



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت -



معهد العلوم القانونية و الإدارية

قسم القانون الخاص

تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

إشراف الاستاذة:

د / ف. بوجلال

إعداد الطلبة:

- بوهادي عبد القادر

- روشو جمال

السنة الجامعية 2018/2019

شكر و تقدير

الإهداء

أ - و	المقدمة
08	الفصل الأول: تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح وفقا للقانون رقم 18-83 و المرسوم التنفيذي رقم 92-289
11	المبحث الأول : تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح وفقا لقانون 18/83 المؤرخ في 18 أوت 93
12	المطلب الأول: ماهية الاستصلاح وفقا للقانون رقم 18-83
12	الفرع الأول: تعريف الاستصلاح
13	الفرع الثاني: شروط الاستفادة من الاستصلاح
13	أولا : الشروط المتعلقة بالمستصلح
14	ثانيا : الشروط المتعلقة بمحل الاستصلاح
18	ثالثا: تعيين مواقع الأراضي المعنية بعملية الاستصلاح
21	المطلب الثاني: النظام الإجرائي لمنح الملكية عن طريق الاستصلاح و الآثار المترتبة عنها
22	الفرع الأول: إجراءات منح الملكية
22	أولا : تكوين و إيداع ملف الترشيح
23	ثانيا : شهر عقد الملكية
25	الفرع الثاني: معاينة الاستصلاح و رفع الشرط الفاسخ
25	أولا: معاينة الاستصلاح
26	ثانيا : رفع الشرط الفاسخ
28	الفرع الثالث: الآثار المترتبة على منح الملكية عن طريق الاستصلاح
28	أولا : إنتقال ملكية الأرض للمستفيد
29	ثانيا : عدم استرجاع الأراضي المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين
30	ثالثا: القيود الواردة على سلطة المستصلح المالك

23	المبحث الثاني: تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح وفقا للمرسوم رقم 289/92
33	المطلب الأول: ماهية الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 289-92
33	الفرع الأول: تعريف الاستصلاح
34	الفرع الثاني: نطاق تطبيق الاستصلاح
34	أولا: الشروط الخاصة بالمستفيدين
35	ثانيا: الأراضي التي تدخل في نطاق تطبيق هذا المرسوم
36	المطلب الثاني: النظام الإجرائي لاكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 289/92 والآثار المترتبة عنها
36	الفرع الأول: الإجراءات المتبعة لاكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح
36	أولا: تكوين الملف
37	ثانيا: إيداع الملف
37	ثالثا: الإعلان وجمع الترشيحات
38	رابعا: تلقي العروض وجمع الترشيحات
39	خامسا: رد المحافظة على طلبات المترشحين
41	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بعملية التنازل في إطار المرسوم 289-92
41	أولا: الشروط التي يلتزم بها المشتري
43	الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن عملية التنازل
44	أولا: إستفادة المشتري من بعض المنافع
44	ثانيا: فسخ عقد البيع
45	الفصل الثاني: تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 487/97 المعدل و المتمم
49	المبحث الأول: الاستصلاح عن طريق الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المعدل و المتمم
48	المطلب الأول: ماهية الاستصلاح عن طريق الامتياز وفقا للمرسوم رقم 483-97 المعدل والمتمم
48	الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح عن طريق الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم

49	أولا : تعريف الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل و المتمم
49	ثانيا : تعريف الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل و المتمم
50	ثالثا : خصائص عقد الامتياز الممنوح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-843 المعدل و المتمم
52	الفرع الثاني : نطاق تطبيق الاستصلاح عن طريق الامتياز الممنوح في ظل المرسوم 97-483 المعدل و المتمم
53	المطلب الثاني : شروط و إجراءات منح عقد الامتياز من أجل الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل و المتمم
53	الفرع الأول : شروط منح عقد الامتياز لاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل و المتمم
56	أولا : الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز
56	ثانيا : الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز
60	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على عقد الامتياز من أجل الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل و المتمم
60	أولا : تقديم الملف لدى الهيئات المكلفة بدراسته
63	ثانيا : إعداد عقد الامتياز و شهره بالمحافظة العقارية
66	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن منح عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل و المتمم
67	المطلب الأول: الآثار المترتبة على منح عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز و الإدارة المانحة له
67	الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز
67	أولا : حقوق صاحب بالامتياز
70	ثانيا : التزامات صاحب الامتياز
74	الفرع الثاني : آثار عقد الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة

74	أولا : التزامات الهيئة المانحة للامتياز
74	ثانيا : حقوق الهيئة المانحة للامتياز
76	المطلب الثاني: المعاينة الميدانية للاستصلاح و الآثار المترتبة عليها
76	الفرع الأول: المعاينة الميدانية للاستصلاح
78	الفرع الثاني : الآثار المترتبة على المعاينة الميدانية للاستصلاح
78	أولا : تجديد عقد الامتياز
78	ثانيا : تحويل الامتياز الى تنازل
79	ثالثا : فسخ عقد الامتياز
81	الخاتمة
86	الملاحق
100	قائمة المصادر والمراجع
107	الفهرس

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر أنماط عديدة من التنظيمات القانونية التي جسدت أسلوب الاستغلال الفلاحي، فصدرت عدة نصوص تشريعية بدايتها كان نظام التسيير الذاتي، الذي يعتبر مرحلة من مراحل الإصلاح الزراعي، والذي يهدف الى تصفية الأراضي بعد الاستقلال، وإقامة نظام تعاوني زراعي وذلك من خلال الأمر رقم 68-653¹ المؤرخ في 30-09-1968 المتضمن قانون التسيير الذاتي في الفلاحة .

ثم صدر نظام الثورة الزراعية، بموجب الأمر رقم 71-73² المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الى غاية ظهور أسلوب المستثمرات الفلاحية الصادر بموجب القانون رقم 87-17³ المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي نتج عنه إنشاء مستثمرات فلاحية تتمتع بحق الانتفاع الدائم على الأملاك العقارية الفلاحية.

وخلال نفس المرحلة ارتأى المشرع الجزائري طرح فكرة إعادة هيكلة القطاع الاقتصادي بما فيه العقار الفلاحي ومحاولة تشجيع الاستثمار في المناطق الصحراوية، والأراضي القابلة للاستصلاح من خلال إصدار القانون رقم 83-18⁴ المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، الذي يعد أول نص قانوني يصدر في محاولة تصحيح المنظور المشوه للملكية في العهد الاشتراكي، حيث إعتبر المشرع الجزائري بموجبه الاستصلاح سبب من أسباب إكتساب ملكية الأرض، إذ سمح هذا القانون للأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص، بجائزة وتملك أراضي فلاحية تابعة للدولة وهذا تحول جذري في نظرة المشرع لبدء ملكية الدولة للأراضي الفلاحية كقاعدة عامة، على إعتبار أنها كانت دائمة تحت الهيمنة والرقابة المباشرة للدولة بحكم النظام الاقتصادي السائد آنذاك.

¹ القانون رقم 68-653 المؤرخ في 30/12/1968 المتضمن قانون التسيير الذاتي، ج ر عدد 15 لسنة 1968.

² الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية ج ر العدد رقم 73 لسنة 1971

³ القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين، ج ر عدد 50 لسنة 1987

⁴ القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية الفلاحية العقارية ، ج ر العدد 34، لسنة 1983.

هذا القانون لم يسمح بتملك جميع أصناف الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وإنما خصص أصناف محددة من الأراضي، مستثنيا بذلك أصناف أخرى لا تدخل ضمن مجال تطبيقه، ومن بين الأصناف التي يطبق عليها هذا النظام هي الأراضي التابعة للملكية العامة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو السهبية أو الجبلية.

وعموما فإن الدولة بإقدامها على إصدار هذا القانون قد أدركت أهمية إستغلال الأراضي القابلة للتملك، كحافز لتشجيع أكبر عدد ممكن من المواطنين لتنفيذ مشروع استصلاح الأراضي القابلة للزراعة بدلا من الإعتمادات والمساعدات المالية التي كانت تقدمها الدولة في مخططاتها منذ السبعينات تحت شعار حماية واستصلاح الأراضي.

ولقد توسع إكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح عبر العديد من النصوص القانونية اللاحقة التي أصدرها المشرع الجزائري بعد القانون رقم 83-18 خاصة تلك المساحات الشاسعة للأراضي الفلاحية، والتي تتطلب تكاليف باهضة وتساهم الدولة فيها بتحمل جزء كبير من التكاليف مع فرض أكثر قيود، وذلك من خلال عدة مراسيم تطبيقية، أهمها المرسوم التنفيذي رقم 92-289¹ المؤرخ في 06-07-1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، والمطبق للمادة 19 من قانون التوجيه العقاري .

وقد صدر هذا المرسوم في إطار تحقيق برنامج يهتم بالفلاحة الصحراوية نظرا لأهميتها الإقتصادية وهو ما يعرف ببرنامج المحيطات الكبرى، وهو موجه لإنتاج الزراعات الإستراتيجية خاصة في مجال الحبوب والبقول والزراعات الصناعية وكذا تنمية تربية الحيوانات.

ونظرا لعدم نجاح هذه التشريعات في عملية الاستصلاح في الواقع الميداني وعدم بلوغها الأهداف التي كان يعول عليها المشرع الجزائري الأمر الذي دفع به إلى التفكير والأخذ بوسائل قانونية أخرى تكون أكثر نجاعة لإنجاح عملية الاستصلاح وإعطائها دفعا جديدا، حيث تبني نمط جديد لإستصلاح الأراضي الفلاحية بإصداره للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، والذي عمم

¹ المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، ج ر عدد 83 لسنة 1998.

إمكانية التنازل على كل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية، وبذلك فإن المشرع إعتد آلية جديدة -آنذاك- في مجال الاستصلاح والتنازل عن ملكية العقارية التابعة للدولة، تتمثل في الامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل عكس قانون الاستصلاح لسنة 1983 والمرسوم التنفيذي رقم 92-289 اللذان منحا حق الملكية مباشرة للمترشح للاستثمار، بينما المرسوم رقم 97-483 يمنح حق الامتياز للمترشح على الأرض لمدة محددة، فإذا تم إنجاز برنامج الاستصلاح، وفق دفتر الشروط يمكن للدولة ان تتنازل عن ملكية الأرض لهذا المستثمر.

وبصدور القانون رقم 08-16¹ المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، حافظ المشرع الجزائري، على المنهج المعتمد في قانون الاستصلاح المذكور أعلاه، مع إحداث تغيير بسيط، وهذا ما توضحه المادة 18 منه.

إضافة الى ذلك، المشرع الجزائري إعتد نظام أحر لاستغلال العقار الفلاحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المناطق الصحراوية، من خلال أحكام المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي، بنصها: " يشكل الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة " ويقوم هذا النظام على أساس منح حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة لمدة محددة دون الحق في تملكها، وفي هذا صدر القانون رقم 10-03² المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

غير أن المشرع الجزائري لم يغطي الأراضي التي كانت خاضعة لنظام الاستصلاح بالشكل المطلوب إذ انه لم يوضح إن كانت الأراضي الاستصلاحية يمكن منحها مستقبلا بموجب القانون رقم 83-18 والمرسوم التنفيذي رقم 97-483، غير أن المتصفح للمادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي يرى أن ذلك أصبح غير ممكنا بسبب أن المشرع قصر إمكانية منح الامتياز على الأراضي التي تستصلحها الدولة فقط، لذا فإن ذلك يعد بمثابة إلغاء ضمني لإمكانية منح امتياز استصلاح مستقبلا، وفي نفس الوقت فان المشرع الجزائري لم يوضح مصير الأملاك التي منحها في إطار امتياز الاستصلاح، ولم يتم التنازل لأصحابها بعد، إذ

¹ القانون رقم 08-16 المؤرخة في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 لسنة 2008.

² القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010-10-15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، لسنة 2010.

نصت المادة 18 على الأملاك التي سبق التنازل عليها ولم يتم التنازل عنها حتى بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي إذا ما توفرت شروط التنازل، طالما أن المشرع لم يلغي صراحة الاستصلاح عن طريق الامتياز.

إن دراستنا هذه تنطوي على أهمية يمكن أن نوضحها من ناحيتين :

من الناحية النظرية : دراسة وتحليل وتوضيح النصوص القانونية المتعلقة بنظام استصلاح الأراضي الفلاحية المؤدي الى التملك، مما يجعلنا نبحت عن كيفية معالجة المشرع الجزائري لموضوع تملك الأراضي الفلاحية بالاستصلاح .

أما من الناحية العملية : فأهمية هذا الموضوع كبيرة بالنظر الى الدور الاستراتيجي الكبير للعقار الفلاحي في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وذلك من خلال تشجيع الاستثمار وضمانه، ورفع الانتاج الفلاحي بنوعيه، الزراعي والحيواني، وتحقيق الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء للإنسان وتحقيق الأمن الغذائي والقضاء على التبعية للخارج، كما يعتبر الثروة البديلة لمواجهة انهيار أسعار المحروقات، نظرا لمال تزدهر به الجزائر من ثروات هائلة الى جانب اتساع إقليمها، ولن يتأتى ذلك إلا بالاستغلال الأمثل العقار الفلاحي.

و لقد كان من الضروري في مجال البحث العلمي، الاستعانة بالمراجع العلمية التي تناولت موضوع بحثنا هذا أو جزء منه، ولقد توصلنا من خلاله عملية البحث العلمي في المكتبات ومواقع الانترنت الى عدة مراجع أكاديمية متمثلة في رسائل جامعية ومقالات، تخص هذا الموضوع، إعتدنا عليها في إثراء دراستنا على غرار :

- دراسة مدى توفيق المشرع في ضبط السياسة العقارية من خلال النظام القانوني للعقار الفلاحي لتحقيق التنمية في جميع جوانبها، موضوع رسالة دكتوراه للباحثة لحسناء بوشريط.
- دراسة مدى توفيق المشرع الجزائري في تكريس الامتياز كالية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، موضوع رسالة دكتوراه لسوسن بوصبيعات،.
- رسالة ماجستير لمحمد العلوي، بعنوان إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين إكتساب الملكية ومنح حق الامتياز.
- موضوع معالجة المشرع الجزائري الملكية العقارية الفلاحية وما يترتب عنها من آثار ومنازعات، رسالة ماجستير لمحمد يزيد قروي .

كذلك إعتدنا الى جانب ما سبق، بعض التعليمات والمناشير الوزارية الصادرة في مجال إستغلال العقار الفلاحي من أجل تحيين التشريعات والتنظيمات المتعلقة به، والإحاطة بكل ما هو مستجد في هذا المجال.

ولعل ما دفعنا الى إختيار هذا الموضوع هو رغبة ذاتية منا، في تسليط الضوء على التشريع المنظم لعملية إستغلال العقار الفلاحي، وكذا الإجراءات الرامية الى تحقيق الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، حيث تطرقنا الى موضوع تمليك العقار الفلاحي من خلال إستصلاحه بنزعة قانونية، بالنظر الى الأهمية البالغة له في الحياة الاقتصادية للبلد من جهة، وكذا أهميته بالنسبة للأفراد من جهة أخرى، خاصة وأن الدراسات الأكاديمية المتخصصة التي تناولت هذا الموضوع، لم يكن موضوعها الرئيس استغلال العقار المنتهي بالتمليك.

بحيث تهدف هذه الدراسة الى إلقاء الضوء على موضوع مهم يمس الاقتصاد الوطني، ألا وهو العقار الفلاحي باعتباره مجال نشط يساهم في تسريع وتيرة التنمية والدفع بعجلة الاستثمار، ومن ثم إزالة الغموض والإبهام على كيفية إستغلال العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح، وكيفية إكتساب الملكية في هذا الإطار وكذا تحديد الأوعية العقارية التي ينصب عليها هذا النمط من الاستغلال، وهذا من خلال معرفة كافية للقوانين المتعلقة بعملية الاستصلاح والقواعد التنظيمية له.

غير أن هناك بعض الصعوبات اعترضتنا أثناء بحثنا ودراستنا لهذا الموضوع تتمثل في ما يلي:

- قلة المراجع المتخصصة في مجال تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
- عدم تناول الباحثين لموضع تملك الأراضي الفلاحية عن طريق نظام الاستصلاح بالدراسة المستفيضة والكافية.
- عدم صدور تشريعات جديدة لتنظيم نمط إستغلال وتملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح واكتفاء المشرع بالقوانين السابقة.

ونظرا لأهمية هذا الموضوع وما يثيره من إشكالات في الواقع الميداني، من خلال النصوص القانونية السابقة ذكرها المتعلقة بسياسة الاستصلاح المؤدي الى التمليك، حاولنا من خلال هذا البحث الإجابة على للإشكالية التالية:

ما هي الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة لتطبيق نظام الاستصلاح على الأراضي الفلاحية، وجعله كأداة لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية ؟.

حاولنا الإجابة على هذه الإشكالية في دراستنا لموضوع تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح مستعملين في ذلك المنهج التحليلي، وذلك من خلال إبراز المسائل الهامة التي ينطوي عليها هذا الموضوع بالتحليل والمناقشة، وكذلك القيام بتحليل وشرح النصوص القانونية المتعلقة ببحثنا هذا، كما أننا لم نغفل المناهج الأخرى، حيث كان إستعمالها عند الحاجة كالمناهج التاريخية الذي إعتدنا عليه في سرد الوقائع الخاصة باستصلاح الأراضي الفلاحية، وكذا المنهج الوصفي الذي اعتمدنا عليه في وصف المراحل التي مر بها التقنين الخاص بعملية إستصلاح العقار الفلاحي.

حيث إعتدنا خطة ثنائية من فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول لمناقشة عنوان تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح وفقا للقانون رقم 83-18 و المرسوم التنفيذي رقم 92-289، تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول إلى تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح وفقا للقانون رقم 83-18 وكذا إجراءات الحصول على الملكية العقارية وفق هذا النمط من الاستغلال، وفي المبحث الثاني تناولنا إجراءات استصلاح الأراضي الفلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-289 ، أما الفصل الثاني فتطرقنا بالدراسة فيه لنظام استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 وكذا إجراءات الحصول على الملكية العقارية وفق هذا النمط من الاستغلال، حيث تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز وشروطه، وفي المبحث الثاني تطرقنا بالدراسة الى آثار منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية.

وخلاصة لدراستنا التي تناولت موضوع تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح، اتضح لنا جليا أهمية هذا الموضوع، سواء بالنسبة للدولة من خلال المساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني وجعل الاستثمار في المجال الفلاحي آلية بديلة للمحروقات، ومن جهة أخرى فان تملك الأراضي الفلاحية يساهم في تعزيز الملكية العقارية بالنسبة للأفراد.

إن فكرة استصلاح الأراضي وجعلها صالحة للزراعة وامتلاكها، لها امتداد تاريخي يعود الى فترة تطبيق الشريعة الإسلامية، وهذا ما كان يعرف بالإحياء،¹ والمشرع الجزائري كغيره من التشريعات الحديثة اخذ بمبدأ الاستصلاح كسبب من أسباب الملكية العقارية، بموجب القانون رقم 83-18 المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية، الذي تضمن شروط وكيفيات إكتساب ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح، بالإضافة الى رفع الحظر عن التعامل في الأراضي التي تدخل في الملكية الخاصة للدولة وما يهمنا في دراستنا هو الجانب الإجرائي المنتهي بتمليك جزء من الأملاك الوطنية العقارية الخاصة من طرف الخواص وكذا شروط الاستفادة من الاستصلاح.

ويكون المشرع الجزائري بإصداره لهذا القانون، قد قام بتحقيق ثورة حقيقية في مجال القوانين المنظمة لاستثمار العقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال، إذ سمح هذا القانون للأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص، بجائزة وتملك أرض فلاحية تابعة للدولة، عن طريق الاستصلاح.

بعد جملة القوانين التي جاء بها المشرع عقب الانفتاح الاقتصادي، مع بداية التسعينيات، صدر قانون التوجيه العقاري سنة 1990² الذي نص أيضا على إمكانية إكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح في الأراضي الصحراوية وكذا الرعوية والحلفائية، من خلال نص المادة 18 منه، ليكون لزاما على المشرع فيما بعد وضع تنظيم وآلية خاصة يبين فيها كيفية تطبيق أحكام التنازل عن أصناف الأراضي المذكورة في نص المادة سالفة الذكر، الى أن صدر نص المرسوم 92-289³ المؤرخ في 06/07/1992 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها.

ومن خلال هذا الفصل، سنحاول التطرق الى مفهوم إستصلاح الأراضي الفلاحية وكذا الإجراءات السابقة واللاحقة لتحقيق الملكية العقارية، في ظل قانون 83-18 في المبحث الأول، ونفس الشأن

¹ حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017، ص 23.

² القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، ج ر عدد 49، لسنة 1990.

³ المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كيفيات اكتسابها، ج ر العدد 51، لسنة 1992.

بالنسبة للاستصلاح كآلية لكسب الملكية العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 289-92 من خلال المبحث الثاني.

المبحث الأول

تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح وفقا للقانون

83-18

لقد تبنى المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات الحديثة، مبدأ تملك الأراضي الفلاحية عن طريق استصلاحها، من خلال سنه لقانون رقم 83-18 المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا المرسوم رقم 83-724¹ المؤرخ في 10/12/1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18، كما صدر في هذا الإطار أيضا المنشور الوزاري رقم 435² المؤرخ في 18/04/1984 ليشرح كيفية تطبيق أحكام القانون رقم 83-18 والمرسوم رقم 83-724، وقد تضمن القانون 83-18 تعريفا لعملية الاستصلاح ويبين كيفية إنتقال ملكية العقار المستصلح من الدولة الى الخواص بعد انجاز عملية الاستصلاح، غير أن هذا النص يشوبه بعض الغموض والنقص خاصة وأنه لم يخضع لأي تعديل، ضف إلى ذلك تعارضه واختلافه مع الجانب التطبيقي له.

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

¹ المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، لسنة 1983.

² المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 8 أبريل 1984، مجمع النصوص التشريعية المتعلقة بكسب الملكية العقارية الفلاحية.

المطلب الأول

ماهية الاستصلاح وفقا للقانون رقم 83-18.

إن المشرع الجزائري لدى إصداره للقانون رقم 83-18 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، أورد مفهوما لعملية الاستصلاح ضمنه من خلال تحديد الأشغال التي تشملها هذه العملية، لذا سنحاول في هذا المطلب تعريف الاستصلاح كما ورد في نص هذا القانون في الفرع الأول ونطاق تطبيقه في الفرع الثاني، ثم التطرق الى شروط الاستفادة منه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف الاستصلاح

إن ما جاء به نص القانون 83-18، هو تطبيق لما يعرف في الشريعة الإسلامية بإحياء الأرض الموات كما جاء في حديث الرسول - صلى الله عليه و سلم - " من أحيا أرضا ميتة فهي له " - رواه الترمذي - ومفهوم الإحياء في الشريعة الإسلامية باتفاق جمهور الفقهاء هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج الماء و تهيئة التربة¹.

حيث عرف المشرع الجزائري الاستصلاح في المادة الثامنة من القانون رقم 83-18 ، بأنه كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال لكن يشترط أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة والممكن إستخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح، وقد إستبعدت المادة الثانية منه صراحة، الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية قبل إلغاء النصوص التي تحكمه، وهي الأراضي التي تدخل ضمن أصناف الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والحلفائية وأراضي العرش* وأراضي البلديات والأراضي الوقفية، هي كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح، غير أن هذه المادة لم تحترم من طرف الإدارة إذ ثبت عند إرجاع

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر ، 2008 ص131.

* أراضي العرش عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، يجوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية في الجزائر . الرقبة فتبقى على الشيوع لكل العائلة أو القبيلة- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار الهدى، 2010 ، ص 19.

الأراضي المؤممة أن أراضي أخرى مدججة بحكم القانون في صندوق الثروة الزراعية، قد منحت في إطار تطبيق القانون رقم 83-18¹.

كذلك إستثنى هذا القانون من مجال تطبيقه، الأراضي الغابية لأنها غير قابلة للتملك الخاص، بحكم أنه تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة، علما أنه يمكن الاستثمار والاستصلاح فيها طبقا لما ورد بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 2001-87 المؤرخ في 05 أفريل 2001² المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون المتضمن النظام العام للغابات³.

الفرع الثاني: شروط الاستفادة من الاستصلاح

يتحدد نطاق شروط الاستفادة من الاستصلاح في مدى توافرها في المستصلح وكذا توافرها في الأراضي محل الاستصلاح.

أولا : الشروط المتعلقة بالمستصلح

حصرها المشرع الجزائري في عنصرين هامين نتطرق إليهما وفق مايلي :

أ- : شرط الجنسية و التمتع بالحقوق المدنية

عددت المادة الثالثة من القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، من هم الأشخاص الذين يجوز لهم تملك الأراضي عن طريق الاستصلاح في إطار الشروط المحددة بهذا القانون.

وهم كل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية، يتمتع بالجنسية الجزائرية وهذا منطقي لأن الاستصلاح يؤدي إلى امتلاك الأرض وبالتالي لا يسمح للأجانب بذلك، كذلك يمكن لكل شخص إعتباري تابع للنظام التعاوني الاستفادة من أحكام هذا القانون.

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 125.

² المرسوم التنفيذي رقم 2001-87 المؤرخ في 05/04/2001 يحدد شروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 05 من القانون رقم 48-12 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم، ج ر العدد 20، لسنة 2001.

³ القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، المعدل و المتمم، ج ر عدد 26، لسنة 1984.

إن التفرقة بين المواطنين والأجانب في مجال اكتساب الملكية العقارية، قد إتفقت عليه قوانين وأنظمة مختلف الدول الحديثة، فعمدت إلى النص على منع الأجانب من حيازة أو تملك العقارات والأراضي الزراعية إلا بناء على إستثناء خاص أو مقابله بالمثل¹.

فالمستصلح يمكن أن يكون شخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية ويتمتع بحقوقه المدنية، زيادة على ذلك يمكن للأشخاص المعنوية أن يستفيدوا من الاستصلاح بشرط خضوعهم لإطار التعاونيات مع إشتراط جنسية الشخص المعنوي وليس الأعضاء.

ب - العهد بإنجاز مشروع الاستصلاح

يلتزم المستصلح بالقيام باستصلاح الأرض وفق برنامج يعده هو وتصادق عليه الإدارة، على أن يكون تحرير عقد ملكية العقار المستصلح في الأخير، مقترن بمدى تجسيد برنامج الاستصلاح تحت طائلة الفسخ حسب المادة 6 من القانون رقم 83-18، وللمستصلح أجل 05 سنوات باستثناء القوة القاهرة لإنجاز برنامج الاستصلاح .

وبإمكان المستصلح أن يرفق هذا البرنامج بإنجاز محلات ذات الإستعمال السكني مخصصة للمزارع وعائلته، وبنيات الإستغلال وكل ملحق عادي في المزرعة².

ثانيا : الشروط المتعلقة بمحل الاستصلاح

تتمثل الشروط المتعلقة بمحل الاستصلاح، في تحديد أصناف الأراضي التي يشملها الاستصلاح، وكذا كيفية تحديد مواقعها، في إطار أحكام القانون رقم 83-18.

أ- الأراضي محل الاستصلاح

الأراضي الممنوحة للاستصلاح هي الأراضي التي تدخل في مجال تطبيق هذا القانون، إذ بعد أن يتم تحديدها تعين مواقعها وفق إجراءات معينة.

¹ محمد العلوي، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين إكتساب الملكية و منح حق الامتياز، رسالة ماجستير، جامعة ورقلة، 2009، ص25.

² تنص المادة 9 من القانون رقم 83-18: "يمكن ان يرفق استصلاح الأراضي بانجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمزارع وعائلته و بنيات الاستغلال و كل ملحق عادي في مزرعة".

ب- تحديد الأراضي التي تمنح في إطار الاستصلاح

نصت المادة 4 من القانون 83-18 على ما يلي: " مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة و الممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح ".

من خلال هذا النص فان الأراضي التي يشملها الاستصلاح هي الأراضي الفلاحية التابعة للملكية العامة الواقعة في المناطق الصحراوية على إعتبار أن هذه الأراضي هي جزء من الأملاك الوطنية.

وبذا يكون المشرع الجزائري - في ذلك الوقت - قد سلك نهج وحدة الأموال التابعة للدولة بسبب تبني الفلسفة الاشتراكية، فجاء مصطلح " ملكية عامة " ضمن نص المادة سالفة الذكر.

فتعريف الملكية العامة من منظور النظرية التقليدية، ينطلق من صاحب الملكية (معيار عضوي) على إعتبار أن الملكية العامة هي ملكية تابعة للأشخاص العامة سواء كانت خاصة أو عمومية¹ غير أنه وبالنظر الى قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990²، فان المشرع الجزائري أخذ بمبدأ ثنائية الأملاك، والأملاك الخاصة للدولة هي التي تؤدي وظيفة تمليلية ومالية، وبالتالي هي التي تكون موضوعا للاستصلاح والتملك في إطار القانون رقم 83-18.

والأملاك العقارية الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية تقسم الى صنفين :

- أراضي منتجة تم تخصيصها أو هي في اتجاه ذلك.

- أراضي غير منتجة وغير مخصصة .

الصنف الثاني هو الصنف الذي يدخل في مجال تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية.

¹ سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2002، ص 23.

² القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

كما تنص المادة الرابعة التي سبق ذكر نصها، على أن الأراضي المعنية بالاستصلاح، هي الأراضي الفلاحية الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة.

ويقصد بالأراضي الصحراوية، كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم حسب نص المادة 8 من قانون التوجيه العقاري¹.

غير أن المادة الرابعة من القانون رقم 83-18، لم تقتصر على حصر الأراضي المعنية بعملية الاستصلاح في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة فقط بل نصت أيضا على: "... وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن إستخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح " حيث إنطلقت عملية الاستصلاح أولا في الأراضي المصنفة ضمن المناطق الصحراوية والسهبية، لأن تطبيقها في هذه المناطق كان أكثر سهولة، بينما الاستصلاح في مناطق الشمال لم يعرف انطلاقا مع بداية تطبيق هذا القانون، وإنما جرى العمل على معرفة مدى إمكانية القيام بعملية الاستصلاح بها، وخاصة في المناطق ذات الطبيعة الجبلية و الغابية².

بالرغم من أن المادة الثانية من قانون رقم 83-18 تستثني صراحة الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية من مجال تطبيق هذا القانون، إلا أن صياغة المادة الرابعة من نفس القانون بهذا الشكل يؤدي إلى منح أراضي فلاحية بدعوى أنّها غير مخصصة في إطار تطبيق هذا القانون ولا سيما الأراضي المؤممة أو المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية، والتي تمّ 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.

ج: الأراضي المستثناة من مجال تطبيق هذا القانون:

بالرجوع الى نص المادة الثانية من القانون رقم 83/18 المذكور، فإنه حسب المادة 14 من الدستور³ تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁴.

¹ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990.

² محمد العلوي، المرجع السابق، ص 22.

³ دستور 9 نوفمبر 1976، ج ر عدد 94، لسنة 1976.

⁴ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، لسنة 1971.

معنى ذلك أن عملية الاستصلاح لا تشمل الأراضي المصنفة ضمن المناطق الفلاحية والغابية والحلفائية والرعوية وأراضي العرش وأراضي البلديات وكذلك الأملاك الفلاحية الوقفية التي أدمجت كلها في صندوق الثورة الزراعية¹.

إلا أنه لم يعد للمادة سالفه الذكر أي أثر، خاصة بعد إلغاء نظام التسيير الذاتي بموجب القانون 19/87² المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وكذلك بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري.

كذلك إستثنى المنشور الوزاري رقم 435 الصادر عن وزارة الفلاحة³ بعض الأراضي التي لا تدخل ضمن مجال تطبيق هذا القانون يمكن ذكرها كالآتي :

- الأراضي التابعة للأملاك الغابية .
 - 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، يكون فيها السقي بصفة دائمة أو موسميا بتوفر التجهيزات اللازمة).
 - الأراضي التابعة للقطاع الخاص.
 - الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق الوطنية، الحظائر الطبيعية ...
 - الأراضي التابعة للقطاع العسكري.
- يمكن القول بأنّ الأراضي التي تكون محلا لعملية الاستصلاح، هي الأراضي غير المنتجة وغير المخصصة التابعة للأملاك الوطنية العامة.

¹ سوسن بوسبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، رسالة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2017 / 2018 ، ص 93 .

² القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين ، ج ر عدد 50 ، لسنة 1987.

³ المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 8 أبريل 1984 ، مجمع النصوص التشريعية المتعلقة بكسب الملكية العقارية الفلاحية، ص 2.

غير أن المنشور الوزاري المشترك رقم 102 المؤرخ في 08 يونيو 2011، المتعلق بالتأمين العقاري للمستثمرين الفلاحيين، نص على أن قانون رقم 83-18 يقيم دائما ساري المفعول، ولا يطبق من منذ تاريخ صدور هذا المنشور إلا في الولايات الصحراوية.¹

وتحديد أصناف هذه الأراضي يجب أن يتطابق مع أهداف القانون رقم 83-18 وبالأخص زيادة مساحة الأراضي الزراعية التي تقدر بأكثر من 18% من المساحة الكلية للجزائر وهو ما يعادل 40,80 مليون هكتار ولكن 8,2 مليون هكتار فقط مساحة زراعية مفيدة.

وخاصة وأن 79,90% من المساحة الكلية للجزائر أراضي غير منتجة و صحراوية وهو ما يعادل 190,30 مليون هكتار.

ولأن القصد من تملك الأرض بموجب عملية الاستصلاح، وفقا لهذا القانون هو تحفيز للمستفيدين نظير ما بذلوه من جهد في هذه العملية، وتشجيعهم على إحياء الأراضي وتنميتها، فإنه يجب تحديد نوع الأراضي الممنوحة في إطار الاستصلاح حتى لا تمنح أراضي فلاحية جيدة ذات مردود زراعي مرتفع.

ثالثا: تعيين مواقع الأراضي المعنية بعملية الاستصلاح

لقد أشارت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983² الى كيفية حصر وتعيين الأراضي المطلوب إستصلاحها والتي تتم إما بمبادرة من الجماعات المحلية (البلدية) أو بمبادرة من المترشح للاستفادة من عملية الاستصلاح³، حيث نصت المادة سالفه الذكر على: " يمكن أن تحدد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين :

- الشكل الأول: بمبادرة الجماعات المحلية .

- الشكل الثاني : بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح".

¹ التعليمات الوزارية المشتركة (الداخلية والجماعات المحلية، المالية، الفلاحية و التنمية الريفية) رقم 162، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية .

² المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، لسنة 1983.

³ كامل طروب، إحياء الموات في الفقه الإسلامي والتشريعات العربية الحديثة، أطروحة دكتوراه، فرع الشريعة والقانون، قسم العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013/2014، ص 258.

أ- تعيين المواقع بمبادرة الجماعات المحلية

إن عملية تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها وفق هذا الشكل يكون في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا ، وهي أراضي ومساحات متجمعة على شكل قطعة واحدة تتوفر على مورد للمياه، تكون عادة في المناطق الصحراوية أو المشتملة على مميزات مماثلة.

هذه التجمعات تم إيجادها وإستصلاحها من طرف الفلاحين قبل صدور القانون 83-18 وكانوا يمارسون عليها نشاطات فلاحية بصفة غير قانونية، إلى حين صدور المرسوم التنفيذي رقم 83-724 ونص على هذه الحالة من خلال إدماج هؤلاء الفلاحين في إطار قانون، حيث بلغ عدد المستفيدين 2430 عند بداية تطبيق القانون، معظمهم كانوا قد إستصلحو الأراضي الممنوحة لهم قبل صدور القانون¹.

- التجمعات الزراعية المحتملة: وهي الأراضي التي تشتمل على مورد مائي ولكن لا يمارس عليها نشاط فلاحية غير أنه يمكن أن تكون قابلة للاستصلاح من خلال تجميع عدد معقول من المستغلين الفلاحين².

من خلال ما سبق فانه يجب مراعاة توفر مورد مائي، في عملية تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها حسب هذا النمط (مبادرة الجماعات المحلية) والحكمة من ذلك واضحة، إذ لا جدوى من القيام بالاستصلاح في حالة عدم توفر الماء أو وجوده أو عدم كفايته فبذلك تبيد للجهد والنفقات لا غير.

تحدد قائمة المواقع والمساحات المعينة بهذا الشكل بقرار من الوالي المختص إقليميا بعد أخذ رأي المصالح التقنية المؤهلة، وينشر بالمجلس الشعبي البلدي المعني، وهذا حتى يتسنى للمواطنين الاحتجاج لأن هذا التحديد قد يقع على أراضي مملوكة للغير³.

وتكون هذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانيات الزراعية ومورد المياه⁴ وتقسم المساحات الأرضية الى قطع تراعى في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عليها وأعمال التهيئة المحتملة.

¹ حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص40.

² حسب المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 8 أبريل 1984 السابق ذكره .

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر ، 2017 ، ص120.

⁴ تنص المادة 4 من المرسوم 83-724 "... و هذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانيات الزراعية أو مورد الماء".

المساحة الدنيا المتنازل عنها، يقصد بها أقل مساحة يمكن أن يستفيد منها المستصلح ويكون ذلك بالاستناد إلى وحدة أساسية تناسب مستثمرة قابلة للحياة إقتصاديا¹.

ويقصد بالمستثمرة القابلة للحياة إقتصاديا، تلك المساحة الممنوحة والتي تكون كافية لإنجاز برنامج الاستصلاح في المجال الفلاحي بما يضمن تحقيق مداخيل تسمح للفلاح المستفيد من هذه العملية بالاستقرار في عمله ومنطقته، ويكون هذا حسب نوعية كل أرض بعد أخذ رأي المصالح التقنية الفلاحية للولاية.²

هناك حالة خاصة نصّت عليها المادة 28 من المرسوم 83-724 لم يتم ذكرها في نص القانون رقم 83-18، وتخص الاستصلاح في المناطق الجبلية حيث يمكن التنازل عن قطع أرضية لا تتناسب مساحتها خصائص مستثمرة قابلة للحياة إقتصاديا، وهذا في حالة قطع أرض معزولة وصغيرة المساحة، الغاية منها بالدرجة الأولى هي إشباع الحاجيات العائلية ذاتيا، وتنشيط وتقوية النشاط الفلاحي محليا³.

ب- تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين للاستصلاح

لا تتم عملية تحديد مواقع الأراضي المطلوب إستصلاحها وفق هذا الشكل، إلا بعد أن يتم نشر قائمة المساحات والمواقع المعينة وفقا للطريقة سالفه الذكر، وتشمل أي أرض أخرى لم يشملها تعيين الجماعات المحلية، وذلك بهدف ضمان عدم منح قطع أرضية مرتين⁴.

إن عملية التنازل عن هذه الأراضي، لا بد أن تسبقه عملية تحديد المواقع كما سبق وأن وضعنا ذلك ونظرا لكون هذه العملية مهمة، لا بد من التدقيق فيها وإنجازها بكل ما تقتضيه العملية من مراعاة للمساحات والحدود، وهذا من إختصاص المصالح التقنية الفلاحية المختصة، التي تبدي رأيها الملزم، غير أن الإشكال يثور في الميدان عند قيام مصالح المسح العام للأراضي بعملية المسح، وتعارضها في تحديد مساحات الأراضي المستصلحة مع ما تم تحديده من طرف اللجان التقنية سابقا.

¹ ورد هذا المفهوم في القرار الوزاري رقم 323 المؤرخ في 29 جوان 1999 المتعلق بكيفيات إنجاز برامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

² محمد لين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح و الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية و السياسية، العدد 15، جامعة البليدة 2، ديسمبر 2015، ص 293.

³ حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 41.

⁴ محمد العلوي، المرجع السابق، ص 24.

المطلب الثاني

النظام الإجرائي لمنح الملكية عن طريق الاستصلاح و الآثار المترتبة عنها.

إن الهدف من عملية الاستصلاح هو تمكين المستصلح من إكتساب ملكية الأرض المستصلحة لاحقا، غير أن هذا الاكتساب لا بد له أن يكون وفق إجراءات معينة تنتهي بنقل الملكية، وكما رأينا فان أول إجراء يتم عملية تحديد مواقع الأراضي المطلوب إستصلاحها، سواء من طرف الإدارة (الجماعات المحلية) أو من طرف المستفيد الذي سمي بالمرشح، وفق إجراءات معينة، ثم تأتي مرحلة تكوين ملف إداري من طرف المستفيد وإيداعه لدى الجهات المختصة يتم الفصل فيه بعد دراسته، الى أن يصدر قرار البدء في أعمال الاستصلاح .

بعد القيام بأشغال الاستصلاح، يمكن تحرير عقد الملكية يسمى عقد حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح*، بطلب من المستفيد، غير أن هذا العقد يكون معلقا على شرط فاسخ ألا وهو القيام ببرنامج الاستصلاح كاملا خلال مدة خمس سنوات، كما هو متفق عليه في دفتر الشروط، تجدر الإشارة الى أن عقد الملكية في هذه الحالة يكون معفى من قاعدة الشهر المسبق، ليتم شهره لاحقا¹.

ويرتب عقد الملكية المحرر بهذا الشكل، كغيره من العقود، أثارا قانونية معينة، خلال مدة الخمس سنوات، حيث يرتب حقوقا للمالك والتزامات على عاتقه، كما يقع على الدولة دور مراقبة أشغال الاستصلاح، ودور المساهمة المالية والإعفاءات الجبائية حتى يسهل على المرشح القيام بتنفيذ برنامج الاستصلاح خلال هذه المدة.

* إن ورود كلمة حيازة في النص العربي تنقصه الدقة ، في حين الأمر يتعلق باكتساب هذه الملكية عن طريق الاستصلاح، و ليس بمجرد حيازة ، و النص الفرنسي جاء دقيقا بحيث ذكر كلمة : La Propriété Foncière
¹ محمد يزيد قروي، إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي، رسالة ماجستير، تخصص ، القانون العقاري، قسم الحقوق ، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014/2015 ، ص 47.

الفرع الأول : إجراءات منح الملكية

سنتطرق في هذا الفرع الى إجراءات إعداد عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، بداية من تكوين الملف الإداري وإيداعه من طرف المترشح وانتهاء بتسلمه لعقد الملكية.

أولا : تكوين و إيداع ملف الترشح

تضمنت المادة 08 وما يليها من المرسوم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، إجراءات إعداد عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح، حيث يقدم المترشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا الى رئيس الدائرة التي توجد فيها الأرض المراد إستصلاحها، يسجل الطلب مصحوبا بالملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليمه وصل إيداع، حيث يخصص أحد هذين الدفترين للترشحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعينة (من طرف الجماعات المحلية) والدفتر الثاني يخصص للمساحات المعينة بمبادرة من المترشحين¹.

ويشتمل الملف على طلب المترشح لعملية الاستصلاح مع تحديد موقع القطعة الأرضية ومساحتها التقريبية، برنامج عملية الاستصلاح المراد القيام به، مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح وكذا مخطط المواقع إذا كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعينة².

يوضع هذا الملف تحت تصرف لجنة تقنية محلية قصد دراسته، حيث تضم هذه اللجنة ممثلين عن المصالح الفلاحية، مصالح الري، وإدارة أملاك الدولة، لها صلاحية إبداء الرأي التقني بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح، وهذا الرأي قد يكون بالموافقة دون تحفظات أو بالموافقة مع إبداء تحفظات وفي حالة إعطاء الرأي بعدم الموافقة لا بد أن يكون هذا الرفض مسببا.

يرسل الملف الى المجلس الشعبي البلدي الذي توجد في دائرة اختصاصه القطعة الأرضية محل الطلب مصحوبا بالرأي التقني للجنة التقنية، والذي يجب أن يتخذ خلال مدة شهر واحد من يوم إستلامها الملف.

¹ تنص المادة 8 من المرسوم رقم 83-724 "...و تسجل الطلبات مصحوبة بملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل وصل إيداع و يخصص أحد الدفترين للترشحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعينة ، و الدفتر الآخر للترشحات التي تتم على أساس المادة 7 السابقة "

² حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 45.

يتداول المجلس الشعبي البلدي بشأن طلب استصلاح الأرض وما توصلت إليه اللجنة التقنية، سواء في دورة عادية أو في دورة غير عادية إن اقتضى الحال، ويمكن للمجلس أن يوافق أو يرفض الملف حسب ما تبين له، ولكن المادة 13 من المرسوم 83-724 أوجبت في حالة الرفض أن يكون الرفض مسببا في المداولة التي ترسل الى الوالي ليوافق عليها، حسب الأشكال والآجال القانونية، وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح فيجب بيان سبب الرفض وتبليغ المترشح لاستصلاح الأرض بهذا الرفض لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقا للقانون، وكذلك الأمر عندما يكون قبول الطلب مصحوبا بتحفظات¹.

في حالة القبول، يرسل قرار الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية الى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوعا بشرط البطلان، وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 14 ماي 1984²، ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للإجراءات المعمول بها في هذا الشأن.

يبلغ المجلس الشعبي البلدي قرار الوالي بالموافقة الى المترشح ليشروع في الاستصلاح في انتظار تسليم عقد الملكية³.

ثانيا : شهر عقد الملكية

بعد إعداد عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة، يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة من أجل تنفيذ إجراءات شهر عقد الملكية المشمول بالشرط الفاسخ، بالإضافة إلى إتمام عملية الشهر بعد رفع الشرط الفاسخ وذلك في حالة إنجاز برنامج الاستصلاح خلال المدة القانونية.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق، صص 120-122

² حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، صص 57-58.

³ ينظر الملحق رقم 01 بالصفحة رقم 90 المتضمن نموذج لعقد البيع المحدد بالقرار المؤرخ في 14 ماي 1984 المحدد لنموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر عدد 35 ، لسنة 1984.

أ- تنفيذ إجراء الشهر

لقد تناول المرسوم التنفيذي رقم 83-724 مسألة تسجيل وشهر عقد حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، ضمن الفقرة الثانية من المادة 15 منه، حيث جاء فيها: "يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة طبقا للتشريع المعمول به في هذا المجال". بحيث يقوم المحافظ العقاري بشهر هذا العقد بعد قبول إيداعه، والتأكد من إستفائه لقاعدة الرسمية وكذا تعيين العقارات هوية الأطراف وتتم عملية شهر سند الملكية في مجموعة البطاقات العقارية والتأشير عليها¹.

ب - الإغفاء من تطبيق قاعدة الشهر المسبق

إن قاعدة الشهر المسبق للتصرفات والتعاملات القانونية الواردة على العقارات من الضمانات الأساسية لتسلسل انتقال الحقوق العقارية، بحيث لا تنتقل الملكية العقارية إلا بعد القيام بإجراء الشهر (المادة 793 ق م)²، هذا الأخير له دور في حماية صاحب الحق الجديد الذي تنتقل إليه ملكية العقار³.

إلا أن نص المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري جاء مغايرا لهذه القاعدة بقولها: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير..".

إلا أن قاعدة الشهر المسبق ليست مطلقة بدليل ما ورد بخصوص عقد حيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح - محل دراستنا- وهذا ما نصت عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 والتي جاء فيها: " تعفى عمليات نقل الملكية التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من الإشهار القبلي...".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، لسنة 1976.

² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 لسنة 1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 ج ر عدد 31 لسنة 2007.

³ محمد يزيد قروي، المرجع السابق، ص 57.

الفرع الثاني: معاينة الاستصلاح و رفع الشرط الفاسخ

سبق وأن أشرنا الى أن إنتقال ملكية الأرض المستصلحة إلى المترشح، يكون معلقا على شرط فاسخ ألا وهو إنجاز برنامج الاستصلاح في خمس سنوات، باستثناء حالة القوة القاهرة، وعليه فإن رفع هذا الشرط الفاسخ لا يتم إلا بعد معاينة مدى إتمام وإنجاز برنامج الاستصلاح.

وقد وضحت المواد من 18 الى 27 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 الإجراءات المتبعة لرفع الشرط الفاسخ¹.

أولا: معاينة الاستصلاح

عند الإنتهاء من إعداد عقد الملكية وشروع المستفيد في أعمال الاستصلاح يحتفظ المجلس الشعبي البلدي بملف الحائز في مقر البلدية طوال مدة الاستصلاح، وهي خمس سنوات، وتقوم خلال هذه المدة مديرية المصالح الفلاحية ومصالح الغابات على مستوى الولاية بمتابعة أشغال الاستصلاح والکیفیه التي تتم بها وتقديم المساعدة للمستفيد عند الحاجة، لاسيما المساعدة التقنية والإرشادات، بقصد إنجاز أشغال الاستصلاح وفقا للشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط².

بعد إنتهاء المستفيد من عملية الاستصلاح، يقدم هذا المستفيد المالك للعقار عن طريق الحيازة، طلبا للمجلس الشعبي البلدي من أجل رفع الشرط الفاسخ للعقد، ويوضح في طلبه انه أنجز أشغال الاستصلاح ونفذ شروط العقد، فيسلم المجلس الشعبي البلدي الطلب مرفوقا بالملف الى اللجنة التي تتولى معاينة وتقدير برنامج الاستصلاح و إبداء رأيها فيه .

إن عملية معاينة و تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح تتولاها لجنة تتكون من :

- رئيس لجنة الفلاحة و التنمية في المجلس الشعبي البلدي.
- الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.
- الممثل المحلي للمصالح الري.

¹ محمد العلوي ، المرجع السابق ، ص 32.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق، ص ص 122 - 123 .

- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة .

تقوم هذه اللجنة بإعداد تقرير مفصل عن المعاينة، خلال مدة أسبوع من تسلمها الملف وطلب المستفيد، ترسل نسخته الأصلية الى المجلس الشعبي البلدي الذي تقع في دائرة اختصاصه القطعة الأرضية، والنسخة الثانية ترسل الى المعني بعملية الاستصلاح¹.

ثانيا : رفع الشرط الفاسخ

يتوقف رفع الشرط الفاسخ على تقرير المعاينة و يكون في حالتين نستعرضهما كما يلي :

الحالة الأولى : تقرير المعاينة إيجابي

في حالة ما إذا كان التقرير إيجابيا ، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ خلال الخمسة عشر يوما على الأكثر الموالية لتاريخ تسلم التقرير، عن لجنة المعاينة، ويسلم قرار الوالي برفع الشرط الفاسخ خلال الشهر الذي يلي تقديم الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يبلغه للمالك المستفيد².

ويودع قرار الوالي القاضي برفع الشرط الفاسخ، لدى المحافظة العقارية قصد إلغاء هذا الشرط، وتطهير الملكية العقارية، ليصبح المالك بذلك متمتعاً بكامل حقوقه المتعلقة بملكيته للعقار.

الحالة الثانية : تقرير المعاينة سلبي

إذا إنقضت مدة الخمس سنوات ولم يتم الاستصلاح بسبب من أسباب القوة القاهرة التي يعتبرها القانون بعد تقدير ذلك من طرف اللجنة المختصة بالمعاينة، في هذه الحالة يمنح المعني مدة إضافية لتكملة المشروع وذلك بقرار من الوالي³.

- أما إذا لم يتم الاستصلاح في المدة المحددة، ولم يقدم أي سبب من أسباب القوة القاهرة لا من المالك ولا من لجنة المعاينة، في هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من الوالي رفع دعوى أمام

¹ المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 18 /04/ 1984 السابق ذكره.

² حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 50.

³ المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 /04/ 1984 السابق ذكره.

القاضي المختص من أجل فسخ العقد¹.

ترفع هذه الدعوى أمام القضاء الإداري لفسخ العقد، أي المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار، لأن الأمر يتعلق بفسخ عقد إداري محرر من طرف إدارة أملاك الدولة، حسب المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية².

إذا تبين لقاضي من المستندات المقدمة، أن المستفيد لم ينجز الاستصلاح وأخل بالتزاماته قضى بفسخ عقد الملكية تطبيقا للشرط الفاسخ، وتعود الأرض إلى أملاك الدولة ويحتفظ المدعي عليه الذي كان مالكا للأرض بملكية التجهيزات والمعدات التي أتى بها (المادة 25 من المرسوم 724/83).

- أما في حالة الاستصلاح الجزئي (حسب المادة 11 من القانون 83/18 و المادتين 26 و 27 من المرسوم المطبق له) إذا انقضت مهلة خمس سنوات وكان الاستصلاح جزئي، أي لا يشمل كل المساحة الممنوحة للمستفيد، نفرق هنا بين حالتين:

الحالة الأولى : عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها استنادا إلى وحدة تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا، ويقصد بالقابلية للحياة من الناحية الإقتصادية، تحقيق ظروف العيش وخلق الثروة ، كما سبق وأن عرفنا ذلك.

عندما تتجاوز المساحة المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها، فإن الفسخ لا يشمل إلا المساحة غير المستصلحة.

الحالة الثانية : في الحالة المناقضة أي عندما تكون المساحة المستصلحة أقل من مساحة مستثمرة قابلة للحياة إقتصاديا، يكون للقاضي السلطة التقديرية بما يراه ملائما، هذا عند نهاية مدة خمس سنوات. ولكن في حالة لم يستنفذ المستصلح هذه المدة، وكان تقرير اللجنة سلبيا يمكن للمالك أن يستوفي الأجل.

¹ تنص المادة 25 من المرسوم 724-83 " ... و عند إنقضاء السنوات الخمس ، و عدم تذرع المالك بأي سبب قاهر ، يرفع الوالي القضية الى القاضي المختص بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إدعاء شرط البطلان " .

² القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21 ، لسنة 2008 .

تجدر الإشارة الى ان المادة 16 من هذا القانون جاءت بحكم يخص التنازل عن الأراضي الفلاحية حيث يكون بالنسبة للأراضي المكتسبة في إطار القانون 18/83 في حدود الشروط المحددة في المادة 12 منه بينما أراضي الملكية الخاصة تبقى خاضعة لقانون الثورة الزراعية الذي يقيد إكتساب الملكية العقارية الفلاحية في حدود قدرة الرجل العادي على استغلالها شخصيا تطبيقا لمبدأ " الأرض لمن يخدمها " ولكن بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية، فإن هذه القيود رفعت على الملكية الخاصة ويمكن إكتساب مساحات شاسعة و استغلالها بواسطة الغير¹.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على منح الملكية عن طريق الاستصلاح

إن الشروع في عملية الاستصلاح لا يتطلب تحرير عقدا للملكية، بل يكفي لذلك قرار الوالي بالموافقة مبدئيا على طلب المترشح.
غير أن إعداد عقد الملكية وشهره في المحافظة العقارية يرتب آثار بالنسبة للمترشح لاستصلاح الأرض نستعرضها كما يلي :

أولا : إنتقال ملكية الأرض للمستفيد

إن تحرير العقود الناقلة للملكية العقارية، تقتضي أن تكون في شكل رسمي ولا تنتقل الملكية إلا إذا تمت إجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية وفق التنظيم المعمول به².
ولقد أورد المشرع الجزائري تعريفا للملكية، كما جاء في نص المادة 674 من القانون المدني " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة " إذا فالملكية هي حق، بمقتضاه يوضع الشيء تحت إرادة شخص يكون له دون غيره أن ينتفع به ويتصرف أنواع التصرف التي يميزها القانون.

¹ ليلي زروقي ، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الثانية ، 2001، ص 138.

² ينظر نصي المادتين 792 و 793 من القانون المدني السابق ذكره .

وأحكام القانون رقم 83-18 تؤدي الى امتلاك الأراضي لصالح المترشح لاستصلاحها حيث جاء في المادة السادسة منه: " يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي.."

وهذا ما أيدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2002/04/24 حيث اعتبر أنّ هذا القانون ناقل للملكية كون الأرض محل النزاع ملك بلدي ومنحت للمطعون ضدهما سنة 1995 وفقا لإجراءات منح الأراضي للاستصلاح في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية¹.

لكن هذه الملكية تبقى معلقة على شرط فاسخ، فهي لا تصبح ملكية نهائية ومستقرة إلا إذا تم رفع الشرط الفاسخ المتمثل في إنجاز الاستصلاح في المدة المقررة لذلك وهي خمس سنوات.

كذلك فإن إنتقال هذه الملكية الى ورثة المستصلح، تكون معلقة على هذا الشرط الفاسخ (عدم إنجاز مشروع الاستصلاح في المدة المحددة)، إذ يمكن فسخ العقد وزوال الملكية بأثر رجعي.

ثانيا : عدم استرجاع الأراضي المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين

يترتب على إنتقال ملكية الأرض إلى المستصلح عدم إسترجاعها من طرف مالكيها الأصلي، هذا ما نص عليه قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل و المتمم² من خلال الأحكام التي تخص إسترجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، من طرف ملاكها الأصليين.

حيث إستثنت المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، بعض الأراضي التي منحت على شكل إستفادة في إطار القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، من عملية

¹ ملف رقم 228753، المجلة القضائية للمحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، العدد الثاني لسنة 2002 .

² القانون رقم 90-30 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-95 المؤرخ في 25-09-1995 ، ج ر عدد 55 ، لسنة 1995.

إسترجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية.

غير أنه يمكن للملاك الأصليين إسترجاع حق الملكية إذ لم يشرع في عملية الاستصلاح وكانت مدة خمس سنوات المقررة للمستصلح لم تنته بعد.

كذلك إذا كان الاستصلاح جزئي فلا يسترجعون إلاّ الجزء غير المستصلح مع التعويض نقدا أو عينيا بالنسبة للمساحة المستصلحة أو تلك التي شرع في استصلاحها وفقا لأحكام القانون رقم 83-18. والتعويض العيني هو منح قطعة أرض مماثلة لتلك التي فقدها المالك الأصلي وإذا تعذر ذلك يكون التعويض نقدا أي بمنح مبلغ مالي يتناسب و قيمة الأرض محل التعويض¹.

ثالثا: القيود الواردة على سلطة المستصلح المالك

تعد الملكية الخاصة من أوسع الحقوق نطاقا لأنها تمنح المالك كافة السلطات المباحة شرعا وقانونا على الشيء بعناصره الجوهرية وملحقاته وثماره والحرية في إستعماله واستثماره والتصرف فيه، إلا أن هذه الحرية ليست مطلقة بل محددة بالقيود المختلفة التي ترد على سلطات المالك حتى لا تنقلب في يده تعسفا فتعجز الملكية عن تحقيق المصلحة العامة من خلال تعطلها عن تأدية وظيفتها الاجتماعية.

حيث أورد القانون رقم 83-18 بعض القيود على سلطات المستصلح المالك نظرا للوظيفة الاجتماعية

للأراضي الفلاحي تتلخص في مايلي:

- لا تنتقل ملكية الأرض المستصلحة في إطار هذا القانون، إلا عند رفع الشرط بعد إنجاز برنامج الاستصلاح في المدة المقررة.

وهذا تجنبا لممارسة المضاربة بالأراضي الفلاحية، حيث تكتسب بالدينار الرمزي ويعاد بيعها دون أن يبذل المستفيد جهدا ونفقات في زيادة قيمة هذه الأراضي و جعلها صالحة للزراعة.

لكن يجوز نقل الملكية للورثة بعد وفاة مورثهم، وإذا ثبت عجز الورثة عن إتمام برنامج الاستصلاح يجوز لهم نقل الملكية للغير، بشرط أن يوافق المالك الجديد على الشرط الفاسخ والهدف من هذا هو ضمان تنفيذ مشروع الاستصلاح .

¹ محمد العلوي، المرجع السابق، ص30.

- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض من طرف المالك المستصلح، وفق الشروط الواردة ضمن القانون (المادة 18 من القانون 18/83).

ومعنى ذلك أن يلتزم كل مالك لأرض فلاحية باستغلالها في النشاط الفلاحي إلا إذا تم تحويل وجهتها بموجب أدوات التعمير طبقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير¹.
والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض نص عليها قانون التوجيه العقاري في المواد 33 وما بعدها.

جاء في المادة 09 من القانون 83-18 أنه يمكن للمستصلح إنجاز محلات ذات الإستعمال السكني بالموازاة مع إنجاز برنامجه الاستصلاح، لتكون هذه المحلات مخصصة للمزارع وعائلته أو ما شابه ذلك على أن تكون برخصة مسبقة وهذا ما نص عليه قانون التوجيه العقاري، الذي يشترط رخصة صريحة لإنجاز البنايات على الأراضي الفلاحية الخصبية جدًا أو الخصبية، تسلم هذه الرخصة وفق الشروط المحددة في التشريعات الخاصة بالتعمير و البناء².

- الإلتزام باستثمار الأرض : نصت على هذا الإلتزام المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، بحيث يصبح على عاتق كل مالك أو حائز، حقوق عينية عقارية، فمن البديهي أن المستصلح عند إتمامه برنامج الاستصلاح وانتقال الملكية إليه بصفة باتة مستقرة يكون خاضعا لهذا الإلتزام على إعتبار إنتقال الملكية إليه .

كما تجدر الإشارة الى أنه يمكن للمستصلح الإستفادة من قروض لتمويل مشروع الاستصلاح، كما جاء في نص المادة 13 من القانون 83-18، المعدلة بموجب نص المادة 19 من قانون المالية لسنة 1985 أنه يمكن للملاك بطلب منهم الإستفادة من قروض التي تحدد مبالغها وكيفيات منحها بموجب قوانين³.

وجاء القرار الوزاري المشترك (المالية، الفلاحة و الصيد) رقم 07 المؤرخ في 26 ماي 1985 ليحدد كيفيات الإستفادة من هذه القروض التي ينمحتها بنك الفلاحة والتنمية الريفية لتمويل عمليات استصلاح الأراضي في إطار القانون 18/83⁴.

¹ ليلي زروقي ، التقنيات العقارية ، المرجع السابق ، ص 139.

² ينظر نصي المادتين 34 و 35 من قانون التوجيه العقاري.

³ القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، ج ر عدد 72 ، لسنة 1984 .

⁴ مجمع النصوص المتعلقة بكسب الملكية العقارية الفلاحية مرجع سابق ، ص ص 59-60.

المبحث الثاني

تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-289

إن صدور المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها¹، والمطبق لنص الماديتين 18 و 19 من قانون التوجيه العقاري قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية، لم يأت تطبيقاً لأحكام القانون 83-18 السابق، إنما جاء تطبيقاً لقانون التوجيه العقاري وبشروط جديدة للتنازل عن الأراضي المستصلحة أهمها :

التنازل يكون بمقابل وليس بالدينار الرمزي، مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح، فتح المجال للتعاونيات، وضبط هذا المرسوم بدفتر الشروط النموذجي الذي حدد إجراءات و ضمانات تحقيق المشروع الاستصلاحية ضمن المرسوم سالف الذكر.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992، المتعلق بتحديد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، ج ر عدد 55، لسنة 1992.

المطلب الأول

ماهية الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-289

بعد صدور قانون الأملاك الوطنية لسنة 990، كان لزاما على المشرع الجزائري مسايرة هذا التشريع الجديد في مجال تسيير الأملاك الوطنية وتبني فكرة أخرى لاستغلال العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح فجاء صدور المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المتعلق بتحديد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها .
ولتحديد ماهية الاستصلاح وفق هذا المرسوم، سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الاستصلاح في الفرع الأول، وتحديد نطاق تطبيقه في الفرع الثاني .

الفرع الأول: تعريف الاستصلاح

يقصد بالاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 92-289 ، مجموع الأعمال المتعلقة بجلب المياه (حفر الآبار) و كذا التموين بالطاقة أي توصيل الكهرباء، شق الطرق للوصول إلى المحيطات المعنية، كما يتمثل في العمليات التي تخص الأرض من تهيئة وتسوية وسقي وصرف المياه، وإنجاز كل ما يدخل في سياق الإنتاج وما يتعلق بالزراعات المعتمدة¹ .

يجب كذلك أن تكون الأعمال تهدف لجعل الأرض صالحة للزراعة والإنتفاع بإزالة السبب الذي جعلها غير صالحة وغير نافعة² .

غير أن ما جاء به هذا المرسوم - خلافا لما ورد في القانون رقم 83 -18- هو مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح وذلك بالتكفل بإنجاز الأشغال الكبرى المتعلقة بمنشآت التزود بالمياه (حفر الآبار) وكذا فتح سبل الوصول إلى حدود المستثمرات المراد استصلاحها، التركيبات الخاصة بإيصال الطاقة (وضع مصدر

¹ - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289: " يقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم ، جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي: تجنيد المياه - التموين بالطاقة - سبل الوصول الى المساحات - استصلاح الأرض و تهيئتها و سقيها و صرف مياهها - انجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الانتاج و المتعلقة بالزراعات المعتمدة " .

² محمد العلوي ، المرجع السابق ، ص40.

للطاقة تحت تصرف المستصلح) حيث جاء في دفتر الشروط¹ الملحق بالمرسوم أنّ الأعمال التي تتكفل بها الدولة هي الدراسات الخاصة بالموارد المائية، وكذلك تربة المساحات، إنجاز منشآت تحويل المياه مع تحديد منسوب المياه الذي تضعه الدولة تحت تصرف المشتري².

من خلال ما سبق يتضح لنا هذا النص في تعريفه لعملية الاستصلاح إرتكز على إستثمارات ضخمة ومساحات كبيرة عكس قانون الاستصلاح لسنة 1983 الذي كان موجها لصغار الفلاحين والمبتدئين وأن هذا التوجه الجديد للمشرع إنما أتى لخلق إستثمار حقيقي ومنتج للمناطق الصحراوية، وهو ما يتطلب أموالا ضخمة ومجهودات كبيرة³.

كذلك جاء هذا المرسوم عكس القانون 83-18 فيما يخص تكفل ومساهمة الدولة بتكاليف ونفقات الاستصلاح.

الفرع الثاني : نطاق تطبيق الاستصلاح

يتحدد نطاق الاستصلاح بالمستفيدين وكذا الأراضي التي يشملها هذا الاستصلاح من خلال :

أولا: الشروط الخاصة بالمستفيدين

يمكن لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية، أو كل شخص معنوي يكون المساهمين فيه جزائريو الجنسية أن يترشح لاكتساب أراضي صحراوية في المساحات الاستصلاحية⁴.

ومعنى ذلك أن النص إحتفظ بشرط الجنسية الجزائرية للمتريشح لاكتساب الأراضي بالنسبة للأشخاص الطبيعية، بينما بالنسبة للأشخاص المعنوية فتح المجال لغير التعاونيات للاستفادة من أحكام هذا المرسوم عكس القانون 83-18، وكذلك إشتراط الجنسية الجزائرية لكل الأعضاء المساهمين وليس اشتراط الجنسية

¹ دفتر الشروط النموذجي المحدد للشروط التي تطبق على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 92-289 ، السابق ذكره.

² تنص المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 92-289: " مساهمة الدولة : تساهم الدولة في إنجاز برنامج الاستصلاح ..."

³ محمد أمين سلخ ، المرجع السابق، ص 298 .

⁴ ينظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المتعلق بتحديد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، السابق ذكره.

الجزائرية للشخص المعنوي (القانون 83-18) وهذا يعد إقصاء للمستثمرين الأجانب، حيث يفترض وضع شروط تحفيزية لجلب الاستثمار الأجنبي تماشيا وافتتاح الاقتصاد على الخارج¹.

ثانيا: الأراضي التي تدخل في نطاق تطبيق هذا المرسوم

جاء هذا المرسوم محددًا لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية المحددة بمفهوم المادة 18 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي تكون تابعة للأموال الوطنية الخاصة من أجل إنشاء مستثمرات كبرى خاصة بالزراعات الإستراتيجية².

حيث تنص المادة 18 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "الأرض الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الامطار فيها عن 100 ملم."

من خلال هذه المادة نلاحظ أنّ إطار تطبيق هذا المرسوم ينصب على الأراضي الصحراوية دون سواها، عكس القانون 83-18 الذي جاء أوسع نطاقًا من حيث الأراضي التي يشملها³.

ويتم ضبط حدود الأراضي الموجهة للاستصلاح، وتحديد عدد المستثمرات ومساحة كل واحدة ومجموع المترشحين بقرار وزاري مشترك بين الوزارات التالية (الفلاحة ، الري، و المالية).

على أن يكون عدد الوحدات التي يمكن الاستفادة منها من طرف كل المترشح حسب قدراته المالية والتقنية و المهنية وكذلك حسب توفر الأراضي وعدد المترشحين في المنطقة الواحدة⁴.

¹ محمد العلوي ، المرجع السابق ، ص40.

² المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 ، المتعلق بتحديد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، السابق ذكره.

³ حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص78.

⁴ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 ، المتعلق بتحديد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، السابق ذكره.

في حالة المحيطات الواسعة المساحة عدد الوحدات الممنوحة لكل مترشح لا يجب أن يتجاوز الأربعة والهدف من ذلك هو تفادي تجميع الأراضي وبقاؤها دون توزيع من جهة، ومن جهة أخرى تلبية الطلبات المقدمة في آجال مقبولة¹.

المطلب الثاني

النظام الإجرائي لاكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح وفقا

للمرسوم التنفيذي رقم 289/92 و الآثار المترتبة عنها

إنّ الاستصلاح حسب هذا المرسوم يكون في الأراضي الصحراوية ويؤدي إلى اكتسابها وذلك بالتنازل عنها من قبل الدولة للمستفيد مقابل ثمن، وبشروط محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم.

ولتحديد النظام الإجرائي لاكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح في إطار المرسوم 92-289، والآثار المترتبة على عملية التنازل، سنتطرق الى تحديد الإجراءات المتبعة لاكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح في الفرع الأول، والشروط المتعلقة بعملية التنازل لفائدة المستفيد عن الاستصلاح في الفرع الثاني وأخيرا الآثار المترتبة على عملية التنازل في الفرع الثالث.

الفرع الأول : الإجراءات المتبعة لاكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح

يمكن لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية أو شخص اعتباري كل المساهمين فيه جزائريو الجنسية، أن يترشح لاكتساب أراضي صحراوية في المساحات الاستصلاحية ونصت المواد من 7 إلى 10 من المرسوم 92-289 على الإجراءات الاستفادة من هذه المساحات المعدة للاستصلاح نتطرق إليها وفق ما يلي:

أولاً: تكوين الملف

تبعاً للمادة 4 المذكورة من المرسوم سالف الذكر ، يقدم المترشح ملفاً إدارياً يضم:

- طلب يبين فيه موقع الأراضي و مساحتها، ويؤشر باطلاعه على دفتر الشروط النموذجي.
- ملف تقني واقتصادي يشمل (تفاصيل برنامج الاستصلاح، الكشف الوصفي والتقديري لأشغال إستصلاح، مخطط هذه الأشغال مع خطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي

¹ المنشور الوزاري رقم 570 المؤرخ في 14 ديسمبر 1992- المتعلق بإنشاء محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية ،وزارة الفلاحة.

للمترشح و مبلغ القروض التي يمكنه الحصول عليها).

- نسخة مصادق عليها طبق الأصل من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية ومشروع القانون

الأساسي للشركة المزمع إنشائها.

- نسخة من شهادة الجنسية الجزائرية للمترشحين.

ثانيا: إيداع الملف

يودع هذا الملف لدى المصلحة المكلفة باستصلاح الأراضي الصحراوية حسب ما نصت عليه المادة

7 من المرسوم رقم 62-289 .

في هذا الصدد صدر المنشور الوزاري رقم 570 المؤرخ في 14 ديسمبر 1992 عن وزارة الفلاحة الذي

جاء تطبيقا للمرسوم 289/92 ، حيث نص هذا المنشور على أن محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية

¹ هي الهيئة الوحيدة المختصة بالاستصلاح في المناطق الصحراوية، وبالتالي هي المصلحة أو الهيكل المختص المنصوص عليه بموجب نص م 7 من المرسوم الذي له صلاحية استقبال الملفات ودراستها.

بعد تكوين الملف من طرف المترشح و إيداعه لدى المحافظة المكلفة بتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية

نتطرق الآن إلى كيفية إعلام المعنيين من طرف هذه المحافظة دراستها للملفات واختيار المترشحين وصولا إلى

تحرير عقد التنازل لصالح المستفيد .

ثالثا: الإعلان وجمع الترشيحات

يكون الإعلان على شكل طلب عروض (apple doffer) و يجب أن يكون في شفافية تامة من خلال وضعه

للإشهار الواسع في الصحافة وكذا للتعليق على مستوى مقرات الولايات، الدوائر والبلديات.

هذا الإعلان يجب أن يتضمن لزوما:

- مقر وعنوان محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية.

- الوثائق المطلوبة من المترشحين.

- آخر أجل لإيداع العروض.

¹ أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 222/86 المؤرخ في 2 سبتمبر 1986 ، ج ر، عدد 36، لسنة 1986.

تقديم العروض على شكل ظرفين على أن يحمل الظرف الداخلي عبارة " لا يفتح "وكذلك المعلومات الخاصة بطلب العروض .

كما يجب على المحافظة أن تقدم للمترشحين كل المعلومات الضرورية التي على أساسها يقدمون عروضهم للترشح والتي تلخص في مايلي :

- وصف دقيق لمحيطات الاستصلاح و أعمال التهيئة المنجزة على عاتق الدولة.
- المنتجات الزراعية التي تعتبر كمنتجات إستراتيجية.
- كفاءات دفع الثمن و الضمانات المطلوبة في حالة الدفع بالتقسيط.
- الإرتفاقات المرتبطة بمحيطات الاستصلاح.
- معايير التقييم المأخوذ بها و تأثيرها على تقييم و تصنيف العروض.
- و يكون تحديد اجل إيداع العروض ب: 90 يوما من تاريخ الإعلان.

رابعا: تلقي العروض وجمع الترشيحات

تشكل لجنتين من اجل تلقي العروض ودراستها الأولى لفتح الأظرفة والثانية لتقييم الأظرفة.

أ - لجنة فتح الأظرفة*

تشكل هذه اللجنة لتقوم أساسا بالمهام التالية:

- التحقق من تسجيل العروض بصفة منتظمة في السجل المخصص لذلك.
- وضع قائمة المترشحين بالترتيب حسب وصولها.
- فتح الأظرفة من طرف هذه اللجنة يكون علنيا وفي أجل ثلاثة أيام بعد إنتهاء أجل الإيداع ويجري محضر بذلك يوقع من طرف أعضائها.

* تتكون هذه اللجنة من : - ممثل المحافظة رئيسا.

- ممثل الولاية المعنية.

- ممثل المصالح الفلاحية للولاية المعنية.

- ممثل مديرية الري للولاية المعنية

- ممثل الاتحاد الفلاحي على مستوى الولاية المعنية

ب- لجنة تقييم العروض*

وهي مكلفة بتحليل مختلف العروض التي تصل المحافظة لتقديم تقرير بشأنها للمحافظة.

ويتم اختيار المترشحين على أساس المعايير التالية:

- قوام برنامج الاستصلاح و آجال إنجازه.
- القدرات التقنية و المالية لكل مترشح.
- عدد مناصب الشغل التي يتم توفيرها

خامسا: رد المحافظة على طلبات المترشحين

من خلال التقرير الذي تعده لجنة تقييم العروض وخلال مدة شهرين من نهاية أجل إيداع العروض

تقوم المحافظة بإبداء رأيها بشأن طلبات المترشح وذلك حسب الحالات التالية:

أ- قبول ملف المترشح دون أي تحفظ:

في حالة ما إذا قبلت المحافظة ملف المترشح، تقوم بإعداد مقررًا يأذن بالتنازل أو بيع الأراضي في المساحات الاستصلاحية.

ويرسل هذا المقرر مصحوبا بالملف المعتمد إلى مدير أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا لتحرير العقد

الإداري الخاص بالتنازل (البيع) مرفقا بدفتر الشروط موقعا من الطرفين.

ب - قبول ملف المترشح بتحفظ

يمكن قبول ملف المترشح ولكن بنحفظ، ومثال ذلك عدم استيفاء الوثائق المطلوبة، ففي هذه الحالة يخطر

المترشح بذلك وله مدة شهرين على الأكثر لرفع التحفظ و إلا سقط حقه في قبول الملف.

ج- رفض صريح لملف المترشح

في هذه الحالة يجب أن يكون قرار الرفض مسبب بما فيه الكفاية حماية لحقوق المترشح ليطلع في القرار .

* تتكون هذه اللجنة من :

- ممثل المحافظة رئيسا.
- الوالي أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية للولاية المعنية.
- مدير مديرية الري.
- المدير الجهوي ل: L'ANRH
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز

للمترشح الذي حظي ملفه بعدم القبول، (رفض صريح) الحق في اللجوء الى إجراء الطعن في قرار المحافظة و الذي يكون بطريقتين :

1- الطعن الإداري : في هذا السياق تم إنشاء لجنة وزارية مختلطة على المستوى المركزي للفصل في الطعون التي يقدمها المترشحون الذين تم رفض طلبهم، ويتم تقديم الطعون من طرف المترشحين في مدة شهر واحد من تاريخ تبليغ قرار الرفض على أن تلتزم اللجنة المذكورة بالفصل في تلك الطعون في مدة لا تتجاوز شهر واحد من تاريخ استلامها الطعون¹.

2- الطعن القضائي : المرسوم رقم 92-289 وكذا المنشور الوزاري المطبق له لم ينص صراحة على حق المترشح في اللجوء الى القضاء، بل اكتفى المنشور الوزاري سالف الذكر، بذكر الطعن الإداري كما تمت الإشارة اليه سابقا، ولهذا يمكن الرجوع الى القواعد العامة في مثل هذه الحالات باعتبار أن قرار الرفض يصدر عن محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري².

- الجهة القضائية المختصة : حسب المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على : " تختص الغرف الإدارية بالمجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أي كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولايات أو البلديات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها...".

وبالتالي فان الجهة القضائية المختصة التي يرفع المترشح المعني بالرفض، دعواه أمامها هي المحكمة الإدارية على مستوى المجلس القضائي المختص والاستئناف يرفع أمام مجلس الدولة المؤسس مؤخرا خلفا للغرفة الإدارية بالمحكمة العليا وفق ما جاء به القانون 98-01³.

- الدعوى التي يرفعها المعني بالطعن : يمكن للمترشح الطاعن ، أن يرفع دعوى الالغاء على إعتبار أن المحافظة تصدر قرار بإرادتها المنفردة وأثر قانوني فهو قرار إداري، يعتبره المعني غير مشروع ويطلب إلغاءه وإبطاله، متى توفرت شروطها أما أسباب إلغاء القرار الإداري عن طريق القضاء فهي العيوب التي قد تلحق

¹ المنشور الوزاري رقم 570 المؤرخ في 14 ديسمبر 1992 المتعلق بإنشاء محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية.

² محمد العلوي ، المرجع السابق، ص 45.

³ القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج ر عدد 37، لسنة 1998.

الأركان الشكلية والمادية لهذا القرار وتجعله غير مشروع وهي عيب عدم الإختصاص، عيب محل القرار، عيب السبب وعيب الغاية وأخيرا عيب الشكل و الإجراءات،.

الملاحظ من خلال دراسة الإجراءات المتبعة في الترشح لإكتساب الأراضي في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 289-92 ، أنّ هذه الإجراءات بسيطة ولا تستغرق وقت أطول بالمقارنة مع الإجراءات الواردة ضمن أحكام القانون رقم 18-83، نظرا لتكليف هيئة مختصة بتلقي الملفات ودراستها والرد على المترشحين، ألا وهي محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية المعروفة اختصارا ب: (C.D.A.R.S)، بينما دراسة ملفات المترشحين والرد عليها يكون في إطار القانون 18-83 يكون على مستوى لجنة محلية تنشأ لهذا الغرض على مستوى الدائرة ثم تخضع أشغالها في هذا الصدد الى مداولة المجلس الشعبي البلدي ثم تليها مصادقة الوالي، وهذا ما يتسبب في تأخر الفصل النهائي في الطلبات و العملية ككل.

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بعملية التنازل في إطار المرسوم 289-92

مثلما تم التطرق إليه بالنسبة لإجراءات إكتساب الأراضي في إطار القانون رقم 18-83 فان الاستصلاح حسب هذا المرسوم رقم 289-92، يؤدي إلى التنازل عن الأرض قبل برنامج الاستصلاح ولكن التنازل في إطار هذا المرسوم يتم بمقابل أي بيع الأرض ولكن بشروط محددة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم والإخلال بأحد هذه الشروط أو عدم تنفيذها يؤدي إلى فسخ عقد البيع، لهذا سنتطرق أولا إلى إلتزامات المشتري المستفيد من عملية الاكتساب، ثم الآثار المترتبة على هذه الإلتزامات.

أولا :الشروط التي يلتزم بها المشتري

إن الاستفادة من برنامج الاستصلاح في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 289-92 يرتب مجموعة من الإلتزامات على عاتق المستفيد نستعرضها كما يلي :

أ- يتعهد المشتري بإنجاز برنامج الاستصلاح

يلتزم المشتري المستفيد بإنجاز برنامج الاستصلاح الذي يتم تحديده وفق دفتر الشروط في المدة المحددة حسب م 6 من دفتر الشروط .

غير أنه يمكن تمديد هذه المدة بمهلة أخرى، إذا ثبت تأخر أو عدم إحترام الدولة لأجل تدخلها على أن تكون المهلة الإضافية مساوية لمدة التأخير.

كذلك في حالة القوة القاهرة، تمدد الآجال المحددة بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المشتري الوفاء بالتزاماته، غير أنه لا يمكن للمشتري المستفيد التذرع بعراقيل التمويل أو نقصه كمبرر لأي تأخر في إنجاز برنامج الاستصلاح¹.

ب- دفع الثمن

يتم التنازل عن الأرض محل الاستصلاح بمقابل حسب ما جاء في المادة 11 من المرسوم سالف الذكر ويحدد الثمن سلفا في دفتر الشروط المعد لذلك، بحيث يجب على المشتري دفع الثمن مع الحقوق وكامل الرسوم الضرورية لذلك والتي تحدد من طرف مصالح مفتشية أملاك الدولة.

بإمكان المشتري بعد دفع أول قسط مقدر بـ: 20% من ثمن البيع، تسديد باقي الثمن في مدة أقصاها 05 سنوات².

ج- منع التصرف في الأرض

كما سبقت الإشارة إليه ، فان المستفيد يمنع عليه القيام بأي معاملة تجارية أو تصرف على الأراضي المكتسبة، قبل استكمال برنامج الاستصلاح تحت طائلة سقوط حقه في التنازل، ويثبت إنجاز برنامج الاستصلاح بمحضر المعاينة كما أشري إليه في نص المادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، حيث منعت منعا باتا لكل التصرفات التي يمكن أن ترد على المستثمرة قبل استكمال برنامج الاستصلاح، تحت طائلة سقوط حق المشتري في التنازل وفسخ العقد الناقل للملكية، هذا في إطار أحكام المرسوم 92-289 أما القانون رقم 83-18 فيمنع نقل ملكية الأرض قبل رفع الشرط الفاسخ (أي قبل استكمال برنامج الاستصلاح) ولم يتطرق للتصرفات الأخرى التي ترد على المستثمرة كالتجزئة أو الإيجار.

¹ - ينظر نصي المادة 10-11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 92-289 ، المتعلق بتحديد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كفاءات اكتسابها، السابق ذكره .

² ينظر نص المادة 05 من دفتر الشروط السابق ذكره.

غير أن تجزئة المستثمرة في إطار أحكام المرسوم 92-289 تكون بعد انجاز برنامج الاستصلاح وتخضع وجوبا لرخصة مسبقة تصدر عن الهيئة المختصة بالاستصلاح (المحافظة) حسب نص المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي¹.

د - وجوب الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض

كل حالات التغيير في وجهة أو الطابع الفلاحي* للأراضي أو كل استعمال لها كلها أو جزء منها لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط يؤدي الى فسخ عقد البيع و سقوط الحق². بالإضافة الى ذلك وحسب نص المادة الرابعة من دفتر الشروط ، يمنع على المشتري إدخال أي تغيير في الأوصاف المنصوص عليها في م 02 من دفتر الشروط ، (وصف الأراضي والمزروعات). والغاية من ذلك هو تمكن الدولة من التدخل وتحديد نوع المزروعات حسب الإحتياجات المحلية والوطنية في مجال المزروعات الإستراتيجية.

- بعض الإلتزامات الأخرى

- على المشتري فتح مجال المستثمرة أمام ممثلي الهياكل المتخصصة قصد القيام بالمراقبات التقنية الدورية كلما تطلب الأمر.
- يقع على عاتق المشتري تجهيز الآبار و صيانتها .
- تحمل الإرتفاقات السالبة التي تثقل كاهل الأراضي المبيعة وينتفع بالارتفاقات الموجبة، كما أن الدولة ملزمة بتقديم مساهمتها بتوفير المياه ومصدر الطاقة و فتح سبل الوصول للمساحات المستصلحة.
- من المفترض أن المشتري لديه معرفة ودراية بالأراضي المتنازل عنها و يستلمها في الحالة التي كانت عليها يوم نقل ملكيتها دون القيام بأي طعن ضد الدولة لأي سبب.
- حسب المادة 14 من المرسوم سالف الذكر فان ورثة المشتري ملزمون بهذه الإلتزامات التي سبق ذكرها .

الفرع الثالث : الآثار المترتبة عن عملية التنازل

يرتب التزام المشتري بالشروط التي يتطلبها التنازل عن الأرض، أثارا يمكن أن تكون إستفادة من منافع أو فسحا لعقد البيع.

¹ محمد العلوي ، المرجع السابق ، ص4.

* الإلتزام بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض منصوص عليه في القانون رقم 83-18 و كذلك نص عليه قانون التوجيه العقاري.

² حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص57.

أولا - إستفادة المشتري من بعض المنافع

- للمشتري الحق في الحصول على إمتياز قصد حفر أبار لاستعمالها في سقي المساحات المستصلحة، وتبقى ملكا له، وله إمتياز إستغلال مياهها فيما بعد¹.

- استفادة المشتري من منافع مالية وجبائية في إطار الأحكام المنصوص عليها في القانون، حسب المادة 16 من المرسوم .

بإمكان المشتري أيضا الاستفادة من مساعدة تقنية تقدمها الدولة من خلال برامج ملائمة للدعم التقني للمستثمرة وتحسين مستوى العمال المستخدمين بالمستثمرة².

ثانيا - فسخ عقد البيع

يتم فسخ عقد البيع من طرف الدولة، حسب أحكام المرسوم 92-289 ، إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط أو لم ينفذها حسب ما تم سلفا، و يكون الفسخ بالطرق القضائية.

إذا لم يحترم المشتري الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، تقوم المحافظة المعنية بتوجيه تنبيه له عن طريق البريد المسجل مع إشعار بالإستلام، إذ لم يستجيب توجه له تنبيها آخر بنفس الطريقة، وفي حالة ما إذا لم يستجب للمرة الثانية يقوم مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا برفع دعوى فسخ العقد أمام الجهات القضائية، وبالطبع القاضي المختص هو القاضي الإداري لان الدولة هي أحد أطراف عقد التنازل، على اعتبار أن الأراضي محل التنازل هي من الأملاك الخاصة للدولة .

عند تثبت القاضي من إخلال المشتري من احد التزاماته، يحكم بفسخ العقد الناقل للملكية، ويمكن لممثل الدولة طلب تعويض.

عمليا فان أحكام هذا المرسوم لم تتجسد، حيث لم يتم منح أو استصلاح أي قطعة أرض في إطار أحكام هذا المرسوم حسب ما أكدته مصالح محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية.

¹ تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289: "تبقى كل المنشآت المنجزة بمساهمة نهائية من ملكا للدولة ، و يمنح امتياز لحفر الآبار وفقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال ."

² تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 92/289: "تقدم الدولة مساعدة تقنية للمشتري عبر برامج ملائمة للدعم التقني للمستثمرة وتكوين مستخدميها و تحسين مستواهم ."

نظرا للمتغيرات السياسية والاقتصادية التي شهدتها في الجزائر في تسعينيات القرن الماضي، من خلال العملية التنموية الشاملة التي مست جميع القطاعات، ارتأى المشرع الجزائري مواكبة هذه التغيرات من خلال إستحداث نظام جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، الذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه¹، المعدل والمتمم، هذا الأخير تلاه عدة مناشير وتعليمات مفسرة وشارحة لكيفية تطبيقه².

ولقد جاء هذا المرسوم تطبيقا لنص المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة بموجب المادة 148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، حيث عمم إمكانية التنازل عن كل المناطق سواء كانت سهبية أو جبلية أو الصحراوية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة، عن طريق منح عقد إمتياز قصد إنجاز مشاريع إستثمارية، على أن يتحول هذا العقد الى تنازل عن الأرض بمقابل، عقب إنجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته، ولكون نظام الاستصلاح عن طريق الامتياز أصبح سبب من أسباب إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة في ظل المرسوم 97-483، اقتضى الأمر منا دراسة هذا النظام من خلال هذا الفصل، وذلك بالتطرق الى ماهيته، شروطه وإجراءات منحه، في المبحث الأول، والآثار المترتبة عن منح عقد الامتياز في المبحث الثاني .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، ج ر عدد 83، لسنة 1998.

² نعيمة حاجي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد 16، جامعة تبسة، ديسمبر 2018، ص 402 .

المبحث الأول

الاستصلاح عن طريق الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم

أمام تناقص الوعاء العقاري المنتج وعدم كفايته لسد حاجيات الاقتصاد الوطني من الانتاج الفلاحي إضطرت الدولة إلى إيجاد آليات جديدة من شأنها زيادة المساحات الفلاحية المنتجة، رغم التدابير التشجيعية التي كانت سارية المفعول بحكم القانون رقم 83-18¹.

بحيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، مطبقا لنص المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994، حيث عمم إمكانية التنازل عن الأراضي المستصلحة عن طريق الامتياز على أن يكون هذا التنازل بمقابل، قصد إنجاز مشاريع إستثمارية تنموية في المجال الفلاحي²، الغرض منها زيادة الانتاج الفلاحي من جهة وتشجيع الاستثمار في هذا المجال من جهة أخرى.

سنتطرق الى مفهوم الاستصلاح عن طريق الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483-97 في المطلب الأول وكذا شروط المستفيد منه، والشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز، وفي المطلب الثاني نستعرض إجراءات منح عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم.

¹ كملل طروب ، المرجع السابق ، ص 284.

² فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل القانون 90-25 ، رسالة ماجستير ، فرع العقود و المسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر ، 2005/2004 ، ص73.

المطلب الأول

ماهية الاستصلاح عن طريق الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل والمتمم

المشروع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل والمتمم، أتى بالية أخرى تضاف الى الآليات الموجودة آنذاك، التي من خلالها يمكن استصلاح الأراضي الفلاحية، ومن ثم اكتساب ملكيتها.

ستتطرق في هذا المطلب إلى تحديد مفهوم الاستصلاح عن طريق الامتياز في ظل المرسوم رقم 483-97 المعدل والمتمم في الفرع الأول، وكذا نطاق تطبيقه في الفرع الثاني.

الفرع الأول : مفهوم الاستصلاح عن طريق الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم.

لتحديد مفهوم الاستصلاح عن طريق الامتياز وفقا لهذا المرسوم، لا بد من التطرق الى تحديد تعريف كل من الاستصلاح والامتياز كما ورد في نص هذا المرسوم.

أولا : تعريف الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم

عرفته المادة الثانية من المرسوم سالف الذكر، على أنه "... كل عمليات الاستثمار الرامية الى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة و الى تميمها".

وأضافت المادة الثالثة من نفس المرسوم : " يمكن للدولة أن تساهم في عمليات الاستصلاح بالتكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات المرتبطة بالعمليات التالية :
جلب المياه .

التزويد بالطاقة الكهربائية .

شق طرق العبور الى المساحات .

إنجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح إستعمالا عقلانيا".

من خلال نصي الماديتين سالفتي الذكر، يتضح أن عملية الاستصلاح وفقا لهذا المرسوم، تشمل جميع الأشغال والأعمال التي من شأنها المساهمة في تنمية وتطوير الأملاك العقارية، من خلال الرفع من مردوديتها وإنتاجها، وبإمكان الدولة التدخل والمساهمة في عملية الاستصلاح من خلال التكفل بالأشغال الكبرى مثل شق الطرق وتوصيل مصادر المياه وكل عمل يمكن أن يساهم في عملية الاستصلاح.

ثانيا : تعريف الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل و المتمم

إن المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل و المتمم، لم يتضمن أي تعريف لنظام الامتياز، وإنما جاء به دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية، وإحتمال تحويله الى تنازل، الملحق بهذا المرسوم، في مادته الثانية التي تنص على ما يلي: " الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق إنتفاع بأراض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوي و الجبلية و السهبية " .

إن معظم القوانين والتشريعات المنظمة لنظام الامتياز في الجزائر، تصف عقد الامتياز على أنه من ضمن العقود الإدارية في بعض الأحيان، وأحيانا أخرى تصنفه ضمن العقود المدنية، إلا أن المرسوم التنفيذي سالف الذكر اكتفى بالإشارة إليه على أنه تصرف فقط، علما أن كلمة التصرف تأخذ عدة معاني، يمكن أن يقصد بها كل الأعمال التي تقوم بها الإدارة بما فيها العقود التي تخضع للقانون الخاص¹.

من خلال هذا التعريف، يتضح أن منح عقد الامتياز يساهم في تشجيع الاستثمار وتنويعه بالاعتماد على المجال الفلاحي، كما تشارك الدولة في إنجاح هذا النمط من استغلال الأراضي الفلاحية من خلال مساهمتها في أشغال توصيل الطاقة ومصادر المياه وشق الطرق للمساحات المستصلحة، على أن يستفيد المستثمر من امتيازات مالية وجبائية، وعلى أنه بإمكان الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المستفيدين من هذا

¹ ليلي لبيض، عقد الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 ، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري و الزراعي، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البلدة ، 2004/2005 ، ص19.

الامتياز، الاستفادة من حق التنازل عن الأراضي المستصلحة بمقابل، بعد انجازهم لبرنامج الاستصلاح هذا التنازل يكون بموجب عقد إداري ناقل للملكية¹.

ثالثا : خصائص عقد الامتياز الممنوح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-843 المعدل و المتمم

يتم منح الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-843 المعدل و المتمم، بموجب عقد يخول صاحبه حق الانتفاع بقطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهذا الحق يتميز عن غيره من العقود بخاصيتين بارزتين، كونه يرتب حقا عينيا لصاحب الامتياز - وإن كان الأصل في الامتياز أنه لا يرتب إلا حقوقا شخصية- أما الخاصية الثانية هي إمكانية تحول هذا الامتياز إلى تنازل وإن كان عقد الامتياز في القانون الإداري لا يخول صاحبه إلا الانتفاع بالشيء لمدة معينة و بمقابل دفع إتاوة سنوية محددة.

أ- عقد الامتياز يرتب حقا عينيا لصاحب الامتياز

الأصل أن عقد الامتياز لا يرتب إلا حقوقا شخصية، تتمثل في تسيير الشخص صاحب حق الامتياز للمرفق العام لمدة محددة، إلا أن عقد الامتياز الوارد في المرسوم التنفيذي موضوع دراستنا يرتب حقوقا عينية عقارية لصاحبه لعل أهمها هو حق الملكية وما يتفرع عنه منت حقوق عينية أخرى . ويقصد بالحق العيني، سلطة قانونية مقررة لشخص على الشيء محل الحق، تحوله و تعطيه مكنة و ميزة القيام بعمل معين لذلك الشيء، تحقيقا لمصلحة مشروعة يقرها القانون، فمحله شيء معين².

ولا يرد الحق العيني إلا على شيء معين بذاته سواء كان منقولاً أو عقاراً³.

¹ حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 93.

² مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، طبعة 2012، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012، ص 50.

³ راضية فريدة بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2010/2009، ص 11.

وقد حول المشرع الجزائري للمنتفع صاحب حق الامتياز طبقا لنص المادة 16¹ من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 حق تأسيس رهن عقاري ينقل الحق العقاري الناتج عن الامتياز لضمان القروض التي يمكن له أن يستفيد منها لتمويل مشروعه الاستثماري على القطعة الأرضية محل الامتياز، ويشمل هذا الرهن جميع البنيات المحتمل إنجازها من طرف صاحب الامتياز لفائدة مشروعه².

ب - تحول عقد الامتياز الى تنازل

إن خاصية تحول عقد الامتياز إلى تنازل عن القطعة الأرضية محل الامتياز للمنتفع، تجعله يميز عن غيره من العقود.

حيث نصت المادة 12 في فقرتها الثالثة من المرسوم سالف الذكر على: " - وإما ان يحول الى تنازل في كل وقت، بعد إنجاز برنامج الاستصلاح، وهذا بعد معاينة ممثلي الهيئات المعنية المؤهلين ويؤكد بشهادة تثبت إنجاز المشروع ".

وبإضافة المرسوم سالف الذكر، لإمكانية تحول عقد الامتياز إلى تنازل، يكون قد ساهم في تشجيع المستثمرين في المجال الفلاحي إلى اللجوء إلى هذا النمط من الاستغلال عكس القانون الإداري الذي لا يجوز صاحبه إلا الانتفاع من الشيء محل الامتياز لمدة معينة فقط، مقابل إتاحة سنوية محددة، غير أنه بإمكان الدولة التأكد من حسن نية المستثمر من خلال معاينة مدى إنجاز برنامج الاستصلاح، على عكس أحكام القانون رقم 83-18 الذي يكون التنازل فيه عن القطعة الأرضية محل الاستصلاح منذ البداية العملية معلقا على شرط فاسخ، وبهذا يمكن للدولة مراقبة ومتابعة الاستغلال الأمثل للأموال العقارية محل الاستصلاح³.

بالإضافة الى هاتين الخاصيتين الأساسيتين لعقد الإمتياز ، هناك خصائص أخرى:

¹ تنص المادة 16 على: "... يستطيع صاحب الامتياز رهن الحق العيني الذي يعطيه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن له ان طلبها

من هيئات القرض لتمويل مشروعه المعتمد إنجازها على قطعة الأرض موضوع الامتياز ، ويلحق الرهن البنائيات المحتمل تشييدها ."

² كامل طروب، المرجع السابق، ص 287.

³ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 55.

- 1- **عقد إداري** : باعتبار الجهة المصدرة له المتمثلة في الدولة كشخص معنوي عام، وأطراف هذا العقد هما الدولة وصاحب الامتياز الذي يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص .
- 2- **عقد مؤقت** : إن عقد الإمتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483-97 هو عقد زمني محدد المدة، يتم تحديد مدته طبقا لدفتر الشروط النموذجي .(المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي).
- 3- **عقد ينصب على محل معين** : محل عقد الإمتياز هو القطعة الأرضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة في المناطق الصحراوية أو السهلية أو الجبلية ويتم ضبط مساحتها بقرار وزاري مشترك بين وزارتي الفلاحة والمالية¹.

الفرع الثاني : نطاق تطبيق الاستصلاح عن طريق الامتياز الممنوح في ظل المرسوم 97-483 المعدل و المتمم

إن المشرع الجزائري لم يعين مناطق محددة لتطبيق هذا النوع من العقود، فقد جاء نص القانون بصفة عامة، إذ يطبق على الأراضي التابعة للدولة المتواجدة بالمناطق الصحراوية الجبلية والسهلية، بشرط أن تكون هذه الأراضي قابلة للاستصلاح، غير خصبة وغير منتجة².

غير أن نص المادة 03 من دفتر الشروط نصت على أن: " الأراضي القابلة لان تكون موضوع امتياز يجب أن تكون من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة..."

أضاف المنشور الوزاري المشترك بين وزارتي المالية و الصيد البحري رقم 323 أصناف أخرى³ لم يذكرها المرسوم التنفيذي رقم 483-97، وهي الأملاك الوطنية العمومية والأراضي التي تدخل ضمن الملكية

¹ وسيلة شريط ، سياسة إحياء الأرض الموات في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري ، مجلة الشريعة و الاقتصاد ، العدد 04، جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة ، ص 190.

² أحمد جبوري ، الأملاك الوطنية الممنوحة في إطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه العقاري ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 07 ، جامعة البليدة ، ص 343.

³ المنشور الوزاري رقم 323 المؤرخ في 1999/06/29 المتعلق بكيفيات إنجاز برامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

الخاصة عندما تكون تتواجد داخل المحيط المعني بالاستصلاح¹.

إذا فإن الأراضي المعنية بعملية الاستصلاح عن طريق الامتياز هي الأراضي الصحراوية الجبلية والسهبية التي تكون تابعة للأملاك العمومية أو الخاصة للدولة، أو تكون ملكية خاصة إذا وقعت داخل المحيط المعني بعملية الاستصلاح .

المطلب الثاني

شروط و إجراءات منح عقد الامتياز من اجل الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم

إشترط المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم، وكذا دفتر الشروط النموذجي الملحق به، الذين جاءا تطبيقا للمادة 117² من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994³، توافر جملة من الشروط فيها ما تعلق بصاحب الامتياز، وأخرى تتعلق بالأرض محل الامتياز .

كما حدد نفس المرسوم كفاءات منح امتياز الاستصلاح لفائدة طالب الامتياز في حالة توفر الشروط المطلوبة، وسيتم التطرق الى شروط منح الامتياز في الفرع الأول، وإجراءات منحه في الفرع الثاني .

الفرع الأول : شروط منح عقد الامتياز لاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم

تنوع الشروط المتعلقة بالاستفادة من حق الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483-97 بين تلك المتعلقة بالمستفيد طالب الامتياز من جهة، وتلك التي تتعلق بالأرض محل الامتياز من جهة أخرى، حيث يشترط في كل منهما مايلي :

¹ ليلى لبيض، المرجع السابق، ص61.

² تنص المادة 117 على : " يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية و جمعيات غير الجمعيات التي لها طابع سياسي و مؤسسات ذات طابع اقتصادي و أشخاص طبيعيين أو معنيون خاضعون للقانون الخاص ، أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجات تكتسي على وجه الحصر طابع الصالح العام و لا سيما انجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية " .

³ المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ج ر عدد 88 ، لسنة 1993 .

أولا : الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز

طبقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل والمتمم، يشترط في طالب الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا أو معنيا، ويتمتع بالجنسية الجزائرية - عند تحول الامتياز الى تنازل - كما يشترط أن تتوفر فيه المعايير والأسس المطلوبة التي جاءت بها المناشير والتعليمات التطبيقية، وهذا ما سنتطرق إليه في النقاط التالية :

أ- أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا أو معنويا

جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي محل دراستنا، أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على إمتياز القطع الأرضية المذكورة في المادة الأولى من نفس المرسوم، بمقابل طبقا لأحكام هذا المرسوم، كما نصت على ذلك المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي الملحق بأصل المرسوم.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 97-483 لم يشترط تمتع الشخص طالب الامتياز بحقوقه المدنية، مثلما هو عليه الحال بالنسبة لأحكام القانون رقم 83-18 في مادته الثالثة، التي جاء فيها شرط تمتع الشخص الطبيعي بحقوقه المدنية، وبالنسبة للشخص المعنوي أن يكون من الأشخاص الاعتبارية ذات النظام التعاوني¹.

ب- أن يكون طالب الامتياز متمتعا بالجنسية الجزائرية حال تحول عقد الامتياز إلى تنازل

إن المشرع الجزائري لم يشترط توفر الجنسية الجزائرية لطالب الامتياز، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، غير أنه عند تحول عقد الامتياز إلى تنازل لابد من توفر هذا الشرط.

ومنه يحق للأجانب سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو شركات الحصول على إمتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار برنامج الاستصلاح، وهذا تشجيعا من الدولة لجلب الاستثمار الأجنبي

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص58.

لما يتطلبه هذا النوع من الاستثمارات من رؤوس أموال وإمكانيات كبيرة لتحقيقه، وبهذا يصبح للامتياز أثارا وإنعكاسات اقتصادية كبيرة على التنمية المحلية¹.

غير أن المرسوم إشتراط توفر الجنسية الجزائرية عند تحول عقد الامتياز الى تنازل، حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 05: "... يمكن أن يحول الامتياز الممنوح للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية والأشخاص المعنويين الذين يكون كل المساهمين من بينهم ذوي جنسية جزائرية الى تنازل بمقابل طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ولأحكام هذا المرسوم" تماشيا والسياسة المنتهجة من طرف الدولة والتي تقتضي عدم تملك الأجانب لأموال عقارية داخل الوطن².

يمكن القول أن المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل والمتمم، إشتراط توفر الجنسية الجزائرية للشخص الطبيعي، حال تحول عقد الامتياز الى تنازل، وبالنسبة للشخص المعنوي فيجب أن يكون فيه كل المساهمين ذوي جنسية جزائرية.

ج- أن يكون صاحب الامتياز من السكان المحليين

لا يكفي في المترشح للحصول على الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا فقط كما جاء في نص المرسوم التنفيذي سالف الذكر والدفتر الشروط النموذجي الملحق به، بل يجب إنتقاء المترشحين حسب معايير وأسس جاءت بها التعليمات الوزارية رقم 238 المؤرخة في 21 ماي 2000 الصادرة عن وزارة الفلاحة المتعلقة بتأهيل وإختيار المترشحين لاستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق منح حق الامتياز³، والتي خصت فئة معينة وهي السكان المحليين للمنطقة المعنية بعملية الاستصلاح، وهذا بهدف استقرارهم و إستحداث مناصب شغل دائمة لهم، وتحسين ظروفهم المعيشية.

¹ حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 98.

² ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 59.

³ التعليمات الوزارية رقم 238 المؤرخة في 21 ماي 2000 ، المتعلقة بتأهيل و إختيار المترشحين لاستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق منح حق الامتياز ، وزارة الفلاحة .

حيث ورد فيها أن الأولوية لمنح الحق الامتياز يكون لذوي الشهادات مهما كان تخصصهم، وإلى الأشخاص الحائزين على كفاءات تقنية مقيمين في منطقة المشروع .

كما سبق التعلية سالفه الذكر، صدور قرار وزاري مشترك رقم 318 بين وزارة المالية و وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية ووزارة الفلاحة والصيد البحري، المؤرخ في 22 سبتمبر 1998، المتعلق بتحديد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق الامتياز، تضمن معايير وأسس لإختيار المترشحين للامتياز، لم يذكرها المرسوم التنفيذي 97-483 ولا دفتر الشروط الملحق به و هي¹:

- القدرات التقنية و المالية الكافية الخاصة بالمترشح.
- مراعاة المؤهلات المهنية للمترشح.
- عدد مناصب الشغل المتاحة.
- سن وإقامة المترشح.

ثانيا : الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز

لقد حددت المادتين 02 و03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 الأراضي التي تكون مجالا لتطبيق نص هذا المرسوم، والتي تشمل على الخصوص كل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، تضبط حدودها سلفا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارات المالية والفلاحة والري، يذكر في هذا القرار حدود المنطقة المعنية بعملية الاستصلاح وكذا المساحة بالهكتار وفقا للبطاقة التعريفية المصادق عليها بنص هذا القرار².

غير أن المنشور الوزاري المشترك رقم 323، المؤرخ في 1999/06/29، المتعلق بكيفية إنجاز برامج إستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، الصادر عن وزارتي المالية والصيد البحري، ذكر أصنافا أخرى يمكن أن تشملها عملية الاستصلاح عن طريق الامتياز، لم يتم ذكرها بنص المرسوم سالف الذكر، ويتعلق الأمر بالأملاك الوطنية العمومية، والملكية الخاصة.

¹ ليلي لبيض، المرجع نفسه، ص 60.

² محمد أمين سلخ، المرجع السابق، صص 300-301.

حيث ورد في هذا القرار: "استصلاح المحيط المعني يمكن أن يتم فوق كل الأراضي التي يحتويها مهما كان وضعها القانوني، أملاك خاصة للدولة، أو خاصة، عندما تتواجد داخل المحيط المعني أو أملاك عامة للدولة ويؤدي الى منح الامتيازات المتمثلة حسب الحالات في الأراضي حق الاستغلال والخدمات، المنشآت، التجهيزات"¹.

أ- أن ينصب الامتياز على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة

الأراضي المعنية بعملية الاستصلاح والتي تندرج ضمن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، هي تلك الأملاك العقارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية بحسب طبيعتها (حسب المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 المعدل و المتمم)².
كما نصت عليها المادتين 2 و 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483-97 وقد تم تقسيم هذه الأراضي الى ثلاثة مناطق تتمثل في المناطق الجبلية ، المناطق الصحراوية والمناطق السهلية.

1- المناطق الصحراوية

هذا الصنف من الأراضي تم تعريفه بموجب نص المادة 18 من قانون التوجيه العقاري، وهي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة التساقط فيها عن 100 ملم.
حيث تمثل مساحة الأراضي الصحراوية ما نسبته 79.09 من المساحة الإجمالية للجزائر لذا وجب الاهتمام بالمناطق الصحراوية نظرا لمساحتها الشاسعة، وذلك من خلال إدراجها ضمن المساحات المعنية بعملية الاستصلاح قصد تنميتها.

2- المناطق الجبلية

عرفتها المادة 2 من القانون المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة³ على أنها : " كل الفضاءات المشكلة من سلاسل وكتل جبلية والتي تتميز بخصائص جغرافية كالتضاريس والعلو

¹ ليلي لبيض ، المرجع السابق ، ص 61.

² حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 98.

³ القانون رقم 04-03 المؤرخ في 23 جويلية 2004 ، المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 41، لسنة 2004.

والانحدار، وكذا كل الفضاءات المجاورة لها والتي لها علاقة بالاقتصاد وبمعامل تهيئة الإقليم وبالأنظمة البيئية للفضاء الجبلي المقصود والتي تعد بدورها مناطق جبلية".

وقد ورد في الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹ تحديدا لكل المناطق الجبلية لكل ولاية، وكذا المجالات الممكن إستغلالها في هذه المناطق كالخشب الفلين، غرس أشجار مثمرة، منتوجات غابية... إلخ².

3- المناطق السهبية

هذا الصنف من الأراضي أشارت إليه المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 97-483 من خلال نصها: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية و السهبية".

وهي مناطق شبه صحراوية تستغل عادة من طرف الموالين، ينصب الامتياز فيها على تسيير الموارد العلفية الموجودة فيها، تحسين وتهيئة المراعي السهبية، واستغلال وحماية الطبقة الحلفائية، وكذا حماية الثروة الحيوانية والغطاء النباتي³.

ب- أن ينصب الامتياز على أراض تابعة للأملك الوطنية العمومية

كما تمت الإشارة إليه سابقا، فان المنشور الوزاري المشترك رقم 323 أضاف إمكانية منح امتياز على الأراضي التابعة للأملك الوطنية العمومية⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، لسنة 1997.

² حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 99.

³ المرجع نفسه، ص 100.

⁴ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 63.

والأمالك الوطنية العمومية جاء تعريفها بموجب نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 المعدل والمتمم، بقولها: "عملا بأحكام المادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها ووظيفتها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

من خلال نص هذه المادة يتضح أن الأملاك الوطنية العمومية هي الأملاك التي لا تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وهي مخصصة للنفع العام فقط¹.

غير أن توقيع حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية يتعارض مع المبادئ العامة للقوانين المتعلقة بالأملاك الوطنية، خاصة نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية التي تم ذكر نصها سابقا بحيث يمنع تملك الأملاك الوطنية العمومية، في حين أن الامتياز قد ينتهي بتملك الأراضي المندرجة ضمن هذا الصنف والتي تكون قد شملها الاستصلاح².

ج- أن ينصب الامتياز على أراض تابعة للملكية الخاصة

إن المرسوم التنفيذي رقم 98-372³ المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 483/97، عدل المادة الرابعة منه، لتصبح على النحو التالي: "... في حالة وجود قطع أرضية تابعة للخواص ضمن المحيطات الاستصلاحية فان مساهمات الدولة المنصوص عليها في المادة 03 المذكورة أعلاه، تطبق عليه أيضا بشرط أن يحرر الملاك المعنيون تعهد انضمام الى برنامج الاستصلاح الذي يعده مسبقا مدير المشروع".

¹ سلطاني عبد العظيم ، تسيير و إدارة الأملاك الوطني في التشريع الجزائري ، طبعة 2010، دار الخلدونية ، الجزائر، 2010، ص 11.

² حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 98 .

³ المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 1998/11/23 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه و شروطه ، ج ر عدد 88، لسنة 1998.

من خلال نص هذه المادة، يتضح أنه يمكن للامتياز أن ينصب على أراض تابعة للملكية الخاصة، إذا كانت واقعة داخل المحيط المعني بعملية الاستصلاح¹.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على عقد الامتياز من أجل الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل والمتمم

حدد المشرع الجزائري إجراءات الحصول على عقد الامتياز من أجل الاستصلاح بموجب المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل والمتمم، المحدد لكيفيات منح قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وكذا دفتر الشروط النموذجي الملحق به، إذ تكون المبادرة باقتراح مشروع منح الامتياز من المسؤولين المحليين إداريين ومنتخبين، باعتماد معايير اقتصادية واجتماعية وبيئية، بعد إقتراح مشروع منح الامتياز وقبوله لدى السلطة الوصية تبدأ إجراءات الحصول على حق الامتياز وتمثل في :

أولا : تقديم الملف لدى الهيئات المكلفة بدراسته

أ- تقديم الملف

يتعين على كل مترشح للحصول على امتياز الأراضي في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483-97، تقديم ملف للهيئة المؤهلة، يحتوي هذا الملف طلبا يحدد فيه موقع ومساحة الأرض، إستمارة دفتر الشروط تتضمن المعلومات المطلوبة، وملف تقني واقتصادي يتضمن تفاصيل برنامجه الاستصلاح، وكشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح، والخطة اللازمة لذلك، إضافة إلى مخطط التمويل الذي يبين فيه مقدار مساهمته الشخصية .

إذا لم يقدم المترشح ضمن طلبه، ملفا تقنيا إقتصاديا، يجب عليه تعويض ذلك باكتتاب إلتزام يتعهد من خلاله بقبوله برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من طرف مدير المشروع الفلاحي².

¹ ليلي لبيض ، المرجع السابق ، ص68.

² حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 102.

ب- الهيئات المكلفة بتلقي الملف و دراسته

قصد دراسة ملفات الاستصلاح عن طريق الامتياز، أنشئت هيئتان لذلك، هما العامة للامتيازات الفلاحية ومحافظة التنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية، بحيث تقوم الهيئة الأولى بدراسة الملفات المتعلقة بالاستصلاح في المناطق السهلية والجبلية، وتختص الثانية بالاستصلاح في المناطق الصحراوية¹.

بالنسبة لبرنامج الاستصلاح الذي هو من إختصاص الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية، فان ملفات الترشيح أو التعهدات بالانخراط التي يقدمها المترشحون للحصول على إمتياز استصلاح الأراضي السهلية والجبلية، توجه الى مدير المصالح الفلاحية بالولاية المعنية طبقا للمادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29²، والتي تقوم بعرض هذه الملفات على اللجنة الولائية خلال خمسة (05) أيام التي تلي تاريخ تلقيها للملفات.

أما بالنسبة لبرنامج الاستصلاح الذي يكون من اختصاص محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، فان ملفات المترشحين توجه الى هذه المحافظة وهذا بعد إجراء مناقصة خاصة، بحيث يتم الترشيح عن طريق اللجوء الى هذا النوع المناقصة، قصد فتح المجال أمام أكبر عدد ممكن من المترشحين لتختار الإدارة في الخيرة من بينهم الأكثر كفاءة والأقل تكلفة.

تقوم محافظة تنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية، بعرض الملفات على اللجنة الولائية المختصة، قصد دراستها والنظر فيها خلال اجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ فتح الأظرفة.

¹ ليلي لبيض ، المرجع السابق ، ص72.

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29، المحدد لتشكيلة و عمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ج ر عدد 95 ، لسنة 1998.

في هذا الصدد، أصدرت وزارة المالية ووزارة التجهيز والتهيئة العمرانية ووزارة الفلاحة والصيد البحري قرارا وزاريا مشتركا تحت رقم 318 مؤرخ في 1998/09/22، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية* المكلفة بدراسة ملفات المترشحين للحصول على حق الإمتياز طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 97-483.

تقوم اللجنة بدراسة الملفات أو تعهدات المترشحين وتفصل في قبول الترشيحات في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الملفات، وتعد اللجنة اجتماعها لضبط قائمة المقبولين بالنسبة لكل محيط إستصلاح وتبلغها الى الهيئة المسماة العامة للامتيازات الفلاحية، في أجل لا يتعدى أسبوع بالنسبة للملفات التي تعرضها مديرية المصالح الفلاحية، أما بالنسبة للملفات التي تعرضها محافظة تنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية فترسل محاضر مداولة اللجنة في الأسبوع الذي يلي تاريخ الاجتماع الى وزارة الفلاحة والصيد البحري للمصادقة عليها .

بعدها تتم المصادقة على محاضر مداورات اللجنة من طرف وزارة الفلاحة والصيد البحري أو العامة للامتيازات الفلاحية - حسب الحالة - تقوم اللجنة بإرسال الملف الى مديرية أملاك الدولة لإعداد القرار الذي يرخص بمنح حق الامتياز على الأراضي .

يبلغ القرار الذي يرخص بالامتياز على الأراضي الى المترشح من قبل مدير أملاك الدولة للولاية، في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تتبع استلام قائمة المترشحين المقبولين وملفات أو تعهدات الانخراط المرفقة لها.

* تتشكل هذه اللجنة من :

- الوالي رئيسا
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير أملاك الدولة
- مدير العمل و الحماية الاجتماعية و التكوين المهني
- مدير الري
- ممثل المجلس الشعبي الولائي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي

ترسل اللجنة القرار المرخص بالامتياز على الأراضي المرفق ببطاقة تشخيص المشروع ودفتر الشروط الممضي من طرف المترشح والعامه للامتيازات الفلاحية، بخصوص الامتياز الذي ينصب على المناطق الجبلية والسهبية، أو محافظة تنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية حسب الحالة، إلى مدير أملاك الدولة لولاية، من أجل إعداد قرار الترخيص بمنح حق الامتياز في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إرسال الملف المتضمن القرار المرخص بالامتياز¹.

ثانيا : إعداد عقد الامتياز و شهره بالمحافظة العقارية

بعد إرسال اللجنة القرار المرخص بالامتياز على الأراضي، المرفق ببطاقة تشخيص المشروع ودفتر الشروط الى مدير أملاك الدولة للولاية، يتولى هذا الأخير إعداد عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية.

أ- إعداد عقد الامتياز

جاء في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 ما يلي: "تحرر إدارة الأملاك الوطنية مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز، من طرف اللجنة، التي يحدد تشكيلتها وعملها بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة و الري و المالية . يرسل هذا المقرر مرفوقا بالملف الى مدير الأملاك الوطنية التابعة للولاية المختص إقليميا لتحرير عقد الامتياز الذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين وبطاقة تعريف المشروع". كما أشارت المادة 08 من المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29 الى أنه بعد قبول الترشح من طرف اللجنة يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد تحرير القرار الذي يرخص بالامتياز على الأراضي².

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص ص 77-80.

² ينظر الملحق رقم 02 بالصفحة رقم 93 المتضمن نموذج لمقرر الترخيص بمنح الامتياز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 483.

يرسل هذا القرار مرفوقا ببطاقة تعريف المشروع و دفتر الأعباء الممضي من طرف المترشح والعامه للامتميازات الفلاحية أو محافظة تنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية حسب الحالة، الى مدير أملاك الدولة بالولاية من اجل تحرير عقد الامتمياز¹.

ب- شهر عقد الامتمياز

إن الهدف من وضع المشرع لإجراء الشهر العقاري كإجراء لازم لنقل الملكية العقارية، الهدف الأساسي منه هو إحاطة الغير وخصوصا من له مصلحة عما الوضع القانوني للعقار محل التصرف وكل الحقوق التي يمكن أن ترد عليه، فهو يهدف الى تنظيم والتعريف بهوية كل عقار ممن خلال تبيان التصرفات التي ترد عليه غير أن المرسوم التنفيذي رقم 483-97 محل دراستنا لم يذكر وجوب شهر عقد الامتمياز، هنا يطرح التساؤل عن مدى وجوب شهره من عدمه؟.

بالرجوع الى القواعد العامة خاصة نص المادة 793 من القانون المدني فانه يجب شهر عقد الإتمياز وهذا بالنظر الى سببين خاصين آخريين هما :

تطبيقا لنص المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، والتي نصت صراحة على أن العقود التي ترمي الى نقل حق عيني لا يكون لها اثر بالنسبة للأطراف إلا من يوم تاريخ نشرها في البطاقات العقارية.

وباعتبار أن عقد الامتمياز يرتب حقا عينيا للمستفيد يسمح له بالانتفاع بالأرض محل الامتمياز، فانه وجب شهر هذا العقد.

السبب الثاني هو نص المادة 17 من الأمر 74-75 سالف الذكر و التي تنص على: " الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي اثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

فعقد الامتمياز يشبه عقد الإيجار في كونه تصل مدة الانتفاع به إلى 20 سنة، لذا وجب إشهاره.

¹ ينظر الملحق رقم 03 بالصفحة رقم 95 المتضمن نموذج لعقد الامتمياز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 483-97.

وطبقا لنص المادة 88 من المرسوم 76-63¹، المعدل والمتمم ، فانه: " لا يمكن إجراء أي إشهار في المحافظة العقارية ، في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي...".

غير أن المادة 89 من نفس المرسوم سالف الذكر، أوردت استثناءات على قاعدة الشهر المسبق، وذلك عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العينية².

وعليه فان قاعدة الشهر المسبق غير لازمة، على إعتبار أن هذا التصرف القانوني بالمتعلق بالشهر العقاري، هو أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري على مستواه وبالتالي فهو استثناء آخر يضاف الى نص المادة 89 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹ المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 ، ج ر عدد 30 ، لسنة 1976.
² ليلي لبيض ، المرجع السابق ، ص ص 82-83 .

المبحث الثاني

الآثار المترتبة عن منح عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم

483-97 المعدل والمتمم

يترتب على تحرير إدارة أملاك الدولة لعقد الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل والمتمم، جملة من الآثار تتمثل في التزامات وحقوق متبادلة بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة للامتياز، كما يترتب على المعاينة الميدانية للاستصلاح من طرف هيئات خاصة أثارا أخرى قد تؤدي إلى تجديد عقد الامتياز أو تحويله الى تنازل، أو حتى فسخه في حالة عدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته، أو عدم احترامه لبنود دفتر الشروط النموذجي، لذلك سوف نتطرق في هذا المبحث إلى الآثار المترتبة على منح عقد الامتياز في إطار هذا المرسوم، بالنسبة لصاحب الامتياز (المستفيد) من جهة ومن جهة أخرى بالنسبة للإدارة المانحة له، في المطلب الأول والآثار المترتبة عن المعاينة الميدانية لبرنامج الاستصلاح في المطلب الثاني .

المطلب الأول

الآثار المترتبة على منح عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز و الإدارة المانحة له

إن المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم أتى بمجموعة من الآثار التي تترتب على منح عقد الامتياز بموجب هذا المرسوم على إعتبار أن عقد الامتياز كغيره من العقود يرتب التزامات و حقوق متبادلة بين الطرفين، لذلك سنتناول أولاً آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز، في الفرع الأول، و آثاره بالنسبة للإدارة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز

إن منح عقد الامتياز يرتب لصاحبه حقوقاً و التزامات و يجب على هذا الأخير التزام بها تحت طائلة حرمانه من مواصلة الاستفادة من حق الامتياز، نتطرق إليها كما يلي :

أولاً : حقوق صاحب الامتياز

يترتب عن الانجاز الفعلي و الكامل لبرنامج الاستصلاح، بعد معاينته من طرف هيئات مؤهلة لذلك إما تجديد عقد الامتياز بناء على طلب المستفيد، أو تحوله الى تنازل عن الأرض محل الاستصلاح بعد معاينته¹، كذلك الحق في الحصول على مساعدة الدولة لانجاز برنامجه، إضافة الى إكتسابه حقاً عينياً يتمثل في حق الرهن، دون إغفال الحق في تشييد بنايات محتملة على الأرض محل الامتياز وكذا الحصول على مقابل مادي .

أ- تجديد عقد الامتياز أو تحوله الى تنازل عن الأرض محل الاستصلاح

جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم : " قد يطرأ على الامتياز حالتين، فإما أن يجدد بناء على طلب مكتوب يقدمه صاحب الامتياز الى الهيئة المؤهلة بسنة واحدة على الأقل قبل انتهاء مدته، وإما أن يحول الى تنازل بعد إنجاز برنامج الاستصلاح، وهذا بعد معاينة ممثلي الهيئات المعنية المؤهلين ويؤكد بشهادة تثبت انجاز المشروع".

¹ حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 104.

كما نصت المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم على: " يمكن صاحب الامتياز أن يحصل على ما يأتي شريطة الانجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح المحدد :

- إما تجديد الامتياز بناءا على تقديم طلب مكتوب الى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا...

- إما تحويل الامتياز الى تنازل بالتراضي عن قطعة الأرض الواقع عليها الامتياز "...".

من خلال هذين النصين، يتضح أنه يمكن لصاحب الامتياز بعد إنجاز برنامجه الاستصلاح، أن يستفيد من تجديد عقد الامتياز، أو يستفيد من تحويل هذا الامتياز إلى تنازل عن الأرض محل الامتياز، وهذا وفقا لإرادته.

ب- مساهمة الدولة

لصاحب الامتياز، الحق في الحصول على مساهمة الدولة ومساعدتها له في إنجاز برنامج الاستصلاح حيث تتكفل جزئيا أو كليا بتكاليف أشغال توصيل المياه، التزود بالطاقة الكهربائية، شق الطرقات الى المساحات المستصلحة، حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-486 المعدل والمتمم .

كما نصت المادة 05 من نفس المرسوم على أنه يمكن للدولة، بناءا على طلب المستفيد، إنداب خبراء فلاحيين لفترة معينة قصد تقديم المساعدة التقنية اللازمة لإنجاح برنامج الاستصلاح، ويمكن لها أيضا التكفل بتكوين مستخدمي المستثمرة و تطوير معارفهم المهنية¹.

ج- الرهن العقاري

للمستفيد من حق الامتياز، الحق في الحصول على الرهن العقاري الذي ورد بموجب المادة 148 من الأمر رقم 95-27² المعدل والمتمم للمادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 بقولها: "... كما يخوله زيادة على ذلك تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة يشمل الحق العيني العقاري الناجم عن المنح ..."

¹ حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص ص 104-105.

² الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30/12/1995 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر، عدد 82، لسنة 1995.

وأضافت المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم بقولها: "يستطيع صاحب الامتياز رهن الحق العيني الذي يعطيه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن له ان يطلبها من هيئات القرض لتمويل مشروعه المعتمزم انجازها على قطعة الأرض موضوع الامتياز..."

لما سبق، فإن لصاحب الامتياز، حق الاستفادة من رهن عقاري ينصب على الحق العيني الذي يمنحه الإمتياز لصاحبه ألا وهو حق الانتفاع بقطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية، ويمكن لهذا الرهن أن يشمل أيضا بنايات المحتمل تشييدها من طرف صاحب الامتياز على هذه القطعة¹، حسب نص المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي.

د- الحق في تشييد بنايات و إقامة منشآت بعد حصوله على رخصة البناء

ورد حق المستفيد في تشييد بنايات وإقامة منشآت على الأرض محل الامتياز بموجب نص المادة 148 من الأمر رقم 27/95 المعدلة والمتممة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 كما سبق ذكرها بقولها: "... يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة، المستفيد الحق في الحصول على رخصة للبناء طبقا للتشريع المعمول به".

ولم يذكر المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم، ولا دفتر الشروط النموذجي الملحق به- صراحة- الحق في الحصول على رخصة للبناء، بل إن هذا الحق يستشف من نص المادة 16 من دفتر الشروط التي نصت على أنه يمكن أن يلحق حق الرهن البنائيات المحتمل تشييدها مستقبلا، وكذلك نص المادة 19 من دفتر الشروط، التي تناولت مصير البنائيات التي تشيد على الأرض محل الامتياز، بعد نهايته أو فسخه هذا ما يدل على أن لصاحب حق الامتياز، الحق في إقامة وتشيد بنايات على الأرض محل الامتياز بموجب رخصة البناء المنصوص عليها بنص المادة 52 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير².

غير أن المشرع الجزائري لم يجز رهن المال المستقبل، بل أورد وجوب تعيين العقار محل الرهن، تعيينا دقيقا وأن يذكر في عقد رسمي طبقا لنص المادة 886 الفقرة الثانية من القانون المدني.

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص104.

² المرجع نفسه، ص110.

وبالتالي فان تعيين العقار وتحديدده يفترض وجوده وقت انعقاد الرهن، والتسليم بأن الرهن يمتد الى
البنائيات المحتمل تشييدها مستقبلا، يعد خروجها عن هذه القاعدة العامة.

هـ- حق الحصول على مقابل

إن حصول المستفيد على مقابل مادي، يعتبر من أهم الحقوق التي يتمتع بها، بالنظر إلى أنه يهدف
إلى تعاقدته مع الإدارة والاستثمار في المجال الفلاحي إلى حصوله على عائد مادي لتعويض تكاليف النفقات
التي أنفقها في سبيل إنجاز برنامجه الاستصلاح.

ويتمثل المقابل المادي الذي يتحصل عليه المستفيد من الامتياز، في الأرباح التي يتحصل عليها نتيجة
استصلاحه للأرض وبيع منتوجاتها، وهذا يعد خلافا لعقود الامتياز الأخرى التي يكون عائدها المادي محددا
على شكل رسوم.

ثانيا : التزامات صاحب الامتياز

يرتب عقد الامتياز الممنوح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483-97 على عاتق صاحب الامتياز
جملة من الالتزامات جاء بها هذا المرسوم ودفتر الشروط النموذجي المرفق به تتمثل في ما يلي:

أ- إنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة

إن المستفيد من الامتياز، ملزم بإنجاز برنامجه الاستصلاح، وفق الآجال المنصوص عليها في دفتر
الشروط و المحددة سلفا من طرف مدير مشروع التنمية المتكامل الذي تعينه وزارة الفلاحة.

وحسب المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي، فان المدة تحدد بالسنوات يمكن أن تصل الى 30
سنة، ويمكن أن تمدد بنفس المدة إذا إستحال على المستفيد تنفيذ برنامجه بسبب قوة القاهرة مثبتة.

غير أنه لا يمكن للمستفيد التحجج بعجزه عن دفع حصته الشخصية من التكاليف، وإعتباره قوة
قاهرة تمنعه من الوفاء بالتزاماته، وحسب نص المادة سالف الذكر من دفتر الشروط، فان مدة الامتياز تحسب
من تاريخ حيازة قطعة الأرض محل الامتياز، وهذا بترخيص من مدير الأملاك الوطنية للولاية المختص، على أن
تثبت هذه الحيازة بحضور (المادة 4 و 6 من دفتر الشروط)¹.

¹ حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 107.

ب- دفع اتاوة سنوية

تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 483-97 على أنه: " يرتب على هذا الامتياز دفع اتاوة سنوية حسب الشروط الآتية :

01)- قطع الأراضي الواقعة في المناطق النوعية كما هي محددة بالمرسوم التنفيذي رقم
321-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 و المذكور أعلاه:

- بالدينار الرمزي خلال المدة التي تعطي لصاحب الامتياز لإكمال برنامج الاستصلاح .
- بدفع اتاوة خلال المدة المتفق عليها .

02) - قطع الأراضي الواقعة في المناطق غير النوعية :

- بدفع اتاوة تحدد طبقا للتنظيم الساري المفعول."

كما نصت المادة 11 من نفس المرسوم على أن إدارة أملاك الدولة هي المختصة بتحديد الإتاوة المستحقة بعنوان الامتياز، وذلك طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول .

تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، وفق التشريع المعمول به (حسب نص المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم)¹.

ج- الالتزام بتوفير الأموال الضرورية

بحسب نص المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي، فان المستفيد صاحب الامتياز ملزم بتوفير الأموال الضرورية لانجاز برنامج الاستصلاح، بعيدا عن مساهمة الدولة التي يمكن أن توفرها له، خاصة وأن هذه المساهمة لا يمكن أن تكون على شكل أموال، وإنما تتمثل في أشغال شق الطرقات، جلب المياه، التزود بالطاقة الكهربائية وكل الأعمال التي من شأنها المساهمة في استعمال الأملاك العقارية استعمالا عقلانيا².

¹ المرجع نفسه، ص 108.

² ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 95.

د- الامتناع عن بيع أو تأجير الأراضي

يمنع على المستفيد صاحب الامتياز، تحت طائلة إسقاط هذا الحق، كل تصرف منه يهدف الى بيع أو التأجير من الباطن للأرض محل الامتياز طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483. بحيث يمنع على المستفيد التصرفات التي تهدف إلى الإيجار أو التنازل خلال مدة انجاز برنامج الاستصلاح تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية.

غير أن هذا المنع يرد عليه استثناءات و يمكن رفعه في حليتين هما :

- حالة القوة القاهرة .

- في حالة ما إذا كان صاحب الامتياز في وضعية استحالة قصوى لمواصلة برنامج الاستصلاح. وللسلطة المانحة لحق الامتياز، سلطة تقدير هاتين الحالتين.

كما يمنع على المستفيد صاحب الامتياز، استعمال كل قطعة أرض محل الامتياز أو حتى جزء منها في أغراض غير التي منح الامتياز من اجلها¹.

ه- الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض

كما سبق ذكره سابق، يمنع على المستفيد صاحب الامتياز، استعمال الأرض محل الامتياز في غير ما منح لأجله الامتياز، وكذلك يمنع عليه تغيير وجهتها الفلاحية، حيث نصت المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي على: "... ويمنع عليه صراحة تحت طائلة الفسخ، استعمال كل قطعة الأرض موضوع الامتياز أو جزء منها لأغراض غير تلك التي منح الامتياز من اجلها".

و- الترخيص بالعبور لكل هيئة متخصصة تابعة للإدارة المحلية للفلاحة قصد القيام بالتقويم الدوري لبرنامج الاستصلاح .

هذا ما جاء في نص الفقرة الثالثة من المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم، إذ نصت على: "ويتعين عليه ان يرخص بالعبور لكل هيئة متخصصة تابعة للإدارة المحلية الفلاحية قصد التقويم الدوري لعمليات الاستصلاح".

¹ حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص110.

إذ لابد للمستفيد أن يمكن كل هيئة تابعة لإدارة المصالح الفلاحية، القيام بمعاينة وإجراء تقييم دوري لأشغال الاستصلاح خلال مدة الامتياز، وهذا ما يكرس تبعية صاحب الامتياز للدولة مانحة الامتياز¹.

ي- الالتزام بتزويد الإدارة بكل المعلومات التي تتطلبها منه قصد متابعة عمليات الاستصلاح

نفس المادة سالفه الذكر وفي فقرتها الرابعة، تلزم صاحب الامتياز بتزويد الإدارة بكل المعلومات الضرورية وبصفة دورية، قصد تمكين هذه الأخيرة من متابعة جيدة برنامج الاستصلاح.

ز- الامتثال للتنظيم الساري المفعول فيما يتعلق بالحصول على رخصة الاستغلال الخاصة بعمليات جلب المياه.

يلتزم صاحب الامتياز باحترام التنظيم الساري المفعول، فيما يتعلق بأشغال وعمليات جلب المياه للأراضي المستصلحة، خاصة وأن هذه الأشغال تخضع لرخصة مسبقة تسلمها المصالح المختصة في ذلك.

هذه الرخصة نظمت بموجب أحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 96-301² المحدد لكيفيات تسعير مياه الشرب والصناعة والفلاحة والتطهير وكذلك التعريفات المتعلقة بها.

كذلك تم تنظيم إستغلال المياه بموجب عقد امتياز نظمه المرسوم رقم 85-260 المؤرخ في 1985/10/29 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 174/94³، المتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بمنح امتياز واستغلال وصيانة أجهزة الري في المساحات المسقية⁴.

¹ كامل طروب، المرجع السابق، ص 287.

² المرسوم التنفيذي رقم 301/96 المؤرخ في 1996/09/15، المحدد لكيفيات تسعير مياه الشرب و الصناعة و الفلاحة و التطهير و كذلك التعريفات المتعلقة بها ، ج ر عدد 56 ، لسنة 1996 .

³ المرسوم التنفيذي رقم 174/94 المؤرخ في 1994/06/22 ، المتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بمنح امتياز و استغلال و صيانة أجهزة الري في المساحات المسقية ، ج ر عدد 44 ، لسنة 1994 .

⁴ ليلي لبيض، المرجع السابق ، ص 96.

الفرع الثاني : آثار عقد الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة

إن منح عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483-97 يترتب للإدارة المانحة له حقوقا والتزامات نتطرق إليها كما يلي :

أولا : التزامات الهيئة المانحة للامتياز

يترتب على منح الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483-97 لفائدة المستفيد جملة من الالتزامات على عاتق الهيئة المانحة له، حددتها المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم سالف الذكر، وهي التزامات جوازية غير وجوبية، وقد ذكرها وفقا لنص المادة المذكورة بعنوان مساهمة الدولة، كما يلي :

المساهمة الكلية أو الجزئية في نفقات الأشغال المتعلقة بالعمليات التالية:

- جلب المياه.
- التزود بالطاقة الكهربائية .
- شق الطرقات للمساحات المستصلحة .
- إنداب خبراء فلاحيين لمدة معينة قصد تقديم يد المساعدة للمستفيد .
- التكفل بنفقات التكوين المعني لمستخدمي المستثمرة .
- وضع تحت تصرف المستفيد كل الوثائق الضرورية، وتقديم كل التسهيلات اللازمة لإنجاح الاستصلاح¹.

ثانيا : حقوق الهيئة المانحة للامتياز

تتمتع الهيئة المانحة للامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483-97 بعدة حقوق نظرا لكون هذه الهيئة ذات سلطة وامتيازات عامة، تتمثل هذه الحقوق في :

أ - الحق في الإشراف و التوجيه

باعتبار أن الإدارة مانحة حق الامتياز طرفا في العقد، فمن الطبيعي أن لها حق الإشراف والرقابة على مدى تنفيذ هذا العقد، وهذا الحق ثابت لها في جميع أنواع العقود الإدارية، على اعتبار أنها ذات سلطة عامة ومسؤولة عن المرافق العامة، حتى ان لم ينص العقد على ذلك.

¹ كامل طروب، المرجع السابق ، ص ص 288-289.

ويمكن لها أيضا التدخل بمقتضى هذا الحق، التدخل والتوجيه وإصدار تعليمات للمتعاقد قصد ضمان تنفيذ بنود العقد على أكمل وجه.

ب- حق تعديل شروط العقد

يمكن للإدارة مانحة حق الامتياز، أن تعدل شروط العقد، حتى وإن لم ينص العقد على ذلك، بحيث يمكنها فرض التزامات لم يسبق ذكرها في شروط العقد، وذلك لضمان سير المرفق العام وتحقيق المصلحة العامة غير أن هذه التعديلات لا يمكن أن تخرج عن كم ونوع الأشياء محل التعاقد، مدة التنفيذ وطرق التنفيذ. أما إذا تجاوزت هذه التعديلات الحدود المتفق عليها، وكان لهذا التعديل أثر على بنود العقد خاصة التوازن المالي له، يمكن لصاحب الامتياز المطالبة بفسخ عقد الامتياز وإقرار تعويض مناسب¹.

ج- حق توقيع جزاءات على المستفيد

للإدارة مانحة حق الامتياز، حق توقيع جزاءات على المستفيد من الامتياز، و تكون هذه الجزاءات نظير إهمال أو تقصير في تنفيذ بنود العقد، أو عدم إحترام المدة المحددة في العقد، إلى غير ذلك من صور الإهمال والتقصير، كان يقوم المستفيد بالتنازل عن حق الامتياز أو التأجير من الباطن، أو أن يتأخر في تنفيذ بنود العقد، أو مخالفة تعليمات وتوجيهات الإدارة، كل ذلك يستدعي توقيع جزاءات مناسبة لهذه المخالفات².

¹ ينظر المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483-97 ، السابق ذكره.

² ليلي لبيض، المرجع السابق، ص- ص 114-116.

المطلب الثاني

المعاينة الميدانية للاستصلاح و الآثار المترتبة عليها

بعد انجاز المستفيد لبرنامج الاستصلاح وفق دفتر الشروط المتفق عليه مسبقا، يمكن للإدارة ممثلة في لجنة ولائية تنشأ بمقرر من الوالي، أن تعين أشغال برنامج الاستصلاح، لذا سنقوم بدراسة عملية المعاينة وأثارها ضمن هذا المطلب في فرعين، نتطرق في الفرع الأول الى المعاينة الميدانية للاستصلاح، وفي الفرع الثاني الآثار المترتبة عن المعاينة الميدانية.

الفرع الأول: المعاينة الميدانية للاستصلاح

بعد أن يتحصل صاحب الامتياز على القطعة الأرضية محل الامتياز وحيازتها بموجب عقد الامتياز معد من طرف مديرية إدارة أملاك الدولة، وفقا لنص المواد 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 483-97 والنص المادة 06 من دفتر الشروط الملحق به، يشرع صاحب الامتياز بالانتفاع بالقطعة الأرضية، ويثبت سريان الانتفاع بناء على محضر، وفي هذا السياق تتولى لجنة المتابع المنصوص في البند الخامس من المنشور الوزاري المشترك (مالية - داخلية - فلاحية - موارد مائية) رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14¹، متابعة انجاز الأشغال، هذه اللجنة تنشأ بمقرر من الوالي المختص إقليميا وتتكون من الممثلين المؤهلين للمصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف استصلاح واستغلال الأراضي والتأكد من النشاطات مطابقة لبنود دفتر الشروط وإعداد محاضر معاينة حالة تقدم الأشغال².

عند نهاية كل عملية مراقبة، يتم إعداد تقرير يرسل الى الوالي المختص و للمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة و يتضمن لاسيما ما يلي :

- الأعمال المنجزة.
- الاستثمارات التي تم القيام بها.

¹ منشور وزاري مشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة و المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري .
² المنشور الوزاري السابق ذكره.

- مناصب الشغل المحدثة.

بعد الانجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح المحدد وفقا لدفتر الشروط في الآجال المحددة و إثبات ذلك من طرف لجنة المعاينة، وتأكيده ذلك بشهادة تثبت انجاز المشروع، تقرر اللجنة إما تجديد عقد الامتياز بناء على طلب مكتوب مقدم من طرف صاحب الامتياز الى الهيئة المؤهلة المذكورة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 483-97، وذلك قبل سنة واحدة من انتهاء الأجل، إما تحويل عقد الامتياز الى تنازل وفقا للشروط المنصوص عليها في التشريع و التنظيم الساريين على الأملاك الوطنية الخالصة¹.

أما إذا لم ينجز صاحب الامتياز برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة في دفتر الشروط وتم إثبات ذلك من طرف لجنة المعاينة - بغض النظر عن القوة القاهرة - تلجأ إدارة أملاك الدولة الى الفسخ الإداري نفس الأمر يطبق إذا عمد صاحب الامتياز الى تعديل البرنامج المتفق عليه في دفتر الشروط دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية².

بعد التطرق الى شروط و إجراءات منح الامتياز من اجل الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم، تجدر الإشارة الى أن هذه الإجراءات كانت محل تحيين بموجب المنشور الوزاري رقم 1839 المؤرخ في 14/12/2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة و المخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز حيث شمل هذا التحيين عدة جوانب تتعلق بشروط و إجراءات الاستفادة من الامتياز المنصب على العقار الفلاحي وكذا الهيئات المكلفة بدراسة ملفات طالبي الامتياز، غير أن هذا المنشور لم يشر الى إمكانية تحول عقد الامتياز الى تنازل عن الأرض محل الامتياز، بعد إتمام المشروع، الأمر الذي دفعنا الى عدم التطرق بالدراسة و التفصيل للإجراءات التي جاء بها هذا المنشور كونها لا تنتهي بتمليك الأرض محل الامتياز، عكس ما جاءت به أحكام المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المعدل و المتمم³.

¹ ينظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه و شروطه المعدل و المتمم، السابق ذكره، و المادة 07 من دفتر الشروط الملحق به .

² البند السادس من المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 .

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 407.

الفرع الثاني : الآثار المترتبة على المعاينة الميدانية للاستصلاح

ترتب على المعاينة الميدانية للاستصلاح إما تجديد عقد الامتياز أو تحويله إلى تنازل إذا تم الانجاز الفعلي
وبرنامج الاستصلاح أو فسخه وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 والمادة 18 من دفتر
الشروط الملحق به.

أولا : تجديد عقد الامتياز

إذا تم الانجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح المحدد وفقا لدفتر الشروط في الآجال المحددة، وتمت معاينته
من طرف لجنة المتابعة المكونة من ممثلين مؤهلين لمديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني
للأراضي الفلاحية، وحصول صاحب الامتياز على شهادة تؤكد وثبت انجاز المشروع، فإنه يحق لصاحب
الامتياز تجديد عقد الامتياز بناء على طلب يقدمه الى مديرية الأملاك الوطنية بالولاية المختصة إقليميا، قبل
سنة واحدة على الأقل من انتهاء المدة المحددة، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 97-
483 : " يمكن ان يطرأ على الإمتياز ما يأتي:

- إما أن يجدد بناء على طلب مكتوب يقدمه صاحب الامتياز الى الهيئة المذكورة في المادة 7

أعلاه ، سنة واحدة على الأقل قبل انتهاء مدته ..."

وعليه يمكن تجديد عقد الامتياز بناء على طلب مكتوب يقدمه صاحب الامتياز الى المديرية الولائية للأملاك
الوطنية، سنة واحدة قبل انتهاء مدة الامتياز، ولا يمكن بأي حال من الأحوال ان يجدد ضمنيا¹.

ثانيا : تحويل الامتياز الى تنازل

يمكن أن يتحول الامتياز الى تنازل عن الأرض محل الامتياز بالتراضي وبمقابل، بعد الانجاز الفعلي لبرنامج
الاستصلاح المعين قانونا .

ويتم التحويل وفقا للشروط السارية المفعول ويترتب عن ذلك تحرير عقد إداري بالتنازل على أن يتضمن
هذا العقد المساحة المستصلحة فقط، ويخضع تحول الامتياز الى التنازل للشروط المنصوص عليها في مجال بيع

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 88.

العقارات التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، و المنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991¹، ويشترط في هذا التنازل أن يكون للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والأشخاص المعنويين الذين يكون كل المساهمين فيهم من جنسية جزائرية (حسب نص المادة 05 من المرسوم)².

يمكن أن يكون التنازل بالتراضي، وفق عقد التنازل بالتراضي، تحرره مصالح إدارة أملاك الدولة، ولا يشمل الأراضي التي لا تكون مستغلة من طرف المستفيد، بل يعاد إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة³.

ثالثا : فسخ عقد الامتياز

عقد الامتياز هو عقد مؤقت ينتهي بطرق الانتهاء العقود محددة المدة، وينتهي أيضا بطرق أخرى حددها المرسوم التنفيذي رقم 97-483 نص عليها في المادة 14 منه و المادة 18 من دفتر الشروط الملحق به.

- فقد ينتهي عقد الامتياز نهاية طبيعية، بانتهاء مدته وبتنفيذ كل ما تضمنه العقد، تنفيذ الأعمال محل الاتفاق، وكل الالتزامات المترتبة عن العقد تنفيذا كاملا .

- وقد ينتهي عقد الامتياز انتهاء غير طبيعي، قبل تنفيذ مشروع الاستنصاح، وقبل انتهاء المدة المتفق عليها لظروف معينة تتمثل في :

- إنتهاء العقد بإتفاق الطرفين قبل نهاية المدة المتفق عليها، تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

- ويكون بالفسخ انفراديا إما بمبادرة من صاحب الامتياز، على أن يقوم بإشعار مسبق مدته ستة (06) أشهر.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك ، ج ر عدد 60 ، لسنة 1991 .

² حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص 105.

³ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص92.

- وإما بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم صاحب الامتياز الالتزامات المفروضة عليه وعلى الخصوص تلك المتعلقة بانجاز برنامج الاستصلاح، وفقا للشروط والآجال المحددة¹.

في هذه الحالة الأخيرة، إذا تبين للإدارة المانحة لحق الامتياز، بعد المعاينة الميدانية المقررة قانونا من طرف لجنة المتابعة، أن صاحب الامتياز - بغض النظر عن موانع القوة القاهرة - لم ينجز برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة في دفتر الشروط أو عمد الى تغيير البرنامج دون الموافقة المسبقة من المصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية، تلجأ الإدارة الى الفسخ الإداري بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفتها ممثلا للدولة².

وحسب نص المادة 18 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم سالف الذكر، فإنه يحق لصاحب الامتياز الحق في طلب تعويض تحدده مصالح الأملاك الوطنية، على أن يكون معادلا لتكاليف الأشغال المنجزة، كما عليه الالتزام بترك القطعة الأرضية محل الإمتياز وكل البناءات التي تم تشييدها في حالة جيدة و يسلمها للدولة خالية من كل رهون أو حقوق عينية أخرى³.

¹ تنص المادة 18 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 483-97 : " فسخ الامتياز : يمكن فسخ الامتياز : - في كل وقت بإتفاق الطرفين.

- بمبادرة من صاحب الامتياز على أن يقوم بإشعار مسبق مدته ستة (06) أشهر .

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم صاحب الامتياز الالتزامات المفروضة عليه و على الخصوص تلك المتعلقة

بانجاز برنامج الاستصلاح وفقا للشروط المحددة ..."

² البند السادس من المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14.

³ حسناء بوشريط ، المرجع السابق، ص ص 113-114.

لقد إعتد المشرع الجزائري عدة سياسات عقارية لحل مشكلة العقار في الجزائر، ولقد اهتم بشكل كبير بالعقار الفلاحي من خلال عدة نصوص لعل أهمها قانون الثورة الزراعية، وقانون المستثمرات الفلاحية، كما إهتم في نفس الوقت بالعقار المملوك للدولة الواقع في المناطق الصحراوية والجبليية، والسهبية من خلال فرض سياسة الاستصلاح بعدة تشريعات وجعلها سبب من أسباب كسب الملكية العقارية الفلاحية، ويعتبر القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13-08-1983 أول نص جاء بأحكام تخص استصلاح الأراضي والتنازل عن ملكيتها للمستصلح وفق شروط وإجراءات معينة، وهو بذلك يعتبر الثغرة لفتح الأولى مجال إكتساب الملكية العقارية الفلاحية، من طرف الخواص، على حساب الملكية الجماعية، وقد إتبعته الدولة في ذلك أسلوب الترغيب في إكتساب الملكية العقارية الفلاحية، عن طريق الاستصلاح الذي توسع ليشمل مساحات شاسعة خارج الأراضي الصحراوية، لذا صدر القانون رقم 83-18 ليطبق في حالة إنجاز مشاريع استصلاحية صغيرة يتكفل بمصاريفها المستصلح نفسه، وينص على الأراضي التابعة للأموال الوطنية العامة الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا على الأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة، والممكن إستخدامها في الفلاحية بعد إستصلاحها.

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10-12-1983 المطبق لنص القانون رقم 83-18 عل أنه سوف يصدر نص تنظيمي يتعلق بمنح الملكية العقارية في بعض المناطق الجبلية، إلا أن هذا النص لم يصدر، كما نصت المادة 65 من قانون التوجيه العقاري، على حق التمتع الدائم وإمكانية تحويله الى حق ملكية طبقا للقانون رقم 83-18 لفائدة الأشخاص الذين اكتسبوا حق التمتع الدائم في الأراضي القابلة للحرث بالمناطق الرعوية والحلفائية، وأن حق التمتع الدائم يكون فرديا أو جماعيا في هذا الصنف من الأراضي بموجب نص قانوني خاص لم يصدر بعد.

ولعل أهم ما جاء به القانون رقم 83-18 هو إنتقال ملكية الأرض محل الاستصلاح للمستفيد قبل إنجاز برنامج الاستصلاح، ويكون هذا التنازل معلقا على شرط فاسخ يتمثل في إنجاز البرنامج في مدة خمس سنوات، كما أن التنازل يكون بالدينار الرمزي .

ويعاب على هذا القانون أنه لم ينص على مساهمة والدولة في مشاريع الاستصلاح، وبالتالي بقي المستفيدون يتخبطون في مشكل تمويل مشاريعهم خاصة وأن البنوك تشترط عقود الملكية لمنح القروض وهذه الأخيرة تستغرق مدة طويلة في إعدادها، كما أن هذا القانون صدر في ظل الدستور 1976 وذلك يعد خرقاً لأحكامه، وهذا ما توضحه المادة 14 من دستور 76، التي تمنع التنازل عن الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة التابعة لأملاك الدولة.

كما أن هناك تعارض بين هذا القانون، وقانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 المعدل والمتمم، لاسيما المادة 04 منه والتي أقرت للأملاك الوطنية العمومية حماية قانونية تتمثل في عدم القابلية للتصرف التقادم والحجز، بالإضافة الى نص المادة 12 منه التي تنص على أنه لا يمكن أن تكون محلا للتملك.

كما أن القانون رقم 83-18 تجاوزه الأحداث كون الأراضي الفلاحية الرعوية والصحراوية أدمجت ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التي يمكن التنازل عنها بموجب نص قانوني خاص.

ونظرا لعدم نجاح عملية الاستصلاح في الواقع الميداني من خلال عدم بلوغ الأهداف المرجوة من القانون رقم 83-18 وما جاء بعده من نصوص تطبيقية، أدى الى التفكير والأخذ بوسائل قانونية أخرى لإنجاح هذه العملية، وإعطائها دفعا جديدا، خاصة بعد تغير الظروف الاجتماعية والاقتصادية للجزائر، وذلك من خلال تبنيتها نظام الاقتصاد الحر، ودخولها في مرحلة الإصلاحات الاقتصادية خاصة بتشجيع الاستثمار، مما جعل السلطات المعنية بقطاع الفلاحية، تتبنى منهجية جديدة تتمثل في التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية من خلال إصدارها للمرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06-07-1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية في المساحات الاستصلاحية، وقد صدر هذا المرسوم في إطار تحقيق برنامج يهتم بالفلاحة الصحراوية نظرا لأهميتها الاقتصادية وإمكانية توسعها بتوفر موردي الأرض والماء في المنطقة، ويعرف هذا البرنامج بالمحيطات الكبرى، هدفه إنشاء مستثمرات كبرى مخصصة لإنتاج المنتوجات الإستراتيجية، خاصة في مجال الحبوب والبقول الجافة، والزراعات الصناعية، وتنمية تربية الحيوانات.

كما أن هذا المرسوم جاء بأحكام تختلف عن أحكام القانون رقم 83-18، لأن التنازل عن الأراضي يكون بمقابل وليس بالدينار الرمزي، ويطبق على المشاريع الاستصلاحية لمساحات شاسعة تتطلب تكاليف باهضة، تساهم الدولة في تحمل جزء منها، كتوفير المياه، الطاقة وشق طرق الوصول إلي الأراضي وأسند العملية

الى محافظة تنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية، حيث تشرف على إختيار المترشحين و كذا تهيئة محيطات الاستصلاح، وينصب هذا البرنامج على الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية فقط دون سواها.

غير أن هذا المرسوم بقي حبرا على ورق، ولم يعرف تطبيقا له في أرض الواقع، وأن أغلب المشاريع الاستصلاحية في المناطق الصحراوية لم تمنح في ظله، وإنما منحت في إطار أحكام القانون رقم 836-18، مما جعل الدولة تفكر في آلية جديدة تكون أكثر نجاعة وفعالية عن ما سبقها، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة، في المساحات الاستصلاحية، مع إمكانية تحوله إلى تنازل، الذي أعتمد أسلوب الامتياز كنمط جديد لاستصلاح الأراضي الفلاحية، ويجسد حق الامتياز في عقد الامتياز ودفتر الشروط الملحق به، وهو عقد تمنح بموجبه الدولة حق الانتفاع بالأراضي التابعة لأملاكها الخاصة لمدة معينة، وهو ينصب على المناطق الصحراوية، السهبية والجبليّة، مقابل دفع أتاوة سنوية من المستفيد، كما أن هذا الامتياز يمكن أن يتحول في أي وقت بعد إستكمال برنامج الاستصلاح، الى تنازل بالتراضي أو بمقابل.

وقد جاء هذا النمط الجديد للاستصلاح في تلك المرحلة، في إطار التنمية الريفية لتحقيق أهداف اقتصادية وإجتماعية، حيث جاء الاستصلاح بمفهوم أشمل ووسع من حيث النطاق، لأنه لا يشتمل على تهيئة الأرض، ومعالجة عيوبها فحسب، وإنما يعني توفير كل ما من شأنه تحسين ظروف المعيشة للسكان المحليين ومساعدتهم على الاستقرار، ويتجلى ذلك في إرادة الدولة الواضحة في إنجاح هذا النظام من خلال المساهمة المعتبرة التي تقدمها للمستفيد مثل أشغال الطاقة الكهربائية، جلب المياه، شق الطرقات، إذ تعتبر هذه الأشغال من بين أهم عوامل إنجاح برنامج الاستصلاح، وغياها ساهم في عدم نجاح قانون 83-18.

ورغم الأهمية التي بلغها هذا النظام في مجال الاستصلاح، إلا ان هناك بعض المشاكل والعراقيل جعلت بعض المشاريع لا تصل أهدافها المرجوة، كعدم دقة وفعالية بعض الدراسات المتعلقة بتحديد محيطات الاستصلاح، وذلك فيما يخص لإمكانية الاستصلاح وكذا كيفية معالجة العوائق والعيوب التي تعترى الأراضي المراد استصلاحها كالملوحة، والانجراف، وكذا معرفة المحاصيل الزراعية القادرة على إعطاء مردودية عالية حسب نوعية التربة، بالإضافة الى وجود بعض النزاعات بين أصحاب الامتياز والغير، بسبب أن الأرض محل الامتياز كانت مستغلة من طرف الغير، أو لأسباب أخرى.

ويلاحظ على هذا المرسوم كذلك أنه عام ينطوي على مناطق عدة (سهبية ، جبلية ، صحراوية) وهذا فيه نوع من الإشكال يكمن في التعدي على أراضي المناطق الجبلية بالتملك عن طريق الاستصلاح ومنه لا بد على المشرع أن يدقق في شروط التنازل عن هذه الأراضي خاصة وأن الأراضي الجبلية تحتوي أجزاء قابلة للحرق و أجزاء غابية و أجزاء قابلة للاستصلاح.

وأمام تعدد هذه النصوص القانونية الخاصة بتملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح نستشف دعم الدولة لأسلوب الترغيب والتشجيع في عمليات الاستصلاح لاستغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الزراعية الموجودة في البلاد، والى الاعتراف بحق الملكية العقارية الفلاحية، لكل شخص يستصلح أرضاً بوسائله الخاصة أو بدعم الدولة.

بعد التطرق لمجموعة النصوص التي جاء بها المشرع في مجال تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح وتبيان الملاحظات العيوب التي تشوبها نقترح ما يلي :

- توفير أجواء الاستصلاح من خلال المستثمرين وتحفيزهم بمختلف الإعانات والمساعدات المالية والتقنية، وعلى الدولة تجهيز كل الإمكانيات لاستصلاح الأراضي التابعة لها.
- ضبط قواعد موحدة، وغير متناقضة في مجال استصلاح الأراضي وتحديد كيفية تطبيقها للقيام بعملية الاستصلاح على أحسن وجه.
- العمل على نشر القوانين المتعلقة بعملية الاستصلاح عن طريق وسائل الإعلام، لأنه يوجد الكثير من أفراد المجتمع القادرين على القيام بأشغال الاستصلاح و يجهلون وجود إطار تنظيمي لهذه العملية.

شكر و تقدير

قال تعالى " لأن شكرتم لأزيدنكم ..."

بعد شكر الله عز وجل على فضل نعمه في إرشادنا الى إنجاز هذا العمل، وعرفانا منا بجميل كل ساعدنا نتوجه بجزيل الشكر الى :

الأستاذة الفاضلة الدكتورة/ بوجلال فاطمة الزهراء التي تكرمت مشكورة بقبول الإشراف على مذكرتنا وعلى رحابة صدرها وما قدمته لنا من نصائح و إرشادات و على صبرها معنا لغاية إتمام عملنا.

كما نتوجه بالشكر الجزيل الى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة المحترمين لقبولهم مناقشة وتقييم هذه المذكرة، راجيين من الله التوفيق لهم.

دون أن ننسى شكرنا لجميع الأساتذة الكرام الذين رافقونا طيلة هذا المشوار الدراسي و كل من ساهم من قريب أو بعيد و أمد لنا يد المساعدة.

" و ما توفيقى إلا بالله عليه توكلت و إليه أنيب".

إهداء

أهدي ثمرة جهدي بكل فخر و اعتزاز الى صاحبة اكبر فضل على ما أنا عليه، إلى التي أنارت لي دربي و يسرت لي سبيل النجاح بدعواتها في السر و العلانية، الى رمز الطيبة، نبع الحنان، والديتي العزيزة حفظها الله و رعاها و أطال عمرها.

الى والدي صاحب القدر الكبير أطال الله في عمره ورعاها، والذي بث في روعي طلب العلم و العمل وكان الحصن الحصين لي طيلة حياتي في الدراسة.

الى من كانوا ملاذي و سندي إخوتي و أخواتي و زوجاتهم كل باسمه حفظهم الله بلطفه .

الى سندي و رفيقة دربي في الحياة زوجتي الغالية ، وسبب بقائي في الحياة أبنائي، قرّة عيني حفظهم الله .

الى جميع الأصدقاء و الأقارب و كل من ساهم من قريب أو بعيد في مساعدتي بأي شكل من الأشكال.

عبد القادر

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد ... الى روح والدي الطاهرة، تغمده الله برحمته وجعله مع الصديقين
و الشهداء و حسن أولائك رفيقا ...

إلى والدتي الغالية، أطال الله في عمرها الى حين بلوغي أعلى درجات العلم ...

جمال

قائمة المختصرات:

بالعربية

ق م : القانون المدني
ج ر : جريدة رسمية
ص : صفحة
ص ص : من الصفحة الى الصفحة

بالفرنسية :

Agence National Des Ressources Hydrauliques

L'A.N.R.H

الوكالة الوطنية لموارد الري

Commissariat De Développement Agriculture Dans Les Rustre Saharien

C.D.A.R.S

محافظة تنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية

مقدمة

الفصل الأول :

تملك الأراضي الفلاحية عن طريق
الاستصلاح وفقا للقانون رقم 83-18
و المرسوم التنفيذي رقم 92-289

الفصل الثاني

تملك الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز
في إطار المرسوم التنفيذي رقم 487/97
المعدل والمتمم

خاتمة

قائمة

المصادر و المراجع

الفهرس

الملاحق

الملحق رقم 01

نموذج عقد بيع

في إطار أحكام القانون رقم 83-18

الملحق رقم 02

نموذج مقرر للترخيص بمنح الامتياز في إطار

أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483

الملحق رقم 03

نموذج عقد إمتياز في إطار أحكام المرسوم

التنفيذي رقم 483-97

أولاً: المصادر

القران الكريم

1- المؤلفات :

- الترمذي، سنن الترمذي، كتاب الأحكام، باب ما ذكر في إحياء الأرض، رقم الحديث : 2073.
- 2- القوانين و الأوامر و المراسيم والقرارات

- دستور سنة 1976

- الأوامر:

- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية ج ر العدد رقم 73 لسنة 1971 .
- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 لسنة 1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 ج ر عدد 31 لسنة 2007.
- الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، عدد 82 ، لسنة 1995.

- القوانين

أ/ العضوية:

- القانون العضوي رقم 01-98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه و عمله، ج ر عدد 39 لسنة 1998. لقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج ر عدد 21، لسنة 2008.

ب/ العادية :

- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجيازة الملكية الفلاحية العقارية ، ج ر العدد 34 ، لسنة 1983.
- القانون رقم 84 / 12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، المعدل و المتمم، ج ر عدد 26 لسنة 1984
- القانون المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر عدد 72 لسنة 1984

- الصادرة في 31 ديسمبر 1984 .
- القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ، ج ر عدد 50 لسنة 1987.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 ، لسنة 1990.
- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم ، ج ر عدد 52 ، لسنة 1990 .
- القانون رقم 04-03 المؤرخ في 23 جويلية 2004 ، المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 41، لسنة 2004 .
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-10-2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، لسنة 2010.

- المراسيم:

- المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 ، ج ر عدد 30 لسنة 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 83/724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، لسنة 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 86/222 المؤرخ في 2 سبتمبر 1986 ، المتضمن إنشاء محافظة لتنمية الفلاحة يف المناطق الصحراوية، ج ر، عدد 36 لسنة 1986.
- المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ، ج ر عدد 60 ، لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 06/07/1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كيفيات اكتسابها ، ج ر العدد 51 ، سنة 1992.
- المرسوم التشريعي رقم 93/18 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994

- ج ر عدد 88، لسنة 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 174/94 المؤرخ في 1994/06/22 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز و استغلال و صيانة أجهزة الري في المساحات المسقية ، ج ر عدد 44، لسنة 1994.
- المرسوم التنفيذ رقم 301/96 المؤرخ في 1996/09/15 المحدد لكيفيات تسعيرة مياه الشرب و الصناعة و الفلاحة و التطهير و كذلك التعريفات المتعلقة بها ، ج ر عدد 56 لسنة 1996.
- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ، و أعبائه و شروطه المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 ، ج ر عدد 83 لسنة 1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 1998/11/23 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و اعبائه و شروطه ، ج ر عدد 88 لسنة 1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 87/2001 المؤرخ في 2001/04/05 يحدد شروط و كيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 05 من القانون رقم 48-12 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم، ج ر العدد 20 لسنة 2001.
- **القرارات :**
- القرار المؤرخ في 14 ماي 1984 المحدد لنموذج عقد ملكية الاراضي التنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 35 لسنة 1984.
- القرار الوزاري المشترك (المالية، الفلاحة و الصيد) رقم 07 المؤرخ في 26 ماي 1985 ليحدد كيفيات الإستفادة من هذه القروض التي يئتمرها بنك الفلاحة و التنمية الريفية لتمويل عمليات استصلاح الأراضي في إطار القانون 18/83.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29 المحدد لتشكيلة و عمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

- المناشير:
- منشور وزاري مشترك مؤرخ في 07 ماي 1985 المحدد لكيفيات الاستفادة من القروض البنكية لتمويل مشاريع الاستصلاح .
- المنشور الوزاري رقم 570 المؤرخ في 14 ديسمبر 1992 المتعلق بإنشاء محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية ،وزارة الفلاحة.
- المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 8 أبريل 1984- وزارة الفلاحة.
- المنشور الوزاري المشترك ، رقم 318 المؤرخ في 22 سبتمبر 1998 ، المتعلق بتحديد تشكيلة و عمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق الامتياز.
- المنشور الوزاري رقم 323 المؤرخ في 1999/06/29 المتعلق بكيفيات انجاز برامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز .
- مجمع النصوص المتعلقة بكسب الملكية العقارية الفلاحي، المؤرخ في 8 أبريل 1984، وزارة الفلاحة.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 102 المؤرخ في 08 يونيو 2011، المتعلق بالتأمين العقاري للمستثمرين الفلاحيين، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.
- التعليمات الوزارية المشتركة (الداخلية و الجماعات المحلية، المالية ، الفلاحة و التنمية الريفية) رقم 162، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية.

ثانيا: المراجع

- الكتب
- حمدي باشا عمر ن ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر ، 2008.
- سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطني في التشريع الجزائري، طبعة 2010، دار الخلدونية ، الجزائر، 2010.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2017.
- ليلي زروقي ، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الثانية ، 2001 .
- ليلي زروقي عمرحمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام ،الجزائر. دار هومة. 2018 .

- مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012، دار الخلدونية، الجزائر، 2012 .
- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر ، 2010.

1- الأطروحات والرسائل:

أ- الأطروحات

- حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2017/2016.
- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2018/2017 .
- كامل طروب، إحياء الموات في الفقه الإسلامي و التشريعات العربية الحديثة ، أطروحة دكتوراه ، فرع الشريعة و القانون، قسم العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية و العلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013.

ب -الرسائل:

- راضية فريدة بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009.
- سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001.
- فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل القانون 90-25، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005/2004.
- ليلي لبيض ، عقد الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري و الزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005/2004 .
- محمد العلوي، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين إكتساب الملكية و منح حق الامتياز، رسالة ماجستير، جامعة ورقلة، 2009/2008.

- محمد يزيد قروي، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي، رسالة ماجستير، تخصص، القانون العقاري، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي 2015/2014.

3- المقالات:

- أحمد جبوري، الأملاك الوطنية الممنوحة في إطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه العقاري مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 07 ، جامعة البليدة، 2015.
- محمد لمين سلخ ، انعكاسات نظامي الاستصلاح و الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 5 ، جامعة البليدة 2 ديسمبر 2015 .
- نعيمة حاجي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية العدد 16، جامعة تبسة، ديسمبر 2018.
- وسيلة شريط، سياسة إحياء الأرض الموات في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري، مجلة الشريعة و الاقتصاد، العدد 04، جامعة الامير عبد القادر قسنطينة.

5 – الأحكام و القرارات القضائية :

- ملف رقم 228753، قرار بتاريخ 2002/04/24، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، لسنة 2002

والمرسوم رقم 83 - 724 المؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1404 الموافق 10 ديسمبر سنة 1983

رقم مع الدفتر الاجدى للمقود
الإدارية لسنة 19..... تلقى الوالي يوم
الف وتسعمائة و هذا العقد الإداري الذي
يشتمل على ما يأتي :

بيع :

مع الدولة الى مع يمثلها السيد والي ولاية ..
يساعده نائب مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون
العقارية للسيد

تعيين العمارة :

الأراضي

أصل الملكية :

ان العمارة المتنازل عنها في عملية البيع ملك
الدولة بمقتضى

بدء حيازة الملكية :

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

السعر :

تمت عملية البيع هذه لقاء الدينار الرمزي
الذي دفع الى صندوق قابض أملاك الدولة.

التكاليف والشروط :

1 - يخضع هذا البيع خضوعاً صريحاً لجميع
أحكام القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت
سنة 1983 والمرسوم رقم 83 - 724 المؤرخ في 10
ديسمبر سنة 1983، لاسيما مايتعلق منها بتنفيذ
عمليات الاستصلاح.

2 - يتبع هذا البيع شرط بطلان يتمثل في
انجاز برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات

قرار مؤرخ في 13 شعبان عام 1404 الموافق 14 مايو
سنة 1984 يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي
المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية
الفلاحية.

ان وزير المالية،

- بمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في
4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983
والمتملق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 724 المؤرخ في
5 ربيع الأول عام 1404 الموافق 10 ديسمبر سنة 1983
الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83 - 18
المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة
الملكية العقارية الفلاحية لاسيما المادة 15 منه،

يقرر مايلي :

المادة الاولى : يحدد نموذج عقد ملكية
الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الأملاك
العقارية الفلاحية طبقاً للملحق المرفق بهذا
القرار.

المادة 2 : ينشر هذا القرار في الجريدة
الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية
الشعبية.

حرر بالجزائر في 13 شعبان عام 1404 الموافق
14 مايو سنة 1984.

عن وزير المالية

الامين العام

محمد طرباش

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية

عقد بيع

(تطبيقاً للقانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي
القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983)

ابتداء مع الشروع فى العيافة التى يوافق عليها
الوالى قانونيا بقراره.

لا يمكن بحال مع الاحوال اثناء السنوات
الخمس هذه أن تنقل ملكية الاراضى المبعة قصد
الاستصلاح بمقابل أو مجانا الا عن طريق
الوراثة أو فى حالة عجز المالك الثابت قانونا عن
متابعة عمل الاستصلاح.

وكل مخالفة للاحكام السابق ذكرها ينتج
عنها فسخ البيع.

ويفسخ البيع عن طريق القضاء.

3 - تستثنى مع التنازل الاملاك التابعة
للدولة مهما يكن نوعها التى لاتقبل البيع أو التى
لا يمكن أن تنشأ عنها حقوق عينية أو شخصية
طبقا للتشريع المعمول به.

المصاريف والحقوق :

يتحمل المشتري جميع مصاريف هذا العقد
والمصاريف التى تترتب عليه وكذلك الحقوق
والرسوم الواجبة الاداء.

التصريح :

حرد العقد فى وثيقة اصلية ونسختين منها،
تبقى واحداها فى المحفوظات العقارية وتسلم
الثانية للمشتري بعد أن قرأها المشتري ووقمها
يحضر نائب المدير المكلف بشؤون املاك الدولة
والشؤون العقارية.

حرد وأبرم فى اليوم والشهر والسنة
المذكورة أعلاه.

المشتري
نائب المدير المكلف
بشؤون املاك الدولة
والشؤون العقارية
السوالى

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إدارة أملاك الدولة

إيناع	في..... رقم..... جزء.....	أبوة
-------	------------------------------	------

وزارة المالية	خاص بالمحافظ
مديرية أملاك الدولة لولاية الجلفة مصلحة العمليات العقارية و الخبوة مكتب العقود الإدارية و المنازعات والتق...../2001/س.م	
عقد إمتياز إن مدير أملاك الدولة	
<p>بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المنطبق بترقية الإستثمار. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كيفية ذلك. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بضبط شروط تعيين وتحديد المناطق الخاصة</p> <p>بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح الأراضى التابعة للأملاك الخاصة للدولة الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار.</p> <p>بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-475 المؤرخ في 08 ديسمبر 1997 بتدقيق وبتنفيذ إمتياز المنشآت والهيئات الأساسية للسفري الفلاحيين الصغار والمتوسط. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كيفية منح إمتياز فتح أراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستثمارية وأصنافه وشروطه المعتمدة والمتمم.</p> <p>بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 318 المؤرخ في 22 سبتمبر 1998 الذي يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق إمتياز قطع أرضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة</p> <p>بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 87 المؤرخ في 23/02/1999 المتعلق بتحديد محسنة إستصلاح الأراضي للكتان بـ..... - تدريس..... ولاية الجلفة</p> <p>بمقتضى مقرر رقم 14 المؤرخ في 03/01/1999 المتضمن تأجيل مشروع تدول- سد رحال ولاية الجلفة للتحويل من الصندوق الخاص لإستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز.</p>	

بمقتضى منقضي اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لدى إمتياز قطع أرضية التابعة للأراضي
الوطنية الخاصة التابعة للولاية رقم 02 المؤرخ في 1999/02/20
بمقتضى مقرر رقم المؤرخ في 2000/08/01 المتضمن الترخيص بمنح الإمتياز على
قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية في المصالحات الإستصلاحية
بمقتضى دفتر الشروط رقم المؤرخ في الممضي من طرف العامة للإمتياز
الفلان والفلانة

المادة الأولى

المادة الأولى

- المادة الأولى / منح لفائدة السيد /

الواقعة بالمجرب رقم (06) بلادي دوار تطهينة بالمحيط المسمى ملاقسة (.....)

تحت رقم بلادي ملاقسة

و المقيدة بسجل الإحتواء رقم 01 حجم 02 المساحة 353 مقتضية أملاك الدولة بمساحة

الحدود :

من الشمال :

من الجنوب :

من الشرق :

من الغرب :

حسب المخطط الطبوغرافي رقم : بتاريخ

المعد من طرف :

- المادة الثانية / منح هذه القطعة لانشاء على قاعتها مشروع إستصلاح السمك في تصريح المترشح
والمودع لدى العامة للإمتيازات الفلاحية أو حسب برنامج الإستصلاح المعد من طرف مدير المشروع ، كما
يمنح أن تستعمل كسبل القطعة أو جزء منها المنوع إمتيازها لأغراض غير تلك التي
إنشأ عليها الإمتياز

المادة الثالثة / تحدد مدة المنح ب عشرون سنة (20) و يمكن أن تمدد ، كما يمكن أن تتحول إلى تنازل

تحت الشروط المحددة في دفتر الشروط الملحق بمرسوم رقم 57/97 المؤرخ 13/12/97

- المادة الرابعة / المستفيد ملزم بدفع إلى صندوق مفتش أملاك الدولة بنصف
 آتوة سنوية تُقدر بـ:.....
- إيت داء م ن :
- المادة الخامسة / إن المستفيد ملزم بدفع الطوق المترتبة عن هذا العقد و المتعلقة بالتسجيل و الإشهار لدى
 صندوق مفتش أملاك الدولة من إقليم
 المادة السادسة / إن المستفيد يجب أن يكون على إطلاع بالمواد و الشروط العامة و المحددة في دفتر الشروط
 المذكور في الم ادة الدائ ة آ لاه .

الأحكام والشروط

تعريف الامتياز

المادة 01 : الامتياز

الامتياز هو العقد الذي تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة ، حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية
 الخاصة، لكل شخص طبيعي أو سنوي ، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهبية.
 المادة 02 : التزامات صاحب الامتياز .

يلتزم صاحب الامتياز بإنجاز برنامج الاستصلاح في الأجل المرجعية المحددة في دفتر الشروط الممضي من
 طرفه و العامة للامتيازات الفلاحية ، و يتعين عليه أن يرخص بالبور لكل هيئة متخصصة تابعة للإدارة
 المحلية الفلاحية قص التقويم دوري لعمليات الاستصلاح .
 يلتزم صاحب الامتياز بتوفير الأموال الضرورية لأجل عمليات الاستصلاح بصرف النظر عن عمليات الدعم
 و المساعدة التي تقدمها له الدولة ، يتعين على صاحب الامتياز أن يمثل للتنظيم الساري المقبول فيما يتعلق
 بعمليات جلب المياه ، وعلى الخصوص الحصول على رخصة الاستغلال التي تسلمها المصالح المختصة .
 المادة 03 : الشروع في الإنتفاع .

تم حيازة قطعة الأرض بترخيص من مدير الأملاك الوطنية في الولاية مباشرة بعد تبليغ مقرر منح الامتياز
 و ثبت تاريخ سريان الإنتفاع بناء على محضر ، و يشكل نقطة الإنطلاق في الامتياز .
 إن مدة إنجاز برنامج الاستصلاح هي تلك التي يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة الذي تعينه وزارة
 الفلاحة و الصيد البحري ، و يمكن أن يمدد الأجل في حالة القوة القاهرة لمدة مساوية لتلك التي أصبح يستحيل
 فيها على صاحب الامتياز الوفاء بالتزامات
 لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تشكل الصعوبات المالية حائسة من حسابات القوة القاهرة .
 المادة 04 : مدة الامتياز و تجديده و تحويله إلى تنازل .

يستمر من 20 إلى 40
 يمكن صاحب الامتياز أن يحصل على ما يأتي شريطة الإنجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح المحدد :
 - إما تجديد الامتياز بناء على تقديم طلب مكتوب إلى مدير أملاك الدولة في الولاية المختصة إقليميا لمدة قبل
 إنهاء الامتياز ، و لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يجدد الامتياز ضمنا .

و إما تحول الإمتياز إلى تنازل بالتراضي عن قطعة الأرض الواقع عليها الإمتياز في كل وقت بعد الإمتياز من المشـ روع المعايـ ر قانونـ

المادة (05) : التنازل بالتراضي عن قطعة أرض موضوع الإمتياز .

يتم التنازل بالتراضي لصاحب الإمتياز عن قطعة الأرض موضع الإمتياز وفق الإجراءات و الشروط المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها . تثبت العملية بعقد إداري تحرره مصالح أملاك الدولة ، يستند إلى الإنجاز الفعلي و الكامل للبرنامج المسجل للإمتياز و يبين حدود القطعة المستعملة حقيقة و المستخدمة فعلياً كترابح و منافذ . لا تحول لصاحب الإمتياز إلا القطع المعنية في التصميم المرفق بالعقد ، و يفسخ الإمتياز بالنسبة للقطـ الأرضية غير المستعملة و يعاد إنماجها في الأملاك الوطنية التابعة للدولة .

المادة (06) : الشروط المالية للإمتياز .

تتسم الموافقة على الإمتياز بالشروط المالية المحددة في المادة 10 من المرسوم رقم 483/ 97 المـ رـ 15/12/1997

يترتب على هذا الإمتياز دفع آتورة سنوية حسب الشروط الأتيرة
01 - قطع الأراضي الواقعة في المناطق النوعية كما هي محددة في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المـ رـ 17/10/1994

- بالدنيازمزمي خلال المدة التي تعطي لصاحب الإمتياز لإكمال إنجاز برنامج الإستثمار
- بدفع آتورة خلال المدة الباقية

02 - قطع الأراضي الواقعة في المناطق غير النوعية
- بدفع آتورة تحدد من طرف إدارة أملاك الدولة طبقاً للتنظيم الساري المفعول
تدفع كل آتورة عندما تصبح واجبة الدفع كل سنة و مسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً و يمكن أن تكون موضوع مراجعة في إطار التشريع الساري المفعول
يتم التحصيل بجميع الطرق القانونية في حالة التأخر من دفع قسط مستحق
المادة 07 : الضرائب ، الرسوم و المصاريف الأخرى .

يتحمل صاحب الإمتياز الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها قطعة الأرض موضوع الإمتياز طيلة مدة الإمتياز ، يستجيب صاحب الإمتياز بسداد أي إيدأء أو تحفظ إيدأء من تاريخ المشروع في الإنتفاع لكل الأعباء و التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يتـ رـ
المادة 08 : الضمانات .

يفترض أن صاحب الإمتياز تعرف على قطعة الأرض موضوع الإمتياز معرفة تامة و يأخذها على التمام التي هي عليها يوم جيازتها دون أن يقوم بأي تنظلم ضد الدولة لأي سبب كان ، و لا يمكنه تقديم أي إعتراض لاسيما فيما يتعلق بحالته الأرض و باطن الأرض
المادة 09 : المسؤولية .

لا تتدخل الدولة في أي محضر أو أية دعوة تكون مقامة من صاحب الإمتياز ، أو ضده لإستعماله قطعة الأرض موضوع الإمتياز ، و في كل الأحوال و لأي سبب كان لا تكون الدولة مقامة في الخصام ولا تكـ مطالبـ بأي ضـ مان ، إلا في حالة ما إذا إعتدى على مضمون حفيها ، و يجب على صاحب الإمتياز أن يـ مانح الإدارة بكل إضطراب قد يـ

المادة 10 : الإرتفاقات .

يتحمل صاحب الإمتياز الإرتفاقات السلبية التي تتفعل قطعة الأرض موضوع الإمتياز وينتفع بالإرتفاقات الإيجابية .

المادة 11 : الأشياء الفنية و الأثرية .

تحتفظ الدولة طبقا للتشريع الساري المفعول بملاكية الأشياء الفنية و الأثرية ، و فن العمارة ، و الكسوز و الأوسمة و النقود القيمة ، و البنائيات التاريخية العتيقة ، و المناجم ، و الثروات المنجمية و طبقات الصفات التي قد تكتشف في قطعة الأرض موضوع الإمتياز .
و في حالة اكتشاف من هذا النوع ، يجب على صاحب الإمتياز أن يبلغ فوراً مصالح أملاك الدولة تحت طائلة التعويض عن الأضرار .

المادة 12 : الإيجار من الباطن ، التنازل .

لا يمكن لصاحب الإمتياز خلال مدة إنجاز برنامجه التأجير من الباطن أو التنازل عن حقه في الإمتياز تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية ، غير أن هذا المنع يمكن رفعه في حالة القوة القاهرة أو عندما يكون صاحب الإمتياز في وضعية استحالة قصوى لتابعة أشغال الإستصلاح ، و تؤهل السلطة المأخوذة الإمتياز وحدها تقدير مثل هذه الحالة ، و يمنع عليه صراحة تحت طائلة الفسخ إستعمال كل قطعة الأرض موضوع الإمتياز أو جزءا منها لأغراض غير تلك التي منسج الإمتياز من أجلها .

المادة 13 : الرهن العقارى .

يستطيع صاحب الإمتياز رهن الحق العيني الذي يعطيه إياه الإمتياز كضمان للقروض التي يمكن له أن يطلبها من هيئات القرض لتمويل مشروعه المعتمد إنجازها على قطعة الأرض موضوع الإمتياز ، و يلحق الرهن كذلك البنائيات المختل تشييدها .

المادة 14 : وفاة صاحب الإمتياز .

يستفيد الورثة أو ذو الحقوق من التمسك ببقاء الإمتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الإمتياز .

المادة 15 : فسخ الإمتياز .

يمكن فسخ الإمتياز :

- في كل وقت بطلب من الطرف الآخر .
- بمبادرة من صاحب الإمتياز على أن يقوم بإشعار مسبق مكتوب مدة (06) أشهر .
- بمبادرة من الإدارة ، إذا لم يحترم صاحب الإمتياز الإلتزامات المفروضة عليه و على الخصوص تلك المتعلقة بإنجاز برنامج الإستصلاح وفقا للشروط و الأجزاء المحددة .
- و في الحالة الأخيرة يجرى الفسخ بالطرق القضائية بغاية مدير أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا وذلك بعد إخطارين يتم إرسالهما لصاحب الإمتياز برسالة موصى عليها بالإستلام وبتعيين مؤرخ جارى و نسي الأخيرة يكون لصاحب الإمتياز الحق في سحب مسدود الإمتياز .
- الوطنية ، يعادل مبلغ الأشغال المنجزة قانونيا من أموال صاحب الإمتياز الخاصة مع طرح 10 % بعنوان مقابل التعويض عن الضمير تتفعل كتعويضات عن الفسخ الإمتيازات و الرهون التي تتفعل القطعة الأرضية و بنائيات صاحب الإمتياز العاجز عن الوفاء .

المادة 16 : مصير البنائيات . . .

يلتزم صاحب الإمتياز بأن يترك عند نهاية الإمتياز أو فسخه القطعة الأرضية التي كانت موضع إمتياز لغادته و كذلك كل البنائيات و التجهيزات الأخرى في حالة صيانة جيدة ، و يسلمها للدولة خالية من إمتيازات أو رهون عقارية أو أي حق عقارية أخرى

المادة 17 : العقد الإداري.

تتولى إدارة الأملاك الوطنية تحرير العقد الإداري اعتمادا على دفتر الشتر العامة إذا و يجب أن يتضمن البنود و الشروط الخاصة بكل إمتياز

التنصيص

حرر هذا العقد في أصل واحد و فني نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد الإمتياز و التوقيع عليها بحضور مدير أملاك الدولة للولاية

مدير أملاك الدولة لولاية الجزائر

المستفيد

التصوير :

مكتبا :

مصحف في :

الحقوق المحصلة :

حسب الرصيد :

كلمات مشطوبة على أنها ملغية :

السطور كاملة:

البيانات:

الأرقام:

الكلمات:

أنا الموقع أسفل السيد /..... مدير أسلاك الدولة لولاية الجلفة أشهد أن هذه النسخة

صورة مراجعة و مطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة الإشهار العقاري و أشهد أيضا أن هوية

المشترى في هذه الوثيقة كما هي مبيّنة تحت الأسماء قد تم إثباتها لدي .

مرو بالجلفة في:

مدير أسلاك الدولة لولاية الجلفة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
مديرية أملاك الدولة
ولاية الجلفة

مقرر رقم
يتضمن الترخيص
تابعة للأملك التي
مؤرخ في
بمنح الإمتياز على قطعة أرض
في المساحات الإستصلاحية

إن مدير أملاك الدولة

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990
- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991
- والعلمة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفيات ذلك
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994
- المناطق الخاصة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994
- للأملك الخاصة للدولة الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-475 المؤرخ في 08 ديسمبر 1997
- الإسمية للري الفلاحي الصغير والمتوسط.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997
- أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 أكتوبر 1998 الذي
- الخاصة بدراسة ملفات المترشحين لحق إمتياز قطع أرضية التابعة للأملك
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم المؤرخ في
- إستصلاح الأراضي الكائن بـ: ولاية الخلفة.
- بمقتضى مقرر رقم المؤرخ في المقصود
- الجلسة التمويل من الصندوق الخاص لإستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز
- بمقتضى محضر اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق إمتياز
- الخاصة التابعة للدولة رقم المؤرخ في
- بمقتضى مخطط المصيح رقم/..... المؤرخ في/.....

إستصواب

المادة الأولى: يرخص للمدعي /
تابعة للأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بقدرة منها
تكملة وتسيير الإستصلاح الواقع بـ:
المادة 02: يتم هذا القرار بمقتضى إمتياز عدد لترتيب الشروط من طرف

المعلمين