

لقد سعت الجزائر منذ الاستقلال إلى إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة بديلة عن الموروث الاستعماري، وكان ذلك من خلال تبني إجراءات قانونية وتنظيمية وهيكلية بدءا بالإصلاح الزراعي والتسيير الذاتي، مروراً بقانون الثورة الزراعية ثم حق الانتفاع الدائم وأخيراً تمت صياغة قانون جديد والمتمثل في قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت سنة 2008، والذي يعتبر مهذا أساسياً للقانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، حيث تم تحويل حق الانتفاع الدائم الذي كان معمول به في القانون 87-19 إلى حق امتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، كما يوضح آليات استغلال المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، حيث تم اعتماد عقد الامتياز كآلية لاستغلال هذه الأراضي و الذي يشكل نمطا حصريا لاستغلالها، ونظام يتميز بخصائص وسمات كثيرة مما يستوجب دراسته.

كما أصدر المشرع القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، حيث جعل من استصلاح الأراضي كسبب من أسباب اكتساب الملكية.

المبحث الأول: عقد منح الامتياز في إطار القانون رقم 10-03

لقد تم تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك لوطنية الخاصة، حيث تم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، هذا الأخير نص عليه القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي¹، وذلك من خلال نص المادة 17 منه، وبعد ذلك صدر القانون رقم 10-03 الذي جاء ليتم قانون التوجيه الفلاحي، حيث نص في مادته الثالثة على أن: "الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية".

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.

أولاً: التعريف الفقهي:

لقد تناول العديد من الفقهاء موضوع الامتياز، محاولين إيجاد تعريف شامل له، ومن بين هذه التعاريف سنتطرق إلى ما يلي:

أ. **تعريف الدكتور: سليمان الطماوي:** " الامتياز عقد إداري، يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي تضمنها عقد الامتياز² "

ب. **تعريف الدكتور عصمت عبد الله الشيخ للامتياز:** " الامتياز اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات، بمقتضاه يتعهد بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته، وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة، وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين بالمرفق³."

1- انظر القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية رقم عدد 64.

2 - سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص 106.

3 - عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثالثة، جسور للنشر و التوزيع، المحمدية - الجزائر، 2011، ص 97.

ج. تعريف الأستاذ دولوبادار Delaubadaire:

« La concession de service public est une convention par laquelle une collectivité publique (le concédant) charge une Entreprise privée (le concessionnaire) de faire fonctionner le service public à ces frais et risque en se rémunérant par des redevances perçues sur les usages »

د. **تعريف الدكتور ناصر لباد:** وعرف جانب من الفقه في الجزائر عقد الامتياز على أنه: " عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله و أمواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العام يتقاضى صاحب الامتياز مبلغا ماليا يحدد في العقد و يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"¹.

ثانيا: التعريف القضائي: لقد تضمن قرار مجلس الدولة الجزائري في 03 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: " إن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل باستغلال مؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"².

ثالثا: التعريف القانوني:

الأصل أن المشرع يعزف عن إعطاء تعريف للمصطلحات القانونية، تاركا هذه المهمة للفقه والقضاء، غير أنه وبالرجوع لبعض القوانين نجدها قد عرفت الامتياز، كالمادة 04 من الأمر 96-13 المؤرخ في 15 يونيو 1996³ والمتضمن قانون المياه: " يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية ".

1 - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 221.

2- مجلة مجلس الدولة، العزقة العقارية قرار رقم 11950 صادر بتاريخ 2004/03/09، العدد 5.1004 ص 57.

3 - الأمر 96 - 13 المؤرخ في 15/06/1996 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في

1996/06/16، ص 61.

كما عرفت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997¹ كما يلي: " الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبالية والسهبية ".

كما جاء في المادة الثانية من القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في 03 أوت 2008 مايلي: " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية "2.

وجاء في القانون رقم 10 - 03³ تعريف الامتياز في المادة 04 منه: " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية " وما تجدر الإشارة إليه من التعريف الأخير، أنه جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة 02 من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه نص على أهم عناصر الامتياز.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

أولاً: عقد الامتياز منشئ لحق عيني: تبعا لنص المادة 12 من القانون 10-03 نجد أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية، ويخول لمن تقرر له حق استعمال واستغلال العقار المنتفع به، فتقرير حق الانتفاع يجرّد الملكية من جانبها المادي والمتمثل في حق الاستعمال وحق الاستغلال، وتختلط سلطة الاستعمال والاستغلال في حالة الأراضي الفلاحية، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة

1 - المرسوم التنفيذي 97 - 483 المؤرخ في 15/12/1997 يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، الجريدة الرسمية عدد 83 ص 16.

2 - انظر المادة 02 من القانون رقم 08-16، السابق ذكره.

3 - أنظر المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 46 ، المؤرخة في 18 أوت 2010 ، ص4.

مالكه، حيث يراعي في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع، وعلى هذا الأخير أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها، وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة، وللمالك أن يعترض عن أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا رأى أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بإسقاط الحق، وهذا ما أكدت عليه المواد 844 وما يليها من القانون المدني¹.

ثانيا: عقد الامتياز منشئ لحق محدد المدة و قابل للتجديد: فهذا الحق تمنحه السلطة المانحة لمدة لا تتجاوز (40) أربعين سنة، وللمستفيد الحق في طلب تجديد هذا العقد عند انتهاء المدة القانونية، ويكون ذلك قبل 12 شهرا من نهاية مدة العقد، ويودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، وبهذا تكون الدولة قد تخلت عن خاصية الديمومة التي كانت ممنوحة في ظل القانون 87 - 19 والأمر 71 - 73 المتعلق بالثورة الزراعية، ويتم تحديد المدة بموجب دفتر الشروط المعد من طرف الدولة بصفتها السلطة مانحة الامتياز.

ثالثا: عقد الامتياز يكون بمقابل إن حق الامتياز لا يمنح مجانا، بل يكون بمقابل يتمثل في إتاوة سنوية على صاحب الامتياز، و يحدد بموجب قوانين المالية³.

رابعا: عقد الامتياز قابل للنقل: عقد الامتياز قابل للنقل عن طريق التنازل والتوريث، كما أنه قابل للحجز عليه، فقط تجدر الإشارة أن الحجز يكون على الأملاك السطحية دون الأرض، كما يمكن رهن هذا الحق طبقا لأحكام القانون 10 - 03.

1 - بقر سلمى: النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي - حالة المستثمرة الفلاحية - مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - قانون أعمال - كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003، ص 82.

2 - تم تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة 2009 بصدور المرسوم التنفيذي رقم 09 - 339 المؤرخ في 2009/10/22 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ في 1996/02/24 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و هو مؤسسة عمومية مكلف بالتنظيم العقاري و يعمل تحت وصاية وزارة الفلاحة و التنمية الريفية، يتصرف بإسم و لحساب الدولة لتحقيق السياسة الوطنية للعقار الفلاحي، فهو يعمل على :

- تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- تسيير ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.
- ممارسة حق الشفعة لحساب الدولة.
- الرقابة على التحويلات العقارية الفلاحية و تشكيل بنك معلومات.

3 - انظر المادة 04 من القانون 10 - 03. السابق ذكره.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن عقد منح الامتياز.

إن هذا النوع كغيره من العقود، يرتب آثار في مواجهة أطرافه، حيث يتحمل كل منهما التزامات ويكتسب حقوق وفق ما جاء به القانون 10-03.

أولاً: آثاره بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز

أ- حقوق المستثمر صاحب الامتياز: منح القانون 10 - 03 والمرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 جملة من الحقوق لفائدة المستثمر الفلاحي من ناحية كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية و كذا توسيع دائرة التصرفات التي تسمح له بتطوير وتحسين مردودية الإنتاج الفلاحي.

- حرية التنازل عن حق الامتياز¹.

- حق تأسيس رهن.

- الحق في اكتساب عدة حقوق امتياز لأجل توسيع المستثمرة الفلاحية².

- الحق في تكوين مستثمرة فلاحية فردية³.

- الحق في إبرام عقود الشراكة⁴.

- الحق في الإنضمام إلى الجمعيات المهنية للفلاحين⁵.

1- أنظر المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79 مؤرخة في 2010/12/29.

2- انظر المادة 16 من القانون 10 - 03، و قد عرف المشرع المستثمرة من قطعة واحدة على انها: " كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى".

3- أنظر المادة 11 من القانون 10 - 03 السابق ذكره، والمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، الفقرة 02 - السابق.

4- أنظر المادة 21 من القانون 10 - 03 السابق ذكره.

5- أنظر المواد 50 - 53 من القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، السابق ذكره، والمنشور الوزاري المشترك رقم 1809، الفقرة 01، السابق ذكره.

ب- التزامات المستثمر صاحب الامتياز:

لقد أقر القانون 03-10 والمادة الرابعة من دفتر الشروط¹ المرفق بعقد الامتياز

مجموعة من الالتزامات نوضحها كما يلي:

- الإلتزام بالإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة².
- الإلتزام بالاعتناء بالأرض الممنوحة والعمل على إثمارها.
- المحافظة على استمرارية المستثمرة الفلاحية³.
- اكتتاب عقود التأمين⁴.
- دفع الأتاوى المنصوص عليها بالمادة 04 فقرة 01 من القانون 03-10.

ثانيا: أثار عقد الامتياز بالنسبة للجهة المانحة (الدولة):

أ-سلطة الدولة في ممارسة الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية⁵.

ب-الرقابة عن طريق ممارسة حق الشفعة⁶.

ج- رقابة الدولة عن طريق أدوات التوجيه الفلاحي⁷.

الفرع الرابع: طرق انتهاء عقد الامتياز:

أولا:النهاية العادية لعقد الإمتياز:

القاعدة العامة في العقود الإدارية أنها تنتهي وتزول بأسباب طبيعية وذلك لتحقيق

أهدافها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا.

وطبقا المادة 04 من القانون 03-10 فإن عقد الامتياز وباعتباره نوع من العقود

الإدارية فإنه ينتهي نهاية طبيعية وعادية، وذلك بتنفيذ ما تضمنه العقد وقيام صاحب

الامتياز بتنفيذ كل الالتزامات المترتبة عن العقد تنفيذا كاملا بانقضاء المدة المحددة في

1- دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة-الملحق الثالث الجريدة الرسمية عدد 79 صادر في:2010/12/29.

2- المادة 22 من القانون 03-10، السابق ذكره.

3- راجع المادة 24 من القانون 03-10.

4- مصطفى كحال المرجع السابق، ص 74.

5- القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل و المتمم للقانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 10.

6- جبروني خالد: المرجع السابق، ص 37 و 38.

7- انظر المادة 14 من القانون 08-16، السابق ذكره.

العقد في حالة عدم تجديده، أما إذا أراد التجديد فيجب عليه أن يعلن عن إرادته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط¹.

ثانيا: النهائية غير العادية لعقد الإمتياز:

تعرف النهائية أنها غير عادية أو غير طبيعية في حالة ما إذا كانت العقود الإدارية بصفة عامة لم تعد سارية المفعول حتى تنتهي مدتها وتتقضي انقضاء عادي لأسباب عدة باتفاق الطرفين، أو بقوة القانون كهلاك محل العقد أو بحكم قضائي كإخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية، كما تنتهي بالإرادة المنفردة للإدارة كجزاء توقعه على المتعاقد معها.

أما عقود الإمتياز المنصبة على العقار الفلاحي وحسب نص المادة 26 من القانون 10-03 فإنها تتفرد بحالات مميزة لانتهائها بطريقة غير عادية، وردت على سبيل الحصر وهي كآتي:

أ. **إرادة المستثمر صاحب الامتياز:** قد ينقضي عقد الامتياز قبل انقضاء المدة المتفق عليها، ذلك بناء على رغبة المستثمر صاحب الامتياز.

ب. **بتدخل الإدارة:** أجاز المشرع للدولة إنهاء عقد الامتياز بإرادتها المنفردة رغم عدم انقضاء مدة الامتياز المتفق عليها، ذلك عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 10-03.

وهذا الإنهاء يكون بفسخ عقد الامتياز، في هذه الحالة الفسخ يتم بالطريقة الإدارية من قبل إدارة أملاك الدولة، وتلجأ الدولة لفرض غرامة الفسخ لوضع حد لعقد الامتياز وإنهائه نهاية غير طبيعية قبل الأوان، وذلك بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره وانتهاء الأجل المحدد في الإعدار².

ويترتب على انتهاء عقد الامتياز مجموعة من النتائج نسردها كما يلي:

1- انظر المادة 14 من القانون 10-03 الفقرة 2، السابق.

2- راجع المادة 28 من القانون 10-03 المرجع السابق.

- استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية.
- التعويض عن الأملاك السطحية.

المطلب الثاني: إجراءات عقود منح الامتياز في إطار القانون 10-03:

الفرع الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم السائد في ظل القانون 87-19 إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 وفق إجراءات سيتم التطرق إليها كما يلي:

أولا : دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 على ما يلي: " تطبيقا لأحكام المادة 09 من القانون 10-03.

- يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية".
أ- مكونات ملف التحويل: يشمل ملف التحويل على ما يلي¹:

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول للمرسوم 10-326، على أن تملأ بشكل واف.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

- شهادة فردية للحالة المدنية.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.

- نسخة من مخطط رسم الحدود أو مستخرج مخطط مسح الأراضي².

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه، يتضمن جرداً محيناً للأملاك

المستثمرة، و على تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19.

1- أنظر المادة 03 من المرسوم 10/326 السابق.

2- و في حالة أن المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد الحدود، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين المخطط، وعملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أن أغلب الأراضي لم يتم مسحها، ولتسريع العملية صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11/09/2012 التي حثت على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد عملية المسح بنظام الشهر الشخصي على أن لا تتجاوز فارق المساحة 05% من المساحة الأصلية أي 20/01، والتي تقدر بالمساحة المرجعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة شركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أ- **أجال تقديم الملف:** لقد حددت أجال إيداع ملفات التحويل بـ 18 شهرا من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، و في حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدار عن طريق المحضر القضائي، ومدة كل إعدار شهرا واحدا، وعند انقضاء المدة يعتبر المستثمر أو ورثته في حكم المتخلفين عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وتسترجع الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية بكل الطرق القانونية من طرف إدارة الأملاك الوطنية، يمنح حق امتيازها طبقا لأحكام القانون 03-10.

ثانيا: الجهة المختصة بدراسة الملفات:

يقدم الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يقوم بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون 03-10، ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي¹، وإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية².

غير أنه، يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه دون الإخلال بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

و في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة³، و تتشكل هذه اللجنة من:

1 - د. بن رقية بن يوسف: كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10،

محاضرات أقيمت على طلبية الماجستير 2010/2011 - بن عكنون - الجزائر - ص 19.

2- أنظر المادة 06 من القانون 03/10، السابق ذكره.

3 - أنظر المادة رقم 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 السابق ذكره.

- مدير أملاك الدولة.
 - مدير الحفظ العقاري.
 - مدير المصالح الفلاحية.
 - مدير مسح الأراضي.
 - مدير التعمير و البناء.
 - مدير التنظيم و الشؤون العامة.
 - ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.
- ويمكن لهذه اللجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها.
- ونظرا لصعوبة تكفل هذه اللجنة بالملفات المطروحة أمامها والتساؤلات الكثيرة التي رفعها الولاية إلى الجهات المركزية لكون الملفات المطروحة أمام هذه اللجنة تمثل وضعيات خاصة أو تكون موضوع نزاع.
- وفي هذا السياق، ومن أجل وضع نظام موحد للتكفل بتلك الملفات الفلاحية، صدرت التعلية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 التي كان موضوعها معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.
- وبالرغم من صدور هذه التعلية والتسهيلات التي جاءت بها والتي سمحت بتأمين آلاف المستغلين الفلاحيين، فقد بقي العديد من الملفات عالقة على مستوى اللجان الولائية والتي لا تتوفر فيها عناصر التقييم الملائمة قصد دراسة جميع الحالات المسجلة، فقد صدرت تعلية وزارية مشتركة ثانية تحمل الرقم 1808 مؤرخة في 05 ديسمبر 2017 يتعلق موضوعها أيضا بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية، وقد انصبت التعليتين على ما يلي:
- أ- التنازل عن حق الانتفاع:** فمن بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية، تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الانتفاع وذلك إما:
- بواسطة عقد موثق معد في إطار التعلية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 و لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية.
 - إما بواسطة عقد عرفي.

يجب على اللجنة تسوية الملفات المعنية بتكريس الحق المكتسب بشرط استيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون 87-19 والقانون 10-03 واستغلاله الفعلي للأرض، في هذا الإطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل¹.
و في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية أمام العدالة سواء تم النطق بالحكم أم لا، فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.

ب- الحالات المتعلقة بالاخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية: فإن معالجة هذا النوع من الحالات تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو انتفاءها.

ب -01- مباني صالحة للمستثمرة: تتم التسوية بعد التأكد ميدانيا من أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.

ب -02- مباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: إسقاط حق المخالف أو المخالفين ومتابعتهم قضائيا.

ب -03- مباني مشيدة من طرف الغير (أجنب عن المستثمرة) إذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين، ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي².

ج- بالنسبة للملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق:

في هذه الحالة فقد تم إحصاء حالتين:

ج -1- في حالة عدم حياة الأشخاص المعنيين لقرارات استفادة لكن وردت أسماءهم في محاضر اجتماع اللجان الولائية: يجب تكريس حق المستثمر بشرط استيفاء هذا الأخير للشروط المحددة في القانون 87-19 والقانون 10-03 واستغلاله الفعلي للأرض.

1- أنظر الفقرة 01 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012.

2- أنظر الفقرة 02 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012.

ج-2- في حالة حيازة هؤلاء الأشخاص لقرارات استفادة لكن لا يستغلون أي أرض: في هذه الحالة يجب رفض ملف المعني¹.

أما التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 فقد أضافت الوضعيات التالية:

د- حالة إبرام المستغلين الأصليين اتفاق مع الغير: ويتعلق الأمر هنا بالحالات التي لجأ فيها المستغلين الأصليين الحائزين على عقود إدارية أو قرارات ولائية - قبل صدور القانون 10-03 إلى الشراكة مع الغير أو إيجار الأراضي للغير، بموجب عقود موثقة أو وكالات أو عقود عرفية، أين قام هؤلاء في جميع الحالات بالاستثمار في مجال المنشآت أو عملية الغرس.

ولمعالجة هذا النوع من الحالات، فإن اللجنة الولائية ملزمة بالأخذ بعين الاعتبار الحالات التالية:

د-1- انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ طلب التحويل أو التسوية: في هذه الحالة تسوى وضعية المستغل الأصلي شريطة أن يكون هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض.

د-2- العلاقة بين الطرفين سارية المفعول بعد تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية: في هذه الحالة يتم تسوية وضعية الشريك أو المستأجر أو الوكيل شريطة استيفاء الشروط المحددة في القانون 10-03 وأن يكون المستغل الشخصي والفعلي للأرض والاستثمارات.

في كلتا الحالتين، فإن اللجنة الولائية لا يمكنها البت إلا على أساس محضر معاينة معد من طرف محضر قضائي ومحضر تعده المصالح الفلاحية (مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية) يثبتان فيه هوية الطرف الذي يستغل الأرض فعليا وغياب دعاوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من أحد الأطراف المتنازعة.

ه- حالة اكتساب عدة حصص: في هذا الإطار، فإن الحالات التي يمكن تسويتها هي تلك المتعلقة بالمستغلين الذين يحوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة

1- أنظر الفقرة 03 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012.

مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة أحكام القانون 10-03¹.

أما في حالة حيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في القانون 10-03²، فإنه يتم التكفل بهذه الملفات وفق التنظيمات المتعلقة بالخرج من الشيوخ، ويتم البت في الملف من قبل اللجنة بالقبول ويتم تسليم عقد الامتياز عند الخروج من الشيوخ³.

أما الحالات الأخرى، المتعلقة بحيازة عدة حصص و التي لا تشكل قطعة واحدة لا يمكن تسويتها.

ثالثا: إعداد عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

بعد إيداع الطلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد أن يقوم بالدراسة وينظر إذا تطلب الأمر معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الملفات إلى اللجنة الولائية.

و حين اكتمال الملف، يرسله إلى مديرية أملاك الدولة ليتم إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر وبحصص متساوية.

الفرع الثاني: إجراءات امتياز الأراضي المتوفرة:

تبعاً للمادة 17 من القانون 10-03 والتي تنص على: "تمنح إدارة أملاك الدولة، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي، عن طريق الترشيح".

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 في مادته 25 على: "تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

إلا أن المادتين أحيالنا على التنظيم إجراءات الترشيح ومعايير اختيار المرشحين.

1- أنظر المادة 16 من القانون 10-03 السابق ذكره.

2- المادة 06 من القانون السابق.

3- المادة 11 من القانون السابق.

وفي هذا الإطار، فأول نص صدر هو المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، وكان بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، وهو بمثابة اللبنة الأولى في هذا النوع من الامتياز. فنجد في هذا المنشور المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات الذي حث على ضرورة الانطلاق في أقرب الآجال في إنشاء وتجسيد مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على أراضي غير مستغلة وتابعة للخواسب أو الأملاك الخاصة للدولة.

كما وضع المنشور - في شقه الثاني - إجراءات إنشاء المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المزمع إنشاؤها على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث قسم المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية إلى ثلاث (03) وضعيات¹. و في 19 نوفمبر 2015 جاء المنشور الوزاري المشترك رقم 927 المعدل والمتمم لبعض أحكام المنشور رقم 108 سالف الذكر، حيث تطرق على ترتيبات هامة من حيث تعيين المحيطات والمصادقة عليها من طرف اللجنة الولائية للتوجيه والتنمية الفلاحية، وكذا إجراءات دراسة الملفات وتحديد المؤهلين للحصول على الامتياز الفلاحي.

و آخر ما صدر في هذا الإطار، هو المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز كمفصل و محين لشروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي وإعادة ضبطها وفق متطلبات الانفتاح واللامركزية والشفافية، والذي سنفصل أحكامه في ما يلي:

أولاً: دور لجنة تنشيط و توجيه الإستثمار الفلاحي للولاية:

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

1- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011.

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

تجتمع اللجنة المذكورة أعلاه مرة واحدة (01) في الشهر على الأقل، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وبإمكانها الاستعانة بكل شخص أو هيئة من شأنها مساعدتها في أشغالها.

ثانيا: المحيطات موضوع الإمتياز:

أ- **تعيين المحيطات:** حيث يعين المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة المحيطات المقرر استصلاحها بناء على وفرة الأراضي وتأكيد ووفرة المورد المائي.

ب- **المصادقة على المحيطات وإنشاءها:** يعرض المدير الولائي المكلف بالفلاحة المحيط، بعد تعيينه على اللجنة المذكورة أعلاه قصد المصادقة عليه.

تأتي المصادقة على المحيط على أساس:

- رأي الوكالة الوطنية للموارد المائية غير المشروط مع توضيح المنسوب المائي الإجمالي للاستغلال (لتر/ثانية) وعدد الآبار المرخص بها والعمق المحتمل (متر طولي) لهذه الآبار العميقة.

- دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، تعد بأموال عمومية، ينجز هذه الدراسة المكتب الوطني للدراسات من أجل التنمية الريفية أو يصادق عليها في حالة ما إذا تم إنجازها من طرف مكتب دراسات آخر متخصص.

- حدوده على الخريطة.

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

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

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

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

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

ثالثا: انتقاء الراغبين:

1- بالنسبة للمشاريع الفلاحية المصغرة

- يجب على كل راغب في امتياز فلاحي في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز موجه للاستثمار، أن يكون ملفا يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مكان وجود المحيط، يتضمن طلبا مدعما بدراسة أولية ينجزها له مكتب متخصص.
- يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية استلام الملفات.
- تتولى دراسة الطلبات لجنة مختصة يرأسها رئيس الدائرة.
- بالنسبة لاختيار المرشحين، يجب أن تأخذ اللجنة في الحسبان قدراتهم التقنية والمالية مع اعتبار طبيعة المشروع المقدم ونجاعته ومن ثمة الأولوية الممنوحة إلى:
 - الفلاحين والمربين وأبناءهم الذين يعملون في مجال الفلاحة.
 - الراغبين المقيمين في مكان تواجد المحيط أصحاب تأهيل أو تكوين ذو علاقة بالفلاحة و تربية الحيوانات.
 - متخرجي التكوين الجامعي أو المهني في مجال الفلاحة.
- ترسل مداوات لجان الدائرة إلى الولاية المعنيين من أجل المصادقة.
- طبقا للمداوات المصادق عليها، تعد لجنة الدائرة و تبلغ مقررات تأهيل الاستفادة من الامتياز، بعد توقيعها من طرف الوالي إلى الراغبين المقبولين في اجل شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ المصادقة.
- يحدد مقرر تأهيل الاستفادة من الامتياز على وجه الخصوص:

- لقب و اسم المستفيد و تاريخ ولادته و كذا نسبه أو اسم الشركة عند الاقتضاء.
- المساحة المعنية و الموقع (مكان مسمى، مكان، بلدية، ولاية).
- تحديد القطعة.
- طبيعة المشروع.

يستدل بالمقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لا سيما البنوك.

2- بالنسبة لمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى:

- تودع الملفات لدى مديرية المصالح الفلاحية للولاية.
 - يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية استلام الملفات.
 - يقوم المدير المكلف بالفلاحة بدراسة الملف بالتشاور - عند الاقتضاء - مع مديريات الولاية و كذا كل هيئة معنية مباشرة بالمشروع (الوكالة الوطنية للموارد المائية، الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز ...)
 - يرسل مديرو المصالح الفلاحية الملفات إلى الولاية لدراستها في لجان ولائية.
 - فيما يخص اختيار المرشحين، يجب على اللجنة أن تأخذ في الحسبان القدرات التقنية و المالية للمرشحين.
- تتوج عملية اختيار المرشحين، بعد ترسيمها بمداولة اللجنة بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز كما هو مبين أعلاه و تبليغها عن طريق مديريات المصالح الفلاحية إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر ابتداء من تاريخ مصادقة الوالي و/أو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء.

رابعاً: ترسيم الامتياز:

يتم ترسيم الامتياز من خلال توقيع الراغبين المقبولين، وذلك على مستوى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دفاتر شروط تحدد حقوقهم وواجباتهم، ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليمياً قصد إعداد عقود الامتياز، على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم.

خامساً: إعداد عقد الامتياز:

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

- نسخة من مقرر التأهيل للاستفادة من الامتياز.
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
 - بطاقة شخصية للحالة المدنية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين.
 - تصميم طبوغرافي للقطعة موضوع المنح أو وثيقة مسح تعد بطلب من الراغب عندما تكون البلدية قد تعرضت للمسح.
- يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز و تسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات المذكورة أعلاه.

أحكام خاصة:

1. ترسل ملفات مشاريع الاستثمار الهيكلية و المندمجة التي تتعدى المساحة المذكورة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 و المودعة لدى مديريات المصالح الفلاحية للولاية إلى الوزير المكلف بالفلاحة مرفقة برأي دقيق للسلطة المحلية من أجل التثبيت.
 2. يمكن إيداع لدى الوزير المكلف بالفلاحة ملفات الاستثمار الهيكلي و المندمج الذي يتسم بطابع الخصوصية و الابتكار و يرغب في إنجازها مستثمرون وطنيون أو في إطار شراكة وطنية - أجنبية.
- في هذه الحالة، للوزير المكلف بالفلاحة أن يحدد دورية استلام الملفات، كما أن له أجل شهر واحد (01) من أجل إرسال الملفات - بعد التقدير - إلى الولاية المعنيين قصد المصادقة عليها في لجنة الولاية و إعداد مقررات تأهيل للاستفادة.

الفرع الثالث: عقد منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة لصالح هيئات عمومية

لقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 11-06¹ المؤرخ في 10 جانفي 2011 تطبيقا لأحكام المادة 19 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث يحدد هذا المرسوم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، وهذه الأراضي استثنائها المشرع صراحة في القانون 87-19 في المادة 04 منه، وفصل المرسوم عند تطرقه لكيفية استغلال هذه الأراضي بين نظامين للاستغلال حسب نوع المؤسسة العمومية الملحقة بها، فإذا كانت الأراضي ووسائل الاستغلال ملحقة بمؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعلمي وتكنولوجي وتقني²، يكون ذلك بناء على عقد تخصيص³، وذلك بعد إيداع المؤسسة بطلب التخصيص لدى الوزير المكلف بالمالية بعد اخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة، ويكرس التخصيص بعقد إداري تعده إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا⁴.

أما الأراضي الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية يكون بناء على عقد امتياز مقابل دفع اتاوة سنوية، فما هي شروط و كيفية منح الامتياز على هذا النوع من الأراضي:

أولاً: إجراءات إعداد عقد الامتياز:

بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و المؤسسات العمومية الاقتصادية، فإنها تودع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي يجب أن يتضمن:

1- المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011، يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 02 صادرة بتاريخ 12 جانفي 2011.

2- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 السابق ذكره.

3- مراد مسعي: عقود تسيير أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري - مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر - 2014، ص 45 و ما يليها.

4- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 السابق ذكره.

- الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة.
 - طبيعة الأملاك المعنية و قوامها¹.
 - الاستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي تحت التصرف.
- من خلال نص المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد كفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، نستنتج أن الطلب الذي يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يجب أن يتضمن ما يلي:
- وثيقة أنشاء هذه الهيئة العمومية و من يمثلها و عنوانها.
 - الدراسة المتعلقة بمهمة تطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية و البحث و/أو التكوين.
 - مخطط تحديد و تعيين الحدود و مستخرج مخطط مسح الأراضي.
 - قوام الأملاك السطحية طبقاً للنموذج المرفق بـ دفتر الشروط.
- و بعد دراسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للطلبات و إمضاء دفتر الشروط للطرفين و هما:
- الهيئة: ممثلة من طرف مديرها من جهة.
 - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً بمديره من جهة أخرى.
- يحول الملف لمديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً لإعداد عقد الامتياز الذي يمضى من طرف مدير أملاك الدولة فقط كما في باقي عقود الامتياز، لأن الهيئة المستفيدة قد أمضت على دفتر الشروط.
- و يخضع العقد لباقي الإجراءات مثل التسجيل و الشهر العقاري، ثم يعاد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تبليغه لصاحب الامتياز.
- و يجب أن يتضمن عقد الامتياز على البيانات التالية:

¹ - أنظر المادة 02 من دفتر الشروط: " تقع الأملاك الممنوحة في الامتياز في بلدية... ولاية... و تضم:
 - مساحة الوعاء الممنوح في الامتياز:.. هك...أر...سنتيار (طبقاً لمخطط التحديد و تعيين الحدود و مستخرج مخطط الأراضي المرفق بـ دفتر الشروط هذا.
 - قوام الأملاك السطحية (طبقاً للجرد المرفق بـ دفتر الشروط ".

- تسمية الهيئة المستفيدة.
 - موقع الأرض موضوع عقد الامتياز و مساحتها طبقا لمخطط تعيين الحدود و مستخرج مسح الأراضي.
 - قوام الأملاك السطحية - طبقا للجرد المرفق بدفتر الشروط - .
- و قد ألزم المشرع الهيئات و المؤسسات العمومية و الشركات العمومية التي تحوز أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بأي صفة كانت عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 06-11 في الجريدة الرسمية، إيداع طلب التخصيص أو الامتياز في أجل لا يتعدى ستة (06) أشهر .

الفرع الرابع: العقود الإدارية المتعلقة بالتعاونيات الفلاحية

أولاً: تعريف التعاونيات الفلاحية:

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996¹، حيث يعرفها بأنها شركة أشخاص مدنية لها مستخدمون و رأسمال متغيران، تتمتع بالاستقلالية المالية و الشخصية المعنوية، تؤسس على حرية الانضمام لها، يحدد هدفها بالاحتياجات المهنية لمنخرطيها، و لا تهدف إلى تحقيق ربح تجاري² .

أ. أشكالها: يمكن أن يكون للتعاونيات الفلاحية أربعة (04) أشكال:

- التعاونية الفلاحية للخدمات المتخصصة.
 - التعاونية الفلاحية المتعددة النشاطات.
 - تعاونية الاستغلال المشترك.
 - التعاونية الفلاحية حسب النوع.
- ب. إنشاء التعاونية الفلاحية: يثبت إنشاء التعاونية الفلاحية بعقد توثيقي رسمي، حيث يجب على الأعضاء المؤسسين قبل أي تأسيس، أن يعبروا عن رغبتهم للسلطات المختصة بموضوع الاعتماد قصد الحصول على اتفاق مبدئي، و يجب

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 المحدد للقواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 81 سنة 1996

² - انظر المواد 2-4-7 من المرسوم 96-459

على الجمعية العامة التأسيسية أن تصادق على القوانين الأساسية، و تنتخب أجهزة التسيير و تعين محافظ الحسابات¹.

ثانيا: عقود الامتياز المتعلقة بملكيات التعاونيات الفلاحية للخدمات و التموين المنحلة:

القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 و المتعلق بالتوجيه الفلاحي، تناول في القسم الثاني منه - التعاونيات الفلاحية - حيث منح إمكانية إنشاء تعاونيات فلاحية للمستثمرين الفلاحيين و ذلك بموجب عقد رسمي من أجل تحقيق جملة من الأهداف². أمام هذه الوضعية، وجب على التعاونيات الفلاحية التي انبثقت عن التعاونيات التي خضعت لعملية التصفية و إعادة تكييفها مع قانون التوجيه العقاري الجديد، و في هذا الإطار صدرت تعليمة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9610 مؤرخة في 25 نوفمبر 2010 متعلقة بكيفية التكفل بوضعية ممتلكات التعاونيات الفلاحية للخدمات و التموين المنحلة، و هو ما سنتناوله فيما يلي:

أ. **عقود الامتياز المتعلقة بممتلكات التعاونيات الفلاحية الحائزة على عقود ملكية:**

أ-01- عقود الملكية تشمل البنايات و الأرضية: في هذه الحالة تكون التعاونيات الفلاحية مالكة لمجمل العقار (بنايات + أرضية)، و بالتالي فان لمصالح الفلاحة وحدها النظر في طريقة استعمال هذه الأملاك (النشاط الممارس فيها)³.

أ-02- عقود الملكية تشمل فقط البنايات دون الأرضية: في هذه الحالة و بما أن التعاونية الفلاحية المعنية مالكة للبنايات و تستغل الأوعية العقارية المشيد عليها البنايات دون مقابل منذ عدة سنوات، فان مصالح أملاك الدولة ملزمة بالتكفل بوضعية هذه الأوعية العقارية عن طريق إعداد و تسليم عقود منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد.

1- انظر المواد من 49 الى 82 من نفس المرسوم

2- انظر المادة 53 من القانون 08-6، الجريدة الرسمية عدد 46

3- انظر الفقرة 01 من التعليمة رقم 9610 المؤرخة في 25 نوفمبر 2010 المتعلقة بالتكفل بوضعية ممتلكات التعاونيات الفلاحية للخدمات و التموين المنحلة.

ب. عقود الامتياز المتعلقة بممتلكات التعاونيات الفلاحية لم تحصل على عقود: في هذه الحالة تعتبر مجموع الممتلكات المحازة من طرف التعاونيات ملك للدولة، وبالتالي يستلزم التكفل بوضعية هذه الممتلكات في مجملها (بنايات و أرضية) لفائدة التعاونيات المستفيدة عن طريق منح امتياز غير قابل للتنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد¹.

ج. عقود الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية المحازة من طرف التعاونيات الفلاحية للخدمات و التموين: في الحالة التي تكون فيها هذه التعاونيات الفلاحية تحوز على أراضي فلاحية، فان هذه الأراضي يتم التكفل بها وفق شروط و كفيات القانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و بعد الرأي بالموافقة من طرف المصالح الفلاحية.

ثالثا: إعداد عقود امتياز التعاونيات الفلاحية

تكوين الملف: من خلال نموذج عقد الامتياز يتضح أن الملف يتكون من:

- القانون الأساسي للتعاونية .
- التصريح بالاكنتاب.
- مقرر الاعتماد.
- محضر جلسة الجمعية العامة غير العادية للتعاونية الفلاحية.
- تقرير تقييم الأملاك معد من طرف مصالح أملاك الدولة الذي يضمن تحديد الاتاوة و تحديد قيمة المنشآت و البنايات.
- طلب إعداد عقد امتياز موجه إلى المصالح الفلاحية.
- الرأي بالموافقة الصادرة عن مديرية المصالح الفلاحية.
- مستخرج مسح الأراضي المعد من طرف مصالح مسح الأراضي بالنسبة للعقارات الممسوحة.
- مخطط تحديد الحدود.

يودع الملف لدى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحرير عقد الامتياز لفائدة التعاونية، و تقوم بعملية تسجيل و إشهار عقد الامتياز و يسلم إلى رئيس التعاونية.

1- انظر الفقرة 2-2 من التعلية السابقة

المبحث الثاني: عقد اكتساب الملكية عن طريق استصلاح الأراضي.

تهدف سياسة استصلاح الأراضي إلى تهيئة الأرض بكل الوسائل المتاحة لتنتم الزراعة في أحسن الظروف، فالجزائر انتهجت هذه السياسة منذ بداية الثمانينات من أجل الزيادة في المساحة الزراعية في الجزائر وتشجيعا للمواطن على خدمة الأرض، واستغلالها لرفع مستوى الإنتاج الزراعي لتحقيق الأمن الغذائي، وذلك بجعل الاستصلاح كسبب من أسباب اكتساب الملكية، وذلك بصدور القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية¹، والمرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18².

المطلب الأول : مفهوم الاستصلاح

الفرع الأول: تعريف الاستصلاح:

الاستصلاح يعرف بإحياء الأرض الموات كما جاء في الشريعة الإسلامية وهو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج الماء وتهيئة التربة³، وقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 08 من القانون 83-18⁴ "يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها".

ويعتبر هذا القانون تطبيقا لما يعرف في الشريعة الإسلامية بإحياء الأرض الموات، كما جاء في حيث الرسول صلى الله عليه وسلم "من أحيا أرضا ميتة فهي له" وقد استبعدت المادة 02 منه صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية قبل إلغاء النصوص التي تحكمه. ومعناه أن الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية

1- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية رقم 34 المؤرخة في 16 أوت 1983، ص 2045.

2- المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية رقم 51 المؤرخة في 13 ديسمبر 1983، ص 3216.

3- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 131.

4- أنظر المادة 08 من القانون رقم 83-18، السابق ذكره.

والحلفائية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها أدمجت في صندوق الثروة الزراعية. غير أن هذه المادة لم تحترم من طرف الإدارة إذ ثبت عند إرجاع الأراضي المؤممة أن أراضي مدمجة بحكم القانون في صندوق الثروة الزراعية منحت في إطار تطبيق هذا القانون.

وتستثنى أيضا من مجال تطبيق هذا القانون، وحسب المنشور لوزاري رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984 الصادر عن وزارة الفلاحة¹ وهي:

- الأراضي الغابية لأنها غير قابلة للتملك الخاص علما أنه يمكن الاستثمار والاستصلاح فيها طبقا لما ورد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-87 المؤرخ في 05 أبريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من قانون الغابات²، الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومي بكافة أنواعه، الأراضي الواقعة في المحيط العمراني، الأراضي الواقعة في المناطق السهبية باستثناء التي تتوفر فيها مورد المياه، الأراضي التابعة للقطاع الخاص، الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق الوطنية والحظائر الطبيعية، والأراضي التابعة للقطاع العسكري.

الفرع الثاني : تعيين الأراضي محل الاستصلاح:

وفقا للمادة 4 من القانون رقم 83-18³ تنص: " مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أرض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح".

الأراضي التي يشملها الاستصلاح حسب نص المادة الرابعة هي الأراضي التابعة للملكية العامة إن هذه الأراضي هي جزء من الأملاك الوطنية، والأملاك العقارية الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية تنقسم إلى قسمين :

1- المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984.

2- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 132.

3- أنظر المادة 04 من القانون رقم 83-18، السابق ذكره.

1. أراضي منتجة تم تخصيصها أو هي في اتجاه ذلك.

2. أراضي غير منتجة وغير مخصصة.

الفئة الثانية هي التي تدخل ضمن مجال القانون رقم 83-18 في ذلك الوقت نهج المشرع الجزائري نهج وحدة الأموال التابعة للدولة بسبب تبني الفلسفة الاشتراكية فناء مصطلح ملكية عام، فالنظرية التقليدية عرفت الملكية العامة انطلاقاً من صاحب الملكية (معيار عضوي) باعتبار الملكية العامة ملكية تابعة للأشخاص العامة سواء كانت خاصة أو عمومية، أما الآن فالمشرع اخذ بثنائية الأموال وفقاً لقانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 والأملاك الخاصة للدولة هي التي تؤدي وظيفة تملكية ومالية، وبالتالي هي التي تكون موضوع الاستصلاح والتمليك في إطار القانون رقم 83-18¹.

وخلص أن الأراضي التي تكون محل الاستصلاح هي الأراضي الغير منتجة وغير المخصصة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وحسب الفقرة 6 من المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 02 جوان 2011² فإن حيازة الملكية العقارية الفلاحية لا تخص إلا الأراضي الصحراوية .

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على عقد الملكية:

بالنسبة في الشروع في الاستصلاح لا يتطلب إعداد عقد الملكية، بل يكفي في ذلك قرار الوالي بالموافقة على طلب المترشح.

غير أن إعداد عقد الملكية وشهره في المحافظة العقارية يرتب آثاراً بالنسبة للمترشح لاستصلاح الأرض.

أولاً: انتقال ملكية الأرض للمستفيد:

تحرر العقود الناقلة لملكية العقار في شكل رسمي من طرف مدير أملاك الدولة، ولا تنتقل الملكية إلا إذا تمت إجراءات التسجيل، والشهر العقاري لدى المحافظة العقارية³.

1-فراج حورية، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة

لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2007-2008، ص 21

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 02 جوان 2011.

3-أنظر المادة 792 و793 من الامر رقم 75-58، السابق ذكره

والملكية حق بمقتضاه يوضع الشيء تحت إرادة شخص يكون له دون غيره أن ينتفع بيه، ويتصرف فيه بكل أنواع التصرف التي يجيزها القانون¹.

إذن فالقانون رقم 83-18 يؤدي إلى امتلاك لصالح المترشح لاستصلاحها، حيث نصت المادة 6 منه " يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي...".

لكن ملكية المستصلح تكون معلقة على شرط فاسخ، فهي لا تصبح ملكية باتة مستقرة إلا إذا تم رفع الشرط الفاسخ، وذلك بعد انجاز الاستصلاح في المدة المقررة لذلك وهي خمس سنوات.

وتنتقل الملكية إلى الورثة وهي معلقة على هذا الشرط الفاسخ (عدم انجاز مشروع الاستصلاح في المدة المقررة) بفسخ العقد وتزول الملكية بأثر رجعي.

ثانياً: عدم استرجاع الأراضي المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين:

من الآثار المترتبة عن نقل الملكية الأرض إلى المستصلح هو عدم استرجاعها من طرف مالكيها الأصلي، حيث جاء في القانون رقم 90-25 المتضمن التوجه العقاري المعدل والمتمم، بأحكام تخص استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة من طرف ملاكها الأصليين، حيث نصت المادة 76 منه على استرجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 71-73 (الملغى)، لكن هذا لاسترجاع استثنيت منه بعض الأراضي من بينها الأراضي التي منحت على شكل استفادة ففي إطار القانون رقم 83-18، ولكن يستطيع الملاك الأصليون استرجاع حقوقهم في الملكية إذا لم يشرع في عمليات الاستصلاح وكانت مدة الاستصلاح المقررة للمستصلح لم تنته بعد.

وكذلك إذا كان الاستصلاح جزئي فإنه يسترجعون إلا الجزء الغير مستصلح ويعوضون نقداً أو عينياً بالنسبة للمساحة المستصلحة أو تلك التي شرع في استصلاحها.

1-عرفت المادة 684 من القانون المدني الملكية كمايلي "الملكية حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".

المطلب الثاني: شروط و كفيات اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح

الفرع الأول: تعيين مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها

نص المرسوم رقم 724-83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 في الفصل الأول منه على تعيين الأراضي المطلوب استصلاحها ويتم ذلك في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين

1. تعيين المواقع بمبادرة من الجماعات المحلية: تشمل هذه العملية:

- التجمعات الزراعية الموجودة فعلا: وهي مساحة تكون عموما قطعة واحدة أين يمارس الفلاحون نشاطات فلاحية ويوجد فيها مورد الماء، خاصة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة¹.

هذا يدل على أن هناك أراضي تم استصلاحها من طرف الفلاحين قبل صدور القانون رقم 83-18 وكانوا يمارسون عليها نشاطات فلاحية بصفة غير قانونية، ف جاء المرسوم 724-83 تطبيقا 83-18 ونص على هذه الحالة لإدخال هؤلاء الفلاحين في إطار قانوني.

- التجمعات الزراعية المحتملة: هي المساحات التي يوجد بها مورد الماء ولكن لا يمارس عليها نشاط فلاحي ويمكن أن تكون قابلة لتجميع عدد معقول من المستغلين الفلاحين².

ويأخذ بعين الاعتبار عند تحديد هذه المواقع القابلة للاستصلاح توفر المياه والحكمة من ذلك واضحة، إذ لا جدوى من القيام بعملية الاستصلاح في حالة عدم وجود الماء أو عدم كفايته فذلك تبديد للوقت و المجهود والنفقات.

ولابد أن تكون هذه الأراضي قبل أي عملية تنازل عنها محددة المساحة ومجسدة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة.

تحدد قائمة المساحات المعنية مواقعها بهذا الشكل بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني. وهذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانات الزراعية أو مورد الماء.¹

1- المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984.

2- المنشور الوزاري رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984.

تقسم المساحات الأرضية إلى قطع تراعى في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها وأعمال التهيئة المحتملة.

يقصد بالمساحة الدنيا المتنازل عنها، أي أقل مساحة يمكن أن يستفيد منها المستصلح ويكون ذلك بالإسناد إلى وحدة أساسية تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا. وهذا يكون حسب نوعية كل أرض وتقدر ذلك المصالح التقنية الفلاحية للولاية. تعلق المخططات الناجمة عن هذه العمليات في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني، هذا فيما يحض تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها الذي يتم بمبادرة من الجماعات المحلية

2. تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة من المترشحين للاستصلاح: تشمل هذه العملية أية أرض أخرى ما عدا المساحات المعينة من الجماعات المحلية كما رأينا سابقا، وكل ما يتصل بهذه المساحات مباشرة حسب نص المادة 7 من المرسوم²، ولا تتم هذه المبادرة من المترشحين للاستصلاح إلا بعد أن تتم عملية نشر قائمة المساحات المعينة من قبل الجماعات المحلية، وذلك بهدف عدم منح قطع أرضية يمكن أن توجد فيما بعد ضمن المساحات التي عينتها الجماعات المحلية .

الفرع الثاني: انتقال ملكية الأرض للمستصلح

حسب نص المادة 6 من القانون رقم 83-18³، فإن الاستصلاح يؤدي إلى امتلاك الأراضي، ولكن تنتقل الملكية إلى المترشح للاستصلاح بشرط فاسخ يتمثل في انجاز برنامج الاستصلاح في المدة المطلوبة، كما يتم نقل الملكية بالدينار الرمزي.

أولا- إعداد عقد الملكية:

لقد حدد المرسوم رقم 83-724 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 83-18 في المواد من 8 إلى 17 هذه الإجراءات وهي كما يلي:

بداية يقدم المترشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها مرفوقا بما يلي:

1-أنظر المادة 4 من المرسوم رقم 83-724، السابق ذكره.

2- أنظر المادة 07 من المرسوم 83-724، السابق ذكره.

3-أنظر المادة 6 ن القانون رقم 83-18، السابق ذكره.

- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها و مساحتها التقريبية.
 - برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.
 - مبلغ الاستثمار المخصص لها.
 - مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا.
- تسجل الطلبات مرفوقة بالملف المذكور حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع.
- يخصص أحد الدفترين للترشحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية، ويخصص الآخر للترشحات التي تتم على أساس تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين.
- تسلم الملفات قصد دراستها للجنة التقنية التابعة للدائرة التي تضم ممثلين محليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة.
- تقوم هذه اللجنة بإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح من حيث موقع الأرض، توفر المياه و كذا التحقق من كون الأرض تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة وعدم وجودها ضمن الأراضي المستثناة.
- قد يكون هذا الرأي بالموافقة دون تحفظات أو مشفوعا بتحفظات، ولا بد أن تدعم رفضها بالأسباب الكافية وللجنة مدة أقصاها شهر واحد لإصدار رأيها.
- ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي تقع بها القطع الأرضية المعنية، للتداول بشأنها في دوراته العادية وإن اقتضى الحال في دورة غير عادية، و يجب كذلك أن يكون رفض المجلس الشعبي البلدي للملفات مبين للأسباب في المداولة.
- وبعدها ترسل مداولات المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الأشكال و الآجال القانونية .
- في حالة رفض الوالي لملف المترشح يجب بيان سببه، ويبلغ قرار الرفض للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به، وكذلك الأمر عندما يكون اعتماد الملف

مصحوبا بتحفظات أو بتعليمات تقنية خاصة، هذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 724-83¹.

يرسل قرار الوالي مصحوبا بمداولات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إن اقتضى الأمر إلى مدير أملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه، يسجل العقد المحرر ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال، يتم نقل الملكية بالدينار الجزائري.

يبلغ المجلس الشعبي البلدي قرار الوالي إلى المعنيين فور تسلمه ويكون هذا القرار بمثابة إذن بالشروع في انتقال الاستصلاح، ومهما يكن من أمر فإن الطلب يعد مقبولا إذا لم يصل المعني أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه، ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يسلم في هذه الحالة شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك².

ثانيا: معاينة الاستصلاح و رفع الشرط الفاسخ

إن انتقال ملكية الأرض إلى المترشح للاستصلاح معلقا على شرط فاسخ يتمثل في انجاز برنامج الاستصلاح في الوقت المطلوب، إن رفع الشرط الفاسخ لا يمكن ان يتم إلا بعد معاينة انجاز هذا الاستصلاح، وقد بينت المواد من 18 إلى 27 من المرسوم رقم 724-83 الإجراءات المتبعة لرفع الشرط الفاسخ .

1. معاينة الاستصلاح: يحتفظ بملف كل مالك في المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستصلاح، يطلب المالك بعد انتهاء عملية الاستصلاح من المجلس الشعبي البلدي رفع شرط بطلان العقد وهذا لا يتم إلا بعد أن يتم انجاز الاستصلاح ومعاينته من طرف لجنة تتكون من :

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

1-أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 724-83، السابق ذكره.

2-أنظر المادة 16 من المرسوم رقم 724-83، السابق ذكره.

- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة .

- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية .

تعد هذه اللجنة تقريراً توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ونسخة ثانية منه إلى المالك المعني.

تأخذ اللجنة في الاعتبار برنامج الاستصلاح المقترح من المستفيد لكن هذا البرنامج غير ملزم الوصول إلى نهايته، الهدف هو جعل قابلة للاستغلال أو بالأحرى منتجة في المجال الفلاحي و يختلف الأمر فيما إذا كان التقرير إيجابياً أو سلبياً.

2. رفع الشرط الفاسخ: يتوقف على تقرير اللجنة

الحالة الأولى : حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة سلبية

1- الحالة التي تتم فيها المعاينة قبل استنفاد الفترة القانونية المقدرة بخمس سنوات

في هذه الحالة يمكن للمستفيد أن يتابع الاستصلاح إلى غاية استنفاد المدة المطلوبة¹.

2- الحالة التي تتم فيها المعاينة بعد استنفاد الفترة القانونية المقدرة بخمس سنوات.

- إذا لم يتم الاستصلاح بسبب من أسباب القوة القاهرة التي يعتبرها القانون، وذلك تقدره اللجنة المختصة بالمعاينة، في هذه الحالة يمنح للمعني مدة إضافية لتكملة المشروع وذلك من قرار من الوالي.

- إذا لم 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 القاضي المختص من أجل فسخ العقد (المادة 25 من المرسوم رقم 83-724)².

إذا ثبت للقاضي من المستندات المقدمة، أن المستفيد من لم ينجز الاستصلاح أو أخل بالتزاماته قضى بفسخ العقد تطبيقاً للشرط الفاسخ، وتعود الأرض إلى أملاك الدولة ويحتفظ المدعى عليه بملكية التجهيزات والمعدات التي أتى بها (المادة 25 من المرسوم 83-724).

1- المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 02 جوان 2011.

2- أنظر المادة 25 من المرسوم رقم 83-724، السابق ذكره.

- في حالة الاستصلاح الجزئي حسب المادة 11 من القانون 83-18 والمادتين 26،27 من المرسوم 83-724 المطبق له، إذا انقضت مدة خمس سنوات وكان الاستصلاح جزئي لا يشمل كل المساحة الممنوحة للمستفيد هناك حالتين :

- عندما تتجاوز مساحة قطعة الأرض المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها استنادا إلى وحدة تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا، ويقصد بالقابلية للحياة من الناحية الاقتصادية تحقيق ظروف العيش وخلق الثروة.

عندما تتجاوز المساحة المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها فان الفسخ لا يشمل إلا المساحة الغير مستصلحة.

- في الحالة المناقضة أي عندما تكون المساحة المستصلحة اقل من مساحة مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا يكون للقاضي السلطة التقديرية لما يراه ملائما هذا عند نهاية خمس سنوات، ولكن في حالة لم يستنفذ المستفيد هذه المدة وكان تقرير اللجنة سلبيا يمكن للمالك أن يستوفي الأجل.

الحالة الثانية: حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة ايجابي

في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ خلال الخمسة عشرة يوما الموالية على الأكثر لتاريخ تسلم التقرير، و يثبت هذا الرفع بقرار من الوالي يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والمالك، ويكون على المالك تطهير ملكية الأرض من الشرط الفاسخ وذلك بإيداع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء الشرط الفاسخ، وبإلغاء الشرط الفاسخ تصبح ملكية الأرض ملكية باثة ومستقرة وبالتالي يتمتع المالك بكل الحقوق المتعلقة بملكيته وخاصة حق التصرف .

الفرع الثالث: شروط اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح

1. الشروط الخاصة بالمستصلح

- شرط الجنسية و التمتع بالحقوق الملكية: ذكرت المادة 3 من القانون رقم 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية من هم الأشخاص الذين يجوز لهم تملك الأراضي ضمن الشروط المحددة ضمن الشروط المحددة بهذا القانون .

كل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية، و كل شخص اعتباري تابع النظام التعاوني، بشرط التمتع بالجنسية الجزائرية وهذا منطقي لأن الاستصلاح يؤدي إلى امتلاك الأرض وبالتالي لا يسمح للأجانب بذلك .

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

فالمستصلح يكون شخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية ويتمتع بحقوقه المدنية. وقصد الأشخاص المعنوية على التعاونيات مع اشتراط جنسية الشخص المعنوي وليس الأعضاء.

- التعهد بإنجاز مشروع الاستصلاح: على المستصلح الالتزام بالقيام بعملية استصلاح الأرض وفق برنامج يعده و تصادق عليه الإدارة، وهذا الشرط إن لم يتحقق فإن عقد ملكية الأرض يفسخ حسب نص المادة 6 من القانون 83-18 وللمستصلح أجل خمسة سنوات باستثناء القوة القاهرة لإنجاز برنامج الاستصلاح المادة 11 من القانون 83-18 .

2. الشروط الواردة على الملكية:

إن الملكية الخاصة وإن كانت أوسع الحقوق نطاقا لأنها تحول للمالك كافة السلطات المباحة شرعا و قانونا على الشيء بعناصره الجوهرية وملحقاته وثماره لاستعماله واستثماره و التصرف فيه، إلا أنها ليست مطلقة من كل قيد بل محددة بالقيود المختلفة التي تزد على سلطات المالك حتى لا تتقلب في يده تعسفا فتتعطل الوظيفة الاجتماعية الملكية عن تحقيق المصلحة العامة في هذا السياق جاء القانون رقم 83-18 ببعض القيود على سلطات المستصلح المالك نظرا للوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية .

- لا يجوز نقل ملكية الأرض المكتسبة في إطار هذا القانون، إلا عند رفع الشرط الفاسخ و ذلك بإنجاز مشروع الاستصلاح في المدة المحددة، و هذا تجنبا لممارسة المضاربة بالأراضي الفلاحية، حيث تكتسب بالدينار الرمزي، ويعاد بيعها دون أن يبذل المستفيد أي جهد أو نفقات في زيادة قيمة هذه الأراضي وجعلها صالحة للزراعة لكن إذا ثبت قانونا عجز المالك أو ورثته على مواصلة الاستصلاح، يجوز لهم تحويل حقوقهم للغير

على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ ضمن نفس الأشكال¹، والهدف من هذا هو ضمان تنفيذ مشروع الاستصلاح إذا عجز عن ذلك المستفيد.

- أن يحافظ المالك على الوجهة الفلاحية للأرض، وفق الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما المادة 18 القانون رقم 83-18 ومعنى ذلك أن يلتزم مالك الأرض باستغلالها في النشاط الفلاحي إلا إذا تم تحويلها بموجب أدوات التعمير طبقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير وهذا الالتزام أي الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض نصت عليه المادة 33 وما بعدها من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم حيث توضع قواعد خاصة بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها يمكن أن يرفق استصلاح الأراضي بانجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمزارع و عائلته. و بنايات الاستغلال وكل ملحق عادي في مزرعة كما جاء في المادة 9 من القانون 83-18 دون أن يذكر هذا القانون أي رخصة، لكن قانون التوجيه العقاري يشترط رخصة صريحة لإنجاز البنايات على الأراضي الفلاحية تسلم وفق الشروط المحددة في التشريع الخاص بالتعمير وحق البناء هذا في الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة.

1- أنظر المادة 17 من القانون رقم 83-18، السابق ذكره.

ملخص الفصل الثاني:

بصدور القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، و الذي سعى المشرع من خلاله إلى توحيد طرق إدارة و تسيير العقار الفلاحي المملوك للدولة، فقد قرر اعتماد نفس الأسلوب في مجال العقار الفلاحي المملوك من طرف الدولة و المتمثل في الامتياز، و مصطلح الامتياز في التشريعات الجزائرية ورد في العديد من النصوص فالمادة 04 من الأمر 96-13 المؤرخ في 15 جوان 1996 المتضمن قانون المياه عرفته: " يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية، وعرفته المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ما يلي: " ... هو تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهلية".

كما ورد في المادة 02 من القانون 08-16 ما يلي: " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية". و جاء التعريف الذي تضمنه القانون رقم 10-03 أكثر تفصيلا من سابقه الوارد بالقانون 08-16 حيث نصت المادة 04 منه على ما يلي: " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة و كذا الأملك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعين (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية".

و قد تميز هذا النوع من العقود جملة من الخصائص، فبالإضافة إلى أنه نوع من أنواع العقود الإدارية فهو منشأ لحق عيني محدد المدة و قابل للتجديد، يكون بمقابل، قابل للنقل.

و هو كغيره من العقود يترتب أثارا، حيث منح جملة من الحقوق و الالتزامات للمستثمر صاحب الامتياز، و في مقابل ذلك منح الدولة (مالكة الرقبة) و هي الجهة المانحة للامتياز جملة من السلطات التي تمكنها من الوقوف على مدى احترام بنود دفتر

الشروط و أحكام عقد الامتياز، و قد خصها المشرع بصلاحيات واسعة خصوصا في مجال الرقابة، كما منحها إمكانية فسخ العقد إداريا و بصفة منفردة بالإضافة إلى ممارسة حق الشفعة.

و أول نوع من أنواع عقود الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي الجديد، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز و ذلك لتكييف الوضع السابق مع التشريعات الجديدة ثم النص على نوع آخر من أنواع الامتياز و هو امتياز الأراضي المتوفرة بالإضافة إلى عقود الامتياز التي تتعلق بكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية و كذا عقود الامتياز المنصبة على التعاونيات الفلاحية، كما تم الاحتفاظ بنوع آخر من أنواع العقود الإدارية في المجال الفلاحي و المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.