جامعة الشيخ العربي التبسي
– تبســـة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص : القانون العقاري

بعنوان

النظام القانوني لإستصلاح الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة :

براهمية فريدة

إشراف الأستاذة:

الدكتورة حاجي نعيمة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر – أ–	رئيسا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر – أ–	مشرفا
بخوش الهام	أستاذ محاضر – أ–	مناقشا

السنة الجامعية : 2024/2023

جامعة الشيخ العربي التبسي
– تبســـة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان

النظام القانوني لإستصلاح الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:

- براهمية فريدة

إشراف الأستاذة:

- الدكتورة حاجي نعيمة

أعضاء لجنة المناقشة

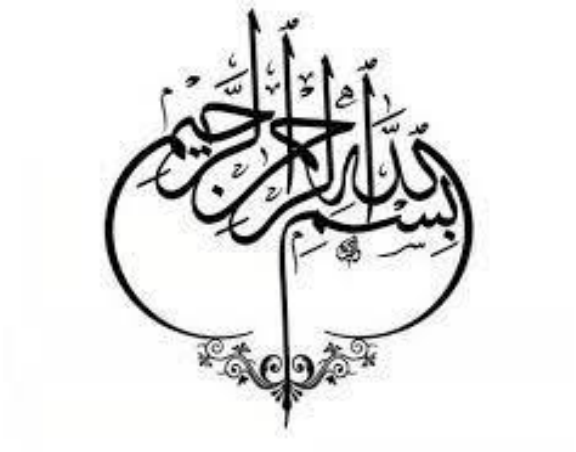
الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر – أ–	رئيسا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر – أ–	مشرفا
بخوش الهام	أستاذ محاضر – أ–	مناقشا

السنة الجامعية : 2024/2023

الكلية لا تتحمل أية مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم



{اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ ❶ خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ ❷ اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ ❸ الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ ❹ عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ❺}

[سورة العلق: 1- 5]

شكر و
تقدير

بعد أن وفقني الله في إتمام هذا العمل، فإني أتوجه إليه سبحانه وتعالى أولا وآخرا بجميع ألوان الحمد والشكر على فضله وكرمه الذي غمرني به فوفقني إلى ما أنا فيه، راجية منه دوام نعمه وكرمه، وانطلاقا من قوله صلى الله عليه وسلم:« **مَنْ لمْ يشْكُر النَّاسَ لَمْ يشْكُر الله** » [1]

فإنني أتقدم بالشكر والتقدير والعرفان إلى المشرفة "حاجي نعيمة"على إشرافها على هذه المذكرة وعلى الجهد الكبير الذي بذلته معي، وعلى نصائحها القيمة التي مهدت لي الطريق لإتمام هذه الدراسة، فلها مني فائق التقدير والاحترام.

كما أتوجه بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الدكتورة ريم مراجي والدكتورة الهام بخوش لقبولهم مناقشة هذه الدراسة المتواضعة، والشكر موصول لكل أساتذتي الكرام.

وفي الختام أشكر كل من ساعدني وساهم في هذا العمل سواء من قريب أو بعيد حتى ولو بكلمة طيبة أو ابتسامة عطرة

---

[1]- **رواية الترمذي عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم.**
(.رواه الترمذي في كتاب البر والصلة عن رسول الله صلى الله عليه وسلم في باب ما جاء في الشكر لمن أحسن إليك. وقال الترمذي: حديث حسن صحيح)

إهـــداء

أحمد الله عز وجل الذي بنعمته تم إنجاز هذا البحث.

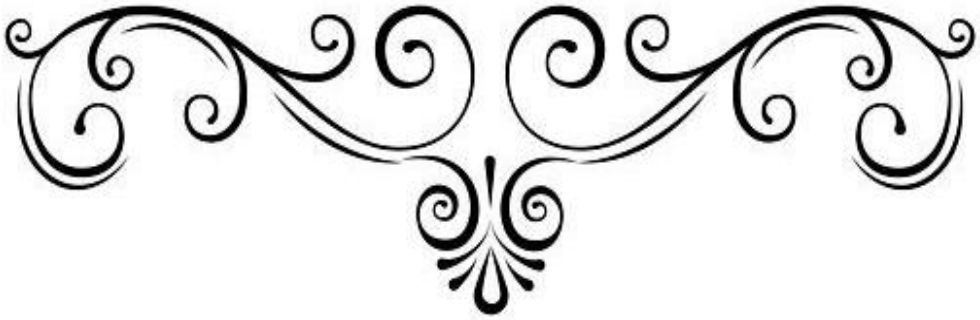
إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء والحنان، وكانت سندا لي في الشدائد، ودعواتها لي دائما بالتوفيق تتبعني خطوة بخطوة في حياتي، إلى نبع الحنان " **أمي الغالية براهمية فجرة**" حفظها وأطال الله في عمرها بالصحة والعافية.

إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق آماله، إلى من يدفعني قدما نحو الأمام لنيل المبتغى، إلى الإنسان الذي امتلك الإنسانية والحنان وسهر على تعليمي، إلى مدرستي الأولى في الحياة " **أبي الغالي براهمية بوجمعة** " أطال الله في عمره

أهدي ثمرة جهدي.



مقـــدمـــة



سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى تفعيل دور العقار في خلق التنمية وتحقيق الاستقرار بشتى أشكاله، لاسيما العقار الفلاحي باعتباره المصدر الأساسي للغذاء سواء الحيواني أو النباتي، وللجزائر مساحة كبيرة جدا وتنوع إقليمي متكامل، فإن العقار الذي يخرج عن نطاق العقار الحضري يتنوع بتنوع الأقاليم، فهناك العقار الفلاحي، الغابي، الرعوي أو السهبي، وكذلك الصحراوي.

وبالرغم من هذا الوعاء العقاري الضخم والمتنوع إلا أنه لا يؤدي دوره التنموي بالشكل المرضي، وذلك لأن الخلل موجود بالنسبة للنوع الواحد في تأدية الدور الخاص به، وذلك لسوء استغلاله أو تقلص مساحته عن المستوى الملائم، فعلى سبيل المثال العقار الرعوي في الجزائر والذي يسود المناطق السهبية، فرغم مساحته إلا أن استغلاله العشوائي أدى إلى إتلاف المراعي الطبيعية وتعريته وإعادته إلى أراضي بيضاء، بعد أن كانت تتزين ببساط نباتي طبيعي متنوع تكوّن دون تدخل أي جهد بشري.

وكذلك نجد أن الخلل قد طال العقار الفلاحي، بحيث يعود الأمر إلى توسع مساحة الأراضي الصحراوية تدريجيا نتيجة الظروف الطبيعية كالجفاف والتصحر، وكذلك زحف الإسمنت بسبب توسع المدن والمحيطات الحضرية على حساب هاته الأراضي الفلاحية، مما جعل العقار الفلاحي لا يحقق الاكتفاء الغذائي الذاتي المنوط به وخلق التوازن البيئي.

ومن هذا المنطلق فإن استصلاح الأراضي الفلاحية يعد من المحاور الأساسية في التنمية الزراعية والاقتصادية في الجزائر، نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسيها الفلاحة باعتبارها تشكل الآلية الرئيسية لتأمين الغذاء وتحقيق الاكتفاء الذاتي، ويتحقق استصلاح الأراضي الفلاحية من خلال تطوير وتحسين الأراضي لتصبح صالحة للزراعة والإنتاج، ومن ثمة مساهمتها في توفير فرص العمل وتحسين مستويات المعيشة في المجتمعات الريفية.

ويبرز دور استصلاح الأراضي الفلاحية كأداة إستراتيجية لتحسين الإنتاج الزراعي وزيادة المساحات الصالحة للزراعة، مما يستدعي حتمية إيجاد إطار قانوني وتنظيمي متكامل يؤطر هذه العملية والمتمثلة بطبيعة الحال في استصلاح الأراضي، وهو بالفعل ما سعت إليه دولة الجزائر، بحيث وضعت منظومة قانونية متنوعة لتحقيق تنمية ريفية وفلاحية تنطلق من استصلاح الأراضي وجعلها منتجة، وبالتالي زيادة نسبة العقار الفلاحي أو المساحات الصالحة للزراعة في إقليم الدولة.

♣ أهمية الموضوع

تتجلى أهمية دراسة النظام القانوني لاستصلاح الأراضي الفلاحية في عدة نقاط:

– تعزيز الأمن الغذائي من خلال زيادة مساحة الأراضي الصالحة للزراعة زيادة الإنتاجية.

– دعم التنمية الاقتصادية، حيث تسهم الفلاحة بشكل كبير في الإنتاج المحلي الإجمالي وتوفير فرص العمل.

– الحفاظ على البيئة عن طريق استصلاح الأراضي بطريقة مستدامة تحافظ على الموارد الطبيعية.

♣ أسباب اختيار الموضوع

هناك أسباب ذاتية وأخرى موضوعية دفعت إلى اختيار استصلاح الأراضي كموضوع للدراسة، بحيث:

- **الأسباب الذاتية:** تتمثل في الرغبة في البحث واكتساب معارف جديدة، والتعرف أكثر على مختلف جوانب موضوع الدراسة والتحديات الراهنة التي تواجه القطاع الزراعي والتي تتطلب بحث دقيق في الأطر القانونية والتنظيمية.
- **الأسباب موضوعية:** تتمثل فيما يلي:

– الاهتمام المتزايد بالزراعة كقطاع استراتيجي في الجزائر، خاصة في السنوات الأخيرة والتركيز عليه لدعم إستراتيجية الدولة لتحقيق النمو الاقتصادي، باعتبار أن الفلاحة تعتبر بديل أساسي للمحروقات والتي مصيرها النفاذ لا محالة، باعتبارها ثروة غير متجددة.

– النقص في الدراسات القانونية المتعلقة باستصلاح الأراضي الفلاحية، خاصة في ظل التجديد التشريعي والتنظيمي الحالي بما يتماشى وخطط التنمية المستدامة، الأمر الذي يجعل دراسة هذه الجزئية ضمن تخصص القانون العقاري ذا أولوية.

♣ إشكالية الدراسة

بناءً على ما سبق نطرح الإشكالية التالية: كيف يمكن للنظام القانوني الجزائري أن يسهم في تحقيق أهداف استصلاح الأراضي الفلاحية بطريقة فعالة ومستدامة؟

♣ المنهج المتبع

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاستناد إلى المنهجين الوصفي والتحليلي.

فبالنسبة للمنهج الوصفي فقد تم استخدامه في وصف الإطار القانوني الحالي لاستصلاح الأراضي الفلاحية، أما المنهج التحليلي فقد استخدم لتحليل النصوص المؤطرة للاستصلاح ومن ثم الحكم على مدى فعالية وكفاءة القوانين المعمول بها من الناحية التطبيقية والميدانية.

♣ أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد القوانين والإجراءات الحالية المتعلقة باستصلاح الأراضي الفلاحية في الجزائر وتقييم فعالية هذه القوانين في تحقيق أهداف الاستصلاح الزراعي مع اقتراح تحسينات على التشريع الحالي لمواجهة التحديات الحاصلة والمحتملة أيضا.

♣ الدراسات السابقة

تم الاستعانة بمجموعة من الدراسات السابقة، والتي تناولت موضوع استصلاح الأراضي الفلاحية من منظور قانوني، خاصة تلك التي تطرقت إليه بشكل غير مباشر، ومن أهمها:

– رسالة دكتوراه في القانون للباحثة موسى بوصبيعات، بعنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة كلية الحقوق، 2017–2018، بحيث تطرقت الباحثة لاستصلاح الأراضي كآلية من آليات استغلال العقار الفلاحي.

– أطروحة دكتوراه للباحث جيلالي بلحاج، بعنوان: عقد الامتياز في التشريع الجزائري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق، سنة 2021، بحيث تطرق الباحث إلى عقد الامتياز باعتباره الآلية الرئيسية لاستغلال العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بما في ذلك استغلال العقار الفلاحي وفق أسلوب الاستصلاح.

– كذلك أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية للباحث حوشين كمال، بعنوان إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر ، جامعة الجزائر 2006–2007، لكن هذه الدراسة ركزت علة آلية الاستصلاح من منظور اقتصادي، ولكن بالرغم من ذلك ساعد هذا البحث في تعزيز الجانب الاقتصادي والاستثماري لأسلوب استصلاح الأراضي.

♣ الصعوبات

ومن بين الصعوبات التي واجهت مسار إنجاز هذا البحث نقص البيانات والمصادر المتعلقة بالجانب الإحصائي، والتي تسهل عملية تقييم مدى نجاعة الآليات المكرسة قانونا لإنجاح عملية استصلاح الأراضي.

كما أن الاستصلاح هو موضوع ميداني، الأمر يتطلب إجراء دراسة ميدانية، لكن ذلك أمر في غاية الصعوبة، خاصة وأن معظم مشاريع الاستصلاح ومحيطات الاستصلاح تكون في مناطق صحراوية قاحلة خالية من السكان يصعب الوصول إليها ومعاينتها، والوقوف على أهم الإشكالات والعراقيل الناجمة عن تنفيذ نصوص القانون ميدانيا، خاصة ما يتم طرحه من طرف المستثمرين المستفيدين من عقود الاستصلاح.

♣ التصريح بالخطة

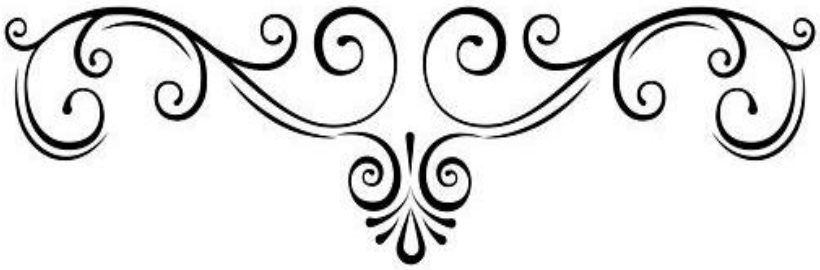
وللإحاطة بموضوع البحث فقد تم تقسيم الدراسة وفق فصلين، جاء الفصل الأول تحت عنوان: "استصلاح الأراضي المؤدي للتمليك"، حيث من خلاله تم التركيز على نوع من الاستصلاح يؤول بعد خمسة سنوات إلى التمليك، والذي يؤطره القانون 83-18.

أما الفصل الثاني: فتضمن أسلوب استصلاح الأراضي وفق نظام الامتياز، والذي تؤطره مجموعة من النصوص القانونية، منها ما يتعلق بمحيطات الاستصلاح ومنها ما يتعلق بالاستصلاح في الأراضي الزراعية المخصصة للصناعات الغذائية، وما يجمعها هو عقد الامتياز كآلية للاستصلاح أو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار الاستصلاح.



الفصل الأول:

استصلاح الأراضي المؤدي للتمليك



تنطلق فكرة هذا الفصل من خلال سياسة استصلاح الأراضي المؤدي للتمليك وإلى تهيئة الأرض بكل الوسائل المتاحة لتتم الزراعة في أحسن الظروف.

فالجزائر انتهجت هذه السياسة منذ بداية الثمانينيات، من أجل توسيع الأراضي الزراعية في الجزائر وتشجيع المواطن على خدمة الأرض واستغلالها لرفع مستوى الإنتاج الزراعي وتحقيق الأمن الغذائي، وذلك بجعل الاستصلاح سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية من خلال صدور القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية .

حيث أن الاستصلاح نجده بمفهوم إحياء الأرض المعروف في الشريعة الإسلامية، لذا سيتم التطرق إلى هذا النوع من الاستصلاح وفق مبحثين، يتضمن **المبحث الأول** مفهوم الاستصلاح المؤدي للتمليك و**المبحث الثاني** إجراءات الاستصلاح المؤدي للتمليك.

المبحث الأول: مفهوم الاستصلاح المؤدى للتمليك

عند تعرضنا لاكتساب العقار بالاستيلاء، رأينا أن الفقه الإسلامي أقر هذا السبب سببا منشئا للملكية متمثلا في إحياء موات الأراضي، على اعتبار أن هذه الأراضي ليست من ممتلكات بيت المال، أو أن ملكية الدولة عليها ملكية ضعيفة يجوز عليها بسبب ذلك تملك الأفراد بواقعة الإحياء، انطلاقا من الحديث الذي مر معنا " مَن أحيا أرضًا ميتة، فهي له"

غيره والشأن أننا من جهة أخرى رأينا أن الاستيلاء على العقار من ناحية القانون قد انتهى عمليا، واستعاض عنه التشريع بتمليك أراضي الدولة لمن يقوم على استصلاحها، كما في إحياء الأرض، ولكن بعقد ناقل للملكية، ورغم هذا الاختلاف الأولي إلا أن بين النظامين القانونيين وجوه مطابقة واسعة كما بينهم بعض الاختلافات.

حيث سنتناول في هذا المبحث ضمن ثلاث مطالب، نذكرها على التوالي:

- المطلب الأول: تعريفه وعلاقته بإحياء الموات
- المطلب الثاني: نطاق تطبيق القانون 83-18
- المطلب الثالث: مضمون الاستصلاح وفق قانون 83-18

المطلب الأول: تعريفه وعلاقته بإحياء الموات

سبق الفقه الإسلامي القانون في تحديد المقصود بإحياء الأرض الذي يترتب عنه الملك، فلما وضع القانون تعريفه للاستصلاح استفاد دون شك من فحوى التعاريف الفقهية، وسنشير إلى ما ورد في الفقه الإسلامي في المطلب الأول، وما جاء به القانون الجزائري في المطلب الثاني ثم نعرج على الطرق المؤدية إلى الإحياء أو الاستصلاح والتي تضمنتها مختلف التعريفات؛ في مطلب ثالث.

الفرع الأول: مفهوم الإحياء كما ورد في الفقه الإسلامي ومشروعيته

إن فهم مصطلح إحياء الأرض الميتة أو الموات وما يتبعه من أحكام ينطلق أولا من التحليل اللغوي للكلمة كما تناولتها المعاجم بالرجوع بها إلى القرآن الكريم، وإلى مستندها

الشرعي من أحاديث إحياء الموات، ولذلك فسنعرف الإحياء لغة، فاصطلاحا، ثم نحدد مستنده الشرعي ضمن فرعين: الفرع الأول في تعريف إحياء الموات والثاني في مشروعيته:

1- تعريف إحياء الموات

*** تعريف إحياء الموات لغة**

الإحياء مصدر فعله (أحيا)، وأحيا الشيء بعث فيا الحياة، و«إحياء الأرض مباشرة عمارتها وتأثير شيء فيها أما الموات فهو وصف بصيغة الصفة المشبهة على وزن فعال، و«هو ما لا روح فيه... وأيضا الأرض التي لا مالك لها ولا ينتفع بها أحد» أو كما أورد صاحب لسان العرب «الأرض التي لم تزرع ولم تعمر ولا جرى عليها ملك أحد» فإحياء الموات من الأرض جعلها عامرة بالزرع أو الغرس أو البناء...[1]

*** تعريف إحياء الموات اصطلاحا**

تقاربت تعريفات الفقهاء لمصطلح إحياء الموات ولا بأس أن ننقل بعض تعريفهم وإن اختلفت عباراتهم في ضيق ما تحتمله أو اتساعها، فهو عند الحنفية: «التسبب للحياة النامية ببناء أو غرس أو كرب أو سقي» وهو تعريف على وجازته أكثر قصدا، والدسوقي من فقهاء المالكية لم يهتم بتعريف الإحياء بل ركز على الموات، ووصفه من جانبه الشرعي وقال بأن الأرض الموات هي «أي أرض سلمت من اختصاص بوجه من الوجوه الآتية: بعمارة ولو اندرست إلا لإحياء، وبحريمها...» ثم يضيف في موضع آخر « والإحياء الذي هو من أسباب الاختصاص يكون بأحد أمور سبعة بتفجير ماء... الخ» أي أنه ذكر أعمال الإحياء التي سنتطرق إليها؛ وعرفه ابن عرفة من المالكية أيضا بأنه (أي الإحياء) « لقب لتعمير داثر الأرض بما يقتضي عدم انصراف المعمر عن انتفاعه بها » وقال الشافعية بأن الإحياء الذي يملك به هو أن يعمر الأرض لما يريده وبما يهيئ للمحيي الانتفاع بالأرض

[1] موسى بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة كلية الحقوق، 2017-2018، ص87.

*** مشروعية إحياء الموات**

من كليات الشريعة حفظ الأموال والدعوة إلى تنميتها وتثميرها، فليس بدعا أن تجعل جزاء من يقوم بخدمة الأرض وعمارتها تمليكه إياها بالشروط التي ساقها فقهاء الشريعة.

وفي القرآن دعوات كثيرة لتعمير الأرض والارتزاق منها، قال تعالى: «هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها» سورة هود، الآية 60: أي طالبكم بعمارتها، وقال: ﴿**هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ ۖ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ**﴾ سورة الملك، الآيـــــة: 15.

كما استند الفقهاء في اعتبار إحياء الأرض الميتة سببا في تملكها إلى ما جاء من أحاديث في هذا الباب، ومن ذلك ما روي عن جابر أنه صلى الله عليه وسلم قال: «من أحيا أرضا ميتة فهي له» [44] ج 3، ص 158، وعن سعيد بن زيد قال، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: من أحيا أرضا ميتة فهي له، وليس لعرق ظالم حق» رواه أحمد وأبو داود والترمذي ورواه أيضا مالك في الموطأ عن هشام بن عروة عن أبيه، وقال مالك: العرق الظالم كل ما احتفر أو أخذ أو غرس بغير حق وعن عائشة قالت قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: « من عمر أرضا ليست لأحد فهو أحق بها» [1].

فهذه الأحاديث نجم عن تطبيقها إجماع الصحابة على مشروعية إحياء الأرض فقد روى في الموطأ عن سالم بن عبد الله عن أبيه أن عمر بن الخطاب قال: «من أحيا أرضا ميتة فهي له» قال مالك: وعلى ذلك الأمر عندنا كذلك فإن إحياء الأراضي وإعمارها يساعد على زيادة الثروة العامة، والثروات الخاصة، ويساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي في الزراعة أو في الإسكان.

[1] جمال جعفري والعجال ،عدالة مبادرات إصلاح القطاع الزراعي في الجزائر وأثرها على الناتج الزراعي، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 2 الجزائر 2018 ص ص 98-113.

ولهذا ولم تكتف الشريعة بتمليك المحيي ما أحيا من موات بل ونظرا لخاصية هذه الشريعة في الجمع بين الجزاءين الدنيوي والأخروي وإسباغ الطبيعة التعبدية على أعمال المكلفين الواجبة أو المندوبة وإن كانت من منافعهم كما هو الحال في من يحيي أرضا ميتة، فإن الشارع رتب على الإحياء تملك الأرض في الدنيا، وكسب الأجر والثواب في الآخرة لقوله عليه الصلاة والسلام : **"مَن أحيا أرضًا ميتةً فله بها أجرٌ ، وما أكله العوافي منها فهو له صدقةٌ"** رواه النسائي وصححه ابن حبان مما يكون معه إحياء الأرض وتعميرها في حكم الندب.

الفرع الثاني: مفهوم الاستصلاح طبقا للقانون الجزائري وتأصيله

تفيد صيغة الفعل السداسي (استصلح) طلب صلاح الشيء، فاستصلح الأرض: طلب صلاحها للزراعة أو البناء أو غيرهما، وهذا المعنى متمكن في ما ورد من تعريفات جاءت بها التشريعات الآتية، وهي القانون 18-83، والمرسوم التنفيذي 92-29 والمرسوم التنفيذي 97-483.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق القانون 83-18

يعد عملية تطوير طبيعة الأرض بمعالجة عيوبها ورفع إنتاجها وضمان تجهيزها بالكميات الضرورية من المياه[1]، هذا فيما يخص تحديد مفهوم الإستصلاح، وبالتالي هناك أراضي يشملها الاستصلاح، بحيث يشترط القانون شروطا معينة يجب توفرها في المستفيد برنامج الاستصلاح، وكذلك أراضي مستثناة من تطبيق هذا القانون.

الفرع الأول: الأراضي القابلة الاستصلاح وفق قانون 83-18

الأراضي الممنوحة للإستصلاح هي الأراضي التي تدخل في مجال تطبيق هذا القانون فبعد تحديدها، تعين مواقعها وفق إجراءات معينة.

[1]جديلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 21-432 مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 8، العدد 2 جوان 2022، ص ص 166-177.

أولا: تحديد الأراضي التي تمنح في إطار الإستصلاح

كما رأينا في المطلب الاول أنّ الإحياء (الإستصلاح) يكون بالنسبة للأرض الموات وهي الأرض التي لا مالك لها ولا ينتفع بها هذا في الشريعة الإسلامية أما في القانون فحسب المادة 7 من القانون المدني "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذا أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

جاء في المادة الرابعة من القانون 83-18موضوع الدراسة في هذا المبحث مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما، تنصب حيازة[1]الملكية بالإستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، كذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح. الأراضي التي يشملها الإستصلاح حسب هذه المادة الرابعة هي الأراضي التابعة للملكية العامة ***"domaine public"***،[2]إن هذه الأراضي جزء من الأملاك الوطنية ***"Domaine National"***والأملاك العقارية الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية تنقسم إلى:

1. أراضي منتجة تم تخصيصها أو هي في إتجاه ذلك.
2. أراضي غير منتجة وغير مخصصة.

الفئة الثانية هي التي تدخل في مجال تطبيق القانون 1883 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، حسب نفس المنشور الوزاري المذكور.

[1] عايدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 11، جامعة على لونيسي، البليدة 2017، ص ص 9-24.

[2]Recueil des textes relatif à l'A.P.F.A par la mise en valeur, ministre del'agriculture,la pèche, Avril 1985, p4

في ذلك الوقت سلك المشرع الجزائري نهج وحدة الأموال التابعة للدولة بسبب تبني الفلسفة الإشتراكية، فجاء مصطلح " ملكية عامة".

فالنظرية التقليدية عرفت الملكية العامة إنطلاقا من صاحب الملكية (معيار عضوي) باعتبار الملكية العلمة ملكية تابعة للأشخاص العامة: سواء كانت خاصة أو عمومية[1] أما حاليا فالمشرع أخذ بثنائية الأموال وفقا لقانون الأملاك الوطنية لسنة 1990، والأملاك الخاصة للدولة هي التي تؤدي وظيفة تمليكية ومالية، بالتالي هي التي تكون موضوع الإستصلاح والتمليك في إطار القانون 83-18.

تنص المادة الرابعة المذكورة أعلاه أن الأراضي المعنية هي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة.

والأراضي الصحراوية هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم[2].

غير أنّ المادة الرابعة من القانون 83-18، وهذا القانون بصفة عامة لم يقصر الإستصلاح في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة فقط بل نصت المادة كذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح"، بل انطلقت عملية الإستصلاح في المناطق الصحراوية والسهبية لأنّ تطبيقها في هذه المناطق كان أكثر سهولة بينما ولايات الشمال مع بداية تطبيق هذا القانون لم تعرف مشاريع استصلاح وإنما جرى العمل على معرفة إمكانية استصلاح الأراضي بها وخاصة في المناطق الجبلية والغابات، هذا ما أكده وزير الفلاحة آن ذاك في مقال لجريدة المجاهد[3].

[1] سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري (مذكرة نيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر سنة 2002.ص113.

[2] المادة 18 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

[3] Recueil des textes relatifs à l'A.P.F.A, OP, cit, P50-5.

كما أن المادة الرابعة المذكورة حررت بشكل يؤدي إلى منح أراضي فلاحية بدعوى أنها غير مخصصة في إطار تطبيق هذا القانون ولا سيما الأراضي المؤممة أو المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية والتي تم منحها في هذا الإطار، والدليل على ذلك هو ما جاء في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري من عدم إمكانية استرجاع هذه الأراضي من ملاكها الأصليين[1] بالرغم أن المادة الثانية من قانون 83-18 تستثني صراحة الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية من مجال تطبيق هذا القانون كما سنوضحه لاحقا.

ومنه واستنادا على ما سبق ذكره حول المادة الرابعة من القانون 83-18 محل الدراسة يبدو منطقيا صياغتها كما يلي: «ينصب كسب الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي لا يمكن استخدامها للفلاحة إلا بعد الإستصلاح».

الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من تطبيق القانون 83-18

المادة الثانية من القانون 83-18 المذكور فإنه حسب المادة 14 من الدستور تستثني من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

أي أنّ الإستصلاح لا يشمل الأراضي الفلاحية و الغابية و الحلفائية و الرعوية و أراضي الصحراوية[2] وأراضي البلديات وكذلك الأملاك الفلاحية الوقفية التي أدمجت كلها في صندوق الثورة الزراعية.

[1] تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أسمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 71-73، بالإضافة إلى شروط أخرى، يشترط أن لا تكون الأراضي المعنية قد منحت على شكل استفادة في إطار القانون 83-18 المؤرخ في 13 غشت المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

[2]أراضي العرش هي الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل، كقبيلة النمامشة أو غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية تثبت الملكية، وتتميز بأنّ الحائز له حق انتفاع مؤبد وعند وفاته ينتقل هذا الحق إلى ورثته إذا غاب الحائز أو أهمل حصته فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يستغلها أما ملكية الرقبة فتبقى على الشيوع لكل العائلة أو القبيلة..

غير أنه بعد إلغاء نظام التسيير الذاتي بموجب القانون 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و كذا إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري لم يعد لهذه المادة أي أثر. كذلك تستثنى الأراضي التالية من مجال تطبيق هذا القانون حسب المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحة[1] وهي:

الأراضي التابعة للأملاك الغابية[2] الأراضي المخصصة لمشاريع الإستثمار العمومي بكافة أنواعه، الأراضي الواقعة في المحيط العمراني، الأراضي الواقعة في المناطق السهبية باستثناء التي يتوفر فيها مورد المياه (تتلقى نسبة كافية من الأمطار، السقي بصفة دائمة أو موسميا بتوفر التجهيزات اللازمة الأراضي التابعة للقطاع الخاص، الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق الوطنية الحظائر الطبيعية[3]، الأراضي التابعة للقطاع العسكري.

في الخلاصة إنّ الأراضي التي تكون محل الإستصلاح هي الأراضي الغير المنتجة المخصصة غير والتابعة للأملاك الوطنية الخاصة الباقية من استبعاد الأصناف المذكورة.

ومهما يكن فإن تحديد هذه الأراضي يجب أن يتطابق مع أهداف القانون وبالأخص زيادة مساحة الأراضي الزراعية التي تقدر حاليا ب 17 % من المساحة الكلية للجزائر وهو ما يعادل 40.80 مليون هكتار ولكن 8.2 مليون هكتار فقط مساحة زراعية مفيدة.

[1] المؤرخ في 8 أفريل 1984 ، مجمع النصوص المتعلقة بكسب الملكية العقارية الفلاحية، مرجع سابق، ص21.

[2] تعد الغابات من الأملاك العمومية حسب قانون 90 – 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

[3] نظرا لإعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها يمكن أن توجد مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر (م) 22 قانون التوجيه العقاري المساحات و المواقع المحمية تخضع لقانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 -ج- ر عدد 44 الصادر في ١٧ جوان 1998) المتعلق بحماية التراث الثقافي.

وخاصة وأن 79.90% من المساحة الكلية للجزائر أراضي غير منتجة وصحراوية وهو ما يعادل190.30 مليون هكتار[1].

لذا لا بد من تحديد نوع الأراضي الممنوحة في إطار الإستصلاح وهذا حتى لا تمنح أراضي زراعية جيدة تطبيقا لهذا القانون، لأن تمليك الأرض حافز يستحث ذوي المقدرة على إحياء الأرض ويشجعهم على ذلك بأن يجازوا على ما بذلوا من جهد وأنفقوا من مصروفات يجعلهم يتملكون الأرض التي يحيونها.

المطلب الثالث: مضمون الاستصلاح وفق قانون 83-18

يهدف قانون 83-18 إلى تشجيع المواطنين على الاستقرار أو الهجرة إلى الجنوب لتعمير الأراضي واستغلالها فبهذا يتحقق التوازن من حيث الكثافة السكانية والتنمية الاقتصادية وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب حسب الفرعين المواليين.

الفرع الأول: تعيين المواقع بمبادرة الجماعات المحلية

نص المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983[2]في الفصل الأول منه على تعيين الأراضي المطلوب استصلاحها و يتم ذلك في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب

تشمل هذه العملية الأراضي الواقعة في:

- التجمعات الزراعية الموجودة فعلا وهي مساحة عموما تكون قطعة واحدة أين يمارس الفلاحون نشاطات فلاحية و يوجد فيها مورد الماء، خاصة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة[3].

هذا يدل على أنّ هناك أراضي تم استصلاحها من طرف الفلاحين قبل صدور القانون 83-18 وجانوا يمارسون عليها نشاطات فلاحية بصفة غير قانونية، فجاء المرســـــوم 83-724 المذكور تطبيقا للقانون 83-18 ونص على هذه الحالة لإدخال هؤلاء الفلاحين

[1] عمار العلوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار ، دار هومة للطباعة والنشر، 2004، (إحصائيات حول التوزيع و الطبيعة القانونية للأراضي في الجزائر). ص 112

[2] يحدد كيفيات تطبيق القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية العقارية.

[3] المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 18 أفريل 1984 وزارة الفلاحة.

في إطار قانوني حيث بلغ عدد المستفدين 2 عند بداية تطبيق القانون معظمهم كانوا قد استصلحوا الأراضي الممنوحة لهم قبل صدور القانون، هذا ما أكده وزير الفلاحة آنذاك[1].

- التجمعات الزراعية المحتملة هي المساحات التي يوجد بها مورد الماء ولكن لا يمارس عليها نشاط فلاحي و يمكن أن تكون قابلة لتجميع عدد معقول من المستغلين الفلاحيين[2].

إذن يأخذ بالإعتبار عند تحديد مواقع الأراضي القابلة للإستصلاح توفرها على مورد المياه والحكمة من ذلك واضحة، إذ لا جدوى من القيام بالإستصلاح في حالة عدم وجود الماء أو عدم كفايته فذلك تبديد للوقت و المجهود والنفاقات.

تحدد قائمة المساحات المعينة مواقعها بهذا الشكل بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي اليلدي المعني، و هذا حتى يتسنى للمواطنين الإحتجاج لأن هذا التحديد قد يقع على أراضي الملكية الخاصة. و تكون هذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانيات الزراعية و مورد المياه[3]، تقسم المساحات الأرضية (les perimentaries)[4] إلى قطع (parcelles) تراعي في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها و أعمال التهيئة المحتملة[5].

يقصد بالمساحة الدنيا المتنازل عنها ، أي أقل مساحة يمكن أن يستفيد منها المستصلح و يكون ذلك بالإستناد إلى وحدة أساسية تناسب مستثمرة قابلة للحياة إقتصاديا[6]وهذا يكون حسب نوعية كل أرض وتقدر ذلك المصالح التقنية الفلاحية للولاية

ما المقصود بمستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا économiquement viable)؟

---

[1]انظر مجمع النصوص المتعلقة بكسب الملكية العقارية الفلاحية (l'A.P.F.A)

[2] حسب المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 18 أفريل 1984 وزارة الفلاحة.

[3] المادة الرابعة من المرسوم 72483.

[4]On entend par périmètre, toute zone de mise en valeur englobant existantes ou potentielles, quelque soit leur situation géographique (Sahara, steppe, montagnes, littoral…) Circulaire interministérielles n435, le 18-04-1984

[5] يقصد بأعمال التهيئة المحتملة إقامة هياكل للسكن والإستغلال أو التجهيز العمومي (216 من المرسوم 83-724).

[6]وذلك حسب الشروط الزراعية الإقتصادية المحلية.

يقصد بذلك المساحة الممنوحة تكون كافية لإنجاز مشروع استصلاح في المجال الفلاحي يحقق ويلبي ظروف العيش و يخلق مداخيل تسمح باستقرار الفلاح في عمله و منطقته. حالة خاصة نصت عليها المادة ٢٨ من المرسوم 83-724، وهذا في المناطق الجبلية حيث يمكن التنازل عن قطع أرضية لا تناسب مساحتها خصائص مستثمرة قابلة للحياة إقتصاديا وهذا في حالة قطع أرض معزولة و صغيرة المساحة، الهدف هو تنشيط و تقوية النشاط الفلاحي في هذه المناطق لإشباع حاجات الاستهلاك العائلي بالدرجة الأولى.

تعلق المخططات الناجمة عن هذه العمليات في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني، هذا فيما يخص تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها الذي يتم بمبادرة الجماعات المحلية

الفرع الثاني: تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة من المترشحين للإستصلاح

تشمل هذه العملية أية أرض أخرى ما عدا المساحات les perimetres المعينة من الجماعات المحلية كما رأينا سابقا، وكل ما يتصل بهذه المساحات مباشرة حسب المادة 7 من المرسوم .

ولا تتم هذه المبادرة من المترشحين للإستصلاح إلا بعد أن يتم نشر قائمة المساحات المعينة – كما رأينا سابقا– وذلك بهدف ضمان عدم منح قطع أرضية يمكن أن توجد فيما بعد في المساحات التي تعينها الجماعات المحلية[1].

كما يبدو فإنّ عملية تعيين مواقع الأراضي التي تمنح في إطار هذا القانون عملية مهمة، لا بد منها قبل أي تنازل عن هذه الأراضي لأنّه لابد من تعيينها بدقة و تحديد مساحتها ، ولا بد ان يراعي في ذلك المساحة الدنيا المتنازل عنها التي تعادل مستثمرة قابلة للحيات إقتصاديا (en exploitation économiquement viable)[2].

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم 435 في 8 أفريل 1984 المرجع السابق ص 23.

[2] تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب أن لا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للإستثمار (iabilité de l'exploitation agricole) من قانون التوجيه العقاري.

وهذا من إختصاص المصالح التقنية الفلاحية المختصة، غير أنه هناك مشكلة تواجه هذه العملية، حيث أنّ المساحات التي حددتها الهيئات التقنية قد تتغير عند خروج المصالح المختصة في مسح الأراضي إلى الميدان، مما يؤخر العملية، وحتى عملية المسح ذاتها إما أنها تنطلق في بعض المناطق، وفي مناطق أخرى انطلقت و لكن لم تعرف تقدما كبيرا[1].

[1]M.KASDI Mer bah, ministre de l'agriculture et de la pèche, OP, cit, p 52.

المبحث الثاني: إجراءات الاستصلاح

في هذا الإطار صدر مرسوم تطبيقي للقانون رقم 83-18 حدد إجراءات اكتساب ملكية فلاحية عن طريق الاستصلاح، إذ كل من يريد أن يستصلح قطعة أرضية يجب عليه أن يقدم طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها.[1]

«يسجل الطلب مصحوبا بالملف الأصلي حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليم وصل إيداع، ويخصص أحد الدفترين للترشيحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعينة في المخطط، ويخصص الآخر للترشيحات التي تتم على أساس تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأرض»، حيث سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين هما: **المطلب الأول : إجراءات المنح، المطلب الثاني: معاينة الاستصلاح**

المطلب الأول: إجراءات المنح

لقد وضع قانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح شروطا يجب توفرها قبل البدء بعملية الاستصلاح، وهذه الشروط هناك ما هي متعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح وشروط خاصة بالمستصلح وأخرى تتعلق بكيفية الاستصلاح وحصر الأرض.

الفرع الأول: الترشح للاستفادة من الاستصلاح

حيث سنعالج في هذا الفرع دراسة الملفات وكيفية ايداعها.

1- إيداع ملفات الترشيح

إن إيداع ملفات الترشيح يكون في مقر الدائرة التي تقع بها القطعة الأرضية المراد بها الاستصلاح، حيث يقدم المترشح طلبا في وثائق نموذجية إلى رئيس الدائرة، وتسجل هذه الطلبات مصحوبة بملف حسب تاريخ ورودها لإعطاء الأولوية للطلبات حسب الأسبقية

[1] عشير جيلالي، قاشي ،علال حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد4، العدد 2 السنة 2022، ص 121-146

الزمنية إذا ما تضمنت الطلبات القطعة نفسها، ويكون هذا التسجيل « في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع ». [1]

« ويحتوي الوصل على تاريخ تسليم الملف أو استلامه إذا كان ذلك عن طريق البريد».

ويخصص أحد الدفترين و يسمى السجل رقم 1 لطلبات قطع الأرضية الموجودة خارج المحيطات المحددة، أما السجل الثاني فيسمى السجل رقم 2 ويخصص لطلبات قطع الأرضية الموجودة داخل أو ضمن المحيطات المحددة والمعلن عنها[2] في القوائم المشهرة، وهذين السجلين لا يفتحان إلا بعد تحديد المحيطات وتثبيت القوائم بقرار ولائي، غير أن السجل رقم 2 لا يتم فتحه بعد ذلك إلا بعد نشر قوائم المحيطات وعدد القطع بها و تحديدها.

وفي وثيقة الطلب النموذجية يذكر الملف الواجب تقديمه، ويشتمل ملف الترشيح على ما يلي :[3]

- طلب المترشح.
- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية.
- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.
- مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح.
- مخطط إذا كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكنا».

وزيادة على هذه الوثائق فالمترشح يستطيع إثراء الملف بما يراه مناسبا لتقوية حظوظه لقبوله.

---

[1] حمادة عبد الرزاق حمادة النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام الدار الجامعية الجديدة، مصر 2012 2 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة 2003،ص59.

[2] صدوق عمر، تطور النظام القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 1988،ص94.

[3] عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة 2003،ص116.

2- دراسة الملف

تمر هذه الدراسة بعدة مراحل نستعرضها فيما يلي:

فعلى مستوى « الدائرة فان لجنتها التقنية التي تقتصر فيها على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة التي تصدر رأيا تقنيا في إمكانية تحقيق المشاريع الاستصلاحية، ويمكن أن يكون هذا الرأي بالموافقة، أو الموافقة مع: تحفظات، أو بالرفض المسبب، أما الإطار الزماني لعمل اللجنة فأقصاه شهر واحد لإصدار اللجنة رأيها »، بدءا من تاريخ الاستلام فهذه اللجنة اعتمدت في إصدار رأيها في إمكانية إنجاز المشروع على معايير منها الطبيعة القانونية للأراضي، والإمكانيات المصرح بها من طرف المستصلح.[1]

« ثم بع ذلك ترسل هذه الملفات إلى المجلس الشعبي للبلدية التي تقع فيه قطع الأرض محل الدراسة ليتداول فيها المجلس ولو في دورة غير عادية، لأن الأجل الممنوح للمجلس ابتداء من تاريخ استلام الملفات هو 15 يوما، وإذا كان هناك رفض من طرف المجلس الشعبي البلدي فلا بد أن يكون مسببا».

«ثم ترسل مداولات المجلس البلدي إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية المنصوص عليها في القانون.

ولا بد أن يصحب قرار الوالي بالرفض أو بالقبول مع تحفظات أو تعليمات تقنية بتبيين سببه، ويبلغ إلى المترشح الذي يخول له حق الطعن في قرار الوالي وفقا لما تقضي به القواعد الإدارية ».[2]

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق،ص118.

[2] كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 03-10، دار هومة 2013، 6 محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، الطبعة الثانية مكتبة دار الثقافة، عمان، 2017،ص65.

ويوجه المنشور الوزاري المشترك 4-4- الولاة إلى بناء قراراتهم بالقبول أو بالرفض اعتمادا على نتائج مداولات المجلس الشعبي البلدي وكذا كل معلومة تتاح لهم.

وتقضي المادة 16 من المرسوم 83-724 السابق الذكر أن قرار الوالي بقبول ترشيح المعني يبلغ للمجلس الشعبي البلدي المختص ليبلغه إلى المعنيين فور التسليم، ويعتبر هذا القرار إذنا بالشروع في عملية الاستصلاح وتطبيق للبرنامج الاستصلاحي.[1]

كذلك يعد القرار قبولا إذا لم يصل المعني أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه، ويتعين على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم في هذه الحالة شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك.

الفرع الثاني: إبرام عقد الملكية المرتبطة بالشرط الفاسخ

في حالة مصادقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي بالموافقة، فإن الوالي يرسل هذا القرار -أي الموافقة- مصحوبا بمداولات المجلس ومخطط قطع الأرضية التي يراد بها الاستصلاح أو القابلة للاستصلاح إلى المديرية الفرعية للأملاك الوطنية، و التي على مستواها يبرم عقد الملكية الذي هو عقد بيع بين طرفين، فالأول المترشح للاستصلاح أما الطرف الثاني فهو الوالي بصفته ممثلا عن الدولة يساعده في ذلك نائب مدير شؤون أملاك الدولة، ويتم نقل الملكية مقابل الدينار الرمزي. وذلك حتى يبقي على العقد طابعه التبادلي، كما أن رمزية الثمن لا تحوله إلى عقد هبة، لأنه معتبر ثمن بحكم القانون. كما تضمن العقد شرط فاسخ يتمثل في انجاز البرنامج الاستصلاحي في غضون خمس سنوات بدءا من تاريخ الأشغال أثر تبليغ قرار الوالي بالموافقة « يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة».

[1] جيلالي بلحاج، عقد الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق2021،ص73.

ويسجل العقد المحرر ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، طبقا للتنظيم المعمول به « ولا بد من الإشارة إلى أن هذا العقد لا يخضع لقاعدة الأثر الإضافي للشهر أو ما يعرف بالشهر المسبق».[1]

1- إيداع الملفات

قبل إيداع الملفات يجب أن يصدر قرار وزاري مشترك يضبط حدود الأرض و المحيطات المرشحة لعملية الاستصلاح وكذلك مساحاتها، لتكون محل نشر في الصحف وعلى مستوى مقر الولايات والدوائر والبلديات ليعلن فيها.[2]

- مقر وعنوان محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية (وهي الهيكل المنوط بتنظيم العملية ومتابعتها).
- الوثائق المطلوبة من المترشحين.
- موضوع العملية.
- وجوب دفع كفالة إذا كان لها محل.
- تاريخ آخر اجل لإيداع العروض.

وحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 92-289 فإنه « يجب أن يحدد قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري فيما يخص كل مساحة استصلاحية ما يأتي:

- ضبط الحدود للمحيط الاستصلاحي
- عدد منسوبات المستثمرة ومساحاتها

[1] حوشين كمال إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 2006-2007،ص132.

[2] عشير جيلالي، قاشي علال، حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد4، العدد 2 السنة 2022، ص 121.

- كيفية الاستثمار ومجموع المترشحين»

وتكون الوثائق المرتبطة بالمنافسة موضوعة تحت التصرف، متضمنة تحديدات المشروع وشخص المترشح من قبيل ضبط المساحات وما يقع على عاتق الدولة من مساعدة والنبات الاستراتيجي كذا ما تطلب الإدارة أي المحافظة من ضمانات و شروط، والمعلومات التي قد يضيفها المترشح في عرضه ...ولا بد للملف أن يكون متكونا مما يلي:

- طلبا يبين فيه موقع الأرض ومساحتها
- صيغة دفتر الشروط المطلع عليها كما يجب

ملفا تقنيا واقتصاديا يشمل على ما يلي:

- تفاصيل برنامج الاستصلاح
- الكشف الوصفي والتقديري لأشغال الاستصلاح
- مخطط أشغال الاستصلاح
- محطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمترشح ومبلغ
- القروض المالية الذي يمكنه الحصول عليه
- نسخة طبق الأصل من القانون الأساسي للشركة المزمع انجازها بالنسبة
- للأشخاص المعنويين
- شهادة الجنسية

ويودع هذا الملف كاملا لدى محافظة تنمية الفلاحية بالمناطق الصحراوية التي تشرف على العملية وذلك في غضون 90 يوما من الإعلان.[1]

2- دراسة الملفات

[1]عشير جيلالي، قاشي علال، الرمجع السابق،ص124.

لكي تدرس الملفات المودعة لدى المحافظة المذكورة تمر بلجنة فتح الأظرفة ولجنة تقييم المترشحين.

فلجنة فتح الأظرفة تقوم بفتح الأظرفة التي تحتوي على العروض خلال 8 أيام من انتهاء آخر أجل، وباستدعاء من مدير المحافظة، وتتكون هذه اللجنة من ممثلين عن: المحافظة المعنية (رئيسيا، وعن الولاية، وعن المصالح الفلاحية وعن مدير الري، وعن الفلاحين. وتقبل الأظرفة التي وصلت قبل الفتح.

وتمر بعد ذلك الملفات إلى لجنة تقييم المترشحين، والتي تحلل الترشيحات بناء على مقاييس أهمها:

- قوام برنامج الاستصلاح وآجال انجازه
- القرارات التقنية والمالية
- عدد مناصب العمل المطلوب توفيرها

وتتكون هذه اللجنة من ممثل المحافظة رئيسا وممثل عن الفلاحين، ومدير الري وممثل عن شركة سونلغاز.[1]

ثم تصدر اللجنة قراراتها والتي تبلغ إلى المترشحين في أجل قدره شهرين من قفل إيداع الملفات لتبين فيه أن الطلب:

- مقبول حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط
- مقبول مع تحفظات وللمترشح أن يرفع هذه التحفظات خلال شهرين
- غير مقبول

3- إبرام العقد

[1] محمد محمد كامل الأراضي الموات، مجلة البحوث القانونية، العدد 19 ، السنة10 ، جامعة المنوفية، مصر 2001، ص ص375-399

تعد محافظة تنمية المناطق الصحراوية مقررا يأذن بالبيع لمن قبل ملفه، ويرسل إلى مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا لتحرير عقد البيع الإداري المشفوع بدفتر الشروط الموقع من الطرفين، ويكون البيع بمقابل كما تقضي المادة 05 من دفتر الشروط وتمكين تسديده بالتقسيط ، وفي العقد يصرح ببدء الانتفاع.

ثالثا: إجراءات إعداد عقد الملكية طبقا للمرسوم التنفيذي 97-483

لابد من التذكير أولا أن هذا المرسوم لا يملك المستفيد أو المترشح للاستصلاح إلا حق انتفاع في البدء، وهو المتضمن عقد الامتياز 6 ، ثم تأتي إمكانية التنازل بعد الانتهاء من المشروع.[1]

وعلى ذلك فمن الأفضل البدء بإجراءات إبرام عقد الامتياز ثم نثني على تحول الامتياز إلى تمليك.

1- إجراءات إبرام عقد الامتياز

تبادر السلطات المحلية وبإشراف من الوالي إلى اقتراح مشاريع الاستصلاح التي تخضع لدارسة أولية معدة من قبل اللجنة الولائية التقنية برئاسة مدير المصالح الفلاحية، ثم تحال إلى المؤسسة العامة للامتيازات الفلاحية لتأكيد جدواها وتحويلها إلى وزارة الفلاحية والصيد البحري للمصادقة على القرار الوزاري المشترك لتحديد المحيط.[2]

وبعد نشر المشروع يتقدم المترشحون بملفاتهم أو تعهداتهم إلى اللجنة المنشأة بالقرار الوزاري المشترك رقم 66318، والتي يرأسها الوالي ومديرو المصالح الفلاحية، الري الأملاك

[1] منذر عبد الحسين ،الفضل الملكية ووظيفتها الاجتماعية في الشريعة الإسلامية مجلة الحقوق، العدد الأول، بغداد، 1982، ص ص 124-142

[2] محمد محمد كامل الأراضي الموات، المرجع السابقً،401.

الوطنية العمل والحماية الاجتماعية وممثل المجلس الشعبي الولائي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثل العامة للامتيازات.

تقوم اللجنة بدراسة ملفات المترشحين والتزاماتهم لتنتقي المترشحين حسب معايير من أهمها:

- سن المترشح وإقامته.
- القدرات المالية والتقنية للمترشح وتأهيلاته.
- عدد مناصب الشغل المتاحة.

وفي غضون شهر يبلغ المترشحون بنتائج قرار اللجنة بالقبول أو القبول مع التحفظات أو الرفض المسبب وفي حالة القبول تقضي المادة 08 من المرسوم 97-483 بأن إدارة الأملاك الوطنية تحرر مقررا يتضمن الترخيص بالامتياز ليرسل مع ملف المترشح إلى الأملاك الوطنية المختص إقليميا لتحرير عقد الامتياز مرفوقا بدفتر الشروط الموقع من الطرفين وبطاقة تعريف المشروع.[1]

2- تحول عقد الامتياز إلى عقد ملكية

بناء على ما قضت به المادة 5/2 من المرسوم التنفيذي 978-483 فإنه يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بمقابل، وذلك لصالح المترشح ذي الجنسية الجزائرية فقط. ولا يتم التنازل إلا بعد الانتهاء من المشروع المعاين قانونا من طرف مديره. وفي حالة المعاينة الإيجابية يكون التنازل وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية، وتثبت العملية بعقد إداري محرر من طرف مصالح الأملاك الوطنية.

غير أن الجدير بالملاحظة في هذا المقام أن الدولة اتجهت مؤخرا إلى الاحتفاظ بملكية هذه الأراضي العامة، بداية من سنة 1995 حيث درت العديد من النصوص القانونية الهادفة إلى

[1] سايح عبد القادر حميدة جميلة النظام القانوني لاستثمار الأراضي التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 5 ، العدد1 ، السنة 2022، ص ص 482-505

تبني عملية الاستصلاح بمعطيات ومفاهيم جديدة، اقترنت أحيانا بآلية الامتياز وابتعدت عن هذه الآلية في أحيان أخرى.

المطلب الثاني: معاينة الاستصلاح

أشار القانون 21-33 إلى أن « على المالك أن يطلب رفع الشرط الفاسخ المشار إليه في المادة 6 أعلاه.

ويتم هذا الرفع بعد إثبات انجاز برنامج الاستصلاح حسب كيفيات تحدد بموجب مرسوم». غير أن تحديد كيفيات هذا الإثبات تكفل بها المرسوم التنفيذي 83-724 في مواده من 18 إلى 27

الفرع الأول: إجراءات للمعاينة

فقد تناولنا في هذا الفرع تشكيلة لجنة المعاينة وعملها

أولا: تشكيلة لجنة المعاينة

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء التالين:[1]

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي.
- الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.
- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية.
- الممثل المحلي لمصالح الري.
- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة.

[1] سايح عبد القادر حميدة ، المرجع السابقً، ص506.

إن هذه التشكيلة قد لا تتوافر على مستوى الدائرة في كل الحالات نظرا لنقص الإطارات، ففي هذه الحالة تتكون هذه اللجنة على مستوى إطارات الولاية، وهو حال ولايات الجنوب عموما.

ثانيا: عمل لجنة المعاينة

هذه اللجنة يتعين بدء عملها وهو تقدير انجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته، بعد إنهاء المستصلح لبرنامجه في حدود الخمس سنوات الممنوحة له، فيطلب المالك من المجلس الشعبي البلدي رفع الشرط الفاسخ كما هو منصوص عليه في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 83-724 ولهذه اللجنة مدة أسبوع على الأكثر للقيام بمهمتها.

غير أن قانون الاستصلاح ومرسومه التنفيذي وحتى المنشور الوزاري رقم 435 الذي يتبعه لم يشر إلى خروج هذه اللجنة تلقائيا أو بتكليف من رئيسها أو الوالي المعني، وهذا ما ترك الكثير من الأراضي المستصلحة وغير المستصلحة دون رقابة، أي دون رفع الشرط الفاسخ أو فسخ عقد الاستصلاح، وبالتالي كان من المفروض أن تخرج اللجنة للمعاينة كلما انتهى الأجل الممنوح للمستصلح.

وتتم المعاينة ميدانيا، ويحرر محضر في مكان المعاينة، قياسا مع البرنامج المسطر أو المقدم من طرف المستصلح «يعد عقب كل عملية معاينة تقرير توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ونسخة ثانية منه إلى المالك المعني».[1]

الفرع الثاني: مصير عقد الاستصلاح

[1] عشير جيلالي، قاشي ، المرجع السابق، ص148.

قد تكون هذه المعاينة إيجابية أي أن المستصلح وفي بالتزامه تماما وأنهى برنامجه، أو قد تكون سلبية أي أن المستصلح لم يف بالتزامه وقصر عن إنهاء البرنامج، ولكل حالة آثارها:

اولا: المعاينة الايجابية

في هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون 15 يوما أن يشعر الوالي لرفع الشرط الفاسخ.

ويتم رفع الشرط الفاسخ من قبل الوالي عن طريق قرار، وفي خلال شهر من إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويبلغ القرار إلى كل من المجلس الشعبي البلدي، والمالك المعني الذي عليه أن يودع القرار بالمحافظة العقارية لرفع الشرط الفاسخ عن العقد.[1]

ثانيا: المعاينة السلبية

ونميز في هذه الحالة بين مرحلتين إذا كان المستصلح استنفذ مدة الخمس سنوات أم لم يستنفذها كلها و ينظر كذلك إلى الصعوبات التي واجهت المستصلح ويقصد بذلك القوة القاهرة التي قد تمنعه من إتمام برنامجه الاستصلاحي في الوقت المحدد.

بعد انتهاء مدة الخمس سنوات، ونتج عنها ما يلي:

- إذا لم تتم عملية الاستصلاح بسبب قوة قاهرة تثبتها اللجنة المختصة، فتمنح للمالك مدة إضافية بقرار من الوالي.
- إذا لم تمنع المستصلح قوة قاهرة، أعمل الشرط الفاسخ بادعاء الوالي قضائيا وذلك بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على محضر المعاينة.

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة 2003،ص119.

- إذا ما كان المستصلح قد قام باستصلاح ما يزيد عن المساحة الدنيا المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 « عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة بالفعل المساحة الدنيا المتنازل عليها في مفهوم المادة 6 من هذا المرسوم، فإن شرط البطلان لا يشمل إلا المساحة المتبقية».

قبل انتهاء مدة الخمس سنوات:

إذا طلب المستصلح رفع الشرط الفاسخ قبل انتهاء المدة المحددة، وكان تقرير المعاينة سلبيا فله أن يستفيد من المدة المتبقية لإنهاء برنامجه الاستصلاحي، وليس للوالي أن يعجل بدعوى فسخ العقد.

خلاصة الفصل الأول

بعد دراستنا لهذا الفصل توصلنا إلى أن الاستصلاح المؤدي للتمليك هو عملية تتضمن تحسين واستصلاح الأراضي غير المستغلة أو القاحلة بهدف تحويلها إلى أرض صالحة للزراعة أو الاستخدامات الأخرى وعادة ما تتضمن هذه العملية مجموعة من الأنشطة مثل تحسين التربة، وتوفير المياه، وإزالة الأعشاب الضارة وزراعة المحاصيل.

كما وضحنا سابقا أن الاستصلاح يكون بالترشح للاستفادة من استصلاح وإبرام عقد الملكية المرتبطة والشرط الفاسخ وفي معاينة الاستصلاح إجراءات المعاينة وبين مصير عقد الاستصلاح.

فبمجرد أن يتم استصلاح الأرض وتحويلها إلى حالة يمكن الاستفادة منها، يتم تمليكها للمستصلح أو المزارع الذي قام بعملية الاستصلاح هذه العملية تشجع الأفراد والشركات على استثمار الجهد والمال في تحسين الأراضي القاحلة، مع ضمان أنهم سيحصلون على ملكية الأرض كتعويض عن استثماراتهم.

وفي العديد من الدول توجد برامج حكومية تدعم الاستصلاح المؤدي للتمليك من خلال تقديم الحوافز المالية والتقنية للمستصلحين، وذلك كجزء من استراتيجيات التنمية الزراعية وزيادة المساحات الزراعية القابلة للإنتاج.

الفصل الثانـي:

أسلوب استصلاح الأراضي وفق نظام الامتياز

تنطلق فكرة هذا الفصل من خلال سياسة استصلاح الأراضي في الجزائر التي ترمي الى تعزيز التنمية الزراعية وتحقيق الأمن الغذائي، اذ يلعب نظام الامتياز دورا رئيسيا في هذا السياق حيث يمنح الأفراد والشركات حقوق استغلال الأراضي الفلاحية بشروط معينة لتحقيق أهداف الاستصلاح الزراعي

وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل، حيث نتطرق في المبحث الأول إلى الإطار القانوني العام لاستصلاح الأراضي وفق نظام الامتياز، أما المبحث الثاني سنتناول منح الامتياز عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما المبحث الثالث فهو عن منح الامتياز عن طريق ديوان التنمية الزراعية الصناعية بالمناطق الصحراوية .

المبحث الأول: الإطار القانوني العام لاستصلاح الأراضي وفق نظام الامتياز

تحتل الجزائر رقعة جغرافية جد معتبرة من حيث المساحة، ويمثل إقليم التل والسهوب نسبة كبيرة من مجموع مساحة الأراضي في الجزائر، إلا أن إحصاءات 2009 أثبتت أن المساحة الصالحة للزراعة لا تتجاوز ثمانية ملايين هكتار، مع تسجيل تناقص مستمر في المساحات الزراعية، نتيجة زحف الإسمنت، وتدهور حالة الأرض المخصصة للزراعة، أو تلك المخصصة للرعي، كما أن تشتت وتفتت القطع الفلاحية جعل الزراعة في الجزائر لا تؤدي دورها في تحقيق التنمية الفلاحية، وضمان الإكتفاء الذاتي وتحقيق الموارد المرجوة منها، بما في ذلك الثروة الحيوانية.

لذلك تبنت الدولة الجزائرية سياسة الإستصلاح الزراعي الرامية إلى توسيع دائرة العقار الفلاحي وتحسين مردوده، والتشجيع على الإستثمار في القطاع الفلاحي، حيث لم تكتفي بتبني نظام إستصلاح الأراضي الصحراوية بموجب القانون رقم 83/18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية [1]، بل أوجدت أسلوب جديد للإستصلاح، يضمن بقاء الأرض في يد الدولة وفي الوقت ذاته يقضي على تفتت القطع الأرضية المخصصة للزراعة، من خلال نمط محيطات إستصلاح ذات المساحات المعتبرة

يتمثل هذا النوع من الإستغلال في منح عقود إمتياز في محيطات الإستصلاح المحددة من طرف السلطة، تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كيفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998[2].

[1] الجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 34.

[2] الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 83.

وأراضي الصحراوية تعتبر بطبيعة الحال أحد أنواع الأراضي التي يمكن أن تصنف ضمن محيطات الإستصلاح، وتمنح وفق عقود إمتياز، خاصة وأن معظمها تحتاج إلى إعادة تهيئة وإستصلاح، نظرا لكونها تتركز في مناطق تقل فيها المياه، وتستغل غالبيتها وفق الطرق التقليدية للإستغلال، بما فيها الرعي المرافق لبعض الزراعات المعاشية البسيطة، على خلاف قانون 83/18 الذي يستثني من تطبيقه أراضي الصحراوية، ماعدا تلك المساحات المصنفة ضمن حدود المراعي الطبيعية[1].

المطلب الأول: الأسلوب القديم وفق المرسوم التنفيذي 97-483

جاء في برنامج القطاع الفلاحي لفائدة سكان الريف ومن أجل تحقيق تنمية مستدامة[2]ما يلي:« إن التنمية الدائمة تنحصر في عنصرين : إستصلاح أراضي جديدة، حماية إستغلال أفضل وتثمين القدرات الموجودة، إنطلاقا من هذه الأسباب وكذلك تحليل التجارب المطبقة في عمليات إستصلاح الأراضي الفلاحية خاصة في الجنوب،

برامج مكافحة التصحر وبرامج الأشغال الكبرى قد مكنت من إقتراح منهجية جديدة تسمح بـ: تنشيط عمليات إستصلاح الأراضي الفلاحية ....

[1]يتشابه مع أسلوب استصلاح الأراضي وفق قانون 83/18 في أن: كلاهما يهدف إلى استصلاح الأرض وجعلها منتجة- كلاهما يخضع لرقابة ومتابعة الدولة- كلاهما ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة- كلاهما قد يؤدي إلى تنازل الدولة عن ا القطعة الأرضية محل الاستصلاح .....ولكن يختلفان من حيث: أن الاستصلاح وفق قانون 83/18 يطبق على الأراضي الصحراوية أو شبه الصحراوية، أما الاستصلاح وفق عقود الامتياز فيشمل الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية، وبالتالي فقانون 83/18 لا يطبق على أراضي العرش، أما مرسوم 97/483 فيشمل أراضي العرش باعتبارها أراضي سهبية – الاستصلاح وفق قانون 83/18 لا تساهم فيه الدولة ماديا، أما الامتياز فتساهم فيه بنسبة 70 % (أما نسبة 30% المتبقية فيتحملها المستصلح)- الاستصلاح وفق قانون 83/18 يكون مجانيا دون دفع إتاوة، وينتهي بالتملك بعد مدة 5 سنوات اعتمادا على تقرير نجاح مشروع الاستصلاح من عدمه، أما الامتياز فهو محدد المدة إذ ينتهي بانتهائها، ويتم مقابل دفع ضريبة سنوية للدولة، ونادرا ما يتحول إلى تنازل.

[2]مجلس الحكومة، جانفي 1998.

إن المنهجية الجديدة توصي بمنح حق الإمتياز للتسيير إستغلال الموارد الطبيعية، المنشآت والتجهيزات لفائدة سكان الريف بصفة أولوية من أجل إشراكهم في التنمية ومكافحة النزوح الريفي عبر تحسين مداخيلهم وحالتهم المعيشية».

إذن فقد جاء المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بسياسة جديدة لترقية الريف وتحسين مردوده الزراعي وتحقيق نزوح عكسي، أو على الأقل منع النزوح نحو المدن، وذلك من خلال تفعيل منهجية الإستصلاح الفلاحي، لكن في إطار عقود إمتياز، حتى يتحقق هدف تثبيت السكان في الأرياف، والمحافظة في الوقت ذاته على الثروة العقارية التابعة للدولة، حتى تكون في خدمة الأجيال القادمة.

الفرع الأول: تعريف الإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 97-483

يجمع نظام منح عقود الإمتياز في محيطات الإستصلاح مصطلحين قانونيين، يشكل كل منهما منظومة قانونية قائمة بحد ذاتها، وهو نظام إبتكره المشرع الجزائري لإحياء الأراضي الموات من خلال إستصلاحها، لكن بشكل مقنن ومضبوط إداريا، ينضوي هذا الإستصلاح ضمن عقد إداري بين الإدارة والفرد المستصلح، يعرف بعقد الإمتياز، الذي يستمد أسسه القانونية من عقد الإمتياز الإداري.

ويقتضي الضبط الدقيق لمفهوم هذا الحق ضرورة تعريف كل جزء يتركب منه: حق الإمتياز، الإستصلاح، محيطات الإستصلاح.[1]

بالنسبة لحق الإمتياز لم يورد المرسوم التنفيذي رقم 97-483 أي تعريف، لكن ورد له تعريف في المادة الثانية من دفتر الشروط، حيث جاء نصها على النحو التالي: « الإمتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الإنتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي

[1] المادة 02 من المرسوم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997.

أو معنوي في إطار إستصلاح المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية »، من خلال التعريف القانوني الوارد يمكن استخلاص أهم الخصائص التي تضبط حق الامتياز، وذلك على النحو التالي:

الفرع الثاني: خصائص التي تضبط حق الامتياز

أولا: عقد إداري

الإمتياز تمنحه الدولة للمستفيد في شكل عقد إداري يخضع في شروطه وظروفه لدفتر شروط، قد حدد المشرع بنوده مسبقا، ماعدا مدة الإمتياز التي يبقى للإدارة السلطة التقديرية، وبالتالي فطرفا العقد هما المستفيد أو المستصلح من جهة، والذي قد يكون هذا الأخير شخصا طبيعيا أو معنويا جزائري الجنسية أو أجنبي، بشرط إستثناء الأجنبي في حالة التنازل، حيث يمكن التنازل عند إنجاز الإستصلاح والدولة المانحة لحق الإمتياز من جهة ثانية ممثلة في مديرية أملاك الدولة[1].

ثانيا: عقد مؤقت

عقد الإمتياز عقد مؤقت، حيث يبرم مع الإدارة لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر شروط، تعده الدولة مانحة الإمتياز، وتحديد المدة يرجع للدولة، حيث تحدد المدة بناءا على طبيعة عملية الإستصلاح ونوع الأرض المستصلحة وظروف الإستصلاح، فهي مدة متغيرة منعقد إلى آخر.

ثالثا: محل العقد أراضي صحراوية، جبلية، سهبية

[1] الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 274.

حدد المشرع الجزائري محل الإستصلاح والمتمثل في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تنتمي إلى أحد الأصناف التالية صحراوية، جبلية، سهبية بما فيها أراضي الصحراوية، حيث يغلب عليها الطابع السهبي.

أما بالنسبة للإستصلاح فقد ورد تعريفه من خلال نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 97/483 حيث: « كل عمليات الإستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك منتجة وإلى تثمينها ».

أما بالنسبة لمحيطات الإستصلاح فهي مساحات محددة بموجب مرسوم وزاري مشترك، حيث يتم تعيين هذه الأخيرة وفق مقاييس وطرق محددة تخضع لأحكام تعليمة وزارية[1]، ويتم تحديد تمركز المشاريع على أساس الدراسات والرسوم البيانية التوجيهية لكل ولاية وكذلك التجارب والملاحظات الميدانية، ويشتمل كل مشروع على مكونين رئيسيين:

1. **جوانب الإستصلاح في أراضي الصحراوية الواقعة في مناطق سهبية، رعوية**

منح إمتياز في أراضي الصحراوية السهبية أو الرعوية يخص الجوانب التالية[2]:

- إستغلال وتسيير الموارد العلفية الموجودة المتنازل عليها لفائدة الموالين المحليين (إمتياز
- إستغلال).
- تحسين وتهيئة المراعي السهبية (إمتياز إستغلال).
- حماية الصحة الحيوانية والنباتية في المراعي (إمتياز خدمات).
- إستغلال وتسيير طبقة الحلفاء (إمتياز إستغلال).

[1]La note n°100 du 4 mars 2001, relative à la réalisation des projets de mise en valeur des terres.

[2]أنظر: وزارة الفلاحة المخطط الوطني للتنمية، برنامج القطاع الفلاحي لفائدة سكان الريف ومن أجل تنمية دائمة (استصلاحالأراضي الفلاحية عن طريق حق الامتياز)، سنة 1998، ص 09.

الفرع الثالث: إجراءات منح الإمتياز في محيطات الإستصلاح

هناك نوعان من الإجراءات منها ما يتم على المستوى الوطني ومنها ما يتم على المستوى المحلي.

أولا: تحديد محيطات الإستصلاح وبرمجتها

على المستوى الوطني يتم تحديد محيطات الإستصلاح بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة والري والمالية، بناءا على مقاييس تقنية وتنموية (إقتصادية)، مع مراعاة قواعد حماية المحيط طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، أما بقية الإجراءات فتتم على المستوى المحلي على مستوى كل ولاية، حيث تتولى المصالح الفلاحية على مستوى الولاية إعداد برنامج الإستصلاح حسب المحيطات الداخلة في إقليمها، كما تحدد المستفيدين، حسب درجة الإستيعاب التي تختلف حسب حجم المحيطات والإمكانيات الأخرى. [1]

إذا وقعت قطعة أرضية تابعة لأحد الأشخاص عن طريق الحيازة أو التملك ضمن محيط الإستصلاح فله الأولوية للإستفادة من المشروع، وينطبق الأمر على حائزي أراضي الصحراوية الواقعة ضمن محيطات الإستصلاح، أما أراضي الصحراوية الغير مستغلة فهي تخضع لتقدير الاستصلاح الملفات.

ثانيا: مراحل إبرام عقد الامتياز

على المترشح الراغب في الإستفادة من الإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 97-483 أن يقدم طلب مرفق بملف لدى رئيس قسم الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة التابع لها، ويتضمن الملف الوثائق التالية:

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997.

1. طلب خطي يحدد موقع الأراضي ومساحتها.
2. إستمارة دفتر الشروط المستكمل للمعلومات
3. كشف وصفي وتقديري لأشغال الإستصلاح
4. خطة إنجاز أشغال الإستصلاح
5. مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص مساهمته الشخصية ومبلغ القروض التي يمكنه الحصول عليها.

إذا لم يقدم الملف التقني والإقتصادي الذي يظم خاصة الوثائق رقم 3-4-5 فيجب عليه أن يكتب إلتزاما يتعهد فيه بقبول الإستصلاح.

ثم يتم تحويل الملفات إلى لجنة ولائية[1] على مستوى المصالح الفلاحية، مشكلة من ممثلين عن المصالح الريفية، مديرية التخطيط الري، صندوق الضمان الفلاحي، وبعد قبول الملفات تحول إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليصادق عليها، بإعتباره الممول الرئيسي لمشاريع الإستصلاح، والأولوية في الإستفادة تكون بالنسبة لحائزي القطع الأرضية الموجودة ضمن محيطات الإستصلاح.

ثالثا: تحرير عقود الإمتياز

بالنسبة للمترشحين الذين قبلت ملفاتهم، تتولى مديرية الأملاك الوطنية على المستوى الولائي تحرير عقود الإمتياز، وتسجل وتشهر في المحافظة العقارية، ويبدأ سريانها من تاريخ إجراء الشهر[2].

[1]القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/10/1998 الذي يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

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

رابعا: إنطلاق وسير أشغال الإستصلاح

بعد إشهار العقد مباشرة تنطلق أشغال الإستصلاح، وتتدخل خلال فترة الإستصلاح عديد الهيئات المراقبة والممولة وغيرها ' حيث يؤدي المستصلح العديد من الإلتزامات وكذا الدولة مانحة الإمتياز، حيث تبدأ أشغال الإستصلاح بعد صدور عقد الإمتياز مباشرة، ويثبت سريان الإنتفاع بمحضر يشكل نقطة إنطلاق الإستصلاح، وتلتزم الدولة تسليم الأرض على حالتها دون أن يقع على عاتقها ضمان أو حق الإحتجاج، حيث يفترض في صاحب الإمتياز معرفته التامة بالمساحة محل الإمتياز، ويتحمل صاحب الإمتياز الإتفاقات السلبية التي تثقل القطع الأرضية، وبالمقابل ينتفع بكافة الإتفاقات الإيجابية.

المطلب الثاني: الأسلوب الحالي

في إطار تطبيق هذه القوانين نسلط الضوء حول الأسلوب الحالي في ظل هذه القوانين، حيث يعد نظام الامتياز الأداة الرئيسية الحالية لتنظيم استصلاح الأراضي الفلاحية وهذا ما سندرجه في عدة فروع تتضمن مراسيم وقوانين جديرة بالاهتمام

الفرع الأول: وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 108

في هذا الفرع سنخوض في المزايا المرتبطة بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة [1]

- **المزايا المرتبطة بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة**

إن المستفيد من عقد امتياز في إطار المنشور الوزاري المشترك 108 يتمتع بمجموعة الامتيازات هي:

1. **من ناحية التمويل المالي:** يمكن للمستفيد من قطعة أرضية ذات مساحة تقل عن عشرة (10) هكتارات أن يطلب من بنك الفلاحة والتنمية الريفية قرض مدعم يسمى بقرض

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ 23 فيفري 2011.

التحدي لا يتجاوز مليون (1.000.000 دج عن الهكتار، من أجل الاستثمار المرتبط بالتثمين والاستغلال ،أما بالنسبة للمستفيد من قطعة أرضية أكبر من عشر (10) هكتارات لهم طلب قرض مدعم (قرض التحدي) لكن بقيمة مئة مليون (100.000.000) دج عن الهكتار، ولهم الحرية في التفاوض من أجل الحصول على القروض لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية في إطار التشريع والإجراءات الداخلية المعمول به في البنك .

ويتم احتساب الفوائد كما يلي:

- في ثلاث سنوات الأولى الفائدة 00%

- يقوم المستفيد في السنتين الرابعة والخامسة بدفع فائدة 1%.

ببداء من السنة الثامنة ترتفع نسبة تدريجا كما يلاحظ أنه يحق للمستفيد أن يتوجه لمصالح بنك الفلاحية والتنمية الريفية بمجرد أن يتوفر لدية شهادة قبوله وبداية إجراءات منح الامتياز وكذا يعفى صاحب حق الامتياز من دفع الإتاوة المقررة دفعها من الانتفاع بالأرض مدة عشر (10 سنوات)[1].

2-من ناحية دراسة المشروع

بعد انتقاء المترشحين يتعين عليهم القيام بدراسات الجدوى الاقتصادية لمشاريعهم التنموية لتثمين العقار الفلاحي الممنوح، وفي هذا المجال كذلك نجد أن الدولة سهلت للمستفيد المسألة عن طريق تسخير أجهزتها المتخصصة في هذا الأمر في إطار سياسة التجديد الفلاحي والريفي ، من أجل إنجاز دراسات التعزيز لعمليات التثمين المعدة مجانا من طرف المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي يتم إنشاؤها على أراضي خاصة ، يقوم المترشح أولا يأخذ شهادة الموافقة على المشروع من طرف

[1]المنشور الوزاري المشترك رقم 108، السابق ذكره.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعلى أساسها يتوجه إلى مكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية من أجل القيام بالدراسة اللازمة .

أما عن المستثمرات الفلاحية التي تنشأ على أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة فان المستفيد الحاصل على شهادة الموافقة على مشروع التنمية والتثمين للعقار الفلاحي الممنوحة المقدمة من لجنة. التي يترأسها رئيس الدائرة يتوجه إلى المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية من أجل القيام بالدراسة اللازمة.

الفرع الثاني: وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 1839

منشور وزاري مشترك رقم1839مؤرخ في 2017/12/14 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، يهدف هذا المنشور الوزاري المشترك إلى تحديد أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.[1]

يرمي هذا التحيين إلى تكييف 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 والولاية المنتدبة.
- تحديد المحيط موضوع الامتياز.
- فئة الإستثمارات المؤهلة للاستفادة (حسب الوعاء العقاري الممنوح).

[1]منشور وزاري مشترك، رقم 1839، المؤرخ 14 ديسمبر 2017 ، المتعلق بالحصول على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

– تنفيذ المشروع / الفسخ.

أولا: دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية

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

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 بلك 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.[1]

ثانيا: المحيطات موضوع الامتياز

1. تعيين المحيطات

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

2. المصادقة على المحيطات وإنشاءها

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

[1]منشور وزاري مشترك، رقم 1839، السابق ذكره.

– رأي الوكالة الوطنية للموارد المائية غير المشروط مع توضيح المنسوب المائي الإجمالي للاستغلال التر/ثانية) وعدد الآبار المرخص بها والعمل المحتمل (م) لهذه الآبار العميقة – دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية تعد بأموال عمومية ينجز هذه الدراسة المكتب الوطني للدراسات من أجل التنمية الريفية أو يصادق عليا في حالة ما إذا تم إنجازها من طرف مكتب دراسات آخر متخصص

– حدوده على الخريطة فضلا عن ذلك، يلتمس 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 المستثمرين 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 الملصقات في هذا الإطار، يجدر التذكير بضرورة عدم منح أية قطعة أرض قبل الإنشاء الفعلي للمحيط.[1]

3. وجهة المحيطات:

تقرر اللجنة الولائية حسب الإمكانات العقارية المتاحة (مساحة المحيط والنظرة الاقتصادية للولاية وجهة المحيطات بتخصيصها حصريا أو أغلبيتها للاستثمار المكلف والمندمج 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.

[1] منشور وزاري مشترك، رقم 1839، السابق ذكره.

الفرع الثالث: وفق المرسوم التنفيذي 20-265

بناء على توجيهات السيد رئيس الجمهورية، تم إنشاء ديوان تطوير الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020.

ديوان تطوير الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة.

إن الديوان مزود بشباك وحيد من أجل تسهيل جميع العمليات الإدارية، ولجنة الخبرة والتقييم التقني التي تتولى دراسة ملفات المرشحين ودعمهم.

الديوان هو أداة تنفيذ السياسة الوطنية لتعزيز وتطوير الزراعة الصناعية الإستراتيجية في الأراضي الصحراوية، من خلال تطوير الأراضي الصحراوية بهدف تعزيز القدرات الوطنية الزراعية والصناعية[1].

- يقوم الديوان بتحديد ضمن المحفظة العقارية المسندة إليه، المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية ويقوم بدراسات تقنية معمقة عن طريق مكاتب دراسات متخصصة.
- الفصل في الملفات التي يعرضها حاملو المشاريع على أساس معايير انتقاء تحددها لهذا الغرض، لجنة الخبرة والتقييم التقني.
- القيام بمنح المحيطات الموجهة للاستصلاح طبقا للإجراءات التي يحددها قرار الوزير المكلف بالفلاحة

1المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020.

- إعداد شهادات التأهيل الخاصة بالامتياز وتسليمها لحاملي مشاريع الاستثمار المقبولين من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني
- القيام بتنصيب المستفيدين عن طريق تعليم قطع الأراضي، يتبع بالتوقيع على دفاتر الشروط.
- القيام بتشكيل الملفات الإدارية الخاصة بالامتياز وتبليغ عقود الامتياز التي تعدها مصالح أملاك الدولة للولاية، للمعنيين وإشهارها بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.
- مرافقة حاملي المشاريع للحصول على المزايا المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الاستثمار وكذا كل الأعمال المرتبطة بإنجاز وسير المشروع.
- ضمان متابعة و تقييم تجسيد مشاريع الاستثمار والسهر على احترام دفتر الشروط الموقع وبرنامج الأعمال المقدم من طرف المستفيدين.

يستطيع الديوان أيضا[1]:

- القيام بكل الدراسات والأبحاث ذات الصلة بمجال نشاطه.
- القيام بتأدية كل خدمة، بناء على من المستثمرين،
- تنظيم، بطلب من المستثمرين، أعمال تكوين وبرامج تحسين المستوى، لفائدة مستخدميه، بالتعاون مع مؤسسات التكوين والبحث المعني.
- تنظيم ملتقيات وأيام الدراسية وندوات و غيرها من التظاهرات ذات الصلة بمجال نشاطه.

في إطار دراسة فرصة المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الزراعي والزراعي الصناعي والجدوى التقنية والعلمية منها، بما فيها الحصول على العقار، تكلف لجنة الخبرة والتقييم التقني، لاسيما بـ:

[1]. المرسوم التنفيذي رقم 20-265 ، السابق ذكره.

- دراسة الملفات المعروضة من قبل حاملي المشاريع الاستثمارية، بصفة فردية أو في إطار شراكة وتوجيهها و الفصل فيها.
- الدراسة والموافقة على مخططات الأعمال للمرشحين المؤهلين.

تتشكل لجنة الخبرة والتقييم التقني التي يترأسها المدير العام، من:

- مسؤولي المصالح التقنية للديوان.
- ممثل محافظة تطوير الفلاحة في المناطق الصحراوية.
- ممثل المعهد التقني لتنمية الفلاحة الصحراوية.
- كل شخصية علمية أو خبراء بإمكانهم المساهمة في أشغالها نظرا لكفاءتهم، لاسيما في مجالات الطاقة والزراعة الصناعية والزراعة الصحراوية والزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية وتسيير الموارد المائية في المناطق الجافة والبيئة والطاقات المتجددة و العقار الفلاحي والتمويل.

الفرع الرابع: وفق المرسوم التنفيذي 21-432

سنتناول في هذا الفرع شروط منح الامتياز وفق المرسوم 21-432[1].

- **شروط منح الامتياز وفق المرسوم 21-432**

يمكن لكل شخص طبيعي من جنسية جزائرية أو معنوي يخضع للقانون الجزائري من المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية وإنجازه عند الاقتضاء بمساهمة الدولة حسب بنود دفتر الشروط الخاص به.

و يلاحظ أن المشرع الجزائري إشترط في صاحب الامتياز أن يكون جزائري الجنسية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا و استبعد المستثمر الأجنبي.

[1] المرسوم تنفيذي رقم 432 -21 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021،

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

-الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعة بالأراضي الصحراوية.

- ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020.[1]

- تحدد محيطات الإستصلاح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية بناء على وفرة الأراضي.[2]

تنشأ محيطات الاستصلاح المحددة بقرار من الوالي بناء على اقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم يتم المنح على مستوى هذه المحيطات طبقا لنتائج الدراسات المنجزة من قبل المصالح التقنية .[3]

الفرع الخامس: مطابقة الأراضي

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022 والمطابقة وفق المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022

يقررون ما يأتي:

[1]أنظر الجريدة الرسمية 57 المؤرخة في 27 سبتمبر 2020.

[2]المادة 06 من المرسوم 21/432 المرجع السابق.

[3]المادة 07 من المرسوم 21/432 المرجع السابق.

- تطبيقا لأحكام المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 21-1432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021 والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد كيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي لم تكن محل إجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني.
- تعتبر معنية بأحكام هذا القرار الأراضي المستصلحة فعليا، وبمبررات قبل نشر28ربيع الأول المرسوم التنفيذي رقم 21-1432 المؤرخ في: عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021 والمذكور أعلاه الأراضي المستصلحة التي لم تكن موضوع منازعات خاصة أو نزاعات بين المستغلين.
- يودع المعني طلب المطابقة، مرفقا بملف على مستوى مديرية المصالح الفلاحية للولاية، مقابل وصل استلام يجب أن تكون طلبات المطابقة مسجلة في سجل مرقم ومؤشر عليه.
- تصنف طلبات المطابقة كما يأتي:

تكون طلبات المطابقة للمستغلين الذين لم تتم عملية الإحصاء بشأنهم طبقا للإجراءات المعمول بها والمتضمنة تطهير العقار الفلاحي، مرفقة بملف يتكون من الوثائق الآتية :

- طلب المطابقة ويحدد نموذجه في الملحق الأول بهذا القرار.

- شهادة الميلاد.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

- صورة مأخوذة عبر القمر الصناعي لقطعة الأرض المستغلة.

- كل وثيقة أخرى تبرر نشاطه (بطاقية وصفية للمستثمرة. وثائق تثبت الاستغلال أو نشاط تربية الحيوانات مسلمة من إدارة عمومية، وصولات تسليم مواد فلاحية أو تربية الحيوانات..).

– التراخيص المسلمة من الإدارات المختصة (الآبار، التهيئة البناء)تعرض الملفات الكاملة للدراسة على لجنة المطابقة المنصوص عليها في المادة 5 أدناه تعرض طلبات المطابقة للمستقلين الذين تمت بشانهم عملية الإحصاء، على مديرية المصالح الفلاحية للولاية التي تقوم بعملية تطهير إداري بالتعاون مع المصالح المعنية، وتسهر على أن تتضمن الملفات نفس الوثائق المذكورة أعلاه.

يجب خلق عملية الإحصاء المذكورة في النقطتين 1 و2 أعلاه في أجل سنة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية

– تدرس لجنة للمطابقة تنشأ لهذا العرض لدى الوالي المختص إقليميا ملفات المطابقة وبهذه الصفة، تكلف على الخصوص بما يأتي:

– التأكد من وضعية استغلال القطعة الأرضية، موضوع المطابقة والاستثمارات المنجزة.

– التحقق من الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية وأصلها، المصادقة على مساحة القطعة الأرضية التي يجب أنتكون موضوع مطابقة.

– تزود لجنة المطابقة بلجنة معاينة تكلف بمعاينة وضعية استغلال القطعة الأرضية والاستثمارات المنجزة يحدد رئيس لجنة المطابقة تشكيلة هذه اللجنة.[1]

[1]المواد (5–6) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24–11–2022.

المبحث الثاني: منح الامتياز عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وسيطرح هذا المبحث طريقة عمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الجزائر إذ يعتبر عملية تنظيمية تهدف إلى تمكين الأفراد أو الشركات من استغلال الأراضي الفلاحية بشكل قانوني مدروس ففي هذا المبحث سنتطرق إلى كيف يمنح الامتياز طريق الديوان الوطني وذلك من خلال مطالب ستدرج لنا الهيئة لمكلفة بالمنح مع الشروط والإجراءات.

المطلب الأول: الهيئة المكلفة بالمنح

يتشارك في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز العديد من الجهات، وذلك حسب ما جاء به القانون رقم 10/03 والتشريعات المنظمة له، وذلك حسب مهام كل منها، وما تتطلبه عمليات التحويل من إجراءات متعاقبة ومرحلية، وفق الترتيب التالي:

- **الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1] دراسة ملفات طالبي التحويل، وقد أسندت له هذه المهمة، إضافة إلى المهام التي أنشئ أساسا لتأديتها بموجب التعديل الذي جاء به

[1]تعود فكرة إنشاء الديوان إلى بداية السنوات الأولى للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي ومع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة – عن هذا الديوان نظرا لتحوله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي واستمر الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة برنامج التعديل الهيكلي، حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد بموجب أحكام القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري، وتم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09/339 المؤرخ في 22/10/2009 (جريدة رسمية رقم 61 لسنة 2009)، ويتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري، في حين يعد تاجرا في علاقته مع الغير، وموضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 96/87 الإطار التنظيمي للديوان وكذا المهام المنوطة به، ومن أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، تم تعديل المرسوم التنفيذي سنة 2009 الذي أضاف للديوان بعض المهام تمهيدا لمقتضيات القانون 10/03 والمتمثلة أساسا في تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بعد دراسة طلبات الامتياز خلال المدة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10/03 تحت طائلة إسقاط الحقوق العينية العقارية عند عدم احترام هذهالآجال من طرف المستفيدين.

المرسوم التنفيذي رقم 09/339 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1].

المطلب الثاني: شروط منح الإمتياز في محيطات الإستصلاح

لكي يتم منح حق الإمتياز في محيطات الإستصلاح لابد من توفر مجموعة من الشروط، تتعلق بالمستفيد من جهة والأرض محل العقد من جهة أخرى.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد

يجب أن يتوفر في المستفيد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ما يلي:

- أن يكون ذا جنسية جزائرية في حالة التنازل، حيث أنه يجوز منح الإمتياز لمستثمر أجنبي لكن لا يجوز التنازل له عن ملكية الأرض المستصلحة إذا إنتهت مدة الإمتياز وتوفرت شروط التنازل، فالإمتياز محدد المدة إذ ينتهي بإنتهائها، ويتم مقابل دفع ضريبة سنوية للدولة[2]ونادرا ما يتحول إلى تنازل[3].
- أن يكون المستفيد من السكان المحليين كأصل عام، حيث يمكن إستفادة أشخاص خارج الولاية إذا إقتضت الضرورة ذلك، فمحيطات الإستصلاح الواقعة في ولاية باتنة لا يجوز منحها وفق حق الإمتياز لصالح السكان المحليين للولاية، مع حفظ الإستثناء طبعا.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح

---

[1]الجريدة الرسمية عدد 61، لسنة 2009.

[2]إن أهم التزام يقع على عاتق صاحب الامتياز هو دفع إتاوة سنوية، لأن الاستصلاح يتم مقابل على خلاف قانون 83/18، ويتم دفع الإتاوة كل سنة ومسبقا لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، كما يتم تحصيل الإتاوات بجميع الطرق القانونية في حالة التأخير عن الدفع وفقا لنص المادة 09 من دفتر الشروط.

[3]أحمد دغنيش تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به مداخلة ملقاة بمناسبة الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي – رهانات وتحديات –، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أيام 25 و 26 أفريل سنة 2007، ص 30.

لكي تصلح أرض الصحراوية أن تكون محيطا للإستصلاح يجب أن تتوفر فيها المواصفات البيئية الملائمة من حيث نوعية التربة، المياه، نسبة الملوحة .... الخ، كما يجب أن تكون محددة مسبقا بموجب قرار وزاري مشترك كمحيط أو جزء من محيط إستصلاح.

المطلب الثالث: إجراءات إيداع ملفات التحويل

يجب على كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية أن يقدم طلبا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بملف، بهدف تحويل حقه في الإنتفاع الدائم في المستثمرة الفلاحية إلى حق إمتياز، يبين من خلال الطلب نوع المستثمرة التي ينتمي إليها وموقعها ورقمها.

وتجدر الإشارة إلى أن الطلب لا يقدم إلى الديوان كمصلحة مختصة، وإنما يتم إيداعه على مستوى المديريات الولائية للأراضي الفلاحية الممثلة من طرف مديرها على المستوى المحلي، وذلك لتسهيل وتسريع العملية، يتحصل مقدم الطلب على وصل مقابل إيداعه للطلب المرفق بالملف، ويتكون الملف من الوثائق التالية:

الفرع الاول: الملف المطلب

- إستمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [1] ، يملأها مقدم الطلب.
- نسخة من بطاقة التعريف.
- شهادة فردية للحالة المدنية.

[1] الجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 2010.

– نسخة من العقد الرسمي المشهر أو قرار الوالي أو العقد التوثيقي غير المشهر، لتنظر فيه اللجنة الولائية، أما إذا كان المستثمر متوفى، فيقدم الورثة العقد أو القرار المتضمن لإستفادة، مرفقا بالفريضة.

– نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج مسح الأرضي، عندما تقع المستثمرة منطقة ممسوحة.

– تقديم كل المخططات الخاصة بالوعاء العقاري للمستثمرة، إذا كانت الأراضي التي تشكل هذا الوعاء قد عرفت تغيرا في المساحة إثر عمليات إقتطاع أو إسترجاع، أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها بعد، فإن إعداد مخططات تحديد المعالم من أولويات مصالح المسح ، خلال فترة تطبيق أحكام القانون 10/03 .

– محضر جرد يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326، يحمل توقيع المصرح بالحقوق والممتلكات.

– تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه، يتضمن الوفاء بإلتزاماته في ظل قانون19/87.

– توكيل محرر من قبل الموثق بإسم الممثل عن ورثة المستفيد المتوفى.

- يتم فحص الملف من طرف الديوان، فإذا ثبت أنه كامل ومستوفي لجميع الشروط، يعد دفتر شروط ممضى من قبل العضو المعني بالإستفادة، حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/03 ، ثم يحال مرفقا بالملف المقدم إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير عقد الإمتياز، أما بالنسبة للمستثمرات التي هي محل نزاع أمام القضاء فيؤجل النظر في الطلبات إلى غاية الفصل النهائي في النزاعات، حسب ورد فينص المادة 7 فقرة 2 من القانون 10/03[1] والمرسوم التنفيذي له[1].

[1]تنصالفقرة الثانية المادة السابعة (07) من القانون 10/03 على ما يلي: "... تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة إلى غاية إصدار الحكم النهائي".

إذا وجدت مديرية أملاك الدولة الملف ناقصا أو يشوب أحد بياناته عيب أو نقص ما، يقوم المسؤول عن مسك هذه الملفات بإعادتها مباشرة إلى الديوان، مرفقة بجدول يبين الوثائق الناقصة أو العيب الموجود في كل ملف تم إعادته.

الفرع الثاني: جزاء عدم إيداع ملفات التحويل في الآجال القانونية

لقد نصت المادة 30 من القانون رقم 10/03 على إسقاط الحقوق في المستثمرات الفلاحية التي لم يقدم أعضاؤها أو ورثة أحد المستفيدين المتوفين طلباتهم في غضون 18 شهرا، إبتداءا من تاريخ نشر هذا القانون.

وفي حالة عدم الإمتثال يوجه المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعذارين متباعدين بشهر[2]إلى الأعضاء الممتنعين أو ورثتهم، فإذا لم يستجيبوا حتى بعد الإعذارين، يقوم الوالي بإسقاط هذه الحقوق بموجب قرار، يتم نشره على مستوى المحافظة العقارية[3] لكن ونظرا لإستحالة تحويل كل العقود في غضون 18 شهرا فقد تم تمديدها إلى أجل غير محدد.

أولا: اللجنة الولائية

يتم تنصيب لجنة على مستوى كل ولاية بهدف دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، والتي لا تتضمن معلومات كافية، وتحتاج إلى فحص تكميلي، خاصة بالنسبة للملفات التي لا يحوز مقدموها سوى عقد توثيقي غير مشهر، كما تم بيانه سابقا، ولها كل الصلاحية في قبول أو رفض هذه الملفات بعد إجراء الدراسة، وتتشكل اللجنة

---

[1]تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 على ما يلي: "يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم إلى غاية بت الجهة القضائيةفيها نهائيا".

[2]المادة 30 من قانون 10/03.

[3]يتم تبليغ الإنذار من قبل المحضر القضائي حتى يكون قانونيا، طبقا لأحكام المادة 30 من القانون 10/03.

الولائية طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 من الأعضاء التالية صفاتهم:

- مدير أملاك الدولة.
- المحافظ العقاري (مدير المحافظة العقارية حسب ما ورد في نص المادة 07).
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير مسح الأراضي.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير التنظيم والشؤون العامة.
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

ويمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها، حيث يباشر أعضاء اللجنة مهامهم تحت إشراف الوالي، الذي يعد رئيسا لها.

ويتم تحويل الملفات ودراستها على مستوى اللجنة بموجب طلب من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد أن تودع على مستواه بالطرق المذكورة سابقا.

ثانيا: دراسة الملفات[1]

بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية تدون النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفق بقراره الذي يتضمن قبول الملف ومنح الإمتياز، ليقوم الديوان بتحرير دفتر الشروط وتوقيعه من قبل المعني، ثم تتابع بقية إجراءات التحويل.

[1]أنظر في ذلك:التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية وزارة المالية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية)، المؤرخة في 11/09/2012، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

أما إذا رفضت اللجنة تحويل حق الانتفاع إلى إمتياز لأي مبرر قانوني فيصدر الوالي قراره ويرسل نسخة منه إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ونسخة أخرى للمستفيد عن طريق رسالة معللة، ويحق للمستفيد المرفوض طلبه في هذه الحالة تقديم تظلم إلى الوالي أو رفع دعوى إلغاء مباشرة أمام القضاء.[1]

ثالثا: إدارة أملاك الدولة

إذا تم قبول طلب التحويل سواء من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو اللجنة لولاية، يحرر دفتر الشروط ويحول مرفقا بالملف المقدم من قبل المستفيد إلى مديرية أملاك الدولة، بهدف تحرير عقد الإمتياز، وذلك طبقا لنص المادة 06 من القانون رقم 10/03يتم تحرير عقود الإمتياز بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية، يكلف بإمضائها مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليميا في ثلاثة نسخ، بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر، تسلم نسختين للديوان الذي يتولى بدوره تسليم نسخة للمستفيد، وإبقاء نسخة لدى المحافظة العقارية.

يعد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر وبحصص متساوية، إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، وليس بإسم جميع أعضاء المستثمرة المكونين لها، كما كان معمول به في ظل قانون87/19 سابقا.

أما بالنسبة لورثة المستفيد المتوفى فيتم إعداد عقد الإمتياز بإسم كل الورثة على الشيوع، لأن حصة مورثهم حصة مشاعة داخل مستثمرة جماعية، وتعفى إجراءات التسجيل والشهر من جميع المصاريف، في النهاية يقوم الديوان بناءا على دفتر الشروط بتسجيل

[1] المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 10/326.

المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض، ويتحمل صاحب الإمتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية .[1]

رابعا: تجديد عقد الإمتياز

في حالة طلب التجديد بعد مضي 40 سنة وطبقا للقواعد المنصوص عليها، فيجب إيداع طلب تحرير العقد قبل تاريخ إنقضائه بـ 12 شهرا (سنة) على الأقل، طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10/326، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يتم الموافقة على التجديد إلا بعد التأكد من وفاء طالب التجديد بإلتزاماته إتجاه الدولة.

[1]ترك المشرع كيفيات تأسيس هذا الفهرس بموجب قرار من الوزير الكلف بالفلاحة.

المبحث الثالث: منح الامتياز عن طريق ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالمناطق الصحراوية

حيث يتضمن هذا المبحث منح الامتياز عن طريق ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالمناطق الصحراوية وهو إجراء مهم يهدف إلى تشجيع الاستثمار والتنمية في المناطق الصحراوية، وتخصيص الأراضي والموارد للمشاريع الزراعية والصناعية وللإجابة اتبعنا المطالب التالية تحت عنوان الهيئة المكلفة بمنح عقد الامتياز.

المطلب الأول: الهيئة المكلفة بمنح عقد الامتياز

يتناول هذا المطلب الهيئة المكلفة بمنح عقد الامتياز إذ يختلف من دولة إلى أخرى وأحيانا حسب القطاع أو المجال عموما، حيث يمكن ان تكون الجهات المسؤولية عن منح عقود الامتياز جهات حكومية أو شبه حكومية، حيث تشمل هذه الجهات العديد من البلدان وهذا ما سنعرفه في هذا المطلب .

الفرع الأول: ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالمناطق الصحراوية

تم إنشاء هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/265 الصادر بتاريخ 22 /09 /2020، وتم تنظيم كيفية منح الأراضي التابعة له بموجب القرار المؤرخ في 21 مارس 2021 المحدد لإجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، حيث أشارت المادة 04 منه كإجراءات قبلية على كيفية منح الأراضي للاستصلاح إلى بعض الدراسات التي يقوم بها في هذا الشأن.[1]

[1]العياشي سراتي ، باديس سعودي ، الشراكة بالأراضيالفلاحية التابعة لاملاك الوطنية الخاصة للدولة ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 24 ، العدد 42.ص153.

أما فيما يخص كيفية منح الديوان للأراضي للاستصلاح فتتم عن طريق إطلاق إشعار بالإعلان عن الترشح على موقعه الإلكتروني للمستثمرين القادرين مع وجوب تبيان الولاية المعنية ومساحة المحيط أو المحيطات المراد منحها وكذا الفرع أو الفروع الإستراتيجية المراد تنميتها والأهداف المرجوة والملف الواجب تقديمه ، وأجل التعهد وتكاليف التعهد على أن يرسل حامل المشروع إلكترونيا طلب الامتياز مرفقا بالملف الواجب تقديمه إلى الديوان مقابل وصل إيداع إلكتروني، وبعد تسجيل ملف الاستثمار المرسل من قبل حامل المشروع يعرض على لجنة الخبرة والتقييم التقني المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 20/265 والتي تقوم بدراسة الملف وتوجيهه والفصل فيه وذلك في اجل لا يتعدى 30 يوما، كما يمكن للجنة مطالبة حامل المشروع بأي معلومات إضافية ومن ثم يتم تبليغ قرار لجنة الخبرة والتقييم التقني إلكترونيا لحامل المشروع.

وبعد الانتهاء من ذلك تتم زيارة ميدانية من قبل صاحب المشروع وممثل الديوان، أين تتوج هذه الزيارة بالتصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية موضوع المنح (على أن نموذج التصريح بالزيارة ملحق بالقرار السالف ذكر، وبعد هذه الزيارة يقوم الديوان بإعداد شهادة التأهيل للامتياز ويسلمها لحامل المشروع المقبول) كذلك هذه الشهادة نموذجها ملحق بالقرار السالف الذكر)، وبعد الانتهاء من ذلك يقوم الديوان بتنصيب المستفيد بعد وضع المعالم الخاصة بالقطعة الأرضية من قبل مكتب الدراسات المؤهل أو من قبل المهندس الخبير العقاري، ومن ثم يتوج تنصيب المستفيد بإعداد محضر تنصيب بتوقيع دفتر الشروط على مستوى الديوان، أين يتعين على المستفيد مباشرة الأشغال إبتداءا من هذا التاريخ وبعد ذلك يقوم الديوان بإرسال ملف ترسيم الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز أين يتم تبليغه للمستفيد إلكترونيا من طرف الديوان.[1]

[1]العياشي سراتي ، باديس سعودي ،المرجع السابق، ص160.

مع الإشارة إلى أنه في الحالة العكسية التي يرفض فيها ملف حامل المشروع من قبل لجنة الخبرة والتقييم التقني، يجب أن يكون ذلك بموجب قرار مبرر، على أنه يمكن لحامل المشروع إيداع طعن إلكترونيا على مستوى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية والذي يجب أن يفصل فيه خلال خمسة عشر يوما التي تلي تبليغ قرار الرفض الملاحظ في إجراءات وكيفية منح الأراضي للاستصلاح من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية أنها جاءت جد مفصلة عكس تلك المتعلقة بديوان الأراضي الفلاحية التي تتسم بالغموض في الإجراءات من حيث التفصيل الموجود في كليهما.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات صاحب الامتياز

ككل عقد من عقود القانون العام يترتب عن منح عقد الامتياز جملة من الآثار تتمثل في الحقوق والالتزامات التي تنجر عن إبرامه وكذا النتائج المترتبة عن الإخلال بهذه الالتزامات والتي تؤدي إلى نهاية عقد الامتياز، وهذا ما سوف نعالجه من خلال فرعين نتناول بالدراسة في الفرع الأول حقوق والتزامات صاحب الامتياز، وفي الفرع الثاني حقوق والتزامات صاحب الامتياز.

بغرض تمكين صاحب الامتياز من الاستغلال الأمثل للقطعة الأرضية محل الاستصلاح، فقد منحه المشرع جملة من الحقوق، وفي مقابل ذلك ومن أجل الحفاظ على الأرض محل الاستصلاح فرض عليه مجموعة من الواجبات لا بد من احترامها والامتثال إليها، هذا ما سنتناوله من خلال فرعين نتطرق في الأول لحقوق صاحب الامتياز، وفي الثاني لالتزامات صاحب الامتياز.[1]

[1] حكيمة كحل، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص190.

الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز عند حصوله على عقد الإمتياز

أورد المرسوم التنفيذي رقم 21/432 جملة من الحقوق لصاحب الامتياز بغرض تمكينه من الإستغلال الأمثل للقطعة الأرضية محل الإستصلاح، ومن ضمن هذه الحقوق نجد تلك المذكورة في المادة 05 من المرسوم السالف الذكر والتي تتمثل في:

أولا: منحه الحرية الكاملة في الإستثمار الذي يود إنجازه على شرط إحترام مخطط الأعمال المقدم والمصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي، وهذا بغية تحفيز المستثمر من حيث نوعية الإستثمار الفلاح لاحي الذي يريد تحقيقه ضمن مشاريعه دون تقيده بنوع محدد أو معين من نوعية المنتوج الفلاحي الذي يجب الإستثمار فيه.[1]

ثانيا: لصاحب الإمتياز الحق في إستغلال القطعة الأرضية ، على أن لا يحيد عن سياسة القطاع الفلاحي المسطرة، وهذا أمر بديهي بغرض تنظيم القطاع الفلاح أحسن تنظيم.

ثالثا: كما لصاحب الإمتياز الحق بالقيام بعملية البناء أو التهيئة التي تدخل ضمن ضروريات الإستغلال الأفضل للقطعة الفلاحية وذلك بعد إستيفاء الشروط القانونية المنصوص عليها في هذا الشأن، وهنا يلاحظ تقييد المشرع لصاحب الإمتياز في نوع البناء أو التهئية المراد إنجازها إذ ربطها ربط مباشر بالإستغلال الأمثل للقطعة الفلاحية وبالتالي لا يمكن إنجاز أي بناية أو تهيئة لا تدخل ضمن خدمة المشروع الإستثماري

رابعا: كذلك يمكن لصاحب الإمتياز مطالبة اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي بمراجعة مساحة الإستثمار، وذلك في حالة عدم توفره على القدرة اللازمة على إستصلاح كل المساحة لظروف وأسباب خارجة عن يصبح الإمتياز يقتصر فقط على المساحة المستصلحة فعليا، وفي الحالة الثانية إذا تم إلغاء التصنيف في إطار المنفعة العمومية لجزء من الأرض الممنوحة له في إطار نطاقه في هذه الحالة، اما الحالة الثالثة في الإستصلاح وهي الحالة

[1] حكيمةكحل،المرجع السابق، ص192.

التي يكون فيها التوسع ، وهذه الحالة الأخيرة تعد عكسية للحالتين الأولى والثانية إذ يكون صاحب الإمتياز بحاجة إلى وعاء عقاري زائد وبالتالي يمكن له المطالبة من اللجنة السالفة الذكر مراجعة المساحة بمنحه مساحة أخرى وهذا شريطة ان تكون الوفرة العقارية.

- **حق صاحب الإمتياز في إبرام عقد الشراكة**

من ضمن الحقوق المقررة لصاحب الإمتياز في إطار الإستصلاح الفلاحي نجد الحق في إبرام عقد الشراكة وهذا ما سنحاول شرحه بالتفصيل من خلال إبراز مفهوم عقد الشراكة وطرق إبرامه.

أولا: مفهوم عقد الشراكة

يعرف عقد الشراكة على أنه عبارة عن إتفاق رسمي بين المستثمر صاحب الإمتياز وشريك أخر قد يكون شخصا طبيعيا جزائري الجنسية أو شخصا معنويا خاضعا للقانون الجزائري يكون أصحاب الأسهم فيهمن جنسية جزائرية، على ان يساهم كل منهم بتقديم جزء من وسائل الإنتاج بهدف تنمية وتقوية القدرات الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية مقابل التزام المستثمر صاحب الإمتياز بالعمل شخصيا في المستثمرة ويجب أن تكون مدة الاتفاق محددة بحيث لا تتجاوز مدة الإمتياز المقررة قانونا كحد أقصى.[1]

في حين المنشور الوزاري المشترك نجده ينص على أن " الشراكة هي عبارة عن إتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة، بما في ذلك المنشآت ويتعين على صاحب الإمتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة "

[1] حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص177.

ثانيا: إجراءات وطرق إبرام عقد الشراكة

1- أوجب المشرع في المادة 21 من القانون رقم 03-10 أن يتم عقد الشراكة بموجب عقد رسمي ومشهر في المحافظة العقارية تحت طائلة البطلان، ومن هنا يتضح بأن عقد الشراكة الفلاحية من العقود الرسمية والشكلية بحيث يترتب عن مخالفة ذلك بطلان العقد ويتعين على الموثق المكلف بشكليات إعداد عقد الشراكة أن يقوم بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد من أجل إبداء الرأي.

2- كما أوجب القانون مساهمة كل من الشريكين بنسبة معينة وهذا ما أقره قانون المالية التكميلي لسنة 2010 في المادة 62 منه والتي إستوجبت نسبة 66% للشريك صاحب المال كحد أقصى ونسبة 34 % بالنسبة للفلاح كحد أدنى.[1]

3- ومن جهة أخرى إستوجب المشرع في عقد الشراكة إعداد برنامج الإستثمار رغم عدم تحديده ما يجب أن يتضمنه برنامج الإستثمار بصفة دقيقة.

4-كما أوجب في نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات ويجب أن يبين فيه توزيع المهام والمسؤوليات في ظل إحترام المادة 22 من القانون رقم 10-03، وبإستقراء المادة 22 من القانون رقم 10-103 نجدها تؤكد بأن المستثمر صاحب الإمتياز ملزم بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة، الأمر الذي يتبين من خلاله أنه حتى في إطار عقد الشراكة المبرم بينه وبين الغير فإنه يواصل القيام بعمله الفلاحي ولا يتخلى عنه بل وأكثر من ذلك يساهم في تسير وإدارة نشاط المستثمرة الفلاحية بنفسه.

[1] حمدي باشا عمر، المرجع السابق،ص 182.

ثالثا: الحقوق والإلتزامات المترتبة عن عقد الشراكة

متى قام عقد الشراكة الفلاحية بصفة قانونية رتب جملة من الحقوق والإلتزامات على أطرافه وهي كالتالي :

1- بالنسبة للحقوق

- لكل من المستثمر صاحب الإمتياز والشريك الحق في الإستغلال الحر للحقوق العينية العقارية والأملاك السطحية المتنصلة بها، بحيث يتعين على كل طرف في عقد الشراكة أن يستغل حقوقه بالطريقة التي يراها مناسبة وبالكيفية التي يعتقد أنها ستؤدي إلى تنمية وتعزيز وعصرنة المستثمرة الفلاحية.

- لكل طرف في عقد الشراكة الفلاحية المشاركة في إقتسام الأرباح المتحصل عليها من جراء الإستغلال المشترك للأوعية العقارية محل الإمتياز الفلاحي وتخضع كيفية تقسيم الأرباح إلىالاتفاق القائم بينهما.[1]

- أحقية كل من المستثمر صاحب الإمتياز والشريك في تجديد عقد الشراكة بعد إنقضاء مدتها التي تسير مع المدة المقررة قانونا لعقد الإمتياز الفلاحي.

- للشريك الذي قدم حصته العينية على سبيل الإنتفاع الحق في إسترجاعها بعد إنقضاء مدة الشراكة الفلاحية فهي ملك له ولا تخرج عن ذمته.

2- بالنسبة للإلتزامات

من بين الإلتزامات المفروضة على أطراف عقد الشراكة الفلاحية نجد ما يلي:

- إلتزام المستثمر صاحب الإمتياز بالمشاركة الفعلية في عمل المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة

[1] حمدي باشا عمر، المرجع السابق،ص 185.

– الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها إستغلالا أمثلا بحيث يمنع على كل متعاقد سواء المستثمر صاحب الإمتياز أو الشريك بالقيام بكل تصرف من شأنه أن يؤثر على طابعها الفلاحي أو ينقص من مردوديتها أو يؤدي إلى عدم إستغلالها.

– إلتزام الشريك بتقديم المساهمات المالية والعينية التي تعهد بتقديمها للمستثمرة الفلاحية أو حصة العمل التي لا يجب أن تكون بأي حال من الأحوال الحصة الوحيدة المقدمة من طرفه

– إلتزام الشريك والمستثمر صاحب الإمتياز بالوفاء بالتزاماتهم المالية تجاه إدارة أملاك الدولة بدفع الإتاوة الإيجارية التي يحددها قانون المالية بصفة دورية مقابل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: التزامات صاحب الامتياز

أوجب المشرع على صاحب الإمتياز مجموعة من الواجبات لا بد من إحترامها والامتثال إليها وهي تلك المذكورة أساسا في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 432/21 تتمثل في التزامات صاحب الامتياز تجاه الأرض الممنوحة له للاستصلاح والالتزامات الشخصية لصاحب الامتياز هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.[1]

أولا: التزامات صاحب الإمتياز تجاه الأرض الممنوحة له للاستصلاح

تتمثل التزامات صاحب الامتياز تجاه الأرض الممنوحة له للاستصلاح فيما يلي:

1– وجوب قيام صاحب الامتياز باستصلاح الأرض طبقا للشروط التي يتضمنها مشروعه وعلى ضرورة إنجاز الاستثمارات المتعلقة به ، مع وجوب الاعتناء بالقطعة الأرضية والعمل على إثمارها وكذا المحافظة على وجهتها الفلاحية ، كما يجب عليه الاستعمال العقلاني للموارد المائية الموضوعة تحت تصرفه مع القيام بصفة دورية بتحاليل التربة والمياه

[1] مرسوم تنفيذي رقم 21– 432 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021

2-التسير بصفة رشيدة لاستعمال الأسمدة ومواد الصحة النباتية، مع وجوب التسيير بتقنيات زراعية ملائمة لآليات التطور الفيزيائي الكيمائي للتربة من اجل تفادي الترحال في القطع المزروعة.

3- وجوب قيام صاحب الامتياز بوضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسربات، مع وجوب وضع شبكة تصريف المياه المعرضة لأخطار الملوحة، ضف إلى ذلك وجوب احترام التناوب والتدوير الزراعي.

ثانيا: الالتزامات الشخصية لصاحب الامتياز

تتمثل الالتزامات الشخصية لصاحب الامتياز [1]فيما يلي:

1- ضرورة احترام الشروط التقنية التي تحددها وزارة الفلاحة، واحترام شروط الاستغلال المحددة في مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي.

2- الالتزام بعدم الإيجار الجزئي أو الكلي للأرض الممنوحة له في إطار الامتياز وعدم إيجارها من الباطن ، وعدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المتولدة عن دفتر الشروط أو القيام بإحلال الغير محله باستثناء حالات الشراكة.

3- وجوب عرض كل اتفاق أو شراكة مع الغير على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد المصادقة عليه أو رفضه، مع إعلام الديوان بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي ووجوب إعلام الديوان كذلك بكل حدث من شأنه الإضرار بأملاك المستثمرة

[1]مرسوم تنفيذي رقم 21- 432 ، السابق ذكره

4-التزام صاحب الامتياز بعدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه، مع وجوب صاحب الامتياز اتخاذ كل التدابير الضرورية لإعطاء حرية الدخول إلى المستثمرة في كل وقت للأعوان المؤهلين قانونا من اجل القيام بالمراقبة الدورية.

خلاصة الفصل الثاني

تعرضنا في هذا الفصل إلى أن أسلوب استصلاح الأراضي وفق نظام الامتياز هو نموذج يتم فيه منح الامتياز لشركات أو أفراد بهدف استصلاح الأراضي القاحلة أو غير المستقلة وتحويلها إلى أرض منتجة، يتم ذلك بناء على عقد امتياز يتضمن شروطا وحقوقا والتزامات بناء على عقد الامتياز يتضمن شروطا وحقوقا والتزامات بين الدولة أو الجهة المانحة للامتياز إلى المستصلح (الشركة أو الفرد).

ومن الخطوات الأساسية في هذا النظام تشمل:

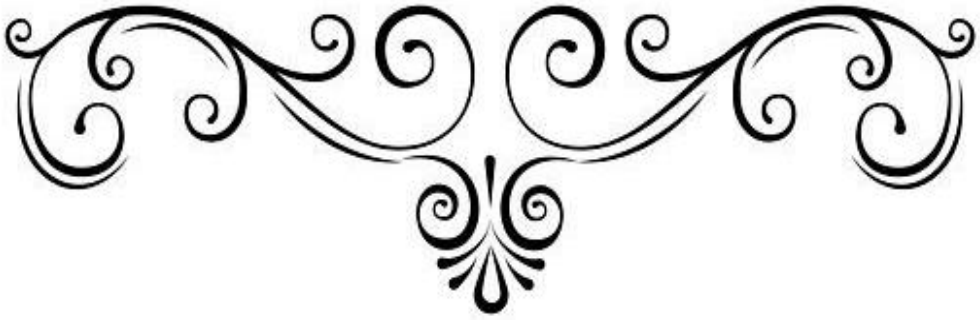
تحديد الأراضي، الإعلان والتقديم، تقييم العروض، منح الامتياز، تنفيذ الاستصلاح، مراقبة وتقييم، تمليك أو استخدام مزايا النظام.

تحفيز الاستثمار الخاص، تخفيف العبء على الحكومة، تسريع التنمية الزراعية، خلق فرص العمل.

هذا النظام يعزز الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتحقيق أهداف التنمية المستدامة وزيادة الإنتاج الزراعي، مما يساهم في الأمن الغذائي وتحسين الاقتصاد المحلي.



الخاتمـــــة



استهدفت هذه الدراسة تحليل النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في التشريع الجزائري مع التركيز على القوانين واللوائح التنظيمية التي تحكم هذه العملية الحيوية، حيث تعتبر الأراضي الفلاحية موردًا أساسيا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولذلك فإن استصلاحها يعد أمرًا ضروريا لتحقيق الأمن الغذائي وزيادة الإنتاجية الزراعية.

فمن خلال البحث تم استعراض الإطار القانوني الموجود، بما في ذلك القوانين والتشريعات الصادرة منذ الاستقلال وفي الوقت الحالي، وكذلك اللوائح التنظيمية التي تفسر وتنفذ تلك القوانين كما تناول البحث أيضا المؤسسات والهيئات المسؤولة عن تنفيذ ومراقبة عملية استصلاح الأراضي الفلاحية، بالإضافة إلى التحديات التي تواجه هذه العملية من الناحية الميدانية.

❖ النتائج

✓ **من حيث التطبيق الميداني للنصوص القانونية:** هناك تفاوت كبير بين المناطق نتيجة لضعف الرقابة والمتابعة لدى بعض المناطق، مما أدى إلى نتائج متفاوتة من حيث مردودية استصلاح الأراضي.

✓ **من حيث التحديات المالية:** يواجه الفلاحون عقبات مالية كبيرة، حيث أن استصلاح الأراضي يحتاج إلى استثمارات ضخمة، فالدعم المالي المقدم من طرف البنوك غير كاف، بحيث يتطلب تعبئة مالية تفوق قدرة العديد من الفلاحين على استصلاح أراضيهم بشكل فعال.

✓ **من حيث التحديات البيئية:** كما أن هناك تحديات مالية نجد بالمقابل تحديات بيئية، فالأراضي الفلاحية في الجزائر تتعرض لمشاكل بيئية متعددة مثل التصحر وتآكل التربة والتلوث، هذه التحديات تتطلب تبني تقنيات زراعية مستدامة لضمان استدامة عملية الاستصلاح وحماية البيئة.

❖ التوصيات

أولا: تحديث التشريعات: من الضروري مراجعة وتحديث القوانين واللوائح المتعلقة باستصلاح الأراضي بشكل دوري، لضمان مواكبتها للتطورات العلمية والتكنولوجية في مجال الزراعة، وتحديث التشريعات يمكن أن يشمل إدخال بنود جديدة تتعلق بالزراعة الذكية والمستدامة.

ثانيا: تعزيز الرقابة أي تحسين الآليات والتفتيش لضمان التطبيق العادل والفعال للقوانين في جميع المناطق، ويمكن تحقيق ذلك من خلال إنشاء وحدات رقابية مستقلة، وزيادة الشفافية في إجراءات تنفيذ القوانين.

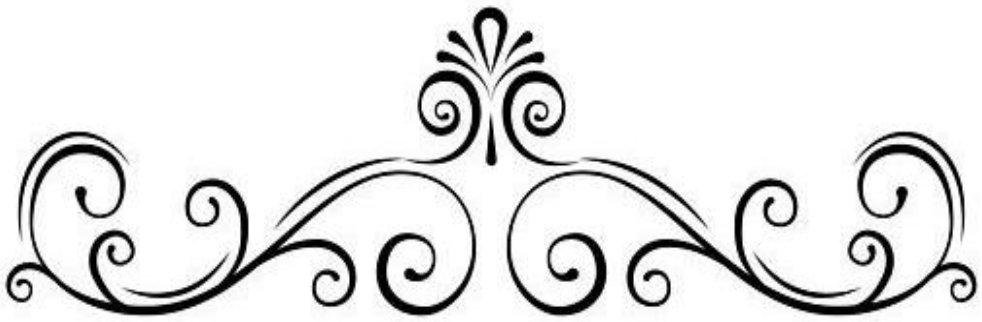
ثالثا: دعم مالي أكبر كتقديم مزيد من الدعم المالي والتسهيلات للفلاحين، بما في ذلك القروض المسيرة والمنح لتشجيعهم على استصلاح الأراضي وزيادة الإنتاجية، كما ينبغي أن تتضمن خطط مدروسة للدعم المالي.

رابعا: التوعية والتدريب، حيث يتم تنظيم حملات توعية وبرامج تدريبية للفلاحين حول أفضل الممارسات الزراعية والتقنيات المستدامة لاستصلاح الأراضي، ويمكن أن تشمل هذه البرامج دورات تدريبية وورش عمل وندوات علمية.

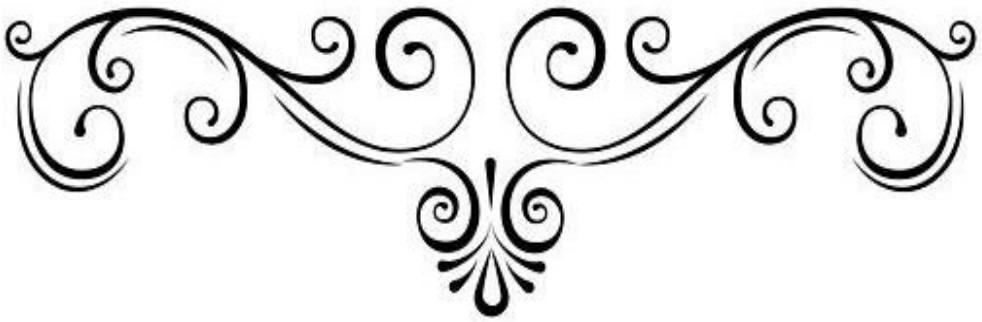
خامسا: حماية البيئة: من خلال تبني سياسات وتشريعات تركز على حماية البيئة والحفاظ على الموارد الطبيعية من خلال تشجيع الزراعة المستدامة ومكافحة التصحر والتلوث، ويجب أن تتضمن هذه السياسات تحفيز استخدام التقنيات الزراعية التي تحافظ على التربة والمياه وتقلل من الأثر البيئي السلبي.

وفي الختام، يعد النظام القانوني لاستصلاح الأراضي الفلاحية في الجزائر أداة أساسية لتحقيق التنمية الزراعية المستدامة، من خلال تحديث التشريعات وتعزيز الرقابة وتقديم الدعم

المالي المناسب، ويمكن تحسين فعالية استصلاح الأراضي وزيادة الإنتاجية الزراعية، مما يسمح في تحقيق الأمن الغذائي وتعزيز الاقتصاد الوطني.



قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية والتنظيمية

I. القوانين

1-القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 46، لسنة 2010 .

2-القانون رقم 83- 18 الصادر بتاريخ 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح ج ر عدد 34 مؤرخة في 1983/08/16 .

II. المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83، الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

2- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 79، لسنة 2010.

3- المرسوم التنفيذي رقم 265/20، المؤرخ 2020/09/22، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج.ر العدد 57، لسنة 2020.

4- المرسوم التنفيذي رقم 432/21، المؤرخ في 2021/11/04، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز الجريدة الرسمية العدد 85، لسنة 2021.

III. المناشير الوزارية

1-المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ 23 فيفري 2011. والمتضمن انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 بتاريخ 2017/12/14 (وزارة الموارد المائية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، وزارة المالية، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية) المتعلق بالحصول على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة للاستثمار في مجال استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

IV. القرارات الوزارية المشتركة

1- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 29/10/1998، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين.

ثانيا: الكتب

1-حكيمة كحل ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2017.

2-حمادة عبد الرزاق حمادة النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام الدار الجامعية الجديدة، مصر 2012 2 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة 2003.

3-حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001.

4-صدوق عمر، تطور النظام القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 1988،ص94.

5-عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة 2003.

6-عمار العلوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار ، دار هومة للطباعة والنشر، 2004، (إحصائيات حول التوزيع و الطبيعة القانونية للأراضي في الجزائر).

7-كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومة 2013.

8-محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، الطبعة الثانية مكتبة دار الثقافة، عمان، 2017.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1-رسائل الدكتوراه

- جيلالي بلحاج، عقد الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق2021.
- حوشين كمال إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 2006-2007.
- موسى بوصبيعات النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة كلية الحقوق، 2017-2018.

- **رسائل ماجستير**

1-سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري (مذكرة نيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر سنة 2002.

رابعا: المقالات

1-جديلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 21-432 مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 8، العدد 2 جوان 2022.

2-جمال جعفري والعجال ،عدالة مبادرات إصلاح القطاع الزراعي في الجزائر وأثرها على الناتج الزراعي، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 2 ،الجزائر، 2018 .

3-سايح عبد القادر حميدة جميلة النظام القانوني لاستثمار الأراضي التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 5 ، العدد1 ، السنة 2022.

4-عايدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 11، جامعة على لونيسي، البليدة 2017.

5-عشير جيلالي، قاشي علال، حيازة الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي في ضوء التشريع الجزائري، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد4، العدد 2 السنة 2022.

6-العياشي سراتي، باديس سعودي، الشراكة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 24، العدد 42.

7-محمد محمد كامل، الأراضي الموات، مجلة البحوث القانونية، العدد 19 ، السنة10، جامعة المنوفية، مصر 2001.

8-منذر عبد الحسين ،الفضل الملكية ووظيفتها الاجتماعية في الشريعة الإسلامية مجلة الحقوق، العدد الأول، بغداد، 1982.

خامسا: الملتقيات

1. أحمد دغنيش تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به مداخلة ملقاة بمناسبة الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي – رهانات وتحديات –، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أيام 25 و 26 أفريل سنة 2007.

المراجع باللغة الفرنسية

1-La note n°100 du 4 mars 2001, relative à la réalisation des projets de mise en valeur des terres.

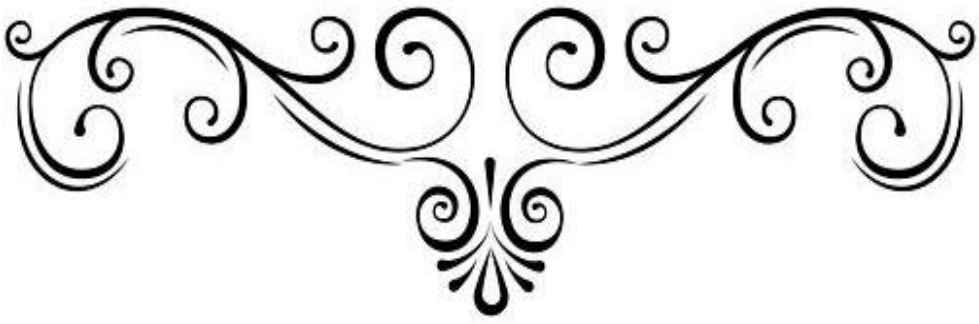
2-M.KASDI Mer bah, ministre de l’agriculture et de la pèche.

3- On entend par périmètre, toute zone de mise en valeur englobant existantes ou potentielles, quelque soit leur situation géographique (Sahara, steppe, montagnes, littoral...) Circulaire interministérielles n435, le 18-04-1984

4- Recueil des textes relatif à l'A.P.F. A par la mise en valeur, ministre de l'agriculture, la pèche, Avril 1985.



الفهرس



المحتوى	الصفحة
شكر وعرفان	
شكر وعرفان	
الاهداء	
مقدمة	**01**
الفصل الأول: استصلاح الأراضي المؤدي للتمليك	
مقدمة الفصل الاول	**05**
المبحث الأول: مفهوم الاستصلاح المؤدى للتمليك	**06**
المطلب الأول: تعريفه وعلاقته بإحياء الموات	**07**
الفرع الاول: مفهوم الإحياء كما ورد في الفقه الإسلامي ومشروعيته	**07**
الفرع الثاني: مفهوم الاستصلاح طبقا للقانون الجزائري وتأصيله	**09**
المطلب الثاني: نطاق تطبيق القانون 83-18	**09**
الفرع الأول: الأراضي القابلة الاستصلاح وفق قانون 83-18	**10**
الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من تطبيق القانون 83-18	**12**
المطلب الثالث: مضمون الاستصلاح وفق قانون 83-18	**14**
الفرع الأول: تعيين المواقع بمبادرة الجماعات المحلية	**14**
الفرع الثاني: بتحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة من المترشحين للاستصلاح	**16**
المبحث الثاني : إجراءات الاستصلاح	**18**
المطلب الأول : إجراءات المنح	**19**
الفرع الأول: الترشح للاستفادة من الاستصلاح	**19**
الفرع الثاني: إبرام عقد الملكية المرتبطة بالشرط الفاسخ	**22**
المطلب الثاني: معاينة الاستصلاح	**27**
الفرع الأول: إجراءات للمعاينة	**28**
الفرع الثاني: مصير عقد الاستصلاح	**29**

خلاصة الفصل الأول	**32**
مقدمة الفصل الثاني	**33**
الفصل الثاني : اسلوب استصلاح الاراضي وفق نظام الامتياز	
المبحث الأول: الإطار القانوني العام لاستصلاح الأراضي وفق نظام الامتياز	**35**
المطلب الأول: الأسلوب القديم وفق المرسوم التنفيذي 97-483	**36**
الفرع الأول: تعريف الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 97-483	**37**
الفرع الثاني: خصائص التي تضبط حق الامتياز	**38**
الفرع الثالث: إجراءات منح الامتياز في محيطات الاستصلاح	**40**
المطلب الثاني: الأسلوب الحالي	**42**
الفرع الأول: وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 108	**42**
الفرع الثاني: وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 1839	**44**
الفرع الثالث: وفق المرسوم التنفيذي 20-265	**47**
الفرع الرابع: وفق المرسوم التنفيذي 21-432	**49**
الفرع الخامس: مطابقة الأراضي	**51**
المبحث الثاني: منح الامتياز عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	**53**
المطلب الأول: الهيئة المكلفة بالمنح	**53**
المطلب الثاني: شروط منح الامتياز في محيطات الاستصلاح	**54**
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد	**54**
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح	**55**
المطلب الثالث: إجراءات إيداع ملفات التحويل	**55**
الفرع الاول: الملف المطلب	**55**
الفرع الثاني: جزاء عدم إيداع ملفات التحويل في الآجال القانونية	**57**
المبحث الثالث: منح الامتياز عن طريق ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالمناطق الصحراوية	**61**
المطلب الأول: الهيئة المكلفة بمنح عقد الامتياز	**61**

الفرع الأول: ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالمناطق الصحراوية	**61**
المطلب الثاني: حقوق والتزامات صاحب الامتياز	**63**
الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز عند حصوله على عقد الامتياز	**64**
الفرع الثاني: التزامات صاحب الامتياز	**68**
خلاصة الفصل الثاني	**71**
الخاتمة	**73**
قائمة المصادر والمراجع	**77**
الفهرس	**82**
الملخص	/

الملخص

تعالج هذه الدراسة احد المواضيع الملكية العقارية، وذلك في مجال النظام القانوني لاستصلاح الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ويشمل هذا الاستصلاح الاراضي السهبية والجبلية والصحراوية، وذلك لغاية سعة لها الدولة الجزائرية فتتمثل في توسيع مساحة الاراضي وتحقيق الامن الغذائي وزيادة القدرة الانتاجية للاراضي وككل نظام التعرض للاستصلاح الى صعوبات لهذا سعى المشرع الجزائري الى تعديل بعض القوانين من اجل نجاح المشروع .

الكلمات المفتاحية: الاستصلاح ، الاراضي الفلاحية الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، عقد الامتياز ، التشريع الجزائري

Summary

This study deals with one of the topics of real estate ownership, in the field of the legal system for the reclamation of agricultural lands in Algerian legislation. This reclamation includes steppe, mountainous and desert lands, to the extent of the capacity of the Algerian state, which is represented by expanding the land area, achieving food security, and increasing the productive capacity of the lands and as a whole the system of exposure to reclamation to Difficulties: This is why the Algerian legislator sought to amend some laws in order for the project to succeed.

Keywords: reclamation, agricultural lands, National Office of Agricultural Lands, concession contract, Algerian legislation