



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق- تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

- د. حويدق عثمان

من إعداد الطالبات:

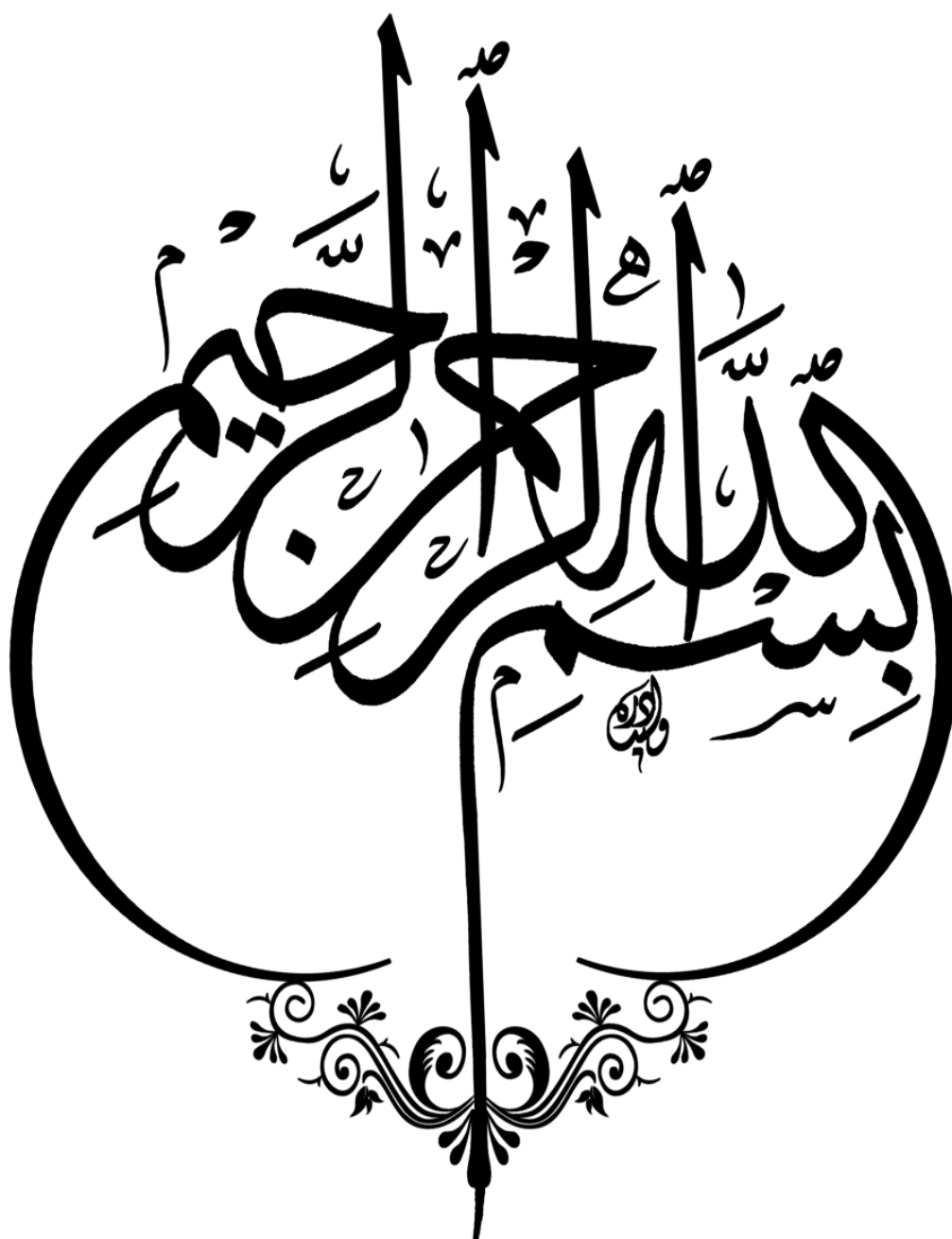
عمان ابتسام

معلول مريم

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
خيرجة ميلود	أستاذ محاضر-ب-	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي-	رئيسا
حويدق عثمان	أستاذ محاضر-ب-	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي-	مشرفا ومقررا
بوساحة نجاة	أستاذ محاضر-أ-	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي-	مناقشا

السنة الجامعية: 2020-2021م



قَالَ تَعَالَى: ﴿۳۲﴾ وَءَايَةٌ لَهُمُ الْأَرْضُ الْمَيِّتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا
فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ ﴿۳۳﴾ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِّنْ نَّخِيلٍ وَأَعْنَابٍ
وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ ﴿۳۴﴾ لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ
أَفَلَا يَشْكُرُونَ ﴿۳۵﴾ سُبْحَانَ الَّذِي خَلَقَ الْأَزْوَاجَ كُلَّهَا مِمَّا
تُنْبِتُ الْأَرْضُ وَمِنْ أَنْفُسِهِمْ وَمِمَّا لَا يَعْلَمُونَ ﴿۳۶﴾ ﴿۳۶﴾

شكر وتقدير

ليس بعد تمام العمل من شيء أجمل من الحمد، فالحمد لله والشكر له كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه وكما ينبغي لجزيل فضله وعظيم إحسانه على ما أنعم به علينا من إتمام هذه المذكرة المتواضعة.

وتجسيداً لقول رسول الله صل الله عليه وسلم " من صنع إليكم معروفاً فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئونه به فادعوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه". أردنا أن نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة إلى جميع أساتذة قسم الحقوق، ونخص بالتقدير والشكر الأستاذ المشرف الدكتور "حويذق عثمان" لما أبداه لنا من حسن رعاية وروح علمية مخلصه وهو الذي كان له الفضل بعد الله عز وجل في إنارة طريق البحث لنا من خلال توجيهاته وإرشاداته وتشجيعه لنا، فشكراً أستاذنا أدامك الله ذخراً لكليتنا.

ولا ننسى أن نتقدم بجزيل الشكر والعرفان لموظفي مكتبة كلية الحقوق والعلوم السياسية لما أبدوه لنا من رحابة صدر وصبر، فإن قلنا شكراً فشكرنا لا يوفيكم.
وفاءً وتقديراً منا نشكر كل من قدم لنا يد المساعدة والعون من قريب أو بعيد لإتمام هذه الدراسة وإخراجها على أكمل وجه.

الطالبات

إهداء

الحمد لله الذي وفقني لثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته
تعالى الذي ألهمني الصحة والعافية فالحمد لله حمداً كثيراً، أما بعد أهدي عملي هذا إلى:

إلى من علمني أن الدنيا كفاح... وسلاحها العلم والمعرفة... إلى الذي لم ييخل عليّ بأي شيء... إلى
من سعى لأجل راحتي ونجاحي... يا من أحمل اسمه بكل فخر أعظم وأعز رجل في الدنيا أبي العزيز
" محمد الكامل " أطال الله في عمره بالخير.

إلى التي أوصاني الرحمن ببرها ... إلى من جنيتي تحت قدميها... إلى جميع من في الوجود بعد الله
والرسول... إلى معنى الحب والحنان... أغلى الحبايب أُمي الغالية " فلة " أطال الله في عمرها.
إلى عزوتي والسند القوي ... إلى من لا تحلو الحياة إلا بهم... إلى أعظم نعمة في الحياة... إلى من هم
قطعة من أبي... إخواني " نصر الدين، عبد الحميد ورشيد " حفظهم الله.

إلى ضلعي الثابت... إلى ربيع الدنيا وطمأنينة القلب... إلى ظل الزهرة وصاحبة القلب الأبيض... إلى
أختي " نجوى " وعائلتها الصغيرة زوجها الغالي " علاء " وإلى من هم قطعة من قلبي... إلى النجوم التي
تضيء سماء بيتي... إلى فرحتي... أولاد أختي " وليد " و " فراس " حماهم الله وأسعدهم.

إلى عطر أيامي... إلى الأيدي النقية التي صافحت قلبي... إلى دواء الروح ووطني الصغير... إلى
رفيقات العمر... "إيمان، كنزة وانتصارا" أدام الله سعادتهن ووفقهن.

إلى الأخت الثانية التي وهبني إياها الحياة... إلى رفيقة دربي ومن يدفني وقت ضعفي... إلى من
شاركتني في هذه المذكرة... صديقتي وأختي " مريم " حفظها الله.

إلى كل من جمعني بهم كلية الحقوق... إلى رفيقات المشوار اللاتي قاسمني لحظاته وفقهن الله جميعاً.

"ابسام"

إهداء

إلى من ساندتني في صلاتها ودعائها جنتي نبع الحب، من علمتني الصمود مهما تبدلت الظروف إلى نور العين ومهجة الفؤاد أُمي الحبيبة "شهلة" أطال الله في عمرها.

إلى سبب وجودي في الحياة ومعلمي الأول صاحب السواعد المكافحة الذي يسر لي المصاعب إلى من قدم لي الكثير ولم يبخل بشيء أبي الحبيب "عبد الكريم" أدامه الله.

إلى توأم روحي رفيقة الروح منذ الصغر، والجزء الجميل من عمري التي لا تعوض ولا تستبدل أختي الغالية "سهام" حفظها الله.

إلى سندي وضلعي الثابت إلى من قال فيه عز وجل "سنشد عضدك بأخيك" إلى صديقي من الطفولة صاحب الابتسامة الجميلة أخي "ياسين" حماه الله.

إلى كتفي عند الانهيار وسندي عند التعب إلى صاحبة القلب الجميل أختي الغالية "إيمان" وعائلتها الصغيرة زوجها الغالي "أبو بكر" ومن لا تحلو الحياة إلا بهم صغار العائلة "شوقي ... ملاك... ماريا...عمر...غفران" حماهم الله.

إلى تلك الروح الطاهرة النائمة طويلاً إلى من رويت له كل أحلامي في يوم ما وشجعني أن أواصل دراستي والدخول إلى كلية الحقوق إلى من تمنيت أن يراني اليوم وأنا أحقق أحلامي أخي الغالي "شوقي" رحمه الله وجعل قبره روضة من رياض الجنة.

إلى التي أنجبتها لي الأيام والقدر صاحبة القلب الأبيض إلى من رافقتني طيلة مشواري الدراسي ومن سهرت معي الليالي إلى الصباح وشاركت معي إنجاز هذا العمل صديقتي وأختي "ابتسام" حفظها الله.

"مريم"

المقدمة

تعتبر الأراضي الفلاحية أحد المصادر الأساسية للثروة والنهوض بالاقتصاد الوطني وأحد الركائز الأساسية للاستثمار لذا فقد عمل المشرع الجزائري على إيجاد حلول قانونية لتنظيم عمليات استغلال الأراضي الفلاحية عبر مراحل مختلفة ورغم كل هذه النصوص إلا أن الدولة الجزائرية لا زالت تعاني مشكلة في تسيير الأراضي الفلاحية.

ومن بين هذه الحلول هو إيجاد نصوص قانونية تهتم بإدارة وتسيير الأراضي الفلاحية المملوكة من طرف الدولة وقد كان أولها قانون التسيير الذاتي بموجب الأمر رقم 68-653¹ وبعد هذا صدر قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 71-73² ليحل محله قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19³ وفي نفس المرحلة كان المشرع قد اهتم بالمناطق المخصصة للاستصلاح بموجب القانون رقم 83-18⁴، وفي سنة 2008 حاول المشرع الجزائري وبموجب قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16⁵ توحيد النظام القانوني المنظم

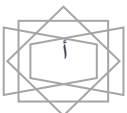
¹ الأمر رقم 68-653، المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (ملغى)، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، سنة 1969.

² الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية (ملغى)، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 97، سنة 1971.

³ القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 50، سنة 1987، الملغى بالقانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010 لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 46، 2010.

⁴ القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 34، سنة 1983.

⁵ القانون رقم 08-16، المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2008.



للأملك الوطنية الفلاحية، ثم وبموجب القانون رقم 10-03¹ نظم المشرع الجزائري الأراضي الخاضعة للقانون 87-19 وأخضعها لنظام الامتياز. ولعل أهم هذه النصوص والأنظمة التي يمكن القول أنها كانت تعتبر ناجحة في تنظيم العقار الفلاحي هما نظامي الاستصلاح والامتياز.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة، حيث استحدث نظام آخر لاستغلال هذه الأراضي ألا وهو نظام الاستصلاح في إطار الامتياز وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483² الصادر سنة 1997.

ومؤخرا قد صدر المنشور الوزاري رقم 1839³ المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز والذي هو اليوم موضوع دراستنا.

تتجلى أهمية هذه الدراسة من خلال الدور البارز في ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة عن طريق استصلاحها في إطار الامتياز، 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

¹ القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد46، سنة 2010.

² المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد83، سنة 1997.

³ المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.



نصوصها نظرا لما تقدمه هذه الأراضي من ثروة وخيرات كبيرة للوطن وتحقيق الاكتفاء الذاتي للأفراد.

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

قمنا باختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها الشخصية المتمثلة في علاقة الموضوع بميدان تخصصنا ألا وهو القانون العقاري الذي اخترناه في مسارنا الدراسي، ورغبة في الإحاطة بكافة المعلومات القانونية بالعقار الفلاحي، وكيفية استثمار الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الدولة.

وهناك أسباب موضوعية تتمثل في تسليط الضوء على الأراضي الفلاحية نظرا لأهميتها وآلية الاستصلاح عن طريق الامتياز لأن هناك شح وقلة في الدراسات والبحوث العلمية وكذلك شح في المراجع المتخصصة في هذا الموضوع.

كأي بحث هناك بعض الصعوبات التي اعترضتنا خلال إنجاز هذا العمل المتواضع يمكن أن نوجزها في قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال وبالإضافة إلى نقص الاجتهادات القضائية في هذا الإطار.

من خلال كل ما تقدم ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا طرح إشكالية رئيسة تتمثل في: كيف نظم المشرع الجزائري آلية استصلاح الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة في إطار الامتياز؟



يمكننا أن نقسم هذه الإشكالية لعدة تساؤلات فرعية ذات صلة بالموضوع نوجزها من خلال ما يلي:

- ما مفهوم الأراضي الفلاحية؟ وعلى أي أساس يتم تصنيفها تقنياً؟
- ما المقصود بنظام الاستصلاح؟ وما هي الشروط الواجب توفرها حتى يتم منحه؟
- ما هو نظام الامتياز؟ وكيف يتم منحه؟
- كيف يتم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في ظل المرسوم الوزاري 97-483 والمنشور الوزاري 1839؟

ولقد اقتضت معالجة هذه الإشكالية أن نعتمد على المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم الأساسية لموضوع الدراسة كما اعتمدنا على المنهج التحليلي لتحليل مختلف النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم الأراضي الفلاحية وآليات استغلالها. للإجابة عن هذه الإشكالية اتبعنا خطة ثنائية مقسمة كالتالي:

الفصل الأول كان بعنوان الأراضي الفلاحية وآليات استغلالها حاولنا فيه الإلمام بكافة المعلومات حول الأراضي الفلاحية ونظامي الاستصلاح والامتياز لكونها عناصر أساسية لا يمكن تجاوزها، حيث قسمناه إلى مبحثين فكان الأول تحت عنوان مفهوم الأراضي الفلاحية وتصنيفها التقني، وقد خصصنا المبحث الثاني لتحديد مفهوم الاستصلاح والامتياز، أما الفصل الثاني فيتمثل في استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز وتم تقسيمه هو الآخر إلى مبحثين فدرسنا في الأول الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-483 وفي المبحث الثاني تطرقنا لدراسة آلية استصلاح الأراضي في إطار المنشور الوزاري رقم 1839.



الفصل الأول

الأراضي الفلاحية والبيات استغلالها

الفصل الأول

الأراضي الفلاحية وآليات استغلالها

تعتبر الأراضي الفلاحية مورداً طبيعياً هاماً بمختلف أصنافها وأنواعها، فلقد عرفت الجزائر منذ استقلالها عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية ناجحة، تكون بديلاً عن الصناعات البترولية، التي عرفت عجز وأزمة عالمية في مجال التنمية الاقتصادية، لذلك لجأت الدولة الجزائرية إلى البحث عن وسائل بديلة للنهوض بالاقتصاد وتوفير الأمن الغذائي الكافي لسد الحاجيات الضرورية.

انطلقت بعد الاستقلال مباشرة بداية من سنة 1962 بتطبيق نظام التسيير الذاتي في الفلاحة وهو أسلوب ديمقراطي اشتراكي أساسه ملكية الدولة لوسائل الإنتاج، كذلك لجأت الدولة في عام 1971 إلى نظام الثورة الزراعية، الذي يقوم على مبدأ الأرض لمن يخدمها وتعاقبه نظام استصلاح الأراضي الصحراوية غير الفلاحية لجعلها أراضي قابلة للزراعة والفلاحة وذلك في سنة 1983، وتماشياً مع نظام الاستصلاح جاء نظام الامتياز الذي أعطى الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة مع احتفاظ الدولة بحق الرقبة.

مع كل هذه الأنظمة التي عرفها القطاع الفلاحي بالجزائر، والتي كان فيها خلل أدت إلى فشل بعضها واستحداث قوانين من بينها المرسوم التنفيذي 97-483 الذي يرفض منح الأراضي الفلاحية في إطار الامتياز الذي يؤدي إلى التنازل بعد تجسيد المشروع وكذلك المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 19 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز غير قابل للتنازل، وهذا هو موضوع دراستنا.

فقسمنا الفصل الأول إلى مبحثين في المبحث الأول تطرقنا إلى مفهوم الأراضي الفلاحية وأصنافها، ومفهوم نظامي الاستصلاح والامتياز في المبحث الثاني.

المبحث الأول

مفهوم الأراضي الفلاحية وتصنيفها التقني

للقرار الفلاحي أهمية كبيرة في تحقيق الأمن الغذائي الكافي وتلبية حاجيات الأفراد لذلك فإن المشرع الجزائري اهتم به وأعطاه أولوية كبيرة من خلال الأنظمة التي اتبعها لتشجيع الاستثمار في هذا المجال وتتميته، وإصداره مجموعة كبيرة من القوانين المتغيرة باستمرار لذلك سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم الأراضي الفلاحية في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني سنتطرق للتصنيف التقني للأراضي الفلاحية.

المطلب الأول

مفهوم الأراضي الفلاحية

لا يختلف اثنان على أن الأراضي الفلاحية تعتبر مورداً طبيعياً هاماً بالنسبة للأفراد على المستوى المحلي أو الدولي، لكونها تلعب دوراً كبيراً في ازدهار وتنمية الشعوب بمختلف أصنافها وأنواعها خاصة بعد عجز المحروقات في تنمية اقتصاد الدولة من خلال تراجع أسعارها في السنوات الأخيرة، لذلك سنحاول في هذا المطلب تعريف الأراضي الفلاحية من عدة نواحٍ.

فالأراضي الفلاحية مصطلح مركب من كلمتين، أراضي، فلاحية، وللوصول إلى ما يعنيه هذا المصطلح وجب علينا التطرق إلى المدلول اللغوي والاصطلاحي لكلا الكلمتين.

أولاً: المدلول اللغوي: تحدد الدلالة اللغوية للأراضي الفلاحية كما يلي:

1_ الأراضي: مفردها "الأرض"، قال أبو عمرو "الأراضي العراض" يقال: أرض أريضة أي عريضة، وقال أبو البيداء: أرض وأرض وما أكثر أروض بني فلان ويقال أروضون وأرضات وأروضون وأرض أريضة للنبات خليقة، وإنها لذات أراضي، وما أرض هذا المكان أي ما أكثر عشبه وقال غيره ما أرض هذه الأرض أي ما أسهلها وأنبثها وأطيبها حكاه أبو

خفيفة وإنها لأرضية للنبت وإنها لذات أراضه أي خليقة للنبت، أرضت الأرض، تأرض أرضاً إذا خصبت وزكا نباته¹.

والأرض هي طبقة التراب السطحية التي تتناولها الآلات الحرّثة سواءً كانت أرض صحراوية أو زراعية².

2_ الفلاحية: فلاح، فلحاً للأراضي أي شقها والفلاحة هي الحرّثة، يفلح، فلاحاً ومصدرها فلاحه أي القيام بشؤون الأرض الزراعية من حرث وزرع وري ونحو ذلك³.

ثانياً: المدلول الاصطلاحي: تحدد الدلالة الاصطلاحية للأراضي الفلاحية كالآتي:

1_ الأراضي: يطلق على مصطلح الأرض "بالعقار" ويعرف هذا الأخير على أنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف، وهذا طبقاً لنص المادة 683 من الأمر 58-75 المعدل والمتمم⁴، فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض فهي تلك التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان مع الاحتفاظ بذاتيتها، وتتميز الأرض بخاصية الدوام والاستدامة بحيث يمكن الحفاظ على قوامها الطبيعي⁵.

2_ الفلاحة: هي مجموعة من الأنشطة الاقتصادية التي ترتبط بالإنتاج الزراعي والحيواني، تركز على إنتاج ما ينتفع به الإنسان، وتتجلى أهميتها في توفير مناصب الشغل وتنشيط القطاع الاقتصادي في الدولة⁶.

¹ ابن منظور، لسان العرب، الطبعة الأولى، دار المعارف، بيروت، 2000، ص 88.

² قاموس المعجم الوسيط للغة العربية المعاصرة، قاموس عربي-عربي، متاح على موقع www.almaany.com، تاريخ الاطلاع 10 ماي 2021، على الساعة 12:16.

³ قاموس المعجم الوسيط، المرجع السابق، تاريخ الاطلاع 10 ماي 2021، على الساعة 12:23.

⁴ الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 31 لسنة 2007.

⁵ غلاب نجاة، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر (1)، بن عكنون، السنة الجامعية 2013-2014، ص 12.

⁶ موقع ستار تايمز، أنشطة السكان والفلاحة، <http://www.startimes.com/>، تاريخ الاطلاع 24 ماي 2021، الساعة 10:09.

ثالثاً: المدلول القانوني: طبقاً للقواعد العامة نصت المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على أن: " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنوياً أو خلال عدة سنوات انتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"¹.

مما نستنتجه من قراءتنا لنص المادة المذكورة أعلاه أن القطاع الفلاحي هو المصدر الأساسي للإنسان والحيوان في توفير الأمن الغذائي له ويكون ذلك بتدخل الانسان بوسائل مختلفة في زراعة الأرض وحرارتها والاهتمام بها في فترات معينة سنوياً أو على مدار السنة وذلك من خلال تحقيق أقصى ما يمكن من الإنتاج لتلبية متطلباته شخصياً أو لتغذية الحيوانات أو من أجل الصناعة سواء كان استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، أي أنه لا يدخل ضمن الأراضي الفلاحية إلا الأراضي المنتجة.

ومما نلاحظه من هذا التعريف كذلك أن المشرع الجزائري لم يفرق بين الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة والأراضي الفلاحية التابعة للخواص وكذا الأراضي الفلاحية الوقفية.

من خلال ما تقدم يمكننا تعريف العقار الفلاحي بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله من مكان إلى مكان دون تلف، ويكون على شكل أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية فضلا عن العقارات الفلاحية المبنية والتي هي من مشتقات الأرض الفلاحية وتتمثل في المباني ذات الاستعمال السكني ومنشآت الاستغلال الزراعية"².

¹ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 55 لسنة 1999

² لباد نصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2005، ص 08.

المطلب الثاني

التصنيف التقني للأراضي الفلاحية

باعتبار العقار الفلاحي أحد أصناف الملكية العقارية، فإنه في الجزائر يمكننا تصنيفه بحسب المالك، والذي يظهر من خلال ملكية هذا العقار للخواص وللمجموعة الوطنية المحصورة في الدولة وكذا لشخص الأوقاف هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن التصنيف التقني للأراضي الفلاحية يأخذ عدة صور ووقفاً عند معايير محددة، تظهر من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المصنفة للأراضي الفلاحية، ولعل من المفيد أن نقول بأن العقار الفلاحي في الجزائر ورغم الترسانة القانونية المنظمة له، يبقى يحتاج إلى كثير من النظر خاصة وأن هذه الثروة باتت عنصراً هاماً فيما يعرف بالتنمية المستدامة¹.

قسم المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية تقسيماً طبوغرافياً بحثاً معتمداً في ذلك على ضوابط علم التربة والمناخ والسقي وهذا في المواد 05 إلى 09 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون توجيه العقاري²، كذلك ينبغي الإشارة إلى أنه يوجد تعريفات أخرى واردة في قانون المالية نتطرق لهذه الأصناف في هذا المطلب.

لذلك سنحاول تقسيم هذا المطلب إلى فرعين ندرس في الأول التصنيف التقني للأراضي الفلاحية الوارد في قانون التوجيه العقاري، أما الفرع الثاني سنتطرق فيه إلى التصنيف التقني الوارد في قانون المالية للأراضي الفلاحية.

¹ بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، المجلة العربية لأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، الصادرة عن جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 15 سبتمبر 2015، ص 02.

² بن غربي دحمان، العقار الفلاحي بين النصوص القانونية وواقع التطبيق -دراسة حالة ولاية الجلفة-، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، 2014-2015، ص 3.

الفرع الأول

التقسيم التقني الوارد في قانون التوجيه العقاري

نصت المادة 05 من قانون التوجيه العقاري: "تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا، أراض خصبة، أراضي متوسطة الخصب وأراضي ضعيفة الخصب، وهذا تبعا لضوابط علم التربة أي تركيب التربة الانحدار، المناخ، والسقي، أي بإمكان اعتباره تصنيف طبوغرافي، بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة"¹، مما نستنتج من نص هذه المادة أن تصنيف الأراضي الفلاحية يعتمد على العوامل التي تتحكم في التربة كالمناخ والسقي والأمطار وغيرها من العوامل التي تحدد نوعية التربة وقد صنفت الأراضي الفلاحية حسب خصوبة التربة تدريجيا فهناك الأراضي خصبة جدا ثم الأراضي خصبة ثم متوسطة الخصب إلى ضعيفة الخصب.

لقد عرف قانون التوجيه العقاري هذه الأصناف التقنية للأراضي الفلاحية كل منها على حدى كالتالي:

أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: يقصد بها تلك الأراضي العميقة، التي تكون طاقاتها الإنتاجية عالية وترتبتها ذات تركيبية حسنة سواء كانت مسقية أو قابلة للسقي².

ثانياً: الأراضي الخصبة: هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو الشبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي³.

ثالثاً: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب: يقصد بها تلك الأراضي التي تتميز بأنها ليست بالخصبة وليست بضعيفة الخصب وتشمل الأراضي الفلاحية المتوسطة بدورها على ما يلي:

¹ عجة جيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ص239.

² يراجع في ذلك نص المادة 06، من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السالف الذكر.

³ يراجع في ذلك نص المادة 07، من نفس المرجع.

- أ- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- ب- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- ج- الأراضي غير مسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- د- الأراضي الغير المسقية متوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية¹.
- رابعاً: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب: هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف².

الفرع الثاني

التقسيم التقني الوارد في قانون المالية

هناك تصنيف آخر وضعه المشرع للأراضي الفلاحية يعتمد على الإمكانيات الفلاحية للأرض وعلى موقعها ونسبة تهاطل الأمطار وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، جاء بها المشرع لأغراض معينة، هذا التصنيف ورد في المادتين 80 و 81 من القانون رقم 88-33³ المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، تم تتميم هذا التصنيف من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁴ وهي مصنفة كما يلي:

¹يراجع في ذلك نص المادة 08، من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السالف الذكر.

²يراجع في ذلك نص المادة 09، من نفس القانون.

³القانون رقم 88-33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 54، لسنة 1989.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 84، لسنة 1997.

المنطقة-أ-: تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق عن 600 ملم.

المنطقة-ب-: تضم أراضي السهول¹ المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و600 ملم.

المنطقة-ج-: تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و450 ملم.

المنطقة-د-: تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات الأمطار التي تقل عن 350 ملم وكذا الواقعة منها بالجبال.

المنطقة-و-: تتكون من الأراضي الصحراوية وهي كل أرض تقع في منطقة نقل نسبة الأمطار فيها عن 100ملم في مفهوم قانون التوجيه العقاري².

المنطقة-م-: وهي عبارة عن مناطق جبلية حدد اقليمها الجغرافي في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المذكور أعلاه³.

يجب الإشارة إلى أن المناطق (أ، ب، ج، د) بدورها تنقسم إلى أراضٍ مسقية وغير مسقية طبقاً لنفس النص، ونلاحظ أيضاً أن هذا التصنيف غير دقيق، لكون نسبة تساقط الأمطار ليست دليل على صلاحية الأرض من عدمه للزراعة وتحديد مدى خصوبتها، لا سيما مع تطور وسائل الري التي أصبحت لا تعتمد بشكل كبير على تساقط الأمطار خاصة في بعض المحاصيل، لكن بالرجوع إلى سبب صدور هذا النص نجد أنه متعلق أساساً بتحديد مبلغ الإتاوة السنوية المدفوعة من قبل الفلاحين المستغلين للأماكن الوطنية الخاصة

¹ تعتبر أراضي السهول في مفهوم المادة 81 من القانون رقم 88-33 المذكور أعلاه، الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12,5%.

² هذه المنطقة نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المذكور سابقاً من خلال المادة 04 الفقرة الأخيرة من ذات المرسوم والتي تحيلنا إلى المادة 18 من قانون التوجيه العقاري.

³ للملاحظة هي نفس المناطق التي حددها ملحق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16ماي 1993، المحدد للمناطق الجبلية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 62، لسنة 1993.

لذلك كان المعيار المعتمد لتصنيف الأراضي يراعي مدى الجهد الذي يبذله الفلاح في استغلال الأرض والذي يتغير بتغير عوامل المناخ لتحديد مبلغ الإتاوة المدفوعة من طرفه¹.

المبحث الثاني

مفهوم الاستصلاح والامتياز

تقوم الدولة بمنح حق التمتع على الحافظة العقارية التي تشمل الأملاك العامة والخاصة للأشخاص ليتمكنوا من استغلال هذه الأخيرة من خلال التمتع بالاستفادة من استغلال هذه الحافظة وبالأخص الأملاك الخاصة منها، يتم ذلك وفق شروط معينة تضمن تحقيق الأهداف المرجوة من هذا الاستغلال.

لقد انتهجت الجزائر سياسة استصلاح الأراضي منذ بداية الثمانينات من أجل توسيع الأراضي الزراعية وتشجيعاً للمواطن على خدمة الأرض واستغلالها لرفع مستوى الإنتاج الزراعي لتحقيق الأمن الغذائي وذلك بجعل الاستصلاح كسبب من أسباب كسب الملكية بموجب القانون رقم 83-18² المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

وكذا المرسوم التنفيذي رقم 92-298³ المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الصحراوية وأيضا المرسوم 97 - 483⁴. يعتبر الامتياز هو

¹ محمد لمين سلخ، دروس في مقياس العقار الفلاحي، مقدمة لطلبة سنة ثانية ماستر قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق سنة 2020، ص 17.

² القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1983.

³ المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المؤرخ في 17 جوان 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 55، لسنة 1992.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 83 لسنة 1997.

النظام الوحيد الذي يحكم استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة طبقاً للقانون 10-03¹ المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

وفي هذا السياق سنحاول تبيان مفهوم الاستصلاح في المطلب الأول ثم نخرج إلى مفهوم الامتياز في المطلب الثاني.

المطلب الأول

مفهوم الاستصلاح

سندرس في هذا المطلب تعريف الاستصلاح من عدة نواحٍ وهذا ما سنفصل فيه في الفرع الأول من هذا المطلب أما الفرع الثاني فسنخصصه لدراسة شروط منح عقد الاستصلاح.

الفرع الأول

تعريف الاستصلاح

سننتقل في هذا الفرع إلى تعريف الاستصلاح لغة أولاً ثم نذكر تعريفه الاصطلاحي لنخلص إلى التعريف القانوني لهذه الآلية المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية كل ذلك خلال ما يتقدم من نقاط.

أولاً: المدلول اللغوي: العمل على إصلاح الشيء والاستصلاح هو نقيض الاستفساد وهو طلب الصلاح، وأصلح الشيء بعد فساده أقامه، وأصلح إلى الدابة، أحسن إليها فَصَلَحَتْ². استصلح فلان، أي طلب الصلاح والمصلحة، فإنّ السين والتاء للطلب

¹ القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، السالف الذكر.

² ابن منظور، المرجع السابق، ص 517.

واستصلاح الشيء أي عدّه صالحاً وأصلحه وطلب إصلاحه¹. استصلاح الأرض أي صيّرّها صالحة للزراعة، جعلها ملائمة للاستخدام "استصلاح الشّباب الأراضي الصحراويّة"².

ثانياً: المدلول الاصطلاحي: استصلاح الأراضي هو عملية تحويل أرض جرداء إلى أرض صالحة للزراعة وغالباً ما يتم ذلك في الأراضي الصحراوية عن طريق حفر آبار لجلب المياه الجوفية للقيام بالزراعة بهذه المياه ويكون الري بالتنقيط أو بالرش بحسب نوع المحصول الذي يتم زراعته³.

كما أن الشريعة الإسلامية أطلقت على الاستصلاح أنه: عملية إحياء الموات لقول رسول الله صلى الله عليه وسلم "من أحيا أرضاً ميتة فهي له"⁴ لذا فالمصطلح المعتاد في الشريعة الإسلامية في استصلاح الأراضي قانوناً هو إحياء الموات، وهو سبب منشئ للملكية وعليه نجد أن الشريعة الإسلامية قد اهتمت بالأرض وقيمتها ومنافعها ، وذلك من خلال ذكرها في العديد من الآيات فمنها قوله تعالى { وَآيَةٌ لَهُمُ الْأَرْضُ الْمَيِّتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ } فحتى الأرض الميتة ينتفع منها بإحيائها باعتبارها سبب منشئ للملكية⁵.

واستصلاح الأرض واحيائها عند المالكية يكون ب:

- بتفجير الماء لبئر أو عين فتملك به.
- بإزالته أي الماء منها حيث كانت الأرض غامرة بالماء.
- ببناء الأرض.
- بسبب غرس الشجر بها.

¹ المعجم الوسيط، المرجع السابق، ص52.

² موقع المعاني، تعريف ومعنى استصلاح الأراضي في معجم المعاني الجامع، www.almaany.com ، شوهد بتاريخ 15 ماي 2021، الساعة 13:38.

⁴ موقع ويكيبيديا الموسوعة الحرة، مقالة حول استصلاح الأراضي، ar.wikipedia.org، شوهد بتاريخ 15 ماي 2021، الساعة 14:24.

⁴ أخرجه البخاري، في الجامع الصحيح، كتاب المزارعة، باب من أحيا أرضاً مواتاً، رقم 823، الجزء الثاني، ص23.

⁵ حورية فراح، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص12.

- بسبب تحريك الأرض بحرثها ونحوه.

- يكون بسبب قطع شجر بها بنية وضع يده عليها.

- بسبب كسر حجرها مع تسويتها أي الأرض¹.

ثالثا: المدلول القانوني: إن القانون رقم 83-18 المتعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح هو أول قانون يملك الأرض لمن يستصلحها وقد عرف الاستصلاح بالإضافة لعدد من المراسيم وهما المرسوم 92-289 والمرسوم 97-483.

1-تعريف الاستصلاح في إطار القانون 83-18: عرف الاستصلاح في المادة 29 من قانون 83-18 إذ نصت في فقرتها الأولى على أنه: " يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال".

فالمشرع حصر الاستصلاح ضمن الأراضي القابلة للفلاحة فالأراضي غير القابلة للفلاحة يمكن أن تكون محل استصلاح والاستصلاح يكون بأي عمل من الأعمال التي يمكنها أن تجعل هذه الأراضي قابلة للاستغلال أنه في الفقرة الثانية قد عدد بعض الأعمال التي يمكن أن تكون ضمن أعمال الاستصلاح إذ نص " يمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغرسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها"².

2-تعريف الاستصلاح في إطار المرسوم 92-289: عرف الاستصلاح في المادة 02 من المرسوم 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها حيث نصت: "يقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي:

- تجنيد المياه.

¹زويبير مختار، استصلاح الأراضي الفلاحية في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، 2013-2014، ص9-10.

²يراجع في ذلك نص المادة 29، من القانون رقم 83-18، المتعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح، السالف الذكر.

-التمويل بالطاقة.

- سبل الوصول إلى المساحات.

- استصلاح الأرض وتهيتها وسقيها وصرف مياهها.

-إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة¹.

كما نصت المادة 03 من نفس المرسوم على أنه: "تساهم الدولة في الاستصلاح عن طريق التكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول، والتركيبات الخاصة بإيصال الطاقة"².

يلاحظ أن هذا التعريف جاء أكثر حرصاً للأعمال التي تعتبر من أعمال الاستصلاح على عكس التعريف الوارد في القانون 83-18 الذي عدد الأعمال المعتبرة من قبيل الاستصلاح على سبيل المثال.

3- تعريف الاستصلاح في إطار المرسوم 97-483: وقد عرف المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطها الاستصلاح في المادة 02 منه حيث نصت: "يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها"³.

يلاحظ أن هذا التعريف جعل دائرة الأعمال المعتبرة ضمن أعمال الاستصلاح أوسع من غيرها في النصوص القانونية السابقة، وكذلك وسع هذا التعريف مفهوم الاستصلاح حيث أنه جعل الاستصلاح لا ينطبق على الأراضي الفلاحية فقط بل ذهب إلى أبعد من

¹المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 92-289، السالف الذكر.

²المادة 03، من نفس المرسوم.

³يراجع في ذلك نص المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

ذلك وضم العقارات المنجمية والآبار البترولية وكذا العقار السياحي والعقارات الصالحة للبناء لأنها تدخل ضمن الأعمال الاستثمارية الوارد ذكرها في نص المادة 02 من هذا المرسوم.

الفرع الثاني

شروط اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح

لتنفيذ عملية الاستصلاح يجب أولا توفر مجموعة من الشروط أوجبها المشرع الجزائري منها ما تخص الأرض المعنية بالاستصلاح ومنها ما يخص المستصلح نفسه، ويتوافر هذه الشروط يشرع المستصلح في تنفيذ عملية الاستصلاح¹، وهذا ما سوف نتعرض له فيما يتقدم من نقاط.

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

1- شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية: استنادا للمادة 03 من القانون 83-18²

فإن كل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو معنوي تابع للنظام التعاوني وجزائري 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 منع الأجانب من حيازة أو تملك العقارات والأراضي الزراعية إلا بناء على استثناء خاص³. وبهذا يمكن القول إن الاستصلاح عملية مقصورة بالدرجة الأولى على

¹محمودي فاطمة الزهراء، النظام القانوني للاستثمار عن طريق الاستصلاح في التشريع الجزائري، مجلة القانون، جامعة معسكر، العدد 03، 2012، ص 348.

²نصت المادة 03 من القانون رقم 83-18 على أنه: "يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني، جزائري الجنسية، أن يمتلك أراض فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون".

³حورية فراح، المرجع السابق، ص 25.

المرشحين الوطنيين الحائزين على الجنسية الجزائرية من دون تمييز بين الجنسية الأصلية والمكتسبة أو حتى دون التعرض لحالات مزدوجي الجنسية، فالمهم بالنسبة للمشرع هو الجنسية الجزائرية¹.

2- شرط 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 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 الإجراءات اللازمة قصد إلغاء عقود التنازل المعنية إن وجدت أو إلغاء عمليات الاستفادة واسترجاع الأراضي المعنية وعليه يتعين على الجهات المعنية الحرص على الحفاظ عليها من أي عملية تحويل².

3- شرط قيام المستصلح باستصلاح الأرض وفق البرنامج المحدد: يجب على المترشح أن يقوم بعملية الاستصلاح خلال أجل 05 سنوات طبقاً 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 القانون³، وعليه فالمستصلح يلتزم بالقيام باستصلاح الأرض وفق برنامج يُعده هو وتصادق عليه الإدارة⁴، وفي حالة عدم تحقق هذا الشرط فإن عقد ملكية الأرض⁵ سوف يفسخ، هذا ويكون حجم مشروع الاستصلاح حسب مساحة الأرض الممنوحة ومدى توفر مورد الماء مع الأخذ بعين الاعتبار قابلية المستثمرة للحياة اقتصادياً، كما يمكن أن يرفق هذا البرنامج في بعض الأحيان بإنجاز محلات ذات

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 142.

² تعليمية رقم 553، المؤرخة في 11 نوفمبر 2009، المتعلقة بإلغاء التنازل عن الأراضي التي تم التنازل عنها في إطار القانون 83-18، الصادرة عن الوزارة الأولى، المنشورة في مجموعة النصوص، 2009، ص-ص 224-225.

³ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 132.

⁴ يراجع في ذلك الملحق رقم 01.

⁵ يراجع في ذلك الملحق رقم 02.

الاستعمال السكني مخصصة للمزارع ولعائلته، وبنائيات الاستغلال وكل ملحق عادي في المزرعة¹.

ثانيا: شروط خاصة بالأرض محل الاستصلاح: حتى تكون الأرض قابلة للاستصلاح يجب أن تتحقق فيها الشروط التالية:

1- أن تكون الأرض تابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة.

2- أن تكون الأرض واقعة في المناطق الصحراوية، وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 18 من قانون التوجيه العقاري 90-25 والتي تنص على: "الأرض الصحراوية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم"². بهذا استثنى المشرع حيازة الأراضي الفلاحية واستصلاحها بموجب المرسوم التنفيذي الأراضي التالية:

أ- الأراضي التابعة للقطاع الغابي: حسب نص المادة 13 من قانون التوجيه العقاري³.

ب- الأراضي ذات الوجهة الغابية: طبقا لنص المادة 14 من نفس القانون⁴.

ت- الأراضي العامرة والقابلة للتعمير: وهي تلك الأراضي الموجودة ضمن المحيطات العمرانية أو المخصصة للتعمير خلال مدة معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير⁵.

¹حورية فراخ، المرجع السابق، ص25.

²يراجع في ذلك نص المادة 18، من القانون رقم90-25، السالف الذكر.

³نصت المادة 13، من القانون 90-25، السالف الذكر، "الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة".

⁴نصت المادة 14 من القانون السالف الذكر على أنه، "الأرض ذات الوجهة الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتنفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار، أو الحرائق أو الرعي. وتشمل هذه الأراضي الاحراش والخمائل وتدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية".

⁵المادة 20-21 من القانون المذكور أعلاه.

ج-المساحات والمواقع المحمية مثل الحدائق ومواقع الآثار طبقا لنص المادة 22 من نفس القانون¹.

د-الأراضي التابعة للقطاع الخاص: وهي تلك الأراضي المعترف بملكيتها للخواص وهي مستثناة من حيازتها عن طريق الاستصلاح.

هـ-الأراضي الرعوية وذات الوجهة الرعوية: حسب ما نصت عليه المادة 11 من قانون التوجيه العقاري².

و-الأراضي التابعة للقطاع العسكري.

المطلب الثاني

مفهوم الامتياز

يعتبر الامتياز من الآليات الحديثة التي انتهجتها الدولة الجزائرية كآلية لمنح استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار في مجال الفلاحة، لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الامتياز من عدة نواحٍ هذا ما سنفصل فيه في الفرع الأول من هذا المطلب أما الفرع الثاني فنخصصه لدراسة شروط منح عقد الامتياز.

الفرع الأول

تعريف الامتياز

سنقوم بتعريف الامتياز لغة واصطلاحا ومن ثمة نحدد تعريفه في الفقه الإسلامي نختم لنصل إلى التعريف القانوني للامتياز وتفصيل ذلك فيما يتقدم من نقاط.

أولاً: المدلول اللغوي: الامتياز مشتق لغة من الميز، والميم والياء والزاي أصل صحيح يدل على تزييل الشيء من الشيء، وميزته تمييزا، امتازوا تميز بعضهم على بعض ويكاد

¹نصت المادة 22 من القانون رقم 90-25، على أنه " نظرا إلى اعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو معمارية، أو سياحية، أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، ويمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة".

²يراجع في ذلك نص المادتين 11 - 12، من القانون رقم 90-25، السالف الذكر.

يتميز غيظا أي يتقطع، وانماز الشيء أي انفصل عن الشيء¹. والميز والتمييز: هو الفصل بين المتشابهات، يقال مازه ويميزه ميذا وميزه، تميزا. قال تعالى {لِيَمِيزَ اللَّهُ الْخَبِيثَ مِنَ الطَّيِّبِ وَيَجْعَلَ الْخَبِيثَ بَعْضُهُ عَلَى بَعْضٍ فَيَرْكُمَهُ جَمِيعًا فَيَجْعَلَهُ فِي جَهَنَّمَ أُولَئِكَ هُمُ الْخَاسِرُونَ}².

يقول ابن منظور: الميز التمييز بين الأشياء، وميز الشيء أي فصل بعضه وتميز القوم وامتازوا وصاروا في ناحية، وفي قرآنه الكريم يقول {وَأَمَّا تَأْوُوا الْيَوْمَ أَيُّهَا الْمُجْرِمُونَ}³.

أي انفردوا عن المؤمنين، ويقال امتاز القوم (إذا تتحى عصابة منهم ناحية)⁴، والميز الرفعة وتميز القوم وامتازوا صاروا في ناحية، وقيل انفردوا والتمايز التحزب والتنافس وما زال أذى عن الطريق نجاه وأزاله، وانماز عن مصلاه تحول عنه⁵. وماز فلان على فضله على وامتاز الشيء بدا فضله على مثله⁶.

يتبين من خلال النظر في المعاني اللغوية المختلفة لكلمة الامتياز، أنها تدور حول معان عديدة، منها التنزيل، والتقطع، والانفصال، والعزل، والتباعد، والتفضيل والرفعة، والقوة وغيرها.

ولعل أقرب المعاني المقصودة بحق الامتياز معاني التفضيل والرفعة والانفراد، وهذه المعاني مراعية في الامتياز بالمعنى الفقهي والقانوني، لأن صاحب الحق الممتاز مفضل على غيره، وقد مكنه القانون من إعطاء ميزة القوة حتى صار مميذا عن غيره⁷.

¹ ابن فارس بن زكريا، أبي الحسن أحمد، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد لسلام محمد هارون، الجزء الخامس، دار الجبل، بيروت، الطبعة الأولى، 1990، ص289.

² الآية 37، من سورة الأنفال.

³ الآية 59، من سورة يس.

⁴ ابن منظور، لسان العرب، المرجع السابق، ص 4307.

⁵ الزبيدي، محمد مرتضى، تاج العروس، على شيري، الجزء الثامن، الطبعة الأولى، دار الفكر، بيروت، 1994، ص135.

⁶ إبراهيم أنيس داود وغيره، المعجم الوسيط، الجزء الثاني، دون طبعة، المكتبة الإسلامية، اسطنبول، دون سنة نشر، ص 893.

⁷ عبد الله محمد عبد الله، الامتيازات الاتفاقية على الديون في حالة الإفلاس والمقاصة، بحث منشور ضمن أعمال الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي المنعقدة في مايو 1990، الطبعة الأولى، من منشورات بيت التمويل الكويتي ص299.

ثانيا : المدلول الاصطلاحي: كلمة امتياز تعني في المفهوم القانوني ترخيص قانوني يمنح من الدولة بصفقتها الجهة المانحة للامتياز، إلى شخص طبيعي أو معنوي بصفته صاحب امتياز، وذلك من أجل استغلال أموال منقولة أو عقارية، لمدة محدودة وبمقابل مبلغ معين¹، حيث اعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة ولعله كما قال أهمها أيضا في الدول غير الاشتراكية، وعرفه على أنه: «عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة، بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي أو استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز»².

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ على أنه: «اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور، على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة مقابل الإذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق»³.

كما عرف جانب من الفقه في الجزائر عقد الامتياز على أنه : « عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير أو استغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدماً عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة، أي أن تسيير المرفق العام يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغاً مالياً، يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق»⁴.

¹ محمد الأعرج، نظام العقود الإدارية والصفقات العمومية وأحكام القضاء الإداري المغربي، منشورات المجلة المغربية العدد 73 سنة 2007، ص 65.

² محمد سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991، ص 108.

³ عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، 2002، ص 188.

⁴ عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55.

لكن ما يلاحظ أن جميع ما ذكر في هذه التعريفات لا يتماشى مع التعريف القانوني للامتياز المذكور في القانون 10-03 وذلك لأن الطرف المتعاقد مع الدولة منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره.

ثالثاً: المدلول القانوني للامتياز: يعتبر القانون رقم 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية أول من طبق نظام الامتياز في مجال العقار الفلاحي في الجزائر وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483. حيث سنتطرق إلى تعريف الامتياز ضمن قانون التوجيه الفلاحي ثم سنخرج إلى تعريفه في القانون 10-03.

1-تعريف الامتياز في إطار قانون التوجيه الفلاحي: عرف قانون التوجيه الفلاحي 08-16¹ الامتياز بنص المادة 03 في الفقرة الثانية منها بأنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة للشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية"².

نلاحظ بأن المشرع بموجب هذا القانون تخلى عن فكرة تأييد مدة حق استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الفلاحية.

2-تعريف الامتياز ضمن القانون 10-03: تناول المشرع الجزائري تعريف الامتياز في المادة الرابعة من القانون 10-03 كما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، مدة أقصاها أربعون سنة (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"³.

¹ القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2008.

² يرجع في ذلك نص المادة 03، من القانون السابق.

³ يرجع في ذلك نص المادة 04، من القانون رقم 10-03، السالف الذكر.

نلاحظ أن هذا التعريف كان مفصلا وواضحا أكثر من التعريفات السابقة خصوصا أن التعريف المذكور أعلاه أي التعريف الوارد في قانون التوجيه الفلاحي قام بتبيان أطراف العقد ومدته وكذلك بيّن طبيعة الأملاك الممنوحة والمقابل المالي لهذا العقد.

وبالمقارنة بين هذين التعريفين نلاحظ أن هناك نقاط تشابه واختلاف بينهما حيث تتمثل نقاط التشابه في أنه:

- كلا التعريفين ورد على أنه عقد¹.
- كلا التعريفين ورد على أن أحد أطرافه الدولة.
- كلاهما ورد على أنه عقد يمنح حق الاستغلال.
- كلا التعريفين ورد على أنه يكون مقابل دفع أتاوة سنوية².

ويمكن حصر نقاط الاختلاف في النقاط التالية:

- الشخص المستفيد: حيث أن في التعريف الأول اكتفى بذكر أنه شخص فقط أما التعريف الثاني حدد بدقة الشخص المستفيد وذكر أن الشخص المستفيد هو شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية.
- طبيعة الأملاك الممنوحة: إنّ التعريف الأول ذكر عبارة العقارات الفلاحية دون تفصيل واضح أما التعريف الثاني قد حدد أكثر طبيعة هذه الأملاك بذكره الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية.
- مدة العقد: التعريف الوارد في قانون التوجيه الفلاحي اكتفى بقول مدة محددة أما التعريف الثاني الوارد في القانون 10-03 بيّن المدة بالتدقيق بأنه يكون لمدة 40 سنة قابلة للتجديد.

¹ يراجع في ذلك الملحق رقم 03.

² محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص72.

- دفتر الشروط: التعريف الأول لم يذكر مسألة دفتر الشروط¹ على عكس التعريف الثاني الذي ذكره بدليل مجالات تطبيق هذا النظام الخاصة بالأراضي الفلاحية تشمل دفتر شروط².

الفرع الثاني

شروط منح عقد الامتياز

انطلاقاً من التعريف المذكور أعلاه الوارد في القانون 10-03 نتناول شروط منح عقد الامتياز التي بدورها تنقسم إلى شقين حيث سنتناول أولاً شروط منح عقد الامتياز المتعلقة بصاحب حق الامتياز، وثانياً سندرس الشروط المتعلقة بمحل الامتياز. وذلك بالاستناد إلى نصوص المواد 04، 05، 07، 19 من القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

أولاً: شروط منح عقد الامتياز المتعلقة بصاحب حق الامتياز: إن الدولة لا تمنح عقد الامتياز إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط في شخص المستفيد من هذا العقد نذكر أهمها:

1- أن يكون المستثمر شخصاً طبيعياً: من خلال القانون 10-03 نجد أن المشرع الجزائري اشترط على المستفيد من حق الامتياز أن يكون شخصاً طبيعياً، إذ لا يمكن للشخص المعنوي الاستفادة من أحكام هذا القانون مهما كانت طبيعتهم، والسبب في ذلك أنه يشترط في استغلال الأرض الفلاحية استغلالاً مباشراً وشخصياً، وهذا ما لا يمكن تطبيقه وتصوره على الشخص المعنوي³، وهذا ما تم تأكيده في المادة 04 من القانون 10-03 بنصها " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً..."⁴.

¹ يراجع في ذلك الملحق رقم 04.

² محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 73.

³ سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر-الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018، ص 164.

⁴ يراجع في ذلك نص المادة 04، من القانون 10-03، السالف الذكر.

2- أن يكون المستثمر متمتعاً بالجنسية الجزائرية: من خلال التطرق للقانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز نجد أن المشرع لم ينص على شرط الجنسية الجزائرية عند التطرق لشروط الامتياز إنما نص عليه في تعريف الامتياز في المادة 04 منه.

مما سبق يمكن القول أنه كان على المشرع الجزائري إدراج شرط الجنسية الجزائرية ضمن شروط الامتياز وليس ضمن التعريف، وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية، نلاحظ أنها دوماً تشترط أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من جنسية جزائرية¹، ومعنى هذا أن المشرع استبعد واستثنى المستثمر الأجنبي من استغلال هذا النوع من الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 04 من القانون 10-03 السالف الذكر على أن: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية...".

3- أن لا يكون المستثمر قد سلك سلوكاً معادياً للثورة الجزائرية: يستخلص من هذا الشرط النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة خاصة الفلاحية حيث أنه يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن لا يكون قد اتخذ سلوكاً غير مشرفاً أثناء ثورة التحرير الوطنية²، كما جاء في المادة 19 من القانون 10-03³.

4- أن يكون المستثمر من بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19: إضافة إلى ذلك فقد اشترط المشرع أن

¹أوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2013-2014، ص 19.

²أوكاشبي نوال، رابية ناجية، المرجع السابق، ص 20.

³ نصت المادة 19 من القانون رقم 10-03 على أنه: "لا يمكن أياً كان، وبأي صفة كانت، اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية بمتابعة للأمولاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني".

يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹، كما اشترط أن يكونوا قد وقوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19²(ملغى).

ثانياً: شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز: لقد نص المشرع على أن الامتياز يشكل نمط استغلال للأراضي الفلاحية المحددة في المادة 02 من القانون رقم 10-03، وهي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة للقانون 87-19³. مما يعني أن المشرع اشترط أن تكون الأراضي الفلاحية المستغلة عن طريق الامتياز ملك للدولة، واستبعد أصنافاً أخرى من الأراضي الفلاحية من نطاق تطبيق القانون رقم 10-03.

1- الأراضي المعينة بأحكام القانون رقم 10-03: إذ بحثنا في أصل ملكية الدولة للأراضي الفلاحية، وجدناها ذات مصدرين، أولهما الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية وتتألف من أربعة أنواع من الأراضي⁴ هي: الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، باستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأميمها بمقتضى الأمر رقم 71-73 والأراضي المتعلقة بالعرش⁵، والأراضي المهملة والأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة بلا ورثة، التي ظهرت بعد الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي توجد بها هذه الأملاك.

¹يراجع في ذلك نص المادة 05، من القانون رقم 10-03، السالف الذكر.

²القانون رقم 87-19، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الملغى بالقانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

³يراجع في ذلك نص المادة 03، من القانون رقم 10-03، السالف الذكر.

⁴يراجع في ذلك نص المادة 19، من الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 97، لسنة 1971.

⁵ عندما صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 استثنائها من عملية الاسترجاع، ذلك أنها كانت مدمجة في صندوق الثورة الزراعية، وبصدور القانون رقم 95-26، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، نص في مادته 13 على تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش...".

أما المصدر الثاني فهو الأراضي التابعة للتسيير الذاتي في الفلاحة¹، والمقننة بموجب المرسوم رقم 62-02² المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، والتي تبلغ مساحتها حوالي 3/1³ المساحة الصالحة للزراعة، وتتركز بالخصوص في الأراضي الفلاحية الخصبة، التي غادرها المعمرين نتيجة الهجرة الجماعية لهم بعد الإعلان عن الاستقلال. بحيث بادر العمال الزراعيون المحليون، بالاستيلاء على هذه المزارع والحلول محل المعمرين، وقد بلغ عدد هذه المزارع 1953 مزرعة إلى غاية صدور القانون رقم 87-19.

كما سمح المشرع بتوسيع نطاق تطبيق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة، وهي تلك الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة، وغير الخاضعة لأي نظام قانوني بتاريخ تطبيق الامتياز عليها، وتمنح هذه الأراضي حسب ثلاث وضعيات⁴:

فإذا كانت قطعة الأرض لا تتجاوز 10هـ، فيتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة، تتكفل بدراسة المشاريع المقدمة وترتيبها حسب قابليتها للحياة الاقتصادية، وبعد ذلك تمنح الأراضي للحائزين على الشهادات أو الذين لهم علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات وكذا أبناء الفلاحين الذين قاموا بالممارسة في الميدان.

وبالنسبة للأراضي التي تتجاوز مساحتها 10هـ، ولا تقل مساحة عن المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁵، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية

¹ كانت هناك ازدواجية في نظام الاستغلال خلال تلك الفترة أراضي فلاحية تابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة، وأخرى يطبق عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، فألغاه قانون التوجيه العقاري رقم 95-26، المعدل لقانون التوجيه العقاري (المادة 75).

² المرسوم التنفيذي رقم 62-02، المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، المتضمن لتنصيب لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 01، لسنة 1962.

³ عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 203.

⁴ كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 60.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 76، لسنة 2010.

التابعة للأحكام الخاصة للدولة وعلى الطالب إرفاق طلبه بعرض للمشروع ودراسة ومخطط استثمار.

كما تم بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 108¹، المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، إخضاع الأراضي التي كانت معنية بأحكام القانون رقم 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا تلك الخاضعة للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 السابق ذكره إلى الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، المكرس في القانون رقم 10-03. حيث أكدت المديرية العامة للأحكام الوطنية على أن أصحاب الامتياز الخاضعين لأحكام هذا المنشور، يستفيدون من نفس التحفيزات التي يستفيد منها أصحاب الامتياز الذين تحكمهم بنود القانون رقم 10-03.

2- الأراضي المستثناة من مجال تطبيق القانون رقم 10-03: هي نفسها الأراضي التي استثناها القانون رقم 87-19 (الملغى) من مجال تطبيقه، وتتمثل في الأراضي المخصصة للمزارع النموذجية التي تجرى فيها التجارب، وفي حقيقة الأمر فإن هذه المزارع هي مؤسسات زراعية قائمة بذاتها هدفها ربحي أكثر منه بحثي أو علمي، أو المزارع التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي أو تلك التابعة لمعاهد التنمية².

وبصدور القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي نص في مادته 19 على أن: " تحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز المهام المسندة إليها عن طريق التنظيم" ليصدر فعلاً المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية³. وحسب المادة 02 من المرسوم تتولى هذه المؤسسات مهمة تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين

¹ المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

² يراجع في ذلك نص المادة 04، من القانون رقم 87-19، السالف الذكر.

³ المرسوم التنفيذي رقم 11-06، المؤرخ في 10 جانفي 2011، المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 02، لسنة 2011.

والإرشاد، وحسب المادة 04 منه، تستغل هذه الأراضي عن طريق عقد الامتياز المنظم بأحكام هذا المرسوم. كما تخرج من نطاق تطبيق القانون رقم 10-03 الأراضي الفلاحية الوقفية حيث تخضع في استغلالها لأحكام القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم السالف الذكر وكذا المراسيم التنفيذية له.

خلاصة الفصل الأول:

مما نستخلصه في نهاية هذا الفصل أن للعقار الفلاحي أهمية كبيرة، لذلك اهتم به المشرع وأعطاه أولوية كبيرة من خلال الأنظمة التي اتبعتها لتشجيع الاستثمار في هذا المجال باعتبار أن الأراضي الفلاحية مورداً طبيعياً هاماً على المستوى المحلي والدولي لتحقيق التنمية في الدول فهي مصدر أساسي للإنسان والحيوان.

ويتدخل الإنسان بوسائل مختلفة بحرثة الأرض والاهتمام بها في فترات معينة سنوياً أو على مدار السنة ولا يدخل ضمن الأراضي الفلاحية إلا الأراضي المنتجة، وتصنف الأراضي إلى تصنيف تقني وهو الذي صنف الأراضي الفلاحية بناءً على العوامل التي تتحكم فيها كخصوبة التربة والمناخ والسقي، والتصنيف الآخر هو التصنيف القانوني الذي قسم الأراضي الفلاحية إلى أراضي تابعة للأحكام الوطنية الخاصة والأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة والأراضي الوقفية.

كما تطرقنا في هذا الفصل أيضاً إلى أهم نظامين لاستغلال الأراضي الفلاحية وهما نظامي الاستصلاح والامتياز، فالأول هو كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة وصالحة للاستغلال وفق شروط أوجبها المشرع الجزائري منها ما تخص الأرض المعنية بالاستصلاح ومنها ما يخص المستصلح نفسه، أما الامتياز فهو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة للشخص حق استغلال الأراضي الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية يكون المستثمر صاحب الامتياز من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من الجنسية الجزائرية ولديه حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة بناءً على دفتر شروط محدد مسبقاً.

الفصل الثاني

أليات الاستصلاح عن طريق الامتياز

الفصل الثاني

آليات الاستصلاح عن طريق الامتياز

إن نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، حيث يعتبر هذا المرسوم بداية تبلور فكرة التزاوج بين الاستصلاح والامتياز معا، وذلك تماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي حصلت في العملية التنموية الشاملة التي تعرفها البلاد¹، ثم في سنة 2017 وبموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المتضمن الاستفاد من العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز عدلت بعض الجوانب لأسلوب الاستصلاح عن طريق الامتياز فيما يخص الاجراءات اللازم اتباعها وغيرها من الأمور.

حيث أنه وبموجب هذا المنشور نستنتج أن ملكية الرقبة هنا تبقى للدولة، ويخص هذا الاستثمار المشاريع المصغرة ومشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى.

لذلك سننترق في هذا الفصل إلى آليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-483 في المبحث الأول، وفي المبحث الثاني سننترق إلى استصلاح الأراضي الفلاحية في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 1839.

¹ نعيمة حاجي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، تبسة، الجزائر، 2018، ص402.

المبحث الأول

استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم 97-483.

تهدف سياسة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، إلى توسيع الأراضي الزراعية لرفع مستوى الإنتاج، وتحقيق الاكتفاء الذاتي من الغذاء وذلك من خلال تشجيع الفلاحين عن طريق منح حق الانتفاع بتلك الأراضي الفلاحية لهذا نجد المشرع الجزائري قد أولى أهمية كبيرة في هذا المجال، وذلك من خلال النصوص القانونية المنظمة له، ومن بين الطرق التي اتبعتها هذا الأخير في استغلال الأراضي الفلاحية هي استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في إطار الامتياز، وقد نظم المشرع هذه الطريقة في إطار المرسوم رقم 97-483، وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث تبيان مفهوم الاستصلاح في إطار الامتياز من خلال هذا المرسوم في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني سنتطرق لشروط وإجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار هذا المرسوم.

المطلب الأول

مفهوم الاستصلاح في إطار الامتياز من خلال المرسوم 97-483.

نتيجة للأزمة الاقتصادية وتدهور الأوضاع السياسية والاقتصادية للبلاد في فترة التسعينيات، أدى هذا الأمر إلى ضرورة استغلال كل الثروات الأخرى، التي من بينها العقار الفلاحي حيث استحدث المشرع آليات جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، للنهوض قُدمًا باقتصاد البلاد ومن بين هذه الآليات آلية استصلاح الأراضي الفلاحية طبقًا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483، حيث سنتعرض لمفهوم هذه الآلية من خلال هذا المطلب حيث قسمناه إلى ثلاثة فروع درسنا في الأول تعريف هذه الآلية والفرع الثاني تحديد خصائصه، لنخلص في الفرع الثالث إلى تحديد مجال تطبيق هذا المرسوم.

الفرع الأول

تعريف الاستصلاح في إطار الامتياز

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مرحلة انتقالية في مجال تسيير العقار الفلاحي بدل فكرة حق الانتفاع الدائم التي أثبتت فشلها، وبذلك فإن هذا المرسوم بلور فكرة التزواج بين نظامي الاستصلاح والامتياز معا.

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الاستصلاح على أنه "يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها"¹، كذلك عرفته المادة 02 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-483 على أنه: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليه أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضٍ متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية"². إذاً يمنح الامتياز في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

مما نستخلصه من نص المادتين أن الاستصلاح في إطار الامتياز من خلال هذا المرسوم، هو حق الانتفاع بالأراضي الجبلية والسهبية والصحراوية التابعة للأملك الوطنية الخاصة لمدة معينة من الزمن يكون لكل شخص طبيعي أو معنوي، تتوفر فيه الشروط اللازمة والمنصوص عليها في المرسوم رقم 97-483، وذلك من خلال استثمار الأملاك الوطنية الخاصة لجعلها منتجة ومربحة.

وهذا الاستصلاح يكون من خلال منح الامتياز للمستفيد، ويكون له الحق في حيازة الملكية العقارية لاستصلاح تلك الأراضي الفلاحية وتثمينها، وذلك بتوسيع الأراضي الزراعية للرفع من مستوى الإنتاج المحلي والوطني في نفس الوقت، واستغلالها استغلالاً عقلانياً ومثمراً وجعلها أرضاً فلاحية منتجة للمحاصيل التي تعود بالنفع على الفرد والمجتمع.

¹ يراجع في ذلك نص المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

² التعليمات الوزارية رقم 6016، المؤرخة في 05 نوفمبر 2011، المتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الانتفاع، الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية، منشورة في مجموعة النصوص، لسنة 2011.

الفرع الثاني

خصائص الاستصلاح عن طريق الامتياز

نظام الاستصلاح في إطار الامتياز كغيره من الأنظمة الأخرى لاستغلال الأراضي الفلاحية يتمتع بمجموعة من الخصائص نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 97-483 سنحاول تبيانها في هذا الفرع فيما يتقدم من نقاط.

أولاً: كونه عقد إداري: ويستند هذا التكيف إلى صيغة النص التي تعرف الامتياز على أنه تصرف يصدر عن الدولة وهي إشارة إلى تبني المشرع للمعيار العضوي عند تحديد أطراف العقد من الدولة مانحة الامتياز ومن الشخص الطبيعي أو المعنوي الخاضع للقانون الخاص كصاحب الامتياز¹.

ثانياً: كونه عقد مؤقت: حيث يبرم العقد لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر شروط تعده الدولة مانحة الامتياز والأغلب أن تقدير المدة يخضع للإرادة المنفردة للدولة رغم أن المرسوم السالف الذكر يكتفي بالنص على منح الامتياز لمدة معينة ومتغيرة حسب طبيعة عملية الاستصلاح، الأمر الذي يعني ترك المسألة لاتفاق الطرفين، أو لظروف عملية الاستصلاح، لكن هذا التفسير من الممكن إثبات عكسه بما أن الإدارة هي السلطة المكلفة بتقدير آجال برنامج الاستصلاح، وبالتالي فتحديد المدة اختصاص أصيل لها².

ثالثاً: كونه عقد ذو محل معين: يتمثل في استصلاح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتواجدة تحديداً في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، كما أن ضبط حدود المساحة محل الاستصلاح يخضع لنص تنظيمي خاص تصدره الدولة مثلما تنص على ذلك المادة 05 من المرسوم السالف الذكر³.

¹يراجع في ذلك نص المادة 03، من مرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

²يراجع في ذلك نص المادة 04، من نفس المرسوم.

³عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص-ص 274-275.

الفرع الثالث

مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 97-483.

نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 على أنه: " عملا بأحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، المعدلة والمتممة بأحكام المادة 148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 والمتضمن قانون المالية لسنة 1996 والمذكور أعلاه يحدد هذا المرسوم كيفية منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه واحتمال تحويل هذا الامتياز إلى تنازل"¹.

كذلك نصت المادة 03 من ملحق دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل، على أن "الأراضي القابلة لأن تكون موضوع امتياز، يجب أن تكون من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ويجب أن تكون مضبوطة الحدود وفقا للبطاقة التعريفية المصادق عليها بقرار من الوزراء المكلفين بالفلاحة، والري، والمالية"².

مما نستخلصه من نص المادتين هو أن مجال تطبيق الاستصلاح في إطار الامتياز من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-483، يتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وحسب نص المادة 18 من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية نجدها نصت على أن "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تمتلكها الدولة"³، ويجب أن تكون تلك الأراضي محل امتياز والواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية، كذلك يجب أن تكون مضبوطة الحدود وفقا للبطاقة التعريفية المصادقة عليها طبقا لقرار وزاري مشترك بين وزير الفلاحة ووزير الري ووزير المالية.

¹يراجع في ذلك نص المادة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

²يراجع في ذلك نص المادة 03، من التعليمات الوزارية رقم 6016، السالفة الذكر.

³يراجع في ذلك نص المادة 18، من القانون رقم 90-30، السالف الذكر.

لكن بالرجوع إلى المنشور الوزاري المشترك رقم 323¹، المؤرخ في 29 جوان 1999 المتعلق بكيفيات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، الذي جاء لتوضيح كيفية تطبيق هذا النظام، حيث نجده قد شمل مجالات أخرى غير الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

فإن استصلاح المحيط المعني يمكن أن يتم فوق كل الأراضي التي يحتويها، مهما كان وضعها القانوني (أمالك خاصة للدولة، أو مملوكة ملكية خاصة عندما تتواجد هذه الأخيرة داخل المحيط المعني، أو أملاك عامة للدولة)، حيث نلاحظ خروج المنشور عن دوره المتمثل في شرح وتبيان كيفية تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483، إلى إقرار أحكام جديدة في خرق صريح لقاعدة توازي الأشكال هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن ضم الأملاك الوطنية العامة لهذا النظام يتنافى في الحقيقة مع مضمونه الذي يشمل التنازل عن هذه الأراضي في حالة استصلاحها وتوفر شروط هذا التنازل، فكما هو معروف لا يمكن التنازل عن الأملاك الوطنية العامة لأنها مشمولة بالحماية الثلاثية².

نستخلص من هذا المنشور أن نظام الاستصلاح يشمل الأملاك الغابية أيضاً والتي تعتبر أملاك وطنية عامة، لاسيما وأن المرسوم التنفيذي رقم 97-483 تطرق إلى استصلاح الأراضي الجبلية التي تكون عادة عبارة عن غابات في المناطق الشمالية للبلاد لا سيما وأن الأملاك الغابية يمكن استصلاحها وفقاً للنصوص المنظمة لهذا المجال وبذلك فإن المنشور أراد توسيع مجال تطبيق هذا النظام لكن كان على المشرع احترام قاعدة توازي الأشكال³.

¹ المنشور الوزاري المشترك رقم 323، المؤرخ في 29 جوان 1999، المتعلق بكيفيات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

²يراجع في ذلك نصوص المواد 03-04-12، من القانون رقم 90-30، السالف الذكر.

³محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 109.

المطلب الثاني

أحكام الاستفادة من استصلاح الأراضي في إطار المرسوم رقم 97-483.

إن عملية استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-483 تكون بالمباشرة في عملية أشغال الأرض لكي تصبح منتجة كأشغال تعبئة المياه وتنقية الأرض والتجهيز والسقي والغرسة وكل عمل من شأنه المساهمة في استصلاح هذه الأرض لكي تصبح قابلة للزراعة، لكن للحصول على هذه الأرض واستصلاحها هناك إجراءات قانونية يجب أن يتبعها المستفيد قصد حصوله على الأرض وهناك شروط أيضا يجب أن تتوفر في الشخص المستفيد والأرض المراد استصلاحها كذلك نجد أنه يترتب على عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح آثار، كل هذا سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب بداية بشروط وإجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسننتظر فيه إلى آثار عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح وإمكانية تحويله لعقد تنازل.

الفرع الأول

شروط وإجراءات الاستفادة من الاستصلاح

يعتبر نظام استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، من الأمور المستحدثة في السياسة العقارية الجزائرية منذ الاستقلال، إذ كان الاستصلاح يخص الأراضي الصحراوية فقط دون غيرها، لكن جاء المرسوم رقم 97-483 وضم الأراضي السهلية والجبلية، حيث أنه حتى يتمكن الراغب المترشح من الاستفادة من هذا النظام وجب توفره على مجموعة من الشروط قد نص عليها المرسوم السالف الذكر، وبعد توفر هذه الشروط وجب اتباع الإجراءات اللازمة للحصول على عقد الامتياز، حيث سندرس في هذا الفرع الشروط الواجب توفرها في الشخص المستفيد والأرض المراد استصلاحها، وكذلك الإجراءات اللازمة للحصول على منح الامتياز فيما يتقدم من نقاط.

أولاً: شروط الاستفادة من الاستصلاح في إطار الامتياز: تتنوع الشروط المتعلقة بالاستفادة من حقوق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483 بين تلك المتعلقة بالشخص المستفيد من جهة وتلك التي تتعلق بالأرض موضوع حق الامتياز من جهة أخرى.

1- الشروط المتعلقة بالشخص المستفيد: نصت المادة 05 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز القطع الأرضية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، بمقابل طبقاً لأحكام هذا المرسوم.

يمكن أن يحول الامتياز الممنوح للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية والأشخاص المعنويين الذين يكون كل المساهمين من بينهم ذوي جنسية جزائرية إلى تنازل بمقابل طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ولأحكام هذا المرسوم"¹.

مما نستخلصه من استقرائنا لنص المادة المذكورة أعلاه أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وأن يكون ذو جنسية جزائرية في حالة تحول الامتياز إلى تنازل، إذ يجوز أن يُمنح 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 الحاملين للجنسية الجزائرية دون غيرهم، كما يجب أن يكون من السكان المحليين فمحيطات الاستصلاح في ولاية سطيف مثلاً يستفيد منها سكان الولاية دون غيرهم باستثناء بعض الحالات التي تستدعي تحقيق المصلحة العامة، أين يُمنح الامتياز لغير السكان المحليين"².

2- الشروط المتعلقة بالأرض موضوع حق الامتياز: تنص المادة 03 من ملحق دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويل الامتياز إلى تنازل على أنه "الأراضي القابلة لأن تكون موضوع امتياز يجب أن تكون من الأملاك الوطنية الخاصة

¹يراجع في ذلك نص المادة 05، من المرسوم رقم 97-483، السالف الذكر.

²نعيمية حاجي، المرجع السابق، ص 403.

التابعة للدولة، ويجب أن تكون مضبوطة الحدود وفقاً للبطاقة التعريفية المصادق عليها بقرار الوزراء المكلفين بالفلاحة، والري، والمالية¹.

يمكن القول من خلال نص هذه المادة أن الأرض يجب أن تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وليست من أملاك الخواص أو الأملاك الوقفية أو الأملاك الوطنية العامة في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية، كذلك يجب أن تكون موضوعاً للامتياز ويجب أن تكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية أي أنه يكون محيط فلاحي محدد المساحة والموقع، وتكون للأرض بطاقة تعريفية فحتى تستصلح الأرض يجب أن تكون من محيطات الاستصلاح ويجب أن تتوفر فيها المواصفات الجيولوجية الملائمة، من حيث نوعية التربة جيدة أو خصبة، صالحة للزراعة أم لا، والمياه التي ستسقى بها الأرض، نسبة الملوحة، وكذا المناخ الذي سوف يتم فيه الاستصلاح للأرض الممنوحة، هل يصلح للزراعة فيه أم لا.

ثانياً: الإجراءات المتبعة والهيئات المساهمة للاستفادة من الاستصلاح: وهي نوعان إجراءات تتم على المستوى الوطني وإجراءات تتم على المستوى المحلي.

1- على المستوى الوطني: تتمثل في تحديد محيطات الاستصلاح ويتم ذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية بناءً على معايير تقنية واقتصادية، مع مراعاة قواعد حماية المحيط طبقاً لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 2483-97.

¹يراجع في ذلك نص المادة 03، من التعليمات الوزارية رقم 6016، السالفة الذكر.

²يراجع في ذلك نص المادة 04، من المرسوم التنفيذي رقم 483-97، السالف الذكر.

2- على المستوى المحلي: تتوزع محيطات الاستصلاح على المستوى الوطني، لذلك فالمصالح الفلاحية لكل ولاية تقوم بإعداد برامج الاستصلاح حسب المحيطات الداخلة في إقليمها، كما تحدد عدد الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من هذه المشاريع قياساً على المساحات والمحيطات، ثم تتم الإجراءات التالية¹:

أ- تقديم طلب الاستفادة من الامتياز: على المترشحين الراغبين في الاستفادة من الامتياز تقديم طلب مرفوق بملف لدى رئيس الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة التابع لها يتضمن طبقاً لأحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 على ما يلي:

- طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها.
 - استمارة دفتر الشروط المستكمل للمعلومات.
 - ملف تقني واقتصادي يتكون من: كشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح، خطة إنجاز أشغال الاستصلاح، 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 التزاماً يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح².

ب- دراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة: تحول الملفات الخاصة بالمترشحين إلى اللجنة الولائية على مستوى المصالح الفلاحية، وبعد قبول الملفات تحول إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليصادق عليها باعتباره الممول الرئيسي لمشاريع الاستصلاح.

¹نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 404.

²يراجع في ذلك نص المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

ج- تحرير عقود الامتياز: يتم تحرير عقود الامتياز من قبل مديرية الأملاك الوطنية على مستوى الولاية ثم يتم شهرها بالمحافظة العقارية بعد دفع رسوم التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب، وتُعد عقود الامتياز سارية المفعول من تاريخ إجراء الشهر¹.

بعد إرسال الطلبات للجنة الولائية تقوم بدراستها وتبدي رأيها بالقبول أو القبول بتحفظ وفي هذه الحالة لدى المترشح أجل شهر واحد فقط من تبليغه بالتحفظ لرفع التحفظ، أو برفض الترشيح مع التبرير، وفقا لنص المادة 07 من القرار الوزاري المشترك رقم 78² المحدد لتشكيل اللجنة وعملها، وحدد ذات القرار أجل شهر واحد للجنة من أجل ابلاغ قرارها في الملفات حيث يسري هذا الأجل من تاريخ اجتماعها، ويرجع هذا إلى أن اجتماعات اللجنة يدعو إليها الرئيس كلما دعت الضرورة لذلك وليست مرتبطة بأجال إيداع ملف الترشيح³ وفي حالة قبول طلب الترشيح، يرسل الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد تحرير مقرر (قرار) يتضمن الترخيص بالامتياز (يسمح بالحصول على امتياز الأرض) من طرف إدارة الأملاك الوطنية وفقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483⁴ خلال 15 يوما من تاريخ إرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية يبلغ مقرر (قرار) الاستفادة إلى المعني ويرسل هذا المقرر مرفقا بدفتر الشروط والملف إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية المختص إقليميا لتحرير عقد الامتياز، وهنا نجد تعارض آخر بين مقتضيات المرسوم التنفيذي من خلال الفقرة الثانية للمادة 08 منه والفقرة الثانية من المادة 08 للقرار الوزاري المشترك، حيث أن المادة 08 من المرسوم تتحدث على إمضاء دفاتر الشروط من طرف المترشح ومدير الأملاك الوطنية، حيث يبين في آخره أنه تم المصادقة عليه بين صاحب الامتياز ومدير الأملاك الوطنية، بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك رقم 78 نجد أنه تكلم عن

¹ مع الإشارة إلى عقود الامتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 هي عقود إدارية تنطبق عليها القواعد نفسها بالنسبة للعقود الإدارية المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، مع اختلاف من حيث التوقيت والديمومة.

² القرار الوزاري المشترك رقم 78، المؤرخ في 08 مارس 2000، المتعلق بإنشاء لجنة مختصة تتولى ابداء الرأي حول تأهيل المشاريع للتمويل في إطار برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح حق الامتياز.

³ يراجع في ذلك نص المادة 04، من القرار الوزاري المشترك رقم 78، السالف الذكر.

⁴ يراجع في ذلك نص المادة 08، لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

إمضاء دفتر الأعباء بين المترشح والهيئة العامة للامتيازات الفلاحية (بخصوص المناطق الجبلية والسهبية) أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية حسب الحالة، وهو تناقض كان ينبغي عدم الوقوع فيه ليلبغ هذا الأخير بعقد الامتياز في أجل لا يتجاوز 15 يوماً بعد إرسال الملف الذي يتضمن قرار الاستفادة¹.

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

- منظمة الأغذية والزراعة **FAO**: والتي تساهم في تدعيم برنامج استصلاح الأراضي عن طريق حق الامتياز بمقدار 352.000 دولاراً أمريكياً، انطلاقاً من سنة 2000م، بناءً على اتفاقية مبرمة بين وزارة الفلاحة وهذه المنظمة².

إضافة إلى إنشاء هيئة خصيصاً بهدف دعم مشاريع الاستصلاح عن طريق عقود الامتياز على المستوى الوطني تتمثل في:

- مؤسسة الامتيازات الفلاحية: وهي عبارة عن شركة مساهمة تخضع للقانون التجاري قد نشأت بناء على اجتماع مجلس مساهمات الدولة، بتاريخ 23 ديسمبر 1997، يتمحور دورها حول منح المساعدات المالية لإنجاز المشاريع³.

الفرع الثاني

آثار عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح وإمكانية تحويله لعقد تنازل

يترتب على عقد الامتياز دفع إتاوة سنوية حددتها المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، أما عن مدة عقد الامتياز فلم يحددها المرسوم ولا دفتر الشروط بل تركها لاتفاق الطرفين وفقاً للمادة 07 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم مع قابلية العقد للتجديد

¹ محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 110.

² Le projet FAO portant appui au programme de mise en valeur des terres la concession, p 89.

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 405.

حيث اكتفى المرسوم بذكر أنها لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح¹ بينما تكون مدة إنجاز برنامج الاستصلاح هي تلك التي يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة الذي تعينه وزارة الفلاحة مع إمكانية تعديله، وهذا الاختلاف راجع أساساً إلى الاستفادة من الامتياز حيث لجأت الإدارة إلى تحديد مدة الاستصلاح من أجل ضمان الاستثمار الحقيقي في هذه المناطق وعدم الاكتفاء بشغل الأراضي والتماطل في استصلاحها، بينما مدة الامتياز فهي تشمل مدة الاستصلاح ومدة الاستغلال والانتفاع معاً، فإذا كان المستثمر أجنبياً فهو لا يستطيع تملك الأرض وبالتالي يمنحه حق الانتفاع بها وفقاً لعقد الامتياز، بينما إذا كان جزائري الجنسية فإنه يمكن له امتلاكها بمجرد الانتهاء من برنامج الاستصلاح دون الانتظار إلى حين انتهاء عقد الامتياز². وبهذا الأسلوب يكون الاستثمار الحقيقي والتنمية المستدامة³.

في حالة الإخلال بعقد الامتياز كعدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته أو عدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها مثل الأيجار من الباطن أو التنازل للغير أو تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية أو عدم دفع الاتاوة السنوية⁴.

حيث يتحمل المستفيد في هذه الحالة الانتهاء الإداري لاتفاقية الامتياز (الفسخ) عن طريق القضاء، وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 18 من نفس المرسوم، وهذا لتوفير ضمانات أكثر للمستثمرين خاصة الأجانب، ويمكن أيضاً أن يكون الفسخ اتفاقي إما بين الطرفين أو بطلب من صاحب الامتياز وفق نص المادة 18 من نفس المرسوم⁵.

¹يراجع في ذلك نص المادة 09، من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

²يراجع في ذلك نص المادة 07، من نفس المرسوم.

³محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 110.

⁴يراجع في ذلك نص المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

⁵راجع في ذلك نص المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

أما التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض موضوع الامتياز يكون وفقاً للفقرة الثانية من المادة 05 للمرسوم وهي المتعلقة بالأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الذين يكون جميع المساهمين فيهم ذوي جنسية جزائرية، ويكون ذلك بمقابل القيمة الحقيقية للأرض ووفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية التابعة لها¹، بموجب عقد إداري تصدره مديرية أملاك الدولة في حدود القطعة المستصلحة، وما يمكن ملاحظته من خلال هذا المرسوم أن إجراءات التنازل لم يتناولها النص بالتفصيل اللازم مما يجعل إدارة الأملاك الوطنية تتماطل في إجراءات التنازل وتتحجج بمختلف المبررات من أجل عدم تحرير عقد التنازل، وهذا ما يسبب عزوف لدى الراغبين في استصلاح الأراضي حيث كان من الأجدر على المشرع أن يفصل في هذه النقطة أكثر لتقادي اللبس والغموض وتماطل الإدارة ولضمان عدم ضياع حقوق المستثمرين².

فعملية تحول عقد الامتياز إلى تنازل لصالح صاحب الامتياز عن القطعة الأرضية موضوع إنجاز برنامج الاستصلاح هي التي تضيء على عقد الامتياز ذاتية تميزه عن باقي العقود فإذا كان عقد الامتياز في القانون الإداري لا يخول لصاحبه إلا الانتفاع بالشيء لمدة معينة ومقابل إتاوة سنوية، فإن المرسوم أضاف إمكانية تحويله إلى تنازل من أجل تشجيع المواطنين على مثل هذه المشاريع، ويكون التنازل حافزاً لهم لاستصلاح الأرض، وتكون الدولة متأكدة من حسن نية المستفيد التي تتجلى من خلال إتمامه لبرنامج الاستصلاح الموكل له³.

في الأخير فإن هذا النظام قد تم إلغاؤه ضمناً بمجرد صدور قانون التوجيه الفلاحي 08-16 والنصوص التنظيمية المتعلقة به، وعوض بداية بالمنشور الوزاري المشترك

¹ يراجع في ذلك نص المادة 08، لدفتر الشروط المرفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483، السالف الذكر.

² محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 111.

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 405.

رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات¹، ثم بالمنشور الوزاري رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز².

يعاب على المشرع في هذا المجال أنه ألغى نظام كان منصوص عليه في مرسوم تنفيذي ليتم تعويضه بنظام منصوص عليه في منشور وزاري مشترك، حيث كان من الأفضل أن يتم تحويل هذه المناشير إلى مراسيم تنفيذية ليكون لها قوة وانتشار أكبر بنشرها في الجريدة الرسمية وتوفر ضمانات أكثر للمستثمرين في هذا المجال.

المبحث الثاني

استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار المنشور الوزاري رقم 1839

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-16 الصادر في 03 أوت 2008 والمتعلق بالتوجيه الفلاحي، وفي إطار المبادئ التوجيهية التي أرستها الحكومة من أجل إدراج الفلاحة في صميم سياستنا الاقتصادية بهدف دعم الانتقال إلى نموذج تنموي جديد وإعداد المستقبل للأجيال المقبلة بإعتبار الفلاحة بديل للمحروقات، تم منذ عام 2011 وضع آلية تسمح بالحصول على الأراضي الفلاحية، من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء المستثمرات المخصصة للفلاحة وتربية المواشي الذي تم تعديله واستكمالته بمنشور وزاري مشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتعلق بالحصول على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة للاستثمار في مجال استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

¹ المنشور الوزاري المشترك رقم 108، السالف الذكر.

² يراجع في ذلك الملحق رقم 05.

يهدف مشروع المنشور الوزاري المشترك إلى تكييف وتعديل نظام وإجراءات الحصول على الأراضي الفلاحية، المخصصة للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، مع مراعاة المتطلبات الاقتصادية المتمثلة في تطوير وتنويع الإنتاج الوطني مع توفير فرص عمل في المناطق المستهدفة، خاصة في الهضاب العليا والجنوب.

للقيام بذلك ولضمان مراعاة المصالح في المجال الفلاحي، تم تحديد فئتين من المشاريع الاستثمارية وهما المشاريع الفلاحية المصغرة ومشاريع الاستثمارات الكبرى وهذا ما سندرسه في هذا المبحث انطلاقاً من المشاريع الفلاحية المصغرة في المطلب الأول وسنتطرق إلى مشاريع الاستثمار الفلاحي الكبرى في المطلب الثاني.

المطلب الأول

المشاريع الفلاحية المصغرة

يعتبر العقار الفلاحي من القطاعات الرئيسية في البلدان الاقتصادية بما فيها الجزائر لكون الأراضي الفلاحية مصدر للثروة الغذائية وهناك عدة تشريعات تناولت الأحكام التي تضبط العلاقة بين الأرض والفلاح خاصة تلك الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، لذلك اعتمدت الدولة على عدة مشاريع للنهوض بالاقتصاد الوطني من بينها المشاريع الفلاحية المصغرة ونقصد بها كل مشروع فلاحي ينجز في قطعة أرضية لا تتعدى مساحتها 20 هكتارا (أرض قابلة للاستصلاح)، ويهدف إلى تطوير زراعة البقوليات أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فورياً أو على المدى القصير، وأن تكون متوسط تكلفته لا تتجاوز 10 مليون دينار جزائري¹.

¹المنشور الوزاري رقم 1839، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز، السالف الذكر.

حيث سندرس في هذا المطلب شروط الاستفادة من هذا النوع من المشاريع وإجراءات ذلك والمزايا الممنوحة فيها من خلال تحديد شروط الاستفادة من هذا النظام أولاً، ثم نعرض إلى إجراءات الاستفادة من المشاريع الفلاحية المصغرة وآثار ذلك ثانياً.

الفرع الأول

شروط الاستفادة من المشاريع الفلاحية المصغرة

نلاحظ أن المنشور الوزاري رقم 1839 المتضمن استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، لم يحدد هذه الشروط ولكن بإمكاننا أن نستشف ذلك، وهي أن يكون شخص طبيعي أو معنوي¹، يمارس نشاط فلاح مع الأخذ بالحسبان القدرات العلمية والمالية والتقنية مع اعتبار طبيعة المشروع المقدم ونجاعته مع منح الأولوية للفلاحين والمربين وأبنائهم الذين يعملون في مجال الفلاحة والمقيمين في مكان تواجد المحيط وأصحاب التأهيل أو التكوين الذي له علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات ومتخرجي التكوين الجامعي أو المهني في مجال الفلاحة².

أي أنه يجب على المستفيد من المشاريع الفلاحية المصغرة أن يتمتع بمجموعة من الشروط تتمثل في كونه شخص طبيعي أو معنوي على حد سواء وذلك بالرجوع للقواعد العامة من القانون المدني في نص المادتين 25 و 49 حيث عرفت المادة 25 الشخص الطبيعي على أنه "تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حياً وتنتهي بموته".

على أن الجنين يتمتع بالحقوق التي يحددها القانون بشرط أن يولد حياً³.

والشخص المعنوي عرفت المادة 49 على أنه "الأشخاص الاعتبارية هي:

¹ سلخ محمد لمين، المرجع السابق، ص 94.

² زايدي أفنيس، أراضي "البايك" لمن يرغب في الفلاحة قبل نهاية العام، محرر بتاريخ 18 جويلية 2018 <https://www.ennaharonline.com>، تاريخ الاطلاع 01 جوان 2021، الساعة 19:53.

³ يراجع في ذلك نص المادة 25، من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.

- الدولة، الولاية، البلدية،
 - المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،
 - الشركات المدنية والتجارية،
 - الجمعيات والمؤسسات،
 - الوقف،
 - كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية¹.
- وكذلك يجب على المستفيد أن يكون قد زاول نشاط الفلاحة من قبل، ويستلزم توفره على القدرات العلمية والمالية والتقنية ونقصد بالقدرات المالية امتلاكه المال الكافي لتمويل مشروعه الفلاحي، أما التقنية تتمثل في مجموعة الآلات اللازمة لتسيير الأراضي الفلاحية الممنوحة له، ويتم منح المشاريع الفلاحية المصغرة بالأولوية لـ:
- الفلاحين والمربيين وأبنائهم.
 - للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية ومهنية في المجال الفلاحي.

الفرع الثاني

إجراءات الاستفادة من المشاريع الفلاحية المصغرة وآثار ذلك

بعد توفر الشروط اللازمة لمنح هذا النوع من المشاريع المذكورة سابقا يجب تتبع مجموعة من الإجراءات حتي يتم الوصول في الأخير لعقد الامتياز الذي بدوره ينتج آثار عن ذلك وهذا ما سنفصل فيه في هذا الفرع حيث سندرس أولاً الإجراءات اللازمة لمنح المشاريع الفلاحية المصغرة ثم نتطرق إلى الآثار كنقطة ثانية.

أولاً: إجراءات الاستفادة من المشاريع الفلاحية المصغرة: يتم في البداية فتح المجال لاستلام ملفات المترشحين للاستفادة في إطار المحيط المنشأ، حيث يشترط على كل راغب في امتياز فلاحي في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز موجه للاستثمار، أن

¹يراجع في ذلك نص المادة 49، من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.

يُكون ملفاً يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مكان وجود المحيط يتضمن طلباً مدعماً بدراسة أولية ينجزها له مكتب متخصص، كما يتعين على الوالي المختص اقليمياً أن يحدد دورية استلام الملفات، وتتولى دراسة الطلبات لجنة يرأسها رئيس الدائرة¹، ترسل مداوات لجان الدائرة للولاية المعنيين من أجل المصادقة عليها، وتقوم لجنة الدائرة بإعداد مقررات تأهيل الاستفادة من الامتياز وتبليغها للمعنيين بعد توقيعها من طرف الوالي في أجل شهر واحد من تاريخ المصادقة على مداوات اللجنة².

يتم بعد ذلك ترسيم الامتياز من خلال توقيع المستفيدين على دفتر الشروط المتعلق بالامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لترسل بعد ذلك إلى مصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز والملف يتضمن ما يلي:

- نسخة من مقرر التأهيل للاستفادة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- بطاقة شخصية للحالة المدنية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو نسخة من القانون الأساسي للأشخاص المعنويين.
- تصميم طبوغرافي للقطعة الأرضية موضوع المنح أو وثيقة مسح تعد بطلب من الراغب عندما تكون البلدية قد تعرضت للمسح³.

بعد استكمال جميع الوثائق والبيانات يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة في أجل لا يتعدى 15 يوم من تاريخ التوقيع على دفتر الشروط، لتقوم مصالح أملاك الدولة بتحرير العقد وتسجيله وشهره وتسليمه للديوان في أجل لا يتعدى 45 يوماً من تاريخ استلام الملف

¹زايد أفتيس، المرجع السابق.

²عادل أمين، الحكومة تمنح الولاية مسؤولية توجيه ومراقبة الاستثمار الفلاحي - عمليات مراقبة شهرية تشرف عليها لجان ولائية-، محرر بتاريخ 25 جانفي 2018، <https://www.akhersaa-dz.com>، تاريخ الاطلاع 01 جوان 2021 الساعة 16:17.

³ المنشور الوزاري رقم 1839، السالف الذكر.

من الديوان، حيث يجب على المستفيد بعد تبليغه بقرار الاستفادة أن يبدأ في الشروع في الأشغال المتفق عليها¹.

ثانيا: آثار الاستفادة من المشاريع الفلاحية المصغرة: يُسمح لحاملي المشاريع الفلاحية المصغرة أن ينتظموا في تجمع أو تعاونية ويستفيدون من العديد من الامتيازات من بينها الاستفادة من المنافع المشتركة، لاسيما استغلال المورد المائي وتسهيل تسويق الإنتاج الفلاحي والاستفادة من إمكانيات الحصول على التمويلات البنكية والاستفادة من المزايا الجبائية المعمول بها².

من بين هذه الامتيازات الممنوحة أيضا تحمل الدولة الأعمال الهيكلية على عاتقها غير أنه يمكن للجماعات المحلية لاسيما بالنسبة لعمليات الكهرباء وفي إطار مرافقة حاملي المشاريع المصغرة أن تلتزم مساهمة صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية من أجل تجهيز المحيطات المعنية بالمضخات التي تعمل بالديزل أو بالمولدات الكهربائية أو حتى بصفائح الطاقة الشمسية ويمكن أن تكون هذه المشاريع مؤهلة للاستفادة من الامتيازات التي تمنحها مختلف أجهزة تشغيل الشباب على غرار "ANSEJ"³.

وعلى غرار دول العالم أدركت الجزائر مكانة المشاريع المصغرة في اقتصادها وفي سبيل الاستفادة مما تقدمه هذه المشاريع من مزايا على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي عملت على دعم وتنمية هذه المشاريع وهو ما ينظر إليه من خلال تدخل البنوك الإسلامية بتقديم التمويل اللازم، بمختلف الصيغ عامة، وبصيغة القرض الحسن خاصة، إلى جانب الهيئات الحكومية وشبه الحكومية التي توفر العديد من المزايا الخاصة وأنواع الدعم المالي⁴.

¹ سلخ محمد لمين، المرجع السابق، ص94.

² زايدي افتيس، المرجع السابق.

³ عادل أمين، المرجع السابق.

⁴ سعيد بعزیز، تمويل المشاريع الفلاحية المصغرة بصيغة القرض الحسن في الجزائر، مجلة التنمية الاقتصادية، جامعة

الجزائر 03، الجزائر، 2018، ص98.

نشير في الأخير إلى أن النظام السابق المنشأ بموجب المنشور الوزاري رقم 108 لسنة 2011، المذكور سالفاً كان يمنح لهذه المستثمرات مزايا أخرى مثل عدم دفع الإتاوة السنوية لمدة 10 سنوات من تاريخ إنشاء المستثمرة، بينما لم يتم النص على ذلك في المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 لسنة 2017 بمعنى آخر أن هذا المنشور قد جعل المستفيد بموجبه أقل حظاً من ذلك المستفيد من استصلاح الأراضي بموجب المنشور رقم 108 على أساس الامتيازات الممنوحة لكليهما¹.

المطلب الثاني

مشاريع الاستثمار الفلاحي الكبرى

يقصد بمشاريع الاستثمار الفلاحي الكبرى، المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية ومشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة، وكذا كل المشاريع التي تتوفر على دراسة ومخططات للاستثمار تتضمنان على وجه الخصوص انجاز الأعمال الهيكلية وتتخذ هذه الدراسات كمعايير لاختيار المستثمرين، وكذا كل المشاريع التي تتسم بطابع الابتكار وذات أهمية وطنية يمكن أن تتجزأ بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو الأجنبية².

وفي سياق ذلك سندرس في هذا المطلب الشروط الواجب توفرها لمنح هذا المشروع وكذلك الإجراءات اللازم اتباعها وأهم ما ينتج من هذه المشاريع من امتيازات وآثار، لذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين ندرس في الأول شروط الاستفادة من المشاريع الاستثمارية الكبرى، والثاني إجراءات الاستفادة من هذا الصنف من الاستثمارات وآثار ذلك.

¹ سلخ محمد لمين، المرجع السابق، ص 95.

² المنشور الوزاري رقم 1839، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، السالف الذكر.

الفرع الأول

شروط الاستفادة من المشاريع الفلاحية الكبرى

لم يحدد المنشور الوزاري شروط محددة للاستفادة لاسيما فيما يتعلق بشخص المستفيد لكن ما يمكن أن نستنتجه من خلال أحكام هذا المنشور أنها تشمل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يمتلكون قدرة مالية مهمة لتجسيد هذه المشاريع الضخمة والمهمة والتي تتطلب مساحات كبرى لتنفيذها.

وجب علينا أن نشير إلى أن المنشور الوزاري رقم 1839 لم ينص على شروط الاستفادة من هذا النوع من الاستثمارات حيث جعلها مطلقة، ولكن ما تم استنتاجه من خلال أحكام هذا الأخير أن هذه المشاريع تُمنح للأشخاص الطبيعية والمعنوية طبقاً للقواعد العامة كما دُكر سابقاً بشرط أن يكون لدى هؤلاء قدرات مالية تغطي نفقات هذه المشاريع الكبرى ويشترط أيضاً أن تقام هذه الأخيرة على محيطات ذات مساحة كبيرة وواسعة¹.

الفرع الثاني

إجراءات الاستفادة من المشاريع الفلاحية الكبرى وآثار ذلك

للاستفادة من المشاريع الفلاحية الكبرى يجب اتخاذ مجموعة إجراءات نص عليها المنشور الوزاري 1839، وهذا حتى يبلغ الراغب في هذا النوع من الاستثمار مُرادَه أي ضمانه لعقد الامتياز، وبعد أن يضمن هذا الأخير عقد الامتياز تمنح له مجموعة من الامتيازات وهذا ما نفضل فيه في هذا الفرع من خلال النقاط التالية:

أولاً: إجراءات الاستفادة من المشاريع الفلاحية الكبرى: يتم في البداية فتح المجال لاستلام ملفات المترشحين للاستفادة في إطار المحيط المنشأ والمخصص لمثل هذه المشاريع، حيث تودع الملفات التي تتضمن الطلب ودراسة المشروع على مستوى مديرية

¹ سلخ محمد لمين، المرجع السابق، ص 95.

المصالح الفلاحية ليتم توجيه الملف ويكون للمترشح الحق في إمكانية الطعن على مستوى الوكالة الوطنية للموارد المائية "A.N.R.H" وشركة توزيع الغاز والكهرباء "SONELGAZ".

تقوم بدورها اللجنة الولائية بمراجعة الملفات، بعدها يتم إرسال الملف إلى الوالي لتتم دراسته من طرف لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي¹، حيث تقوم هذه الأخيرة بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز، ثم يُبلغ المستفيدون من طرف مديرية الفلاحة في أجل شهر من تاريخ مصادقة الوالي، ويتم ترسيم الامتياز بعد تحديد المساحة من خلال توقيع المستفيدين على دفتر الشروط الخاص بالامتياز الذي يكون على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لئلا يرسل بعد ذلك إلى مصالح أملاك الدولة لإعداد عقود الامتياز في أجل لا يتعدى 15 يوم التي تلي إيداع الملفات لدى المديرية الولائية المعنية، ويجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوماً ابتداءً من تاريخ استلام الملفات².

-**أحكام خاصة:** نظرا لكون المشاريع الفلاحية الكبرى تمتلك أهمية كبرى، في مجال العقار الفلاحي والاستثمار الوطني، فهي تمتلك إجراءات وأحكام خاصة عن غيرها من المشاريع الأخرى وهي كالتالي:

1- تتم المصادقة على الملفات من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري من خلال لجنة عالية المستوى بالنسبة لملفات المشاريع المهيكلية والمتكاملة، التي تتجاوز المساحة المذكورة في المادة 23 من المرسوم 10-326³.

¹ترقية الاستثمار - الحصول على الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز -، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، تاريخ الاطلاع 02 جوان 2021، الساعة 10:26.

²المنشور الوزاري رقم 1839، السالف الذكر.

³المرسوم الوزاري رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 79، لسنة 2010.

2- يمكن مراجعتها من قبل "وحدة التسيير" التابعة لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري بالنسبة لملفات المشاريع الاستثمارية المهيكلة والمتكاملة ذات الطابع الابتكاري الخاص، تم برمجتها مسبقاً من قبل المستثمرين الوطنيين أو من خلال الشراكة مع الأجانب¹.

ثانياً: آثار الاستفادة من المشاريع الفلاحية الكبرى: المستفيدين من هذه المشاريع لهم الحق في مجموعة من الامتيازات فيما يخص الاستثمار، التي يمنحها المشرع والتنظيم المعمول به في هذا المجال بدون استثناء، وخصوصاً السماح بالشراكة الأجنبية وقد أصاب المشرع في هذه النقطة من أجل تشجيع الأفراد لاستصلاح الأراضي الكبيرة والواسعة لا سيما في المناطق الصحراوية التي تتوفر على إمكانيات عالية خاصة في مجال الموارد المائية، وعلى الرغم من ذلك فإن هذا النظام لم يحقق النتائج المرجوة منه².

ملاحظة: سنحاول تحديد مجموعة من الملاحظات المهمة في هذا الإطار من خلال النقاط التالية:

1- يتم إنشاء المحيط في أربع خطوات أولها تحديد المحيط تتم هذه العملية من طرف مديرية المصالح الفلاحية ورئيس البلدية بعد التأكد من توفر الأراضي والموارد المائية، ثم يتم التحقق من المحيط كخطوة ثانية من قبل اللجنة الولائية بعد تسلمه من مديرية المصالح الفلاحية، حيث يعتمد التحقق على إبداء الرأي غير المشروط من طرف الوكالة الوطنية للموارد المائية، ويعتمد أيضاً على القيام بالدراسة التقنية والاقتصادية من طرف مكتب دراسات التنمية الفلاحية "BNEDER" أو تمت المصادقة عليها من قبل هذا الأخير إذا تم تنفيذها بواسطة مكتب دراسات آخر³.

¹المنشور الوزاري رقم 1839، السالف الذكر.

²سلخ محمد لمين، المرجع السابق، ص 96.

³ترقية الاستثمار، الحصول على الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز، المرجع السابق.

يجب أن تتضمن عملية التحقق من رسم الحدود واستشارة شركة توزيع الكهرباء والغاز حول توفر الطاقة، حيث يمكن استخدام مصادر طاقة أخرى في انتظار تجهيز المحيط بالكهرباء والغاز، ثم يتم إنشاء المحيط بقرار من الوالي، وفي الأخير يتم تحديد وجهة المحيط ما إذا كان مشروع مصغر أو مشروع استثماري كبير كل هذا يتم من طرف اللجنة الولائية وذلك بالتحقق من توفر الأراضي والرؤية الاقتصادية للولاية.

2- هناك طريقتان لتمويل هذين النوعين من المشاريع (المصغرة-الكبرى) أولها طريقة التمويل الذاتي بناءً على دفتر شروط ويجب فيه تحديد مستوى رأس المال تماشياً مع حجم المشروع وكذلك تقديم كشف لحساب البنك يضمن توفر الأموال لتسيير المشروع، أما الحالة الثانية فتمثل في تمويل المشروع بواسطة قرض بنكي حيث يفصل البنك في مسألة إمكانية قبول الملف ويصدر وثيقة تحدد مبلغ القرض الممنوح الذي سيتيح للجنة ما بين الولايات تحديد المساحة التي سيتم تسليمها في إطار الامتياز¹.

3- يتم تنفيذ مهمة متابعة الإنجازات من قبل لجنة مراقبة أنشئت بقرار من الوالي وتتألف من ممثلين عن مديرية المصالح الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية (المديرية الفلاحية) حيث يتم إعداد محضر يثبت حالة سير العمل، مع مراعاة الأحكام الواردة في دفتر الشروط، فيتم إرسال المحضر إلى الوالي ونسخة إلى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، حيث يجب أن يتضمن هذا المحضر مجموعة بيانات تتمثل في الأعمال المنجزة والاستثمارات التي تم إنجازها وكذلك مناصب العمل التي تم خلقها من خلال هذا المشروع².

4- على ضوء استنتاجات محاضر لجنة المتابعة، وفي حالة عدم استكمال برنامج الاستصلاح أو تعديل البرنامج المنصوص عليه في دفتر الشروط يتحمل المستفيد حسب

¹ترقية الاستثمار، الحصول على الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز، المرجع السابق.

²نفس المرجع.

حالة الملف إما إلغاء مقررات التأهيل من قبل اللجنة ما بين الولايات أو الإنهاء الإداري (الفسخ) لاتفاقية الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة¹.

¹ترقية الاستثمار، الحصول على الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الثاني:

نستنتج في هذا الفصل أن المشرع الجزائري قد اعتمد على آلية جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية، وذلك عن طريق استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، وقد خصصنا هذا الفصل لدراسة الآلية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، حيث عرف هذا الأخير الامتياز بأنه تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضٍ متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية، ويمكن لعقد الامتياز عن طريق الاستصلاح أن يتحول لعقد تنازل بناء على دفتر شروط.

إن استغلال الأراضي الفلاحية في إطار المنشور الوزاري رقم 1839 المتضمن الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والمخصصة للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز.

يهدف إلى تكييف وتعديل نظام وإجراءات الحصول على الأراضي الفلاحية المخصصة للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز مع مراعاة المتطلبات الاقتصادية المتمثلة في تطوير وتنويع الإنتاج الوطني مع توفير فرص العمل في المناطق المستهدفة خاصة في الهضاب العليا والجنوب، ويجب أن تتوفر الشروط اللازمة في المستفيد بناء على دفتر شروط ولا يمكن للامتياز في هذا المنشور أن يتحول إلى تنازل.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال دراسة موضوع نظام استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز يتضح لنا أن حظيت الأراضي الفلاحية باهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري الذي خصها بترسانة من القوانين والمراسيم والقرارات المتتالية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا خاصة بعد العجز الذي عرفه قطاع المحروقات في تحقيق التنمية الاقتصادية وذلك من خلال وضع آليات لاستغلال الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية بمختلف أصنافها لأنها تعتبر مورداً هاماً، من بينها نظامي الاستصلاح والامتياز اللذان كان لهما دوراً فعالاً في النهوض بالإنتاج الفلاحي، خاصة في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة من خلال استصلاحها في إطار الامتياز، حيث نظم المشرع هذه الأخيرة من خلال المرسوم التنفيذي رقم **97-483** الذي ألغي بموجب المنشور الوزاري رقم **108** وتم تعديله لاحقاً بالمنشور الوزاري رقم **1839** المتضمن استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة في إطار الامتياز، حيث نص هذا الأخير على طريقة الاستغلال بموجب فئتين فئة المشاريع الفلاحية المصغرة و كذا فئة المشاريع الكبرى.

بعد دراستنا للمرسوم التنفيذي رقم **97-483** والمنشور الوزاري المشترك رقم **1839** المتضمنين استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة في إطار الامتياز توصلنا إلى النتائج التالية:

-المرسوم التنفيذي رقم **97-483** كان بمثابة فكرة انتقالية في مجال تسيير العقار الفلاحي، بدل فكرة حق الانتفاع الدائم.

-شمل هذا المرسوم كل الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بما فيها الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية عكس نظام الاستصلاح السابق الذي شمل الأراضي الصحراوية فقط.

- يترتب على عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم **97-483** دفع إتاوة سنوية. كما ذكر المشرع في هذا المرسوم مدة عقد الامتياز أنها معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح، وتركها لاتفاق الطرفين.

- منح المشرع في هذا المرسوم للمستفيد الحق في إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وهذه أهم خاصية ميزت هذا النظام، وهي متعلقة بالأشخاص الذين لهم حق تملك الرقبة لكن وفق إجراءات وشروط معينة، ومن أهم هذه الشروط أن يكون الأشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي جنسية جزائرية، ويكون ذلك مقابل القيمة الحقيقية للأرض، ولا يمكن التنازل عنها للأجانب أي أن الأشخاص الأجانب لهم حق الانتفاع والاستغلال فقط.

- عمل المنشور الوزاري المشترك رقم **1839** المتعلق بالحصول على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة للاستثمار في مجال استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز على تكييف وتعديل إجراءات الحصول على الأراضي الفلاحية المخصصة للاستصلاح في إطار الامتياز.

- يلاحظ أن المنشور قد حدد فئتين من المشاريع الاستثمارية وهما المشاريع الفلاحية المصغرة والمشاريع الفلاحية الكبرى.

- ألغى المنشور الوزاري المشترك رقم **1839** خاصية التنازل عن حق الرقبة واكتفى باستغلال هذه الأراضي والانتفاع بها فقط، عكس الذي كان معمول به في إطار المرسوم رقم **97-483**.

انطلاقاً من النتائج المذكورة أعلاه، سنحاول سرد بعض التوجيهات التي يمكن أن تساهم في تحقيق الأهداف المرجوة من نظام استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار الامتياز من خلال المرسوم رقم **97-483** والمنشور الوزاري رقم **1839** وضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة استغلالاً عقلانياً وهي كالاتي:

- كان على المشرع إزالة الغموض واللبس من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 في إجراءات التنازل التي لم يتناولها بالتفصيل اللازم، وكان على المشرع هنا أن يفصل في هذه النقطة أكثر لضمان عدم ضياع حقوق المستثمرين.

- نجد أن المشرع في هذا المرسوم قد تحدث عن مدة عقد الامتياز بأنها معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح، وتركها لاتفاق الطرفين، في حين أنه كان من الأجدر أن يحدد مدة من أجل ضمان استثمار ناجح وحقيقي.

- نلاحظ أن المشرع في هذا قد استبدل وألغى المرسوم التنفيذي رقم 97-483 بمنشور وزاري مشترك رقم 1839، حيث كان من الأفضل لو ألغاه بمرسوم تنفيذي آخر ليكون له قوة وانتشار أكبر بنشره في الجريدة الرسمية، وتوفير ضمانات أكثر للمستثمرين في هذا المجال.

وفي الأخير نأمل أن تتحقق الأهداف التي سعى إليها نظام استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة في إطار الامتياز على أرض الواقع، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-483، الذي عدل بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 للنهوض في الأخير باقتصاد الوطن وتوفير الأمن الغذائي اللازم.

قائمة المصادر والمراجع

-القرآن الكريم.

-السنة النبوية.

1-الحديث النبوي "من أحيأ أرضاً ميتة فهي له"، أخرجه البخاري، كتاب الجامع المسند الصحيح- صحيح البخاري-، كتاب المزارعة، باب من أحيأ أرضاً مواتاً، رقم823، الجزء الثاني.

المصادر:

أولاً: النصوص القانونية:

(I)-القوانين:

1-القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 أوت1983، المتعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد34، سنة1983.

2-القانون رقم87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر1987، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد50، سنة1987، الملغى بالقانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010 لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد46، 2010.

3-القانون رقم88-33، المؤرخ في31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة1989 المنشور بالجريدة الرسمية، عدد54، سنة 1988.

4-القانون رقم90-25، المؤرخ في18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 49، سنة 1990.

5-قانون رقم90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد52، لسنة 1990.

قائمة المصادر والمراجع

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

7- القانون رقم 08-16، المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2008.

8- القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، سنة 2010.

(II)-الأوامر:

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

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

3- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007 المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 31، سنة 2007.

(III)-المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 62-02، المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، المتضمن تنصيب لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 01، سنة 1962.

2- المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المؤرخ في 17 جوان 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 55، سنة 1992.

- 3-المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 83، سنة 1997.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 84، سنة 1997.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 76، سنة 2010.
- 6-المرسوم التنفيذي رقم 11-06، المؤرخ في 10 جانفي 2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 02، سنة 2011.
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 14-70، المؤرخ في 10 فيفري 2014، المحدد لشروط وكيفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 09، سنة 2014.

(IV) - القرارات والمناشير الوزارية:

(أ) - القرارات الوزارية:

- 1- القرار الوزاري المشترك رقم 78، المؤرخ في 08 مارس 2000، المتعلق بإنشاء لجنة مختصة تتولى ابداء الرأي حول تأهيل المشاريع للتمويل في إطار برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح حق الامتياز.

(ب) - المناشير الوزارية:

- 1- المنشور الوزاري المشترك رقم 323، المؤرخ في 29 جوان 1999، المتعلق بكيفيات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

قائمة المصادر والمراجع

2-المنشور الوزاري المشترك رقم108، المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

3-المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

(v)-التعليمات:

1-تعلية رقم553، المؤرخة في 11 نوفمبر2009، المتعلقة بإلغاء التنازل عن الأراضي التي تم التنازل عنها في إطار القانون رقم83-18، الصادرة عن الوزارة الأولى، المنشورة في مجموعة النصوص، سنة 2009.

2-التعلية الوزارية رقم6016، المؤرخة في 05 نوفمبر2011، المتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الانتفاع، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المنشورة في مجموعة النصوص، سنة 2011.

المراجع:

أولا: الكتب:

(I) - الكتب العامة:

1-إبراهيم أنيس داود وغيره، المعجم الوسيط، مادة ماز، الجزء الثاني، دون طبعة المكتبة الإسلامية، اسطنبول، دون سنة نشر.

2-ابن فارس بن زكريا، أبي الحسن أحمد، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، مادة ماز، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، دار الجبل، بيروت، 1990.

3-ابن منظور، لسان العرب، الطبعة الأولى، دار المعارف، بيروت، 2000.

4-الزبيدي، محمد مرتضى، تاج العروس، تحقيق علي شيري، مادة ميز، الجزء الثامن الطبعة الأولى، دار الفكر، بيروت، 1994.

- 5- عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، 2002.
- 6- عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 7- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية-في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام-، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2007.
- 8- محمد سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، 1991.

(II) - الكتب المتخصصة:

- 1- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها-من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام-، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 2- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03 دار هومه، الجزائر، 2013.

ثانيا: المقالات:

(I) - المقالات العامة:

- 1- بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، المجلة العربية للأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.
- 2- محمد الأعرج، نظام العقود الإدارية والصفقات العمومية وأحكام القضاء الإداري المغربي المجلة المغربية، عدد 73، 2007.

(II) - المقالات المتخصصة:

- 1- سعيد بعزیز، تمويل المشاريع الفلاحية المصغرة بصيغة القرض الحسن في الجزائر مجلة التنمية الاقتصادية، جامعة الجزائر 03، الجزائر، 2018.

2- عبد الله محمد عبد الله، الامتيازات الاتفاقية على الديون في حالة الإفلاس والمقاصة الطبعة الأولى، أعمال الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي، منشورات بيت التمويل الكويتي، 1990.

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

4- محمودي فاطمة الزهراء، النظام القانوني للاستثمار عن طريق الاستصلاح في التشريع الجزائري، مجلة القانون، جامعة معسكر، العدد 03، 2012.

ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية:

(I) - أطروحات الدكتوراه:

1- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر- الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة-، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018.

2- لباد نصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2005.

(II) - مذكرات الماجستير:

1- حورية فراح، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008.

2- غلاب نجاه، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر (1) بن عكنون، 2013-2014.

III-مذكرات الماستر:

- 1- أوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.
 - 2- بن غربي دحمان، العقار الفلاحي بين النصوص القانونية وواقع التطبيق-دراسة حالة ولاية الجلفة-، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014-2015.
 - 3- زويبر مختار، استصلاح الأراضي الفلاحية في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة 2013-2014.
 - 4- قماري مريم، النظام القانوني للأراضي الفلاحية المتوفرة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2018-2019.
- رابعاً: المحاضرات:

- 1- محمد لمين سلخ، دروس في مقياس العقار الفلاحي، مقدمة لطلبة سنة ثانية ماستر قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق سنة 2020.
- خامساً: المواقع الإلكترونية:

- 1- موقع المعاني، تعريف ومعنى استصلاح الأراضي في معجم المعاني الجامع www.almaany.com، شوهد بتاريخ 15 ماي 2021، الساعة 13:38.
- 2- موقع ويكيبيديا الموسوعة الحرة، مقالة حول استصلاح الأراضي www.ar.wikipedia.org، شوهد بتاريخ 15 ماي 2021، الساعة 14:24.

- 3-موقع ستار تايمز، أنشطة السكان والفلاحة، <http://www.startimes.com>، تاريخ الاطلاع 24 ماي 2021، الساعة 10:09.
- 4-ترقية الاستثمار، الحصول على الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز، تاريخ الاطلاع 01 جوان 2021، الساعة 14:19.
- 5-عادل أمين، الحكومة تمنح الولاية مسؤولية توجيه ومراقبة الاستثمار الفلاحي- عمليات مراقبة شهرية تشرف عليها لجان ولائية -، محرر بتاريخ 25 جانفي 2018
- <https://www.akhersaa-dz.com>، تاريخ الاطلاع 01 جوان 2021، الساعة 16:17.
- 6-زايدي أفتيس، أراضي "البابلك" لمن يرغب في الفلاحة قبل نهاية العام، محرر بتاريخ 18 جويلية 2018، <https://www.ennaharonline.com/>، تاريخ الاطلاع 01 جوان 2021، الساعة 19:53.
- سادسا: المراجع باللغة الأجنبية:

1-Le projet FAO portant appui au programme de mise en valeur des terres la concession.

قائمة الملاحق

ملحق رقم 01 / 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة والتنمية الريفية و الصيد البحري

دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الامتياز
على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة
للدولة في إطار الإستصلاح



الملحق رقم 02/01

المادة الأولى
الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد حقوق وواجبات الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوح لأصحاب الإمتياز-المستثمرين.
السيد :
إسم الشركة :
ممثلة في :
اللقب والإسم والصفة، والذي لديه كل السلطات لذلك
عنوان صاحب الإمتياز :

المادة 2

قوام الأملاك الممنوحة على سبيل الإمتياز

تقع الأملاك الممنوحة على سبيل الإمتياز في بلدية ولاية
وتضم قطعة أرض مساحتها : (طبقاً لمخطط التحديد و التعليم أو مستخرج مخطط مسح الأراضي المرفق بدفتر الشروط هذا.
في حالة ما إذا لاحظت اللجنة المكلفة بمتابعة وتقييم المشاريع على مستوى الولاية، عدم القدرة على إستصلاح كامل المساحة، يقتصر الإمتياز فقط على المساحة المعنية بأشغال الإستصلاح.

المادة 3

مشروع الإستصلاح و الإستغلال

تتجلى أعمال إستصلاح الأراضي المذكورة أعلاه و كذا شروط الإستغلال وإنجاز المشروع، على أساس مخطط الإستثمار الملحق بدفتر الشروط هذا.
تستجيب وجوبا الفروع الإستراتيجية، موضوع المشاريع الإستثمارية الهيكلية، إلى ضرورة إستخلاف الواردات و تشكيل القدرات للتصدير.
وتعتمد المشاريع وجوبا على تقنيات الإستغلال الحديثة و الإبتكارية. وتمنح الأولوية للمشاريع المدمجة والمجمعة.



المادة 4
مقرر التأهيل

يتم التوقيع على دفتر الشروط تبعاً لمنح المستثمر المترشح مقرر التأهيل تحت رقم..... ومؤرخ في يمكنه من مباشرة، عند الإقتضاء، الإجراءات الضرورية لدى المؤسسات المالية في ضوء احترام الأحكام الواردة في المادة 11 أدناه للحصول على مبلغ المشروع.

فضلاً عن ذلك، وبالنسبة لفئة المستثمرين الراغبين في فرض بنكي، تحدد دراسة المؤسسة المالية للملف المرفق بمقرر التأهيل، المساحة التي يمكن منحها على سبيل الإمتياز. وقد تكون هذه المساحة مساوية أو أقل من المساحة الواردة في مقرر التأهيل بالنظر إلى الموافقة على القرض (كلي أو جزئي).

المادة 5
حقوق صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحرية في الإستثمارات المزمع إنجازها إحتراماً لمخطط الأعمال المعروض.

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- إستغلال الأرض الموضوعه تحت تصرفه في إطار البرنامج المتفق عليه مع مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة ؛
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال ؛
- إبرام أية شراكة في إطار التشريع والتنظيم الساريان المفعول وكذا الإجراءات المقررة من طرف الوزارة المكلفة بالفلاحة لتنفيذ البرامج المتفق عليها.

للمستثمر الحق، بطلب منه، في تجديد الإمتياز، عند إنتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 6
إلتزامات صاحب الإمتياز

في إطار البرنامج المعتمد بالإتفاق وإحتراماً لشروط الإستغلال التي يقتضيها فرع، يلتزم صاحب حق الإمتياز بإستصلاح الأملاك وضمنان الإستثمارات اللازمة وفق الشروط الواردة في المشروع.

ففي هذا الإطار، يقدم برنامج للإستصلاح يمتد على فترة، تصادق عليه المصالح التقنية للفلاحة.



الملحق رقم 04/01

كما يلتزم بـ :

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:
- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة
- الإعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية
- الإستغلال الأمثل للأراضي
- عدم التنازل الجزئي أو الكلي عن الحقوق المترتبة عن دفتر الشروط هذا أو إستخلافه عن طريق الغير فيما عدى حالات الشراكة
- عدم تأجير الأراضي أو تأجيرها من الباطن
- ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغونها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يضر بأملك المستثمرة
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل، بالتغيير المحتمل في مضمون المشروع.

فضلا عن ذلك، يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملك الممنوحة له على سبيل الإمتياز؛ فلا يحق له الطعن ضد الدولة لأي سبب كان.

المادة 7
المراقبة

تتولى متابعة إنجاز الأشغال لجنة المتابعة تنشأ بمقرر من الوالي وتتكون من الممثلين المؤهلين لمديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف إستصلاح وإستغلال الأراضي والتأكد من أن النشاطات مطابقة لبنود دفتر الشروط وإعداد محاضر معاينة حالة تقدم الأشغال.

أثناء عمليات المراقبة، يتعين على صاحب الامتياز أن يقدم مساهمته لأعوان المراقبة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

وعند نهاية كل عملية مراقبة، يتم إعداد تقريراً يرسل إلى الوالي المعني وللمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة يتضمن لاسيما:

- الأعمال المنجزة،
- الإستثمارات التي تم القيام بها،
- مناصب الشغل المحدثة.



الملحق رقم 01 / 05

المادة 8

إخلال صاحب حق الإمتياز بالتزاماته

يترتب عن كل إخلال، لصاحب حق الإمتياز بالتزاماته، مدون في محضر لجنة المناقعة، إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بضرورة إحترام أحكام دفتر الشروط هذا.

ويأخذ الإعدار شكل وثيقة مكتوبة موجهة بأية وسيلة كانت (البريد، البريد الإلكتروني، وحتى الملتصقات على مستوى مقر البلدية أو مقر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عنوان صاحب حق الإمتياز الوارد في دفتر الشروط هذا. وإذ يعتبر الإعدار مستلم، دون أي شكل من المعارضة، بعد مرور ثمانية أيام من تاريخ إرساله، و لو تم رجوعه لخطأ في العنوان.

عند حلول الأجل المحدد بعد إستلام الإعدار المذكور أعلاه و في حالة غياب صاحب حق الإمتياز، يوجه، وفق ذات الأشكال والشروط، إعدار ثاني لصاحب حق الإمتياز. في حال إستمرار الغياب بعد مرور الأجل المحدد في الإعدار الثاني المحتسب إبتداء من أجل الثمانية أيام الخاص بالإستلام، تقوم إدارة الأملاك، بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الإمتياز.

وفي كل الأحوال، يحق للدولة المطالبة بتصحيح الأضرار الناجمة عن الإخلالات المذكورة أعلاه دون المساس بالعقوبات الأخرى الواردة في التشريع والتنظيم الساريان المفعول.

و تعد من الإخلالات بالإلتزامات، لاسيما :

- عدم تنصيب المستثمر خلال ثلاث أشهر بعد المصادقة على مشروع الإستثمار من طرف لجنة التوجيه للولاية أو، عند الحال، مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة و إعداد مقرر تأهيل المشروع ؛
- عدم المباشرة في أشغال الإستصلاح خلال فترة الستة أشهر ؛
- عدم إستغلال الأراضي الممنوحة على سبيل الإمتياز خلال فترة بلا عذر مقبول ؛
- تحويل طابع الأرض الممنوحة على سبيل الإمتياز ؛
- البناء فوق الأراضي مخالفة للتشريع والتنظيم الساريان المفعول ؛
- تأجير الأراضي أو تأجيرها من الباطن ؛
- إعلان كاذب أو عدم الإعلان بخصوص إتفاقيات الشراكة

المادة 9

المعاملة بحق الإمتياز

يمنع أية معاملة يكون موضوعها حق الإمتياز أو من شأنها تغيير قوام الأملاك الممنوحة على سبيل الإمتياز.

في حالة إنتهاء حياة المستثمر صاحب حق الإمتياز، شخصا معنويا كان، لأي سبب، تسترجع الدولة الأملاك محل حق الإمتياز. غير أنه، إستنادا على مخطط إستثمار جديد، يمكن توقيع دفتر أعباء جديد مع مستثمر آخر صاحب حق الإمتياز إذا كان منبثقا عن صاحب الإمتياز الأصلي.



الملحق رقم 06 /01

المادة 10

مدة و سريان و تجديد حق الإمتياز

يمنح حق الإمتياز لمدة

يبدأ سريان حق الإمتياز في تاريخ نشر عقد الإمتياز لدى المحافظة العقارية.

لا يتجدد الإمتياز بالتجديد الضمني. ويمكن للمستثمر صاحب حق الإمتياز الحصول على التجديد بتقديم، سنة على الأقل قبل إنتضاءه، طلب خطي موجه لمديرية المصالح الفلاحية للولاية أو، عند الحال، للوزير المكلف بالفلاحة.

عند إنتضاء مدة الإمتياز و في حالة عدم تجديده، تُدرج جميع الأملاك الممنوحة على سبيل الإمتياز و المكتسبة من طرف المستثمر صاحب حق الإمتياز، ضمن الأملاك الخاصة للدولة مع مراعاة الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

المادة 11

الشروط المالية

يُمنح الإمتياز بالنظر للضمانات المالية المقدمة من طرف المستثمر صاحب حق الإمتياز عبر مخطط الإستثمار يضم لاسيما :

- المصادقة على الدراسة التقنية من طرف مكتب دراسات مختص (أو اللجنة التقنية الولائية)
- هياكل الإستثمار و التمويل لكلفة مراحل المشروع
- المخطط الزمني لإنجاز و توفير الموارد
- مخطط التمويل الأصلي الدقيق للإنجازات الأولى، يضم الجزء الخاص بالإستغلال
- مؤشرات مردودية المشروع.

و لإعتبارات إستقلالية التسيير و الشفافية، يعتبر إعتداد شكل شركة تجارية أمر ضروري. و تشتترط عند الإنطلاق نسبة رأسمالية تساوي 10 % على الأقل من تكلفة المشروع.

يتم معالجة الجانب المالي، حسب الحال، بالشكل الآتي :

بالنسبة للمستثمر صاحب حق الإمتياز الذي يعتمد على التمويل البنكي :

ترتكز دراسة الملف من طرف البنك لاسيما على معايير التقييم مثل جدوى المشروع و مردوديته و التقسيم و تغطية المخاطر. في هذا الإطار، لا يُمول البنك المشروع إلا بعد التأكد من توفر الأصول السائلة أو مقرر التمويل صادر عن هيئاته المؤهلة.

يجب أن يتضمن الملف، زيادة عن الوثائق المعتادة و مخطط الإستثمار كما هو مبين أعلاه، مقرر التأهيل المذكور في المادة 4 أعلاه.

في هذه الحالة، لا يتم تسليم عقد الإمتياز إلا بعد التوقيع على إتفاقية القرض البنكي مع المؤسسة المالية



الملحق رقم 01 / 07

بالنسبة لأصحاب الإمتياز المستثمرين الذين يلجئون إلى التمويل الذاتي :

تتمثل الشروط المطلوبة في :

- مستوى من رأس المال يتماشى والمشروع.
- شهادة بنكية تثبت وفرة الأموال المخصصة.
- يجب أن تغطي موارد التمويل الذاتي الموجودة في حساب الإستثمار على الأقل المرحلة الأولى للمشروع.
- عقد متابعة دائم حول مدة الإنجاز مبرم مع مكتب دراسات معتمد ومستقل.
- في هذه الحالة، لا يتم تسليم عقد الإمتياز إلا بعد معاينة توفر وسائل الإنجاز المالية.

المادة 12

نهاية الإمتياز

يمكن أن يتم إنهاء الإمتياز :

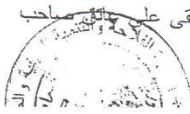
- في أي وقت، باتفاق بين الطرفين ؛
- بمبادرة المستثمر، مع تحمله المصاريف المترتبة عن ذلك ؛
- بعد إنتهاء مدة الإمتياز، إذا لم يتم تجديده ؛
- في حالة نزح الملكية من أجل المنفعة العامة.

المادة 13

أثار الفسخ

يؤدي فسخ الإمتياز إلى الغائه وأيلولة للدولة مجموع الأملاك بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني. كما يؤول إلى الدولة كل إنجاز تم بمصاريف صاحب الإمتياز أي كانت قيمته أو طبيعته (بناية ، تجهيزات مختلفة ، أغراس) ، ويتم تحويل هذه الملكية مجاناً ودون تعويض المعني. بينما يسترجع صاحب الإمتياز الأملاك المنقولة المكتسبة خلال تنفيذ البرنامج ، كما هو الشأن بالنسبة للمحصل المحتمل و/أو مخزون المستثمرة .

فضلاً عن ذلك ، يبقى نهاية الإمتياز بدون أثر على ديون والخصوم المتولدة سابقاً والتي تبقى على عاتق صاحب الإمتياز.



الملحق رقم 08 /01

المادة 14
الخلافات و المنازعات

يجب تسوية كل الخلافات التي تحدث في إطار تنفيذ المشروع موضوع دفتر الشروط بطريقة ودية ؛ وفي حالة تعذر ذلك، يُطرح الأمر على الجهة القضائية المختصة إقليميا.

حرر بـ في

تمت قراءته والمصادقة عليه

إمضاء الممثل الشرعي للمستثمر



الملحق رقم 02: عقد استصلاح فلاحي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي

عقد بيع

تطبيقا للقانون رقم 18/83

المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

عقد إداري رقم من سجل العقود الإدارية لسنة 2017

أمامنا نحن مدير أملاك الدولة لولاية الوادي المتصرف باسم ولحساب الدولة
المؤهل لهذا الغرض بموجب القرار رقم 57 المؤرخ في 2016/04/24.

- بمقتضى القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08/06/2011.
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 02/06/2011.
- بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13/02/2013.
- بناء عن القرار الصادر عن السيد والي ولاية الوادي تحت رقم المؤرخ في المتضمن منح قطعة أرض في إطار الاستصلاح الفلاحي.
- بناء عن القرار رقم المؤرخ في المتضمن رفع الشرط الفاسخ.

نصرح بالبيع

للسيد(ة) المولود بتاريخ بولاية الوادي شهادة ميلاد
رقم المهنة والسكان بحي ولاية الوادي، ومن جنسية جزائرية.

الصفحة الأولى

تعين العقار

قطعة أرض فلاحية مساحتها (..... ه أر سنتيار) محددة بوثيقة القياس المؤرخة في
المعدة من طرف مديرية مسح الأراضي بالوادي، وهي تشكل مجموعة الملكية رقم من القسم المساحي رقم
بالمكان المسمى بلدية ولاية الوادي.

أصل الملكية

إن قطعة الأرض المتنازل عنها في عملية البيع تشكل مجموعة الملكية رقم من القسم المساحي رقم، وهي ملك للدولة بموجب
الدفتار العقاري المودع بالمحافظة العقارية بـ بتاريخ تحت رقم حجم

بدء حيازة الملكية

يشرع المشتري في حيازة الملكية بمجرد تبليغ قرار الموافقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي.

السعر

تمت عملية البيع هذه لقاء الدينار الرمزي الذي دفع إلى صندوق قابض أملاك الدولة بـ
وصل صفحة حجم بتاريخ

التكاليف والشروط

المادة الأولى:

يخضع هذا البيع خضوعاً صريحاً لجميع أحكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر
1983 ولا سيما ما يتعلق منها بتنفيذ عمليات الاستصلاح.

المادة الثانية:

يتبع هذا البيع شرط بطلان يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات ابتداء من الشروع في الحيازة التي يوافق عليها الوالي
قانوناً بقرار.
لا يمكن بحال من الأحوال أثناء السنوات الخمس هذه أن تنتقل ملكية الأراضي المبيعة قصد الاستصلاح بمقابل أو مجاناً إلا عن طريق الورثة
أو في حالة عجز المالك الثابت قانوناً عن متابعة عمل الاستصلاح.
وكل مخالفة للأحكام السابق ذكرها ينجر عنها فسخ البيع.

المادة الثالثة:

تستثني من التنازل الأملاك التابعة للدولة، مهما يكن نوعها التي لا تقبل البيع والتي لا يمكن أن تنشأ عنها حقوق عينية أو شخصية طبقاً
للتشريع المعمول به.

المصاريف والحقوق

يعفي المشتري من جميع مصاريف هذا العقد، والمصاريف التي تترتب عليه وكذلك الحقوق والرسوم الواجبة الأداء طبقاً للمادة رقم 56 من
القانون رقم 33/88 المؤرخ في 1988/12/31 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989.

الصفحة الثانية

تصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد ونسختين.
النسخة الأولى موجهة للمحافظة العقارية والنسخة الثانية موجهة للمشتري.
المشتري يصرح بأنه أطلع على أصل هذا العقد وأمضاه بحضور مدير أملاك الدولة لولاية
الوادي.

حرر بمديرية أملاك الدولة لولاية الوادي بتاريخ

مدير أملاك الدولة

المشتري

سجل بمفتشية التسجيل والطابع بالوادي

بتاريخ

سجل رقم ص رقم

الحقوق المحصلة

عقد سجل بمفتشية التسجيل والطابع بالوادي

بتاريخ

عقد أشهر بالمحافظة العقارية بـ

بتاريخ

سجل رقم ص

رقم

الحقوق المحصلة

مجلد رقم

مفتش التسجيل

إيداع حجم رقم

الإشهاد

أنا الموقع أسفله السيد بوجنيبة رياض، مدير أملاك الدولة لولاية الوادي، أشهد على صحة هذه
النسخة ومطابقتها لأصل العقد، كما أشهد على صحة هوية الأطراف المذكورة في هذا العقد
اسما ولقبا ومهنة وجنسية وقد تم إثباتها لدي.

حرر بالوادي في

مدير أملاك الدولة لولاية الوادي

الملحق رقم 01 / 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي

عقد إمتياز

في إطار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 13/08/2010
الذي يحدد شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

عقد إداري رقم من سجل العقود الإدارية لسنة 2019

أمامنا نحن مدير أملاك الدولة لولاية الوادي
المتصرف باسم وخصام الدولة المأهل لهذا الغرض بموجب القرار رقم 57 المؤرخ في 24/04/2016

- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 10/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم
- بمقتضى القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي
- بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة
- بمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26/08/2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، لا سيما المادة 41 منه
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير سنة 1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/2010 والذي يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لتسيير أملاك الدولة بالولاية لإمداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لتلك الدولة الخاصة

الصفحة الأولى

بدا على القرار الولائي رقم الموزع في المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لكافة المستثمرة الفلاحية الفردية الجماعية رقم للسمعة (في حالة عدم إعداد عقد الانتفاع)
 - بناء على العقد الرسمي رقم الموزع في المتشهر بالمحافظة العقارية لـ تحت رقم حجم بتاريخ المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لكافة المستثمرة الفلاحية الفردية الجماعية رقم للسمعة

-- بناء على دفتر الشروط رقم الموزع في المتضمن بن المستفيد من الإمتياز والسيوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية الوادي
 - وبالتفاح من مدير السيوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية الوادي

نصيح

تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح إمتياز في الشباع على قطعة الأرض الفلاحية والأموال المسطحة المسجلة التالية:

- السيد (أ) المولود في
- ابن (أ) من حاسبة جازيرية
- الساكن بـ بلدية ولاية
- العامل بمطلة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ من دائرة

(بصفتها تمثل الولاية في حالة وفاة صاحب الإمتياز طبقا للوكالة المندقة بهذا العدد)

تعيين العقار والأموال المسطحة موضوع الإمتياز

الأرضية :

حصة من ثمن خمس متساوية في الشباع من قطعة أرض فلاحية مساحتها هكتار أو حسب المحسلة لشرق بأصل هذا العقد والتي تقع بالمكان المسمى بلدية دائرة ولاية الوادي . تشكل مجموعة الملكية رقم من التسم المساح رقم هذه القطعة تؤخذ من قطعة أكبر منها تشكل مجموعة الملكية رقم من نفس القسم المساح

الأموال المسطحة

تتكون الأملاك المسطحة من الأملاك المسجلة في قائمة الترمود للرقعة بهذا العدد :

الحدود :

من الشمال :

من الجنوب :

من الشرق :

من الغرب :

الملحق رقم 03 / 03

أصل الملكية

إن العقار محل الامتياز تابع للأحكام الخاصة للدولة بموجب وذلك في إطار الاجراء الأول في
المجلس العقاري طبقا للمواد 12-13-14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والتكميل . القطعة رقم
..... من القسم المصاحي الصحراوي رقم بلدية الرياح التي ابتثقت منها القطعة رقم موضوع هذا العقد
كان موضوع حق إمتاع دائم للعائلة المستعمرة الفلاحية الجماعية / الفردية بموجب ك
- القرار الولائي رقم : المؤرخ في
- العقد الإداري رقم المؤرخ في
ل تحت رقم حجم شارع
ل تحت رقم المؤرخ في
ل تحت رقم حجم شارع

الاستعمال

تستعمل الأملاك المنحج عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي
حال من الأموال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض المرصبة إليه

ثمن ومدة الامتياز

- يمتد هذا الامتياز مقابل دفع الأثواني السنوية المنصوص عليها في المادة 04 من القانون 1003 المؤرخ في 2010/08/15
للشار إليه أعلاه من طرف المستفيد إلى صندوق مفتوحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند البيع كل إسحقاق
- تحدد هذه الأثواني طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010
- يمتد الامتياز لمدة (99) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 04 من القانون 03-10 المؤرخ في 2010/08/15 للشار إليه
أعلاه

الشروط والتكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون 1003 المؤرخ في 2010/08/15 المشار إليه أعلاه فإنه في حالة انقضاء من حق الامتياز
يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستعمرة الفلاحية أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.
يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة الأسماء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأن إحتلال
ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز .
يتلعب المستفيد من الامتياز بالزيفقات الإيجابية وتحمل الإرتقالات السلبية المتفرقة منها والخفية الدائمة أو المتقطعة التي
يمكن أن تشكل الأمل العقاري محل الامتياز دون أي ثمن ضد الدولة ودون أن يلمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال
ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير للقائمة - سواءا للمستفيد من
الامتياز أو غيره.

الصفحة الثالثة

الملحق رقم 03 / 04

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهمية القانونية الكاملة للاضطرار والمقاومة والتعهد والتعاقد طبقاً لحكام القانون المدني.

الإشهار العقاري

يشير هذا العقد بالمحافظة العقارية المخصصة إقليمياً .

المصاريف

يعتبر هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإتمام والتسجيل والشهر العقاري طبقاً لنص المادة من 08 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المشار إليه أعلاه.

التصریح

حضر هذا العقد من أصل واحد وسجلت.

النسخة الأولى موجبة للمحافظة العقارية والنسخة الثانية موجبة للمستفيد من هذا الإتمام.

حضر بمديرية أملاك الدولة لولاية الوادي بتاريخ

مدير أملاك الدولة

سجل بمقتضية التسجيل والطابع بالوادي

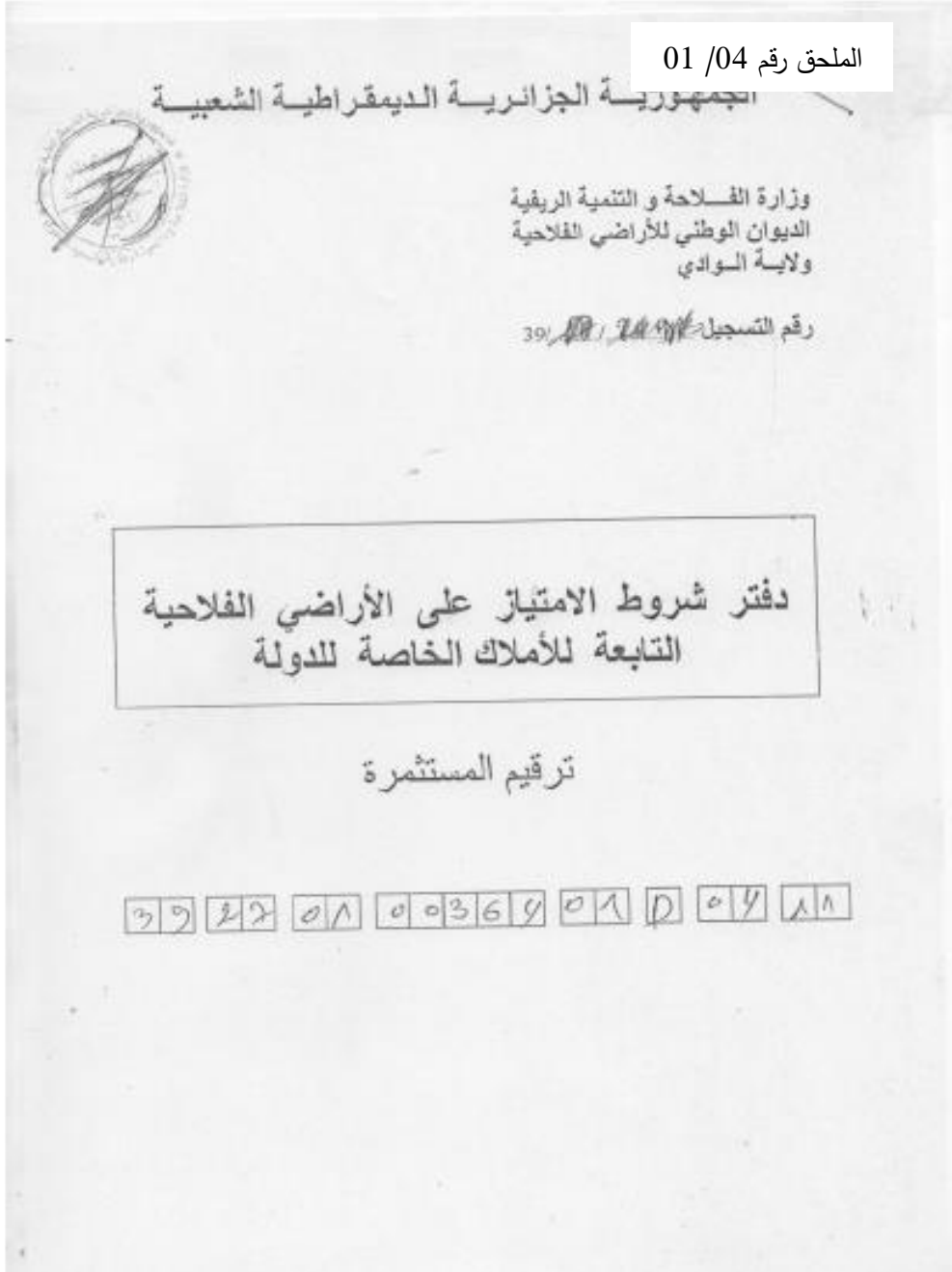
بتاريخ

سجل رقم _____ من رقم _____

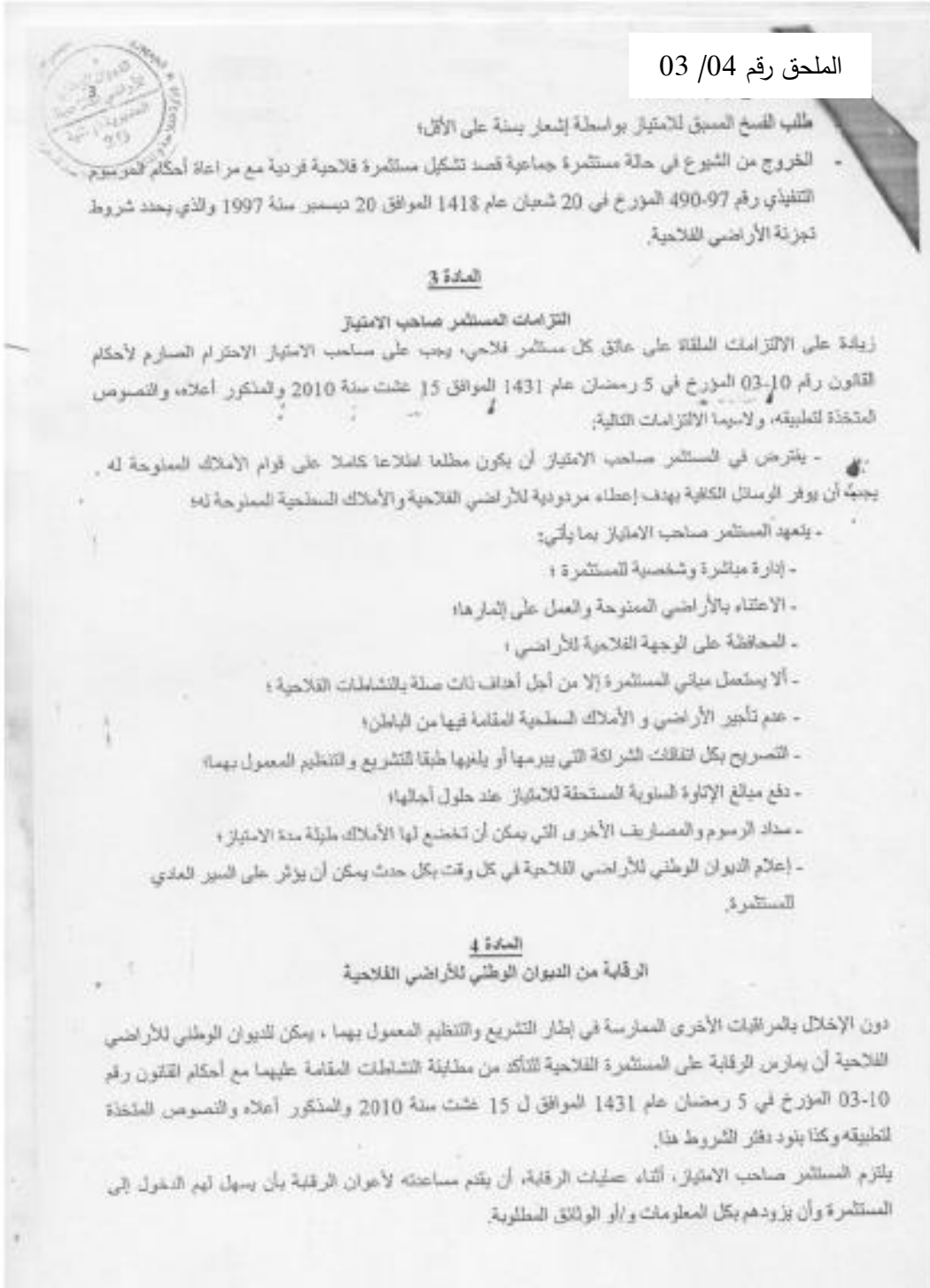
الطابق الحاصل

الصفحة الرابعة والأخيرة

الملحق رقم 04: دفتر شروط عقد الامتياز



الملحق رقم 03 /04



الملحق رقم 04 / 04

المادة 5

مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، بـ 40 سنة قابلة للتجديد يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية تعدد جميع الاملاك المملوكة التي يحوها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الاملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادة 6

قوام الاملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح : 04 هكتار 21 أرا من
المسقى منه : 04 هكتار 21 أرا من
قوام الاملاك السطحية :

543 نخلة + بئر جماعي

- يحده من :

- الشمال :
- الجنوب :
- الشرق :
- الغرب :

المادة 7

تهية الامتياز

يمكن أن يتم الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه:

- عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها،
- بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،
- بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

الملحق رقم 04 / 05

المادة 8

فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمباشرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته،
لاسيما بسبب الإخلالات التالية :

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة؛
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الأملاك السطحية الممنوحة ؛
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ؛
- التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية ؛
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعدارين (2) غير متتارين ؛
- التصريح الكاذب وعدم التصريح بالثقلات الشراكة أو للتنازل عن حق الامتياز ؛
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمر.

يترتب عن فسخ الامتياز أيلاوة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطى الحق ، بالنسبة
للأملاك السطحية ، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال
المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.
تسحب الامتيازات والرهون المتعلقة التي تثقل المستثمر في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يسمح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
تدفع الإتاوة في أقساط في أجلها إلى صندوق منشأة أملاك الدولة المختصة بالأمنا يرسل للمستثمر صاحب الامتياز
دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات .
بوادي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز .

حرر بالسوادي في 3 أوت 2018

تم الاطلاع والمصادقة عليه

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

(The signature area contains several large, illegible scribbles and stamps, including a circular official stamp on the left and a smaller one on the right. The text is mostly obscured by these marks.)

الملحق رقم 05: المنشور الوزاري رقم 1839

الملحق رقم 01 / 05 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزارة المالية

وزارة الموارد المائية

رقم 1839 / 05

14 09 2017

مشور وزاري مشترك رقم مورخ في يتضمن
الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة
والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح
الأراضي عن طريق الامتياز

السيدات و السادة الولاة

يهدف هذا المنشور الوزاري المشترك إلى تحديد أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

يرمي هذا التحيين إلى تكيف شروط وإجراءات الإستفادة من العقار الفلاحي المخصص للإستثمار وإعادة ضبطها وفق متطلبات الانفتاح واللامركزية والشفافية.

وهكذا، وللسماح بالتطبيق الصارم والموحد للأحكام المتعلقة بالاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار، يعالج هذا المنشور النقاط التالية :

- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية وللولاية المنتدبة،
- تحديد المحيط موضوع الامتياز،
- فئة الإستثمارات المؤهلة للاستفادة (حسب الوعاء العقاري الممنوح)،
- تنفيذ المشروع / الفسخ.

أولا- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية :

يهدف توجيه أحسن للاستثمار الفلاحي، يسهر الوالي، بصفته المنتظم الأساسي للتنمية على المستوى المحلي، على أن تشكل لجنة التوجيه للولاية، التي تدعى من الآن فصاعدا " لجنة تنشيط وتوجيه الإستثمار الفلاحي للولاية "، أداة للتشاور والمراقبة من أجل تنمية القطاع الفلاحي على مستوى الولاية .

1

الملحق رقم 02 /05

تتكون هذه اللجنة، التي يرأسها الوالي ويتولى أمانتها مدير المصالح الفلاحية للولاية، من أعضاء الجهاز التنفيذي المعنيين (الفلاحة، الغابات، الصيد البحري، الموارد المائية، البيئة، أملاك الدولة، الطاقة) ويتم توسيعها إلى ممثلي الوكالة الوطنية للموارد المائية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وشركة الكهرباء والغاز (سونلغاز) وبصفة استشارية، ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

تجتمع اللجنة المذكورة أعلاه مرة واحدة (1) في الشهر على الأقل، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وبإمكانها الاستعانة بكل شخص أو هيئة من شأنها مساعدتها في أشغالها.

ثانيا - المحيطات موضوع الاستياز :

1 - تعيين المحيطات :

يعين المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة المحيطات المقرر استصلاحها بناء على ورقة الأراضي وتأكيد ورقة المورد المائي.

2 - المصادقة على المحيطات و إنشائها:

يعرض المدير الولائي المكلف بالفلاحة المحيط بعد تعيينه، على اللجنة المذكورة أعلاه قصد المصادقة عليه.

تأتي المصادقة على المحيط على أساس :

- رأي الوكالة الوطنية للموارد المائية غير المشروط مع توضيح المنسوب المالي الإجمالي للاستغلال (التر/لانية) وعدد الآبار المرخص بها والعمق المحتمل (م ط) لهذه الآبار العميقة.
- دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، تعد بأموال عمومية. إنجاز هذه الدراسة المكتب الوطني للدراسات من أجل التنمية الريفية أو بصادق عليها في حالة ما إذا تم إنجازها من طرف مكتب دراسات آخر متخصص.
- حدوده على الخريطة.

فضلا عن ذلك، يلتزم رأي شركة الكهرباء والغاز (سونلغاز) قصد توفير الطاقة.

بالنظر لهذا الرأي، وفي انتظار جلب الطاقة أو في حالة عدم إمكانية ذلك، من المحتمل اللجوء إلى مصادر أخرى للطاقة بمصاريف المبتشرين أو صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية إن أمكن، بالنسبة لحاملي المشاريع الفلاحية المصغرة.

بمجرد المصادقة عليه، يتم إنشاء المحيط بقرار من الوالي الذي يضمن نشره بكافة الوسائل بما في ذلك عن طريق المصققات.

في هذا الإطار، يجدر التذكير بضرورة عدم منح أية قطعة أرض قبل الإنشاء الفعلي للمحيط.

3- وجهة المحيطات :

تقرر للجنة الولائية، حسب الإمكانيات العقارية المتاحة (مساحة المحيط) والنظرة الاقتصادية للولاية، وجهة المحيطات بتخصيصها حصريا أو أغلبيتها للاستثمار المكثف والمنمذج للفروع الإستراتيجية التي يمكن أن يقوم بها المستثمرون الذين لهم قدرات مالية مؤكدة.

كما يمكن للوالي أيضا تخصيص جزء من المحيطات لفائدة أصحاب المشاريع المصغرة.

الملحق رقم 03 /05

ثالثا - صنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة :

يخص الاستثمار، الذي يتم في إطار أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي باستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، نوعين من الاستثمار:

- المشاريع الفلاحية المصغرة،
- مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى.

1. بالنسبة للمشاريع الفلاحية المصغرة

يقصد بالمشاريع المصغرة :

- المشروع الذي يجرى في قطعة لا تتعدى مساحتها 20 هكتارا،
- المشروع الذي يهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فوريا و/أو على المدى القصير،
- المشروع الذي يدر متوسط تكلفته بـ 10 ملايين دينار،
- إلى جانب ذلك، يمكن لحاملي المشاريع المصغرة أن ينظموا في تجمع أو في تعاونية، في هذا الإطار، توصل لجنة الولاية لتحديد المساحة المقرر منحها حسب عدد الراغبين وطبيعة المشروع أو المشاريع. يسمح هذا الاختيار:
- بالاستفادة من المنافع المشتركة (مسالك، تجهيزات ...)، لاسيما استغلال المورد المائي،
- تسهيل تسويق الإنتاج الفلاحي،
- الاستفادة من إكثبات الحصول على التمويلات البنكية للاستغلال غير المنصوص عليها في الأليات المكرسة للمؤسسات المصغرة،
- الاستفادة من المزايا الجبائية المعمول بها.

أ - إجراء إتقاء الراغبين

- يجب على كل راغب في امتياز فلاحي في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز موجه للاستثمار، أن يُكزّن مئلا يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مكان وجود المحيط، يتضمن طلبا مدعما بدراسة أولية ينجزها له مكتب متخصص،
- يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية إستلام الملفات،
- تتولى دراسة الطلبات لجنة يرأسها رئيس الدائرة،
- بالنسبة لاختيار المرشحين، يجب أن تأخذ اللجنة في الحسبان قدراتهم التقنية والمالية مع اعتبار طبيعة المشروع المقدم وتجاخته و من ثم الأولوية الممنوحة إلى:
 - الفلاحين والمربين وأبنائهم الذين يعملون في مجال الفلاحة،
 - الراغبين المقيمين في مكان تواجد المحيط أصحاب تأهيل أو تكوين ذو علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات،
 - مخرجي التكوين الجامعي أو المهني في مجال الفلاحة.
- ترسل مداولات لجان الدائرة إلى الولاية للمعنيين من أجل المصادقة،
- طبقا للمداولات المصادق عليها، تعد لجنة الدائرة وتبلغ مقررات تأهيل الاستفادة من الامتياز، بعد توقيعها من طرف الوالي إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ المصادقة.

الملحق رقم 04 / 05

يحدد مقرر التأهيل للاستفادة من الامتياز، الذي يلحق نموذجه بهذا المنشور، على وجه الخصوص:

- لقب واسم المستفيد وتاريخ ومكان ولادته وكذا نسبه أو اسم الشركة عند الاقتضاء،
- المساحة المعنية والموقع (مكان مسمى، مكان، بلدية، ولاية)،
- تحديد القطعة،
- طبيعة المشروع.

يستدل بالمقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لاسيما البنوك.

ب . ترسيم الامتياز

يتم ترسيم الامتياز من خلال توقيع الراغبين المقبولين، وذلك على مستوى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بغائر شروط تحدد حقوقهم واجباتهم، التي يلحق نموذجا منها بهذا المنشور، ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقود الامتياز؛ على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم.

ج . إعداد عقد الامتياز

من أجل إعداد عقد الامتياز، يرسل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمصالح أملاك الدولة للولاية ملقا يتضمن إلى جانب دفتر الشروط :

- نسخة من مقرر التأهيل للاستفادة من الامتياز،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- بطاقة شخصية للحالة المدنية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين،
- تصميم طوبوغرافي للقطعة موضوع المنح أو وثيقة مسح تعد بطلب من الراغب عندما تكون البلدية قد تعرضت للمسح.

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات المذكورة أعلاه.

د . المزايا الممنوحة

بالنسبة لهذه المحيطات، يمكن أن تتحمل الدولة على عاتقها الأضرار الهيكلية غير أنه يمكن للجماعات المحلية، لاسيما بالنسبة لعمليات الكهرباء وفي إطار مراقبة حاملي المشاريع المصغرة، أن تلتزم مساهمة صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية من أجل تجهيز المحيطات المعنية بالمضخات التي تعمل بالديزل أو بالمولدات الكهربائية أو حتى بسفوح الطاقة الشمسية.

يتعين على هذه الجماعات المحلية المعنية إبرام اتفاقيات مع متعاملين اقتصاديين من أجل التوريد والتزويد والصيانة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع مؤهلة للاستفادة من المزايا التي تمنحها مختلف الآليات الموجهة لإنشاء المؤسسات المصغرة، لاسيما الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب، الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة و الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر.

الملحق رقم 05 /05

2. بالنسبة لمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى

يتعلق الأمر بـ :

- المشاريع الموجبة لتنمية الفروع الاستراتيجية.
- مشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون للمساحات المطلوبة بشأنها عامة.
- مشاريع تتوفر على دراسة ومخطط للاستثمار تتضمنان على وجه خاص إنجاز الأعمال البيئية. تتخذ هذه الدراسات كمعايير لإختيار المستثمرين.
- مشاريع تنسم بطابع الابتكار، ذات أهمية وطنية يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو الأجنبية

أ - إجراءات المنح

- تؤدع الملفات لدى مديرية المصالح الفلاحية للولاية.
- يعين على الوالي المختص إقليديا أن يحدد دورية إستلام الملفات.
- يقوم المدير المكلف بالفلاحة بدراسة الملف بالتشاور، عند الاقتضاء، مع مديريات الولاية وكذا كل هيئة معنية مباشرة بالمشروع (الوكالة الوطنية للموارد المائية، الشركة الوطنية للكهرباء والغاز إلخ).
- يرسل مدير المصالح الفلاحية الملفات إلى الولاية لدراستها في لجان ولانية.
- فيما يخص اختيار المرشحين، يجب على اللجنة أن تأخذ في الحسبان القدرات التقنية والمالية للمرشحين.

مقرر التأهيل للاستفادة :

تتوج عملية اختيار المرشحين، بعد ترسيماها بمدولة للجنة، بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز كما هو مبين أعلاه، وتبلغها عن طريق مديريات المصالح الفلاحية إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر ابتداء من تاريخ مصادقة الوالي وأبو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء.

بالنسبة لحالة الراغبين في قرض بنكي، وبالنظر لمقررات التأهيل للاستفادة، يدرس البنك الملف ويفصل في قبوله، في حالة ما إذا كان الرأي إيجابيا، يسلم البنك للراغب وثيقة تبن على الخصوص مبلغ القرض الممنوح الذي يمكن أن يسمح بتحديد المساحة الواجب منحها (كثلي أو جزئي).

ب - ترسيم الامتياز

يتم ترسيم الامتياز، بعد تحديد المساحة، من خلال توقيع الراغبين المقبولين على مستوى المديريات الولائية للنيوان الوطني للأراضي الفلاحية دفاتر شروط ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقود الامتياز؛ على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم التي تلي إيداع الملفات لدى المديريات الولائية المعنية.

ج . إعداد عقد الامتياز

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى النيوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات.

د . المزايا الممنوحة

يمكن لهؤلاء المستثمرين المستفيدون من الامتياز أن يحصلوا على المزايا التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ملاحظة: في كل الحالات المذكورة أعلاه، يجب إعلام الوزير المكلف بالفلاحة بكل ما تم منحه وبحالة تنفيذ المشاريع.

الملحق رقم 06 /05

أحكام خاصة:

- 1- ترسل ملفات مشاريع الاستثمار الهيكلية والمنسجة التي تتعدى المساحة المذكورة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمودعة لدى مديريات المصالح الفلاحية للولاية، إلى الوزير المكلف بالفلاحة مرفقة برأي دقيق للسلطة المحلية من أجل التثبيت.
 - 2- يمكن إبداع، لدى الوزير المكلف بالفلاحة، ملفات الاستثمار الهيكلية والمنمجة الذي يتسم بطابع الخصوصية و الابتكار ويرغب في إنجازها مستثمرون وطنيون أو في إطار شراكة وطنية - أجنبية.
- في هذه الصلة، للوزير المكلف بالفلاحة أن يحدد دورية إستلام الملفات. كما أن له أجل شهر واحد (1) من أجل إرسال الملفات، بعد التقدير، إلى الولاية المعنيين قصد المصادقة عليها في لجنة الولاية وإعداد مقررات تأهيل للإستفادة.

رابعاً - تنفيذ المشروع

بمجرد إعداد مقرر التأهيل للإستفادة، يجب على المستفيد أن يقوم في المكان والشروع في الأشغال المتفق عليها، لاسيما بتمويله الخاص الملزم به، عند الاقتضاء، كمساهمة شخصية تضاف إلى القرض البنكي المطلوب.

وبناء على هذه الأشغال، يباشر النديوان الوطني للأراضي الفلاحية إجراء ترسيم الامتياز كما هو محدد أعلاه في حالة العكس، تعد مصالحي النديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقريراً، بالتشاور مع مصالح مديرية المصالح الفلاحية، ترسله إلى الوالي الذي يقرر، بعد استشارة لجنة الولاية، إلغاء مقرر التأهيل للإستفادة.

خامساً - متابعة الإنجاز

تتولى متابعة إنجاز الأشغال لجنة المتابعة تنشأ بمقرر من الوالي وتتكون من الممثلين المؤهلين لمديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للنديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف إستصلاح وإستغلال الأراضي والتأكد من أن النشاطات مطابقة لنبود دفتر الشروط وإعداد محاضر معاينة حالة تقدم الأشغال.

أثناء عمليات المراقبة، يتعين على صاحب الامتياز أن يقدم مساهمته لأعوان المراقبة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل للمعلومات وأو الوثائق المطلوبة.

وعند نهاية كل عملية مراقبة، يتم إعداد تقريراً يرسل إلى الوالي المعني وللمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة يتضمن لاسيما:

- الأعمال المنجزة،
- الإستثمارات التي تم القيام بها،
- مناصب الشغل المحدثة.

سادساً - الفسخ

بعد إعداد عقد الامتياز، وبغض النظر عن القوة القاهرة، إذا لم ينجز صاحب الامتياز برنامجه للإستصلاح في الأجل المحددة في دفتر الشروط، تلجأ إدارة أملاك الدولة إلى الفسخ الإداري للإمتياز بطلب من النديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويكون الأمر ذاته، إذا عمد صاحب الامتياز إلى تعديل البرنامج المتفق عليه في دفتر الشروط دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية.

الملحق رقم 07 /05

فضلا عن ذلك، وقبل القيام بإجراء الفسخ، يرسل الديوان الوطني للأراضي القلاحية، بناء على محضر معينة حالة تقدم الأشغال، إلى صاحب الإمتياز إخطارا يُتبع بثاني عند الضرورة عن طريق محضر قضائي أو عن طريق إداري (إرسال مع إشعار باستلام) أو عن طريق الماصقات على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي مكان وجود الأراضي.

تلغى الأحكام المخالفة لهذا المنشور الوزاري المشترك.

نولي أهمية خاصة لتنفيذ المستعجل والصارم لأحكام هذا المنشور الوزاري المشترك الذي يجب أن تبلغه السيدات والسادة الولاة إلى مجموع مسؤولي الهيئات والهيئات المحلية المعنية.

وزير المالية

وزارة المالية
الجزائر
شورين

وزير الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية
الجزائر
شورين

وزير الموارد المائية

الجزائر
شورين

وزير الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

الجزائر
شورين

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 08 /05

ولاية

مقرر التأهيل للإمتياز

إن والى ولاية

- بمقتضى مداولات لجنة، الجمعية بتاريخ
- بمقتضى المصادقة على المداولات بتاريخ

بقر ما يلى :

المادة الأولى: تُعد مؤهل للإمتياز على قطعة أرض فى إطار الإستصلاح، المشروع المقدم من طرف :

- السيد/الأسرة/السيد :
- المولود (ة) بتاريخ : فى
- إسم الشركة :

الممثلة فى

- السيد/الأسرة/السيد :
- الصفة :

- العنوان :

المادة 2: تقدر مساحة القطعة الممنوحة على سبيل الإمتياز بـ هكتار، واقعة على مستوى :

- بلدية :
- الموقع :
- المكان التسمى :

المادة 3: تحدد حدود القطعة المذكورة فى المادة 2 أعلاه طبقا لمخطط التحديد ووضع العلامات / مستخرج المخطط المسحى المرفق بهذا المقرر.

المادة 4: يخص المشروع، المتعلق بفرع

المادة 5: يستدل بهذا المقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لإسما التوليد.

حرره فى

العالمى



فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وتقدير.....	
إهداء.....	
مقدمة.....	أ-د

الفصل الأول: الأراضي الفلاحية وآليات استغلالها

المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية وتصنيفها التقني.....	7
المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية.....	7
المطلب الثاني: التصنيف التقني للأراضي الفلاحية.....	10
الفرع الأول: التقسيم التقني الوارد في قانون التوجيه العقاري.....	11
الفرع الثاني: التقسيم التقني الوارد في قانون المالية.....	12
المبحث الثاني: مفهوم الاستصلاح والامتياز.....	14
المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح.....	15
الفرع الأول: تعريف الاستصلاح.....	15
الفرع الثاني: شروط اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح.....	19
المطلب الثاني: مفهوم الامتياز.....	22
الفرع الأول: تعريف الامتياز.....	22
الفرع الثاني: شروط منح عقد الامتياز.....	27
خلاصة الفصل الأول:.....	33

الفصل الثاني: آليات الاستصلاح عن طريق الامتياز

المبحث الأول: استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم 97-483.....	36
المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح في إطار الامتياز من خلال المرسوم 97-483.....	36
الفرع الأول: تعريف الاستصلاح في إطار الامتياز.....	37
الفرع الثاني: خصائص الاستصلاح عن طريق الامتياز.....	38
الفرع الثالث: مجال تطبيق المرسوم التنفيذي 97-483.....	39
المطلب الثاني: أحكام الاستفادة من استصلاح الأراضي في إطار المرسوم 97-483.....	41
الفرع الأول: شروط وإجراءات الاستفادة من الاستصلاح.....	41
الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح وإمكانية تحويله لعقد تنازل.....	46
المبحث الثاني: استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار المنشور الوزاري رقم 1839.....	49

فهرس المحتويات

50	المطلب الأول: المشاريع الفلاحية المصغرة.....
51	الفرع الأول: شروط الاستفادة من المشاريع الفلاحية المصغرة.....
52	الفرع الثاني: إجراءات الاستفادة من المشاريع الفلاحية المصغرة وآثار ذلك.....
55	المطلب الثاني: مشاريع الاستثمار الفلاحي الكبرى.....
56	الفرع الأول: شروط الاستفادة من المشاريع الفلاحية الكبرى.....
56	الفرع الثاني: إجراءات الاستفادة من المشاريع الفلاحية الكبرى وآثار ذلك.....
61	خلاصة الفصل الثاني:.....
62	الخاتمة.....
65	قائمة المصادر والمراجع.....
76	الملاحق.....
105	فهرس المحتويات.....
107	الملخص:.....

المخلص:

يعتبر نظام استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز من أهم الأنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وقد خصّه المشرع بعدة نصوص قانونية أهمها المرسوم التنفيذي رقم 97-483 حيث عُرِفَ هذا النظام في ظل هذا المرسوم بأنه تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق انتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأموالها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي ويكون هذا الاستصلاح في الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية حيث يمكن أن يتحول هذا العقد إلى تنازل في الأخير.

وقد نص على نظام الاستصلاح عن طريق الامتياز أيضا المنشور الوزاري رقم 1839 الملغى للمرسوم رقم 97-483 حيث يختلف هذا النظام في أن الملكية تبقى للدولة على عكس المرسوم السابق.

الكلمات المفتاحية: الأراضي الفلاحية- الأملاك الوطنية الخاصة- الاستصلاح- الامتياز الملكية - تنازل.

Abstract:

The system of land reclamation through concession is one of the most key systems for the exploitation of agricultural lands belonging to private national properties. The legislator singled out it with several legal texts, the most significant of which is Executive Decree No. 97-483, where this system was defined under this decree as an act whereby the state grants for a certain period the right to use available lands. It belongs to its own national property for each natural or legal person, and this reclamation is in the desert, mountainous and flatlands, where this contract can turn into a waiver in the end.

The system of reclamation through concession was also stipulated in Ministerial Circular No. 1839, repealing Decree No. 97-483, as this system differs in that ownership remains for the state, unlike the previous decree.

Keywords: agricultural land- private national properties- reclamation - ownership concession – waiver.