات المترشحين في المناطق الأخرى).

و فيما يخص باقي الإجراءات فهي نفسها التي و ضحت سابقا ابتداء من قبول المترشح إلى إعداد عقد الإمتياز، غير أنّ دفتر الشروط يكون ممضي من طرف المترشح و محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية.

## المطلب الثاني

## آثار الاستصلاح عن طريق الامتياز وإنقضائه

عند تحرير إدارة أملاك الدولة لعقد الإمتياز الذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين يترتب على ذلك حقوق و التزامات في جانب صاحب الإمتياز.

## الفرع الأول:

## التزامات صاحب الإمتياز

أولاً: إنجاز برنامج الإستصلاح في الآجال المحددة: يلتزم صاحب الإمتياز بإنجاز برنامج الإستصلاح في الآجال المرجعية المنصوص عليها في دفتر الشروط، و المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 483-97 نصت على أنّ هذه المدّة يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة .

غير أنّ مدّة الإمتياز تحدد في دفتر الشروط في المادة السابعة منه بالسنوات، وتمّ منح الإمتيازات لمدة طويلة تصل إلى ثلاثين سنة .

و حسب المادة السادسة من دفتر الشروط فإنّه في حالة القوة القاهرة يمنح المستفيد مدة إضافية تعادل تلك التي استحال فيها عليه الوفاء بالتزاماته.<sup>1</sup>

غير أنّه لا يمكن بأي حال التعذر بالصعوبات المالية و اعتبارها حالة من حالات القوة القاهرة، أي أنّه في حالة عجز المستفيد عن دفع حصته الشخصية من تكاليف الإستصلاح، لا يمنح مدة إضافية و عند نهاية مدة إنجاز برنامج الإستصلاح التي حددها

<sup>1</sup> صبايحي ربيعة، عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني واشكالات الواقع العملي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، العدد الأول، 2016، ص133.

مدير المشروع و لم ينتهي المستفيد من إنجاز هذا البرنامج يعد مخلا بالتزاماته حسب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم و الذي يمضي عليه المستفيد إلى جانب ممثل الدولة.

و حسب نفس المادة تتم حيازة قطعة الأرض بترخيص من مدير الأملاك الوطنية في الولاية بعد تبليغ مقرر منح الإمتياز، ويكون سريان الإنتفاع بناء على محضر و يعد هذا التاريخ بداية الإمتياز في الواقع فإنّ إجراءات تثبيت أو تنصيب المستفيدين على مستوى الأراضي المخصصة لهم و الذي يتم بموجب محضر أما ذكرنا، لا يتم دائما في الآجال المعقولة مما يسبب مشكل للفلاحين المستفيدين و يؤخر انطلاقهم في الإستثمار الفلاحي.

ثانيا: الالتزام بدفع أتاوة سنوية: و يتم حسب الشروط التالية:<sup>1</sup>

أ- قطع الأراضي الواقعة في المناطق النوعية: بالدينار الرمزي خلال مدة إنجاز برنامج الإستصلاح بدفع أتاوة في خلال المدة الباقية.

ب- قطع الأراضي الواقعة في المناطق الغير نوعية: يدفع أتاوة تحدد طبقا للتنظيم الساري المفعول .

كان الأولى أن يدفع المستصلح الدينار الرمزي طوال مدة إنجاز مشروع الإستصلاح سواء تعلق الأمر بمنطقة خاصة أو غيرها من المناطق لأنّ الإستثمار في المناطق الإستصلاحية يجلب متاعب كبية، حيث تحدد إدارة أملاك الدولة طبقا للتشريع و التنظيم الساري بهما العمل قيمة الأتاوة المستحقة، تدفع كل أتاوة عندما تصبح واجبة الدفع، كل سنة و مسبقا لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، و يمكن أن تراجع، ويتم التحصيل بجميع الطرق القانونية عند التأخر عن الدفع .

<sup>1</sup> عابدة مصطفى، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة علي لونيبي بالعفرون، العدد الحادي عشر، 2017 ص98.

ثالثاً: إلتزام صاحب الإمتياز بتوفير الأموال الضرورية: لإنجاز عمليات الإستصلاح بصرف النظر عن عمليات الدعم و المساعدة التي تقدمها الدولة، كما يتحمل الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى التي تخضع لها قطعة الأرض موضوع الإمتياز طيلة مدة الإمتياز و هذا ابتداء من تاريخ الشروع للإنتفاع .

وتتراجع نسبة مساهمته الشخصية من 2. إلى 30% من تكاليف برنامج الإستصلاح .

رابعاً: إمتناع صاحب الإمتياز عن بيع أو تأجير الأراضي: يمنع على صاحب الإمتياز القيام بأيّ عملية تهدف إلى البيع أو التأجير من الباطن تخص الأرض موضوع الإمتياز حسب المادة 15 من المرسوم 97-483 و كذلك م 15 من دفتر الشروط الملحق به تمنع التأجير من الباطن أو التنازل عن حق الإمتياز .

خلال إنجاز برنامج الإستصلاح،حيث لا يمكن خلالها التأجير من الباطن أو التنازل عن حق الإمتياز و هذا تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية ( م 15 دفتر الشروط)، غير أنه في حالة القوة القاهرة أو الإستحالة القصوى لمتابعة أشغال الإستصلاح يرفع هذا المنع . كما يمنع عليه صراحة تحت طائلة الفسخ، استعمال آل قطعة الأرض موضوع الإمتياز أو جزءا منها لأغراض غير التي منح الإمتياز من أجلها .

و معنى هذا أنّ صاحب الإمتياز يلتزم بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض وهو إلتزام أما ذارنا سابقا ورد في قانون 83-18 وكذا في قانون التوجيه العقاري، ويتمّ التأكيد عليه في النصوص التنظيمية الواردة في الإستصلاح كل مرة.

يفترض أن صاحب الإمتياز على دراية بحالة الأرض ويقبلها على الحالة التي توجد عليها وقت حيازتها دون القيام بأيّ تظلم ضد الدولة فيما يخص حالة الأرض .

و كذلك تعفى الدولة من أيّ مسؤولية، ولا تتدخل في أي محضر أو دعوى ترفع من أو ضد صاحب الإمتياز، إلاّ إذا اعتدى على مضمون حقها.<sup>1</sup>

هناك التزامات أخرى جاءت في دفتر الشروط خاصة بتسهيل مراقبة الدولة لعملية الإستصلاح، منها الترخيص بالعبور لكل هيئة متخصصة تابعة للإدارة المحلية الفلاحية قصد التقويم الدوري لعمليات الإستصلاح .

كما يزوّد صاحب الإمتياز الإدارة بكل المعلومات التي قد تطبها قصد متابعة عمليات الإستصلاح، و عليه الإمتثال للتنظيم الساري فيما يتعلق بعمليات جلب المياه و خاصة الحصول على رخصة الإستغلال التي تسلمها المصالح المختصة .

فصاحب الإمتياز ملزم بما جاء في المرسوم ودفتر الشروط من بنود، و الإخلال بها يؤدي إلى فسخ عقد الإمتياز أما وضحناه سابقا .فليس له إلاّ أن يقبل الشروط المحددة في دفتر الشروط و في المرسوم 97-483 دون مناقشتها.

### 1. الحقوق التي يتمتع بها صاحب الإمتياز

إن الإنجاز الفعلي و الكامل لبرنامج الإستصلاح و الذي تعينه الهيئات المعنية المؤهلة و المؤاد بشهادة تثبت إنجاز المشروع يخول لصاحب الإمتياز إما تجديد الإمتياز و دفتر الشروط الملحق به .

**3. تجديد عقد الإمتياز:** إذا أنجز صاحب الإمتياز مشروع الإستصلاح يستطيع أن يقدم طلب تجديد الإمتياز إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا و ذلك خلال سنة قبل انتهاء الإمتياز .ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يجدد الإمتياز ضمنيا.

<sup>1</sup>شعاشعية لخضر، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، دراسة في ظل القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15

أوت 2010، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2013، ص48

تحول الإمتياز إلى تنازل عن الأرض : نص المرسوم ٩٧-٤٨٣ على إمكانية تحول الإمتياز الممنوح للمستفيد إلى تنازل بالتراضي عن الأرض لفائدة هذا الأخير، في أي وقت، شريطة الإنتهاء من برنامج الإستصلاح المعايين قانونا، حيث يكون التنازل عن قطعة الأرض محل الإمتياز بمقابل، و يخضع للإجراءات و الشروط المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها.

-**الرهن العقاري** : يستطيع صاحب الإمتياز رهن الحق العيني الذي يعطيه إياه الإمتياز كضمان للقروض التي يمكن له أن يطلبها من هيئات القرض لتمويل مشروعه و يلحق الرهن كذلك البنائات المحتمل تشييدها . و هذا رهن الحق وليس الأرض، و يلحق الرهن البنائات التي قد تعود للدولة و بالتالي رهن ملك الدولة، و المادة 19 من دفتر الشروط تلزم صاحب الإمتياز أن يترك عند نهاية الإمتياز أو فسخه الأرض موضوع الإمتياز، وأذلك البنائات و التجهيزات في حالة صيانة جيدة و يسلمها للدولة خالية من آل امتيازات أو رهون عقارية أو أي حقوق عينية أخرى).<sup>1</sup>

في حالة وفاة صاحب الإمتياز فإن الورثة أو ذوي الحقوق يستفيدون ببقاء الإمتياز لصالحهم و بالتالي فإن الإلتزامات و الحقوق المترتبة في جانب صاحب الإمتياز و التي تطرقنا إليها تنتقل إلى الورثة .

#### 4.انقضاء الاستصلاح عن طريق الامتياز

يترتب على انقضاء عقد الامتياز آثار نص عليها القانون رقم 10/326 منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها محل الامتياز ، ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الامتياز . الفرع الأول استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك

<sup>1</sup> مروان محي الدين القطب، مرجع سابق، ص 163.

السطحية تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها عند نهاية عقد الامتياز سواء كانت نهاية عادية كانتهاء مدته أو بطلب من الإدارة أو المستثمر صاحب الامتياز على اعتبار أن الدولة هي مالكة للرقبة .

وفي هذه الحالة فإذا كانت الأراضي الفلاحية محل إرجاع لا تثير أي إشكال فكيف يتم استرجاع الأماك السطحية خاصة وأن المستثمر قد يستعمل مواد مادية ومنقولة ملك له بالإضافة إلى الأماك السطحية محل الامتياز ، وفي إطار القانون رقم 10/03 فإن دفتر الشروط الخاص بالامتياز هو الذي يحدد الأماك التي تعود للهيئة المانحة للامتياز ، كما أن عملية استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية .

4. نهاية مدة حق الامتياز: وذلك في ثلاث حالات منها انقضاء المدة القانونية للاستياز عند عدم تجديده ، والانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز ، والانقضاء عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ، حيث تسترجع الدولة في هذه الحالات الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز والأسلاك السطحية مقابل تعويض تحدده إدارة أماك الدولة بالنسبة للأماك السطحية مع طرح 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حقها الاستياز حسب الحالة الثالثة .<sup>1</sup>

ويتميز انتهاء الامتياز بحالتين هما:

أ. -النهاية الطبيعية للامتياز

ينتمي عقد الامتياز إلى طائفة العقود الزمنية الذي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيها . وبالتالي فإن النهاية الطبيعية لعقود الامتياز تحل بانقضاء الزمن المحدد لنفاذها .

<sup>1</sup> مروان محي الدين القطب، مرجع سابق، ص 163.

ولما كان الحال موضوع الامتياز هو الالتزام بتسيير مرفق عام ولاستمراريته في أداء الخدمة المنوطة إلى زمن غير محدد، فلا يمكن أن تكون مؤبدة، وهذا ما أشار إليه كل من القانون الفرنسي والمصري حيث حرم التأييد لتلك العقود.

وفي الجزائر فإن عقود الامتياز مع التحولات الجديدة ينص عليها القانون سواء في العقارات التابعة للدولة ذات الطابع الصناعي أو الفلاحي وهي الأكثر شيوعا في الجزائر بما تؤكدتها القوانين والمراسيم المعتمدة مع التحولات الجديدة.<sup>1</sup>

### ب. النهاية غير الطبيعية للامتياز

يمكن رد أسباب نهاية عقد الامتياز إلى ثلاث أسباب وهي الإسقاط الاسترداد والفسخ لأسباب أخرى.

### 5. إسقاط الامتياز la déchéance du concession

وهو فسخ العقد على حساب صاحب الامتياز نتيجة لحظته بل هو جزاء توقعه السلطة مانحة الالتزام جراء أخطاء جسيمة ارتكبتها في إدارته للمرفق، بحيث يصبح من المتعذر الاطمئنان إلى استمراره في المرفق وتسييره، ويكون إسقاط الامتياز باحترام الشروط التالية :

- أن يكون خطأ صاحب الامتياز جسيما .
- إعدار الملتزم عند ارتكابه المخالفات المنصوص عليها في قوانين المنظمة لكيفية استغلال المرافق العمومية موضوع عقد الامتياز وهذا الاعذار يجب توجيهه قبل توقيع الجزاء (جزاء الفسخ)، وغالبا ما تنص عقود الامتياز على ذلك وعن كيفية توجيه الأعدار مثال من نص عليه القانون رقم 02/03 والمتعلق بالقواعد العامة للاستعمال والاستغلال

<sup>1</sup> مروان محي الدين القطب، مرجع سابق، ص 163.

السياسي للشواطي، حيث نص على المجموعة من الإجراءات التي تتبعها الإدارة في مواجهة الملتزم المخالف للقواعد المفروضة عليه بموجب الامتياز أو دفتر الشروط وذلك في المواد 40 إلى 45 من القانون السالف الذكر، والإعذار يكون من طرف الوالي المختص إقليمياً بناء على تقرير من المدير الولائي المكلف بالسياحة إلى الطرف المخالف وهو صاحب الالتزام وهذا ما نصت عليه المادة 44 من القانون السالف الذكر.<sup>1</sup>

وفي حالة عدم استجابة المخالف للإعذار الأول المنصوص عليه في العقد خلال اسبوع من تاريخ الإعذار، يعذر المخالف للمرة الثانية، وغذا لم يوف بالالتزامات المحددة في دفتر الشروط، يتم سحب الامتياز على صاحبه. دون الإخلال بالمتابعات القضائية، طبقاً للتشريع المعمول به، وفي هذه الحالة يمكن للجهة القضائية المختصة أن تقرر إعادة الأماكن إلى حالتها، على حساب المخالف، وهنا صاحب الامتياز المخالف يمكنه اللجوء للقضاء طبقاً للتشريع المعمول به، ويتعين على القاضي المختص أن يحكم بالفسخ وهي الخاصية التي ينفرد بها عقد الامتياز، على خلاف القاعدة العامة التي تقضي بحق الإدارة في توقيع الجزاءات بنفسها دون الحاجة للجوء للقضاء.<sup>2</sup>

### الاسترداد le rachat de la concession

وهو عبارة عن إنهاء الإدارة لعقد الامتياز قبل نهايته الطبيعية دون خطأ من جانب الملتزم مقابل تعويضه تعويضاً عادلاً، وفي الحقيقة فإن إجراء الاسترداد ما هو إلا مجرد فسخ العقد استعمالاً من الإدارة لحقها في إنهاء العقود الإدارية ودون خطأ من المتعاقد وذلك لدواعي المصلحة العامة.

<sup>1</sup> مروان محي الدين القطب، مرجع سابق، ص 42

<sup>2</sup> مزواغي ميلود، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مستغانم، 2015، ص 87.

ويكون الاسترداد في الحالات التالية:<sup>1</sup>

### 1- الاسترداد المنصوص في العقد

هو الطريقة الأكثر شيوعاً في عقود الامتياز، والنصوص الواردة بشأنه هي نصوص تعاقدية والتي يتعين على القاضي احترامها، وتتضمن عقود الامتياز عادة حداً أدى من المدة التي لا يجوز للإدارة إن تسترد المرفق خلالها في استعمال حقها، لذا يتعين عليها احترام هذا الشرط أي بحلول التاريخ المنصوص عليه في العقد، ومهما كان الوقت الذي تختاره الإدارة، فلا تكون متعسفة في استعمال حقها، لذا يتعين أن ينص صراحة على هذا النوع من الاسترداد في العقد، لكن إذا كان إسترداد الإدارة قبل المدة المحددة في العقد يتعين عليها أن تدفع تعويضاً عادلاً للملتزم أما إذا استرجعت الإدارة المرفق وفقاً لما نص عليه العقد لا تعتبر متعسفة .

### 2- الإسترداد الإتفاقي

يترتب على هذا الإسترداد انقضاء العقد، وبالتالي فإنه على الملتزم رد الأرباح التي يحققها من تاريخ الإسترداد والأصل أن ينصب الاسترداد على المرفق بكامله بحيث لا تستطيع الإدارة إن تسترد جانباً منه فقط، ولكن قد تتحمل كل الإدارة الالتزامات التي يتحملها الملتزم في مواجهة الغير إذا كانت عدم نصيتها في العقد، أما في حالة نصيتها في العقد، فإن العقد هو الذي يحدد مثل هذه التصرفات، وأهم أثر هذا هو الحق الملتزم في الحصول على التعويض ويكون إما بدفع مبلغ إجمالي أو بطريقة أقساط سنوية محددة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مروان محي الدين القطب، مرجع سابق، ص 42

<sup>2</sup> احمد عثمان عياد، مرجع سابق، ص 266

### 3- الاسترداد الغير منصوص عليه في العقد

حتى ولو خلا عقد الامتياز من النص على حق الإدارة في إسترداد المرفق دون حاجة لانتظار نهاية مدته، فإن هذا الحق أصيل لا يمكنها التنازل عنه أو حتى تقيد حريتها في استعماله لأنها تتدخل لتنظيم المرفق في كل وقت بما يجعلها أصلح لأداء الخدمة المنوط بها، وبالتالي فإن لها أن تسترد المرفق فينقضي الالتزام أو تغير من استغلاله إلى الطرق الأخرى كالاستغلال المباشر، لأنه من الثابت في القضاء الإداري أن للإدارة دائما حق إنهاء العقود الإدارية قبل نهايتها الطبيعية، وفقا لمقتضيات المصلحة العامة وما استرداد المرفق الذي يدار بطريق الامتياز إلا من قبيل حق الإدارة في إنهاء العقود الإدارية .

### 2.الفسخ لأسباب أخرى

قد يفسخ الامتياز قبل مدته الطبيعية لأسباب أخرى منها

#### أ.الفسخ الإتفاقي

وهو الذي يتم باتفاق بين الإدارة وبين الملتزم قبل نهاية الالتزام ولكن السؤال المطروح ما هو الفرق بين الاسترداد الإتفاقي والفسخ الاتفاقي؟ يبدو منذ الوهلة الاولى اختلاف الطريقتين، حيث أن حق الإدارة في استرداد الالتزام هو حق أصيل، سواء نص عليه العقد أو لم ينص عليه .

أما الفسخ الاتفاقي، فهو يتم عن تراضي كامل بين الإدارة والملتزم، وبمقتضاه يتولى الطرفان تقدير التعويض الذي يناله الملتزم، وكيفية دفع هو تلجا الإدارة عادة إلى هذه الطريقة إذا قدرت صعوبة الالتجاء إلى طريقة الإسترداد الإتفاقي.

ب. الفسخ بقوة القانون

ومن اوضح الامثلة لهذه الطريقة، حالة القوة القاهرة إذا أدت إلى تدمير محل المرفق الذي يدار عن طريق الإمتياز وهذا ما أشارت إليه المادة 27 من قانون المياه...<sup>1</sup> على أنه يغير الامتياز أو يخفض أو يبطل في أي وقت بدون تعويض، وذلك إما لصالح الصحة العمومية وإما لاتقاء الفيضانات او إيقافها، وإما لسبب عدم مراعاة للبنود التي يتضمنها الإمتياز... ويمكن تخفيض الفسخ بقوة القانون في حالتين :

أ. القوة القاهرة وهي ذلك الحدث الخارجي غير متوقع ولا يمكن رده ويحول ذلك دون تنفيذ العقد وبذلك لا يستطيع صاحب الامتياز تنفيذ العقد فيزول وتنتهي آثاره.<sup>2</sup>

ب. حالة الوفاة (وفاة صاحب الامتياز) :ففي عقد الامتياز شخصية صاحب الامتياز، لها أهمية كبيره وتطبيقا للقاعدة العامة فإن وفاة صاحب الامتياز تؤدي إلى انقضاء عقد الامتياز.<sup>3</sup>

ويقول الأستاذ إلياس ناصيف عن العقد ينقضي بوفاة صاحب الامتياز تؤدي إلى إنقضاء عقد الامتياز.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم: 17/83 المؤرخ في 1983/07/16 سابق ذكره.

<sup>2</sup> أحمد محيو، مرجع سابق، ص 394

<sup>3</sup> بن مبارك راضية، مرجع سابق، ص 79-80

<sup>4</sup> القاضي إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 384

## المبحث الثاني

## شروط منح الإمتياز في إطار الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 432/21

إنّ المرسوم المذكور سابقا وكذا دفتر الشروط الملحق به حددا مجموعة من الشروط و الإجراءات التي يمنح الإمتياز و فقها و كذا إلتزامات صاحب الإمتياز الذي إذا أخل بها يعرض الإمتياز للفسخ .

## المطلب الأول

## شروط و إجراءات منح الإمتياز

يمكن لكل شخص طبيعي من جنسية جزائرية أو معنوي يخضع للقانون الجزائري من المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و إنجازها عند الاقتضاء بمساهمة الدولة حسب بنود دفتر الشروط الخاص به .. و يلاحظ أن المشرع الجزائري إشتراط في صاحب الامتياز أن يكون جزائري الجنسية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا و استبعد المستثمر الأجنبي .<sup>1</sup>

يمنح الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة الملاك الخاصة للدولة من أجل الاستصلاح لمدة أقصاها أربعون (40) سنة، قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز، بحيث يجب على صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض وإنجازها طبقا لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط .

يتم منح الأراضي للإستصلاح من هيئتين :

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعة بالأراضي الصحراوية .<sup>2</sup>

<sup>1</sup>أنظر المادة 4 من المرسوم 21/432

<sup>2</sup>أنظر المادة 10 من المرسوم 21/432

-ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 20  
265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020.

تحدد محيطات الإستصلاح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتشاور مع  
المصالح التقنية المعنية للولاية بناء على وفرة الأراضي؟ تتشأ محيطات الاستصلاح المحددة  
بقرار من الوالي بناء على اقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم يتم المنح على  
مستوى هذه المحيطات طبقاً لنتائج الدراسات المنجزة من قبل المصالح التقنية .

يجب إطلاق إعلانات تتضمن أن الترشح يتم إلكترونياً، حسب الحالة، من طرف الديوان  
الوطني للأراضي الفلاحية أو من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية  
المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 4 صفر عام 1442 الموافق ل  
سبتمبر سنة 2020 والمذكور أعلاه .

مرحلة تقديم

الملف يرسل الطلب إلكترونياً من طرف حامل المشروع، بعد نشر إشعارات بالإعلان عن  
الترشح، حسب الحالة، إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو إلى ديوان تنمية الزراعة  
الصناعية بالأراضي الصحراوية، مقابل وصل استلام<sup>1</sup> .

يرفق طلب الامتياز بملف يتضمن على الخصوص، . ويرفق طلب الامتياز بملف يتضمن  
على الخصوص، مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار وتبريرات القدرة المالية لحامل المشروع  
والقوانين الأساسية المسيرة للأشخاص المعنويين<sup>2</sup> .

مرحلة دراسة الملف نصت المادة 15 من المرسوم السالف الذكر على أن الملفات تدرس  
من: .

-اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني  
للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة  
الصناعية بالأراضي الصحراوية .

<sup>1</sup>أنظر الجريدة الرسمية 57 المؤرخة في 27 سبتمبر 2020

<sup>2</sup>أنظر المادة 07 من المرسوم 21/432

- لجنة الخبرة والتقييم التقني المنشأة لدى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المنصوص عليها في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 30-265 المؤرخ في 4 صفر عام 1442 الموافق 22 سبتمبر سنة 2020 والمذكور أعلاه .

تتشكل اللجنة التي يرأسها المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من المصالح التقنية المعنية للولاية.

تحدد تشكيلة اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة .

تحديد القائمة الاسمية لأعضاء اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية بموجب مقرر من المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .تتولى مصالح مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية أمانة اللجنة ، يمكن اللجنة الاستعانة بخبراء ، بحكم كفاءاتهم، من شأنهم مساعدتها في أشغالها .

و تقوم هذه اللجنة بدراسة الملفات بالإضافة إلى مهام أخرى، المتعلقة بالامتياز في المناطق الاستصلاحية وتقرر إما قبول الطلب أو رفض ذلك ، بحيث تجتمع اللجنة كلما دعت الحاجة،و تدون قرارات اللجنة في محاضر موقعة من طرف أعضائها وتسجل في "سجل مرقم ومؤشر عليه من قبل المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

المطلب الثاني:

آثار عقد الإمتياز في ظل المرسوم التنفيذي 21/432.

عند تحرير إدارة أملاك الدولة لعقد الإمتياز الذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين يترتب على ذلك حقوق والتزامات في جانب صاحب الإمتياز. الفرع الأول: إلتزامات صاحب الإمتياز يتعين على صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض وإنجازها طبقا لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط.<sup>1</sup>

في إطار البرنامج المنفق عليه بصفة مشتركة وضمن احترام شروط الاستغلال التي يتضمنها مخطط الأعمال يلتزم صاحب الامتياز بما يأتي:<sup>2</sup>

- استصلاح الأرض موضوع الامتياز ، طبقا للشروط التي يتضمنها مشروعه وإنجاز الاستثمارات المتعلقة به.

- احترام الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزارة الفلاحة و وزارة الموارد المائية . ويقدم في هذا الإطار برنامج استصلاح للمدة المحددة ، مصادقا عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي . ويلتزم زيادة على ذلك، بما يأتي :

الاعتناء بالقطعة الممنوحة له والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية . الامتثال للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة خصوصا بالتدفق الأقصى للمياه الواجب استغلاله وعمق حفر الآبار والتجهيزات المرتبطة بذلك و عدد و موقع هذه الآبار ومسافة التداخل الدنيا الواجب احترامها .

<sup>1</sup> أحمد جبوري ، إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص،. جامعة سعد دحلب، البلدة. ص61

<sup>2</sup> أنظر المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 21/432

الاستعمال العقلاني للموارد المائية الموضوعة تحت التصرف عن طريق إقامة تجهيزات سقي ذات نوعية ومقتصدة للمياه .

القيام، بصفة دورية، بتحاليل التربة و المياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة .  
-التسيير بصفة رشيدة لاستعمال الأسمدة ومواد الصحة النباتية (المبيدات و غيرها).

- التسيير ، بتقنيات زراعية ملائمة، لآليات التطور الفيزيائي الكيمائي(الملوحة والتشبع بالماء) للتربة المستقلة من أجل تفادي الانتقال (الترحال) في القطع المزروعة .

التكفل باقتناء ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسربات .

وضع شبكة تصريف المياه على مستوى قطع الامتياز، المعرضة لأخطار الملوحة.

احترام تناوب و تدوير الزراعات. تشجيع الاستعانة بالطاقات المتجددة أو مصادر بديلة أخرى .

-تشجيع استعمال المعدات المقتصدة للطاقة

احترام شروط الاستغلال المحددة في مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية .

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 الوطني للأراضي الفلاحية للولاية قصد الموافقة المسبقة، في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية .

إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي

عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المتولدة عن دفتر الشروط هذا أو القيام بإحلال الغير محله باستثناء حالات الشراكة.

عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه.

-إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية في كل وقت، بكل حدث من شأنه الإضرار بأملاك المستثمرة<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> أحمد جبوري، مرجع سابق، ص63.

### 3. حقوق صاحب الإمتياز :

- يمنح الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة من أجل الاستصلاح لمدة أقصاها أربعون (40) سنة، قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز، و يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية، تحديد بموجب قانون المالية .<sup>1</sup>
- يكون صاحب الامتياز حرا في الاستثمارات المراد إنجازها، ضمن احترام مخطط الأعمال المقدم والمصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي لصاحب الامتياز الحق في:<sup>2</sup>
- استغلال القطعة الموضوعة تحت تصرفه في إطار سياسة قطاع الفلاحة.
- القيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للاستغلال الأفضل للقطعة الممنوحة، شريطة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن .
- يمكن صاحب الامتياز التماس من اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي، مراجعة مساحة الامتياز :
- في حالة عدم قدرته على استصلاح كل المساحة لأسباب خارجة عن نطاقه والتي تمت معاينتها قانونا يقتصر الامتياز على المساحة المعنية فقط بأشغال الاستصلاح .
- في حالة ما إذا كان جزء من الأرض التي منحت له موضوع إلغاء تصنيف في إطار المنفعة العمومية .
- في حالة توسع بعد إنجاز برنامجه الاستثماري شريطة الوفرة العقارية.
- في حالة وفاة المستفيد من الامتياز، يمكن ذوي حقوقه مواصلة استغلال الامتياز. ولهذا الغرض يجب عليهم في أجل ستة (6) أشهر ، ابتداء من تاريخ الوفاة.
- إيداع طلب امتياز مرفقا بملف قانوني، إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية من أجل إتمام الإجراءات، مع مراعاة حقوق الشخص المعنوي المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بها في حالة زوال صاحب الامتياز، لأي سبب من الأسباب، تعود الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة .

<sup>1</sup> أحمد جيوري ، مرجع سابق، ص61

<sup>2</sup> أنظر المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21/438 المرجع السابق.

#### 4. إنقضاء الإمتياز

يمكن أن ينتهي الامتياز :

- نتيجة انقضاء مدة الامتياز في حالة عدم تجديده .
- بطلب من صاحب الامتياز
- نتيجة فسخ عقد الامتياز بسبب الإخلال بالتزامات دفتر الشروط ومخطط الأعمال الخاص بمشروع الاستثمار، يؤدي فسخ عقد الامتياز إلى أيلولة مجموع الأملاك العقارية للدولة، بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني.
- زيادة على ذلك، يبقى الامتياز بدون أثر على الديون والخصوم المتولدة من قبل، التي تبقى على عاتق صاحب الامتياز .
- في حالة وفاة صاحب الامتياز أو حل الشخص المعنوي مع مراعاة أحكام المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي.

خاتمة

من خلال كل ما تقدم نستنتج أن الإمتياز أصبح الوسيلة الأولى في يد المشرع لإستغلال العقار الفلاحي سواء في الأراضي القابلة للإستصلاح أوفي الأراضي المنتجة، وهو مايفسر أن عقد الإمتياز عن طريق الإستصلاح في المرسوم التنفيذي 21/432 يكاد يتطابق مع الإمتياز في إطار القانون 10/03، سواء من حيث شروط إبرام العقد ، أو كيفية إبرامه، وحتى الآثار المترتبة عن العقد من ضرورة إستصلاح الأرض في المدة المحددة في العقد وإستغلالها إستغلالا أمثل وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، بالإضافة إلى الآثار الأخرى المتمثلة في إلتزامات المستصلح بتقنيات أكثر في خدمة الأرض و استصلاحها كالقيام، بصفة دورية، بتحاليل التربة و المياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة و التسيير بتقنيات زراعية ملائمة، لآليات التطور الفيزيائي الكيميائي(الملوحة والتشبع بالماء) للتربة المستقلة من أجل تفادي الانتقال (الترحال) في القطع المزروعة والتكفل باقتناء ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسربات و وضع شبكة تصريف المياه على مستوى قطع الامتياز، المعرضة لأخطار الملوحة ، وأيضا احترام تناوب و تدوير الزراعات و أخيرا تشجيع الاستعانة بالطاقات المتجددة أو مصادر بديلة أخرى.

كما يمكن القول بأن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية شهدت بعد الاستقلال أنماط مختلفة للاستغلال بدءا بأسلوب التسيير الذاتي كان الهدف من وراءها النهوض بالقطاع الفلاحي نظرا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لهذا الصنف من الأراضي، التي احتفظت الدولة بملكيته ومنحت حق عيني عقاري عليها، وصولا إلى نمط التعاقد بالامتياز الذي جاء به قانون التوجيه الفلاحي وكرسه القانون رقم 10-03، والذي جاء على خلفية السلبات التي شهدتها العمل بالقانون رقم 87-19 وخاصة في جانب إهمال الأرض وتغييرها عن وجهتها الفلاحية .وقد كان الهدف من تغيير نمط التعاقد بالامتياز هو تمشين الأرض والإنتاج الفلاحي وفق رأى مستقبلية مستدامة تلبية لحاجيات الأمن الغذائي بعد الأزمات التي شهدتها قطاع المحروقات الذي يعد المورد الأساسي للاقتصاد الجزائري .

وخلصنا إلى أن عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري من نوع خاص ذو طبيعة مركبة يأخذ من قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص، حافظ المشرع من خلاله على العديد من المبادئ التي كانت معروفة في الاستغلال الفلاحي وفي شكل مستثمرات جماعية وفردية، كمبدأ الأرض لمن يخدمها والذي يقتضي الاستغلال الشخصي والمباشر لها من قبل المستثمر، مبدأ الدعم والتمويل الموجه للنشاط الفلاحي ومبدأ الرقابة على الاستغلال الأمثل لها مع ضرورة الحفاظ على طابعها الفلاحي، كما أن المشرع استحدث العديد من الآليات التي تساعد على تطوير الاستثمار الفلاحي بدءا ببعث روح المسؤولية لدى الفلاح بتغيير صفته من صفة المنتج إلى صفة المستثمر، التخلي عن فكرة العمل الجماعي بتسليم عقد الامتياز باسم كل مستثمر ولو كان عضو في مستثمرة جماعية مما يسهل من عملية الخروج من حالة الشيوخ التي كانت مفروضة بنص القانون سابقا لتلافي الخلافات بين أعضاء المجموعة الواحدة والتي تأتي على حساب الإنتاج الفلاحي والنجاعة الاقتصادية للمستثمرة، كما تسهل من عملية الحصول على القروض الفلاحية بتقديم الحق العيني العقاري الممنوح كضمان وحماية الحق في الاستغلال في حالة التعدي عليه.

غير أن مزايا عقد الامتياز على الاستغلال الفلاحي دفعتنا لتسجيل بعض الملاحظات على تكريس المشرع لهذا النمط من التعاقد من خلال القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، والتي نذكر منها - : أن العديد من النصوص التنظيمية للقانون رقم 10-03 جاءت مخالفة له، مثل التعليم رقم 03085 المؤرخة في 11 أبريل 2011 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي التي نصت على عدم ربط تحرير عقد الامتياز بالتسديد المسبق لمؤخرات الأتاوى السنوية المترتبة على حق الانتفاع الدائم.

مع أن القانون رقم 10-03 نص في المادة 05 منه نص على أن تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز مرتبط بالوفاء بالالتزامات التي حددها القانون رقم 87-19 وخاصة

فيما يتعلق بدفع الإتاوة المحددة في قانون المالية وهذا بالطبع يضر بخزينة الدولة. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية التي أكدت على ضرورة تسوية وضعية الأشخاص الذين اكتسبوا حق الانتفاع الدائم بمعاملات غير مشروعة -بعقود عرفية- مخالفة نص المادة 07 من القانون رقم 10-03 التي أقصت الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، فهذه النصوص التنظيمية خالفت مبدأ هام من المبادئ المعروفة في القانون وهو مبدأ تدرج القواعد القانونية بحيث لا يمكن أن يخالف نص أدنى درجة نص أعلى منه درجة؛

أن المشرع أخطأ بين مصطلحي عقد الامتياز وحق الامتياز، فعقد الامتياز هو مصدر لاكتساب الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، فنجد نص المادة 04 من القانون رقم 10-03 تؤكد ذلك حيث جاء فيها أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة، فالامتياز المنصوص عليه هنا هو مصدر لاكتساب حق عيني عقاري وهو الحق في الاستغلال والمتفرع عن حق الملكية، بينما نجد المادة 09 من نفس القانون تنص على أنه يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فالمشرع هنا ذكر الامتياز وكأنه حق عيني عقاري مع العلم أن الحقوق العينية العقارية وردت على سبيل الحصر في القانون المدني، وحق الامتياز هو حق عيني تبعي، فكان على المشرع أن يستعمل مصطلح حق الانتفاع المؤقت أو حق الاستغلال المؤقت أو الحق في الاستثمار مادام أنه أصبح محدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وما دامت إرادة الدولة تتجه للاستثمار الفعلي لهذا الصنف من الأراضي

أن المشرع عندما نص على أن إعداد عقد الامتياز يكون باسم كل مستثمر عضو في مستثمرة جماعية، فهو بذلك يسهل من عملية الخروج من حالة الشروع وهو ما لا يتماشى وسياسة تجميع الأراضي التي جاء بها قانون التوجيه الفلاحي، وبالتالي التأثير سلبا على النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية خاصة بالنسبة لبعض الزراعات الإستراتيجية التي تتطلب مساحات شاسعة .

أن المشرع عندما نص على حق الدولة في استرجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر والأموال السطحية التابعة للمستثمرة، لم يفرق بين الأملاك السطحية التي تم اكتساب ملكيتها في ظل القانون رقم 87-19 عن طريق التنازل، والأملاك السطحية غير المملوكة للمستثمر وهذا ما يخل بقواعد الحقوق المكتسبة.

#### التوصيات:

- على الحكومة أن توفق في النهوض بالقطاع الفلاحي وذلك من أجل استغلال الأراضي الفلاحية في إطار الاستصلاح .
- اعتماد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كصيغة وحيدة يتم بمقتضاها استغلال هذه الأخيرة، بما يحقق تجانس و فعالية في تسوية العقار الفلاحي بما في ذلك المستغل بدون سند.
- وضع نظام قانوني معين يمكن من تطهير العقار الفلاحي بالكيفية التي يحقق بها الأهداف الإستراتيجية المرجوة منه في مجال الاستصلاح في إطار ترقية الاستثمار

# قائمة المصادر والمرجع

أولاً: المراسيم والقوانين التنظيمية

- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 16/08/1983 ، العدد 34، ص2046
  - المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 (الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 1998).
  - القانون رقم 83/18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1983)
  - المادة 18 من قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، الجريدة الرسمية ، العدد 55 ، بتاريخ 27 سبتمبر 1995
  - مرسوم تنفيذي، ل. ف. إ. ا. (2021). 21/438 الذي يحدد شروط وكفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة (24/11/2021). الجزائر: الجريدة الرسمية 85 سنة 2021 المؤرخة في 7 نوفمبر 2021 .
  - مرسوم، ت. (2022). 20-265 المتعلق بإنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ( 22 سبتمبر .(2020الجزائر: جريدة رسمية رقم 57 مؤرخة في 27 سبتمبر 2020.
- ثانياً: المراجع العربية
- إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام BOT ،دراسة مقارنة، مؤسسة الطويجي، الطبعة الأولى، القاهرة، 2003
  - بلكعييات مراد ، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة السياسة والقانون ، العدد 2012/07

- بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001
- بن يوسف بن رقية، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لمالكها الأصليين، المعهد الوطني للقضاء، مديرية الدراسات، 2001.2000.
- بن يوسف بن رقية، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004.
- جيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام)، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر الطبعة وسنة الطبع

### ثالثا: الرسائل الجامعية

- بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي -حالة المستثمرة الفلاحية-، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق -قانون الأعمال-، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003.
- بن يوسف بن رقية، شروط واجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، ملتقى وطني حول القانون العقاري يومي 16-17 أبريل 2001 ،قسم القانون الخاص، عدد خاص، كلية الحقوق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42 ،رقم 02 ،جامعة الجزائر،
- 2000 سمير بوعجناق ، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004.2005
- سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري (مذكرة نيل شهادة الماجستير فرع الإدارة المالية) كلية الحقوق، امعة الجزائر، ٢٠٠٢
- حازم عروي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عذاري ، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة.

- مزواغي ميلود، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مستغانم، 2015
- مليكة جرمولي، السياسات الفلاحية في الجزائر والاصالجات الطارئة عليها، مذكرة ماجستير، فرع التنظيمات السياسية والإدارية، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2005.
- ليلي لبيض، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97/483، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أكتوبر سنة 2005
- فقير فائزة، "واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير - عقود ومسؤولية-، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005
- لبيض ليلي، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483، مذكرة لنيل شهادة الماجستير - القانون العقاري والزراعي-، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أكتوبر . 2005
- فراح حورية، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2008.

#### رابعاً المجالات والمقالات

- جبوري أحمد، الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن جامعة لونيبي علي بالعفرين، العدد السابعديسمبر 2015

- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، مصر، 1991
- شعاشعية لخضر، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، دراسة في ظل القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2013،
- صبايحي ربيعة، عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني وإشكالات الواقع العملي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، العدد الأول، 2016،
- صدوق ، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1988 ، ص 5
- عايدة مصطفىاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة علي لونيبي بالعفرون، العدد الحادي عشر، 2017.
- عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان ، جمهورية مصر العربية ، 2002 ، ص 188 عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان ، جمهورية مصر العربية ، 2002
- عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، مصر، 2002.
- عمار وضياف، الصفقات العمومية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008
- عمر حمدي باشا، قراءة في قانون التوجيه العقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 8 ، مجلس الأمة، الجزائر، 2005.
- ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، سنة 2011
- ليلي زروق، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية. دار هومة، 2004
- محمد بوشكير ، الثروة الغابية في الجزائر ، مجلة الفكر البرلماني ، مجلس الأمة ، الجزائر ، العدد 3 ، جوان 2003
- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، 2006

- نصر الدين هونوي ، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر ، ديوان الوطني للأشغال التربوية .2001
  - يوسف بن رقية، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 ، مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004.
- ثالثا: المراجع الأجنبية

Ali Matalla , les defférentes. étapes qu'a connues l'algerie en matiér de foncier agricole , octobre 2004. ( Non publiée ) .p ( 2.3 )

# الفهرس

.....	شكر وتقدير
.....	الملخص
1.....	مقدمة

## الفصل الأول

### ماهية الاستصلاح الفلاحي عن طريق الامتياز

8.....	المبحث الأول الإطار المفاهيمي للاستصلاح الفلاحي عن طريق الامتياز
9.....	المطلب الأول تعريف الاستصلاح
10.....	المطلب الثاني مفهوم الإمتياز
15.....	المبحث الثاني
15.....	الاستصلاح عن طريق الامتياز في ظل التشريعات السابقة
16.....	المطلب الأول الاستصلاح في إطار المرسوم 483/97
17.....	الفرع الأول: إجراءات والهيئات المساهمة في انجازه
18.....	الفرع الثاني: الهيئات المساهمة في برنامج الاستصلاح
20.....	المطلب الثاني شروط اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح
20.....	الفرع الأول الشروط الخاصة بالأراضي محل الاستصلاح
28.....	الفرع الثاني الشروط الخاصة بشخص المستصلح

## الفصل الثاني

### النظام القانوني للاستصلاح عن طريق الامتياز

34.....	المبحث الأول: شروط منح الإمتياز في إطار الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 97-483
35 .....	المطلب الأول شروط و إجراءات منح الإمتياز .....
45 .....	المطلب الثاني آثار الاستصلاح عن طريق الامتياز وإنقضائه.....
56 .....	المبحث الثاني شروط منح الإمتياز في إطار الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 21/432.....
56 .....	المطلب الأول شروط و إجراءات منح الإمتياز .....
59 .....	المطلب الثاني: آثار عقد الإمتياز في ظل المرسوم التنفيذي 21/432.....
63 .....	خاتمة.....
68 .....	قائمة المصادر والمرجع .....
74 .....	الفهرس .....