الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان:

آليات الرقابة ودورها في حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

تقديم الطالبتين:
- مزعاد فيروز
- بونجاوي فتيحة

اشراف الاستاذة:
د. فروخ سميرة

لجنة المناقشة

الدكتور جديلي نوال	جامعة يحي فارس بالمدية	رئيسا
الدكتور فروخ سميرة	جامعة يحي فارس بالمدية	مشرفا
الدكتور بركان فضيلة	جامعة يحي فارس بالمدية	مناقشا

السنة الدراسية: 2023 - 2024

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

قال الله عز وجل :

﴿ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ مَهْدًا وَسَلَكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا وَأَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجًا مِّن نَّبَاتٍ شَتَّىٰ﴾

[طه53]

صدق الله العظيم

شكر وعرفان.

قال الله عز وجل " وما توفيقي الا بالله عليه توكلت واليه انيب "

سورة هود الآية 88

بداية نشكر الله تعالى الذي أعاننا وسهل لنا مواصلة الدراسة والتعليم ، والصلاة والسلام على اشرف المرسلين وعلى آله وصحبه اجمعين

نتقدم باسمى معاني وعبارات الشكر والتقدير والعرفان والامتنان الى الأستاذة الفاضلة الدكتورة " فروخ سميرة " التي تفضلت علينا بالإشراف على هاته المذكرة ، فلم تبخل علينا بخبرتها ونورت طريقنا بتوجيهاتها و بنصائحها ، وساعدتنا على مواجهة كل الصعاب لنصل في النهاية إلى الهدف الذي نصبو إليه(مذكرة ماستر) حفظها الله وسدد خطاها .

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة ، شاكرين لهم الجهد المبذول في تصحيح هذه المذكرة من اجل تنقيحها حتى ترقى إلى مصاف البحوث العلمية وتكون مرجعا للطلبة بعدنا .

إلى كل دكاترة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس بالمدية

وأخيرا إلى كل من قيل فيهم "كاد المعلم أن يكون رسولا "

اهداء

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين

اهدي ثمرة جهدي هذا الى روح أبي الزكية الطاهرة " مزعاد يعقوب "فاللهم اجعله من الضاحكين المستبشرين ، الشاربين من حوض نبيك محمد صلى اللهم عليه وسلم وجميع أموات المسلمين .

إلى أملي في الحياة وقرة عيني وفرحة قلبي الى من أفنت عمرها لأصل إلى هذا القدر من العلم ، أمي الموجودة دائما وان غاب الوجود حولي اللهم اطل عمرها وأحفظها بعينك التي لا تنام .

إلى من حلت بركة وجودهم في حياتي ومن ملأت ضحكاتهم الجميلة عمري بناتي نور حياتي آلاء ، إسراء ،لينة ، و أبنتي في الله الغالية أنفال.

إلى من كان لي سندا وعونا زوجي الغالي حفظه الله ورعاه .

إلى من قال المولى عز وجل فيهم " سنشد عضدك بأخيك " اخوتي واخواتي وذرياتهم وأزواجهم حفظهم الله .

إلى أولئك الذين يفرحهم نجاحنا ويحزنهم فشلنا أهدي هذا البحث الى الأقارب قلبا ودمـــــــا و وفـــاء.

والى كل أساتذة جامعة يحي فارس بالمدية ، والى كل طلبة ماستر قانون عقاري دفعة 2024/2023.

والى كل من سعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي اهدي هذا العمل.

فيروز

اهداء

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على اشرف المرسلين وخاتم الانبياء والرسل .

اهدي ثمرة جهدي الى من قال فيهما الرحمان

" وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا"

الى والدي الكريمين

إلى من ترعرعت بينهم وتقاسمت معهم السراء والضراء إخوتي ، وأخواتي

إلى الغد المشرق " أولادي" بن توتي سعيد أكرم ، بن توتي غفران

الى كل عائلة بونجاوي وبومدين كبيرا وصغيرا

إلى كل موظفي ومسؤولي بلدية عين بوسيف

ورحم الله أبناءنا "ضحايا فاجعة الصابلات بالجزائر

"وألهم ذويهم الصبر والسلــوان

إلى كل من في قلبه ذرة حب لي ، إلى كل أساتذة ودكاترة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدية ، إلى كل باحث وطالب علم ، خصوصا طلبة الماستر تخصص عقاري

2024/2023

إلى كل فلاح مكافح

فتيحة

مقـدمة

مقـدمـة:

يكتسي العقار أهمية بالغة في المنظومة العقارية ، ولاسيما العقار الفلاحي الذي يعد الركيزة الأساسية للاقتصاد الوطني ، نظر للدور الذي يلعبه في تحقيق التوازن الاقتصادي والوصول إلى الاكتفاء الذاتي .

ونظرا للاعتداءات المتكررة والمستمرة عليه (مضاربة ، زحف ، اسمنت ، تغيير وجهة فلاحية) كان لابد على المشرع من إيجاد آليات ووسائل لحمايته والرقابة عليه منذ الاستقلال إلى يومنا الحالي (سواء الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية) ، من خلال سن العديد من القوانين تهدف إلى سد النقائص التي كانت مطبقة في السياسات العقارية الفلاحية السابقة من اجل الوصول إلى الاستقرار في مجال الاستثمار الفلاحي مع المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة والبحث عن الفلاح الذي يحتضن الأرض ويتفانى في خدمتها ، وكان أولها المرسوم التنفيذي رقم : 95/63 المؤرخ في 22 مارس 1963[1] المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية الشاغرة ،وصولا إلى قانون 03/10[2] المؤرخ في 25اوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للامتلاك الخاصة للدولة ومرسومه التنفيذي 326/10[3].حيث وبموجب هذه النصوص تم التخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع وتبني فكرة الاستغلال المؤقت عن طريق الامتياز بهدف ضمان الاستثمار المنتج والاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة وصولا أيضا للمرسوم التنفيذي رقم 432/21[(4)]المؤرخ في 2021/11/04 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 55/24 المؤرخ في 2024/01/23 ،الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الذي الغي المرسوم التنفيذي 483/97[(5)]، الذي يحدد كيفيات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 95/63 المؤرخ في 22 مارس 1963 ، المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية الشاغرة ، جريدة رسمية عدد 17 ، صادرة بتاريخ 29/مارس/1963.

[2]- قانون رقم 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، جريدة رسمية عدد 46 صادرة بتاريخ : 2010/08/18.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 2010/12/23 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،جريدة رسمية عدد 79 ، صادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

[4]- ـالمرسوم التنفيذي رقم 432/21 المؤرخ في 2021/11/04 ، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في إطار الامتياز ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة في 2021/11/07 .المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 55/24 المؤرخ في 23 /2024/01 . جريدة رسمية عدد 04 مؤرخة في 2024/01/23.

[5]- ـالمرسوم التنفيذي رقم : 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 ، يحدد كيفيات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،جريدة رسمية 83 ، سنة 1997 .المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98 ، المؤرخ في 1998/11/23 ، جريدة رسمية عدد88.

والمنشورين الوزاريين 108[1]المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.و 1839[2]المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

وكذا القرار الوزاري المشترك 2022/11/29[3] الخاص بآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها من طرف فلاحين لا يملكون سندات ، للمباشرة في تسوية وضعيتهم عن طريق الامتياز.

كما تم استحداث مجموعة من الآليات المؤسساتية والقانونية من اجل رقابة العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة ، من بينها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي انشأ بموجب المرسوم التنفيذي 87/96[4] المؤرخ في 1996/02/14 ، غير انه لم يتم العمل به إلا بصدور المرسوم التنفيذي 339/09 . وديوان تنمية الزراعة الصناعية بالاراضي الصحراوية بموجب المرسوم التنفيذي 265/20[5]المؤرخ في 2020/09/22.

أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية دراسة موضوع آليات الرقابة ودورها في حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة من أهمية العقار الفلاحي نفسه.

حيث يعتبر القلب النابض للاقتصاد الوطني المعول عليه كبديل استراتيجي لتحقيق التنمية المستدامة والأمن الغذائي ، في ظل تدهور أسعار النفط التي تمثل المورد الرئيسي للخزينة العمومية .

كما تكمن أهمية الموضوع في أن حماية العقار الفلاحي مسؤولية الجميع من كل أشكال التعدي وخاصة زحف الاسمنت نتيجة أزمة السكن التي تعرفها البلاد، لما له من دور حيوي ، اجتماعي ، اقتصادي .....الخ.

---

[1]- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 ، المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

[2]- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 ، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

[3]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 ، الذي يحدد كيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 02 الصادرة بتاريخ 2023/01/15 .

[4]- القانون رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 ، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، المؤرخة في 1996/02/28 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09/ 339 المؤرخ في 2009/10/22 ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، المؤرخة في 2009/10/25 .

[5]- المرسوم التنفيذي رقم265/20 ، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، الصادر في 2020/09/22 ، جريدة رسمية عدد 57 ، الصادرة في 2020/09/27.

أن موضوع الرقابة من أهم الدراسات القانونية الحديثة التي أهمل البحث بشأنها في السنوات الماضية من طرف الفقه ، غير أن الفقه المعاصر اتجه إلى معالجة مسائل العقار وتحليل نصوصه.

أهداف الدراسة : تهدف دراستنا لهذا الموضوع إلى معرفة دور الديوانين (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية)على الأراضي الفلاحية والقابلة للاستصلاح التابعة للأملاك الخاصة للدولة والوقوف على القوانين والمراسيم المستحدثة في المجال الفلاحي.

دوافع اختيار الموضوع :

تعتبر الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، القلب النابض للاقتصاد الوطني ، لتحقيق الأمن الغذائي ، وبالتالي تكمن أهمية الموضوع في أهمية حماية هذا النوع من الأراضي من كل إشكال التعدي لا سيما زحف الاسمنت ، لما له من دور حيوي اقتصادي ، تنموي .....الخ .

أما الدافع الذاتي هو تخصصنا في مجال القانون العقاري بصفة عامة ، وفضولنا لمعرفة سياسة التجديد الفلاحي المنتهجة من طرف الدولة ،ورفع اللبس والغموض حول إشكالية آليات الرقابة المؤسساتية ودورها في حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

صعوبات الدراسة : في إطار البحث عن المعلومات واجهتنا صعوبات من بينها إن موضوع الرقابة ، موضوع متشعب ومتطور ، ومن جهة أخرى ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية استراتيجية جديدة افتقدنا المراجع العلمية التي تتعلق به ولا سيما الكتب وحاولنا تجنب هاته الصعوبات من خلال اعتمادنا على النصوص القانونية وشرحها.

عالجنا الموضوع من خلال الإشكالية التالية : **ماهي آليات الرقابة المؤسساتية التي اعتمدها المشرع في حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة ؟ وما مدى نجاعتها ؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي بالنسبة لدراسة مضمون المواد القانونية التي تنظمه وتحليلها.

كما اعتمدنا على المنهج الوصفي عندما تطرقنا إلى بعض المفاهيم القانونية ، وجمع المعلومات اللازمة.

وبهدف الوصول إلى معالجة شاملة لموضوعنا تم تقسيم الدراسة إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والفصل الثاني رقابة ديوان تنمية الزراعة الصناعية للأراضي الصحراوية على الأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

الفصل الأول:

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصـــة للدولة

تمهيد:

إن القطاع الفلاحي ، قطاع استراتيجي نظرا للدور الذي يلعبه في التنمية والنهوض باقتصاد البلاد ،لذا عرف العديد من القوانين المتضمنة إعادة هيكلته .ففي البداية تم التفكير في إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة ، غير أنه في الأخير تم التخلي عن الفكرة لصالح إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية [1]

والذي جاء تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 وأخذ تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [2]

ومن خلال هذا قسمنا هذا الفصل الى مبحثين ، (المبحث الأول) تحت عنوان رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10 ،آما (المبحث الثاني) رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29. الخاص بآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها من طرف فلاحين ودون سندات للمباشرة في تسوية وضعيتهم عن طريق الامتياز.

[1]- وردة بن داود ،عتيقة بلقاسم ،رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة يحي فارس بالمدية ، 2018/ 2019 ،ص 06.

[2]- المرسوم تنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

المبحث الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10.

بعد أكثر من عشرين سنة من سريان القانون 19/87[1]مؤرخ في 1987/12/08 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ظهر انه لم يحقق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ، إذ ترتب عن منح حق الانتفاع الدائم عدة خروقات من بينها إهمال الأراضي وتحويلها عن طابعها الفلاحي [2]، بالإضافة إلى التنازل عن حق الانتفاع لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة ، واستعمال الممتلكات السطحية المتنازل عنها للمستفيدين في غير أغراضها ووجهتها .

فضلا عن غياب الرقابة والمتابعة من جانب الإدارة[3] مما جعل المشرع يعيد النظر في أحكام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بسن قانون جديد رقم 03/10 الذي تم بموجبه إلغاء القانون رقم 19/87 ،كون نصوصه كانت ردعية والدور الرقابي للديوان يبرز في تلك الصلاحيات والسلطات التي منحها له المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

وقبل التطرق إلى رقابة الديوان في ظل القانون 03/10 لابد من التطرق إلى مفهوم الديوان ،لذا سنعالج في هذا المبحث مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مطلب أول ، ونطاق رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد الامتياز في ظل القانون 03/10 في مطلب ثاني .

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

وفي هذا المطلب ارتأينا أن نتطرق إلى الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية (كفرع أول) ، ثم المنازعات الخاصة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية في (فرع ثاني).

---

[1]- قانون 19/87 مؤرخ في 1987/12/08 ، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم جريدة رسمية عدد 50 ، صادرة بتاريخ 1987/12/09 (ملغى)

[2]- فيصل الوافي ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، أطروحة دكتورة في العلوم ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ، 2006 ، ص 46-50 .

[3]- سامية عامر ، عقد الامتياز وفقا لقانون 03/10 ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ،جامعة البليدة ، 2012 ، ص 11.

الفرع الأول : مفهوم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

سنتناول في هذا الفرع تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وطبيعته القانونية ، ثم نتناول مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

أولا : تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعلاقته بمختلف الهيئات ذات الصلة .

1 - تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

بالرجوع إلى القانون 25/90[1]المتضمن التوجيه العقاري ،وكذا القانون رقم 16/08 [2] المتضمن التوجيه الفلاحي ، لا نجد تعريفا يخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، لكن بالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكن تعريفه بأنه **" مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"**

كما أنه وبالرجوع إلى ملحق دفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مادته الأولى[3] فإنها تنص على أن **" الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الأداة الأساسية الوطنية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية "**

إذن من هذين النصين يمكن استنتاج التعريف التالي " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شخص اعتباري ذو طابع صناعي وتجاري ، له ذمة مالية مستقلة ، يعمل كجهاز رقابي وله سلطة تسيير حافظة العقار الفلاحي.

2- علاقته بمختلف الهيئات ذات الصلة

إن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية علاقة متكاملة ، سواء مع مديرية أملاك الدولة أو مديرية الحفظ العقاري ، فبالرجوع إلى نص المادة 09 من القانون 03/10[4] والمادة 02[5] من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال

[1]- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49 ، المؤرخة في 1990/11/18 .

[2]- قانون رقم 16/08 مؤرخ في 2008/08/03 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 ، صادرة بتاريخ 2008/08/10 .

[3]دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في : 2009/10/22 ، جريدة رسمية عدد 61، مؤرخة في 2009/10/25.

[4]- أنظر المادة 09 من قانون 03/10 ، المرجع السابق

[5]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، فإنه يتم إيداع ملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد دراستها ، وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز ثم يرسلها إلى إدارة أملاك الدولة لتحرير العقد المادة 05 [1]من المرسوم التنفيذي 326/10 أولا .

ثم إلى مديرية الحفظ العقاري لتسجيله وشهره وهذا ما أشارت إليه المادة 10 من قانون 03/10[2] والمادة 15[3] من المرسوم التنفيذي 326/10، وبإتمام إجراءات الشهر يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسليم نسخة من العقد إلى المستثمر ، والقيام بشكليات تسجيل المستثمرة في بطاقة المستثمرات الفلاحية وذلك على نفقة صاحب الامتياز ، بعد شهر عقد الامتياز يصبح هذا العقد مرتبا أثاره القانونية[4]

ثانيا : الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم ، فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ، ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، تدعى في صلب النص الديوان .

وعليه يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة كالمنازعات التي سنثيرها لاحقا . ويعد تاجرا في علاقته مع الغير[5]، وفي هذه الحالة يخضع للقانون التجاري .

ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ، مقره في مدينة الجزائر ، يمارس مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة المرفق بالمرسوم رقم 87/96 ، وهو أداة باسم الدولة ويتصرف لحسابها ، يهدف إلى تنفيذ السياسة الفلاحية المعتمدة [6].

كما أن قانون 01/88 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية [7]، فهو يعترف صراحة أن الديوان هو مؤسسة وطنية في نص المادة 45 [8] منه .

---

[1]- أنظر المادة 05 ، المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 10 من قانون 03/10 ، المرجع السابق .

[3]- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 326/10 ،المرجع السابق.

[4]- جيلالي بلحاج ، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتورة علوم في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2021، ص 110، 111.

[5]- انظر المادة 01 من القانون 87/96 ، ،المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

[6]- الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ، ومقترحات تسويتها ،دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2005 ص06 .

[7]- قانون 01/88 مؤرخ في 12 جانفي 1988 ، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، جريدة رسمية عدد 02 صادرة في 13 جانفي 1988 (ملغى جزئيا) .

[8]- أنظر المادة 45 ، من 01/88 ، المرجع السابق .

ثالثا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتنظيمه الإداري.

1- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام خاصة وأخرى عامة وسنتطرق إليها كالتالي :

أ- المهام العامة : يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط كما هو مبين في المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 ، المعدل والمتمم ، المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وبهذا يعتبر آداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنظيم وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية [1] ، وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما نص عليه قانون التوجيه العقاري 25/90[2].

ب - المهام الخاصة : له عدة مهام خاصة نذكرها كما يلي

- يتولى تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز تطبيقا للقانون 03/10.

- ضمان عدم اتخاذ أي إجراء متعلق بالأراضي الفلاحية يؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية .

- يمكن له في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو ارض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها له عن طريق العقد[3].

- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي المعروضة للبيع بموجب المادة 52 من القانون 25/90 سالف الذكر .

- يحوز بموجب المادة 56 من القانون 25/90[4]على الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من قانون 25/90[5] التي نصت على انه " تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب إلا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي

[1]- حكيمة كحيل ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، 2019، ص 67.

[2]- سفيان ذبيح ، "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي"، مجلة صوت القانون، المجلد 06 ، العدد 01 ، جامعة – 2- الجيلالي بونعامة بخميس مليانة، أفريل 2019، ص 89.

[3]- الزوبير بريك ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2014-2015 ص 75 -76.

[4]- أنظر المادة 56 من القانون 25/90 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، المرجع السابق.

[5]- أنظر المادة 55 من نفس القانون .

للاستثمار وألا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا يتسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ويتم ذلك مع مراعات تطبيقات أحكام المادة 36 وهو ممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52".

يطور بموجب المادة 58 من القانون 25/90 الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات تجميع الأراضي ،مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها .

ـ يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار .

ـ ينشئ بنك المعطيات التي يعنى بها العقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره [1].

ـ متابعة سير أصول المستثمرات الفلاحية في حالة نقل الملكية مع مراقبة هذه المستثمرات من اجل تطبيق قواعد منع الانتهاكات التي تعيق استمرار العمل فيها طبقا للنظام المعمول به[2].

2- التنظيم الإداري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجلس إداري يدير عمله ومدير عام يسيره[3].

أما مجلس الإدارة فيرأسه ممثل الوزير المكلف بالفلاحة ويتكون من : ممثل وزير العدل ، ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية ، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، ممثل الوزير المكلف بالمالية ، ، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية ،ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة ، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا ، كما له ان يستعين بكل شخص يفيده خلال مداولاته [4]، يجتمع المجلس في دورتين عاديتين أو في دورة غير عادية متى تطلب الأمر ذلك بطلب من رئيسه أو من المدير العام أو ثلث أعضائه . ويختص المجلس في المسائل التي ترتبط أساسا بتنظيم الديوان وعمله . لا سيما سيره العام ونظامه الداخلي ،برنامج عمله ، المسائل المالية ، شروط إبرام الصفقات والاتفاقات والمعاملات[5]..الخ والجدير بالإشارة ، إن هذا المجلس لم يتم تنصيبه إلا منذ أوت 2010 .

[1]- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 87/96 ،المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 05 من نفس المرسوم.
[3]- أنظر المادة 10 من نفس المرسوم .
[4]- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم ،المرجع السابق.
[5]- أنظر نفس المادة من نفس المرسوم.

أما المدير العام للديوان فيعتبر المسير العام للديوان ، في ظل احترام صلاحيات المجلس ، يمثل الديوان ، يمارس سلطة سلمية على مستخدميه يعد الميزانية التقديرية ، يقوم بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات ، تحضير اجتماعات مجلس الإدارة وحضورها حضورا استشاريا ، كما يسهر على تنفيذ مداولات مجلس الإدارة المصادق عليها من قبل السلطة الوصية [1].

وفي ذات السياق ، وتفعيلا لدور الديوان فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإن هذا الأخير يتكون من (04) مديريات مركزية و (09) مديريات جهوية تشرف على(44) مديرية ولائية ، وتتشكل هذه الأخيرة من (03) مصالح تسهيلا لعملها تتمثل في : مصلحة تسيير العقار الفلاحي ، مصلحة المنازعات العقارية ، ومصلحة المعاملات الفلاحية[2].

الفرع الثاني : القضاء المختص بالنظر في المنازعات التي يثيرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

كما وسبق ذكره، وحسب نص المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم 339/09[3]، فان الديوان الوطني ذو طبيعة مزدوجة ، يخضع للقضاء الإداري لتمتعه بامتيازات السلطة العامة ، كما يخضع للقضاء العادي باعتباره شخص من أشخاص القانون الخاص[4]

ومن هذا المنطلق قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين ، الأولى تطرقنا فيها إلى اختصاص القضاء العادي ، والثانية خصصناها إلى اختصاص القضاء الإداري .

أولا : اختصاص القضاء العادي.

من خلال المادة 01 فقرة 02 [5] من المرسوم التنفيذي 87/69 المعدل والمتمم يتضح لنا انه يؤول اختصاص القضاء العادي للفصل في النزاعات التي يكون فيها الديوان الوطني للأراضي طرفا في مواجه الغير ، فبمفهوم المادة 01 من القانون المذكور اعلاه ، يعد تاجر وبالتالي يخضع للقضاء العادي ،وفي هذه الحالة يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كشخص من أشخاص القانون الخاص .

---

[1]- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم ،المرجع السابق.

[2].- لامية بوربعة كتو ، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، العدد1 ، تيزي وزو ، 2016 ، ص 311، 312.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في2009/10/22 ،جريدة رسمية عدد 61، الصادرة بتاريخ 2009/10/25 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 96/87 ، المرجع السابق.

[4]- الجيلالي عجة ، المرجع السابق ، ص 280.

[5]- أنظر المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 87/69 المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

كما انه عندما يكون النزاع متعلق بعدم استغلال الاراضي الفلاحية فالقضاء العادي هو المختص للفصل فيها [1]

ويمكن ذكر بعض المنازعات التي يكون فيها الاختصاص للقضاء العادي، المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة، وتكون في حالة عدم احترام المتنازل لهذه الإجراءات المنصوص عنها في قانون 10/03، وقام بالتنازل دون إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية متعمدا بذلك حرمان أعضاء المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني بممارسة حقهم في الشفعة، فالنزاع الذي يثور بشأن ذلك يفصل فيه القاضي العادي[2]

ثانيا : اختصاص القضاء الإداري.

يختص القضاء الإداري للفصل في النزاعات التي يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طرفا فيها في مواجهة الدولة ، وهذا ما نصت عليه المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم " **يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة ..."**

ومن جهة أخرى نجد أن المحاكم الإدارية في الجزائر هي صاحبة الاختصاص العام، في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها، وهذا طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على" أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية [3] وبالرجوع إلى القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به نجدها تضمنت اختصاصات وصلاحيات عديدة منحت للإدارة ممثلة في: الوالي وإدارة أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، لإصدار قرارات مختلفة لها صلة بعقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو قرار عدم منح حق الامتياز الفلاحي قبل تحرير العقد أي قرار رفض طلب الامتياز الصادر عن الوالي، أو قرار إسقاط الحق طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم

[1]- الجيلالي عجة ، المرجع السابق ، ص 280.

[2]- حنان بومجان ،المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 12 ،سنة 2017 ،ص 317 .

[3]- انظر المادة 800 من قانون 09/08 ، المؤرخ في 2008/02/05 المعدل والمتمم بالقانون 13/22 المؤرخ في 2022/07/12 ، الجريدة الرسمية عدد 48 المؤرخة 2022/07/17، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

المنصوص عليه في القانون 19/87 الى حق امتياز وفقا للقانون 03/10[1]، وكل هذه القرارات تترتب عليها منازعات ودعاوى قضائية، من بين هذه الدعاوى دعوى الإلغاء، ودعوى التعويض المستحق .

ونذكر على سبيل المثال منازعة من اختصاص القضاء الإداري، دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن فسخ عقد الامتياز الذي تتخذه إدارة أملاك الدولة للولاية بإرادتها المنفردة نتيجة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بإحدى الالتزامات القانونية أو العقدية التي يلتزم بها ، كأن يفسخ العقد دون إتباع الإجراءات القانونية التي تسبق عملية الفسخ والتي سنتطرق لها لاحقا .، وترفع دعوى الالغاء في اجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار الإداري من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وها ما نصت عليه المادة 28من القانون 03/10 في فقرتها الثالثة [2]، كأن يفسخ العقد دون إتباع الإجراءات القانونية التي تسبق عملية الفسخ والتي سنتطرق لها لاحقا .

المطلب الثاني: نطاق رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال عقد الامتياز في ظل القانون 03/10.

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الرقابة على بعض الإجراءات الإدارية التي يجب على صاحب الامتياز مراعاتها حيث يقوم الديوان بممارسة صلاحيات رقابية سابقة على منح الإمتياز ، هذه الصلاحيات مستمدة من المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغـــــلال الأراضي الفلاحيـــة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتتمثل هـــذه الصلاحيات في سلطة مراقـــبة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز(الفرع الأول) .

كما يتمتـــع الديوان بصلاحيات رقابية تتمـــثل في رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال الأراضي الفلاحية (الفرع الثاني) وهو ما يعرف بالرقابـــة اللاحقة و التي تتجسد في مراقبة التصرفات القانونيـــــة الواردة على الحق الناتج عن الامتياز(أولا) ، و رقابة الديوان على تنفيـــذ المستثمرين أصحاب الامتياز لالتزاماتهم (ثانيا)، ودوره في العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته (فرع ثالث).

الفرع الأول: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإشراف على إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز ويخضع هذه العملية لإجراءات قانونية محددة تتم على مراحل تتمثل في:

[1]- حنان بومجان ،المرجع السابق، ص 318.
[2]- أنظر المادة 28 فقرة 3 من القانون 03/10 ، المرجع السابق.

أولا: إجراءات إيداع الملف.

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز لدى الديوان للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في ظل القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي[1] خلال 18 شهرا وفقا للقانون 03/10 السالف الذكر.

ولقد عرف المشرع عقد الامتياز من خلال المادة 04 من نفس القانون على أنه " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى فـــي صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز "حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية."[2]

ويشمل الملف على الوثائق التالية [3]:استمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقـــم 10-326 ، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، شهادة فردية للحالة المدنية ، نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي ، نسخة من مخطط أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي، تصريح من طرف المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفق القانون 03/10[4]، محضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 ،وفي حالة وفاة المستفيد فيجب تقديم توكيل يتم إعداده من قبل الورثة لدى الموثق من أجل تمثيل الورثة أمام الديوان[5]، فيقدم ورثة المستفيد إضافة الى العقد الأصلي عقد الفريضة[6] و وكالة اتفاقية موقع فيها جميع ورثة المستفيد مع توكيل أحدهم ، وفي حالة رفض أحد الورثة أو عدم اتفاقهم على توكيل أحدهم فقد تم تذليل هذه الصعوبة بإصدار تعليمة من المديرية العامة للديوان الوطني

[1]-أنظر المادة 09 من القانون 03/10 ، المرجع السابق.
[2]-أنظر المادة 04 من نفس القانون.
[3]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، المرجع السابق.
[4]- المقصود هنا هو تسديد مستحقات الإتاوة التي لم يتم تسديدها في ظل القانون 19/87 والتي حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.
[5]- في حالة وفاة المستفيد في ظل القانون 10-03 ،يوكل الورثة أحدا منهم من أجل تمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالإجراءات الإدارية والقانونية نيابة عن موكليه مع احتفاظ كل وريث بنصيبه وذكر منابه في عقد الامتياز.
[6]- جيلالي بلحاج ، المرجع السابق، ص 94.

للأراضي الفلاحية و التي أقرت اعتماد مبدأ الأغلبية في توكيل أحدهم استنادا الى نص المادة 714 وما يليها من القانون المدني[1] التي أخذت بمبدأ الأغلبية في إدارة المال الشائع.

ثانيا: دراسة الملف.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة دراسة الملف، والتوقيع على دفتر الشروط وإرسال الملف الى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز، متى توافرت كل الشروط والوثائق المطلوبة ومن ثمة ،تعد إدارة أملاك الدولة عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز ، وفي حالة مستثمرة جماعية يعد عقد لكل مستثمر في الشيوع وبحصص متساوية ، ويمكن لكل مستثمر تقديم طلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتشكيل مستثمرة فردية ،وبناء على دفتر الشروط وعقد الامتياز المشهر بالمحافظة العقارية يتم تبليغ العقد لصاحب الامتياز.[2]

أما إذا كان الملف ناقصا ويستوجب بعض الوثائق يتم تحويله إلى اللجنة الولائية المختصة ولائيا للبث فيه طبقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10[3] وهنا نميز بين حالتين:

* **في حالة قبول الملف** بعد دراسته من طرف أعضاء اللجنة[4] يعاد الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال الإجراءات وإرساله الى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل تحرير عقد الامتياز.

***في حالة رفض الملف** يقوم الوالي بإعلام صاحب الطلب بواسطة رسالة معللة وترسل نسخة منها للديوان ، ولصاحب الطلب بعد استلام الرسالة عن طريق البريد المضمن أن يطعن في قرار اللجنة كما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10[5] .

---

[1]- نصت المادة 716" يكون ملزما للجميع كل ما يستقر عليه رأي الأغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء...."

[2]- نجاة قاسي ، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الوردة على العقار الفلاحي ، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة ،مجلد 07، عدد 01 ، جامعة يحي فارس بالمدية ،جانفي 2021 ،ص131.

[3]-أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326 ،المرجع السابق.

[4]-أعضاء اللجنة كما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-326 هم : مدير أملاك الدولة، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء ،مدير التنظيم والشؤون العامة برئاسة والي الولاية ،حيث يلاحظ على هذه المادة غياب مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رغم أنه هو المسؤول عن دراسة وتسيير الملف .

[5]-أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق.

ثالثا: إشكالات تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز.

1-إشكالية التنازل عن عقد الانتفاع بعقود غير قانونية:

صادف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء دراسته لملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز مشكل التنازل عن حق الانتفاع من طرف المنتفعين به إلى أطراف أخرى بعقود إما توثيقية غير مشهرة وإما بعقود عرفية .

أ-العقود الموثقة لكنها غير مشهرة

أجاز القانون 19/87 لصاحب حق الانتفاع التنازل عن حقه لصالح الغير على أن يستوفي التنازل الشروط التالية:

-أن يتم التنازل للعمال في القطاع الفلاحي وللأشخاص المؤهلين لممارسة النشاط الفلاحي.

-لا يمكن التنازل لعضو في المستثمرة الفلاحية أو لعضو في مستثمرة أخرى، فلا يمكن للشخص حيازة أكثر من حق انتفاع دائم واحد.

-أن يتم التنازل بعد موافقة الأعضاء الآخرين[1].

-أن يحرر التنازل في الشكل الرسمي من قبل موثق ويخضع للشكليات الخاصة بالتسجيل والشهر بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 35 من القانون رقم 19/87.

وعليه فإن العقود الموثقة والخاضعة لإجراءات التسجيل والشهر تم تسوية وضعيتها القانونية وسلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عقود الامتياز لأصحابها.

غير أنه كثيرا ما عمد المستفيدين من حق الانتفاع الى التنازل عن حقوقهم للغير خارج الأطر القانونية في إطار عقود توثيقية غير مشهرة وبتالي فهم لا يمتلكون الصفة القانونية لتحويل حق الامتياز لهم، غير أنه تم تسوية وضعيتهم كما سنرى في العقود العرفية.

ب- العقود العرفية:

صادف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أيضا أثناء دراسته لملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز تنازل بعض المنتجين الفلاحيين المستفيدين من القانون رقم 19/87 على حق الانتفاع

[1]- أنظر المواد 09، 23، 24، 25، من القانون 19/87 ، المرجع السابق.

الدائم بموجب عقود عرفية تعد باطلة بطلانا مطلقا لمخالفتها أحكام المواد 324 مكرر1 من الامر 74/75 وأحكام المادة 35 من القانون 19/87والتي تشترط لصحة التنازل من الناحية الشكلية أن يفرغ في شكل رسمي ويخضع لشكليات التسجيل والشهر.

ونجم عن هذا التصرفات المخالفة للقانون سواء العقود الموثقة لكنها غير مشهرة أو العقود العرفية عدم موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على دراسة ملفات هؤولا المستفيدين وامتنع عن تسليم عقود الامتياز لهم، حيث تم إحالة ملفاتهم الى اللجنة الولائية المختصة لدراستها تطبيقا لأحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 والتي تنص على **"في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هـــذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة"**

وعليــه تقوم اللجنة الولائية المختصة برئاسة الوالي بدراسة الملفات المعنية وعند الانتهــاء مـــن الدراسة والبحث تقرر ما يلي:

في حالة قبول ملف المعني يتم إرساله مرفقا بمحضر هذه اللجنة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استدعاء المعني لتوقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 03/10 ،ومن ثم إرسال الملف الى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز .

أما في حالة رفض الملف يقوم الوالي بإعلام المعني بواسطة رسالة مضمنة تتضمن سبب الرفض ،مع إرسال نسخة منها الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،وفي هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهات القضائية المختصة [1].

ولحل هذه الإشكالية تدخلت الدولة ،وأصدرت التعليمات اللازمة لتسوية وضعية هؤولا الحائزين بناءا على التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 [2] المؤرخة في 2012/09/11، حيث تكفلت هذه التعليمة بقبول جميع المعاملات المنجزة من قبل أصحاب حق الانتفاع دون تحديد الفترة ، والمعدة بعقد توثيقي أو بعقد عرفي شريطة استيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 19/87 والمتمثلة في الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية و إلغاء العقد الإداري المتعلق بالمتنازل.

[1]-أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، المرجع السابق.

[2]-تعليمة رقم 654 مؤرخة في 2012/09/11 ،تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الوطنية.

وهذا ما أكدته التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05 تتضمن بمعالجة ملفات تحويل الانتفاع الى حق امتياز من قبل لجان الولاية.[1]

2– إشكالية النزاعات القضائية :

تبين أيضا أثناء دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مشكل ملفات المستثمرين الفلاحيين الموجودة محل نزاع قضائي على مستوى الجهات القضائية المختصة ، سواء كان النـــزاع مطروحا على مستوى القضاء المدني متى كان بين أعضاء المستثمـــــرة الفلاحية أو بينهم وبين الغير وهو ما نصت عليه المادة 513 و المادة 514[2]من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،أو كان على مستوى القضاء الإداري متى كانت إدارة أملاك الدولة طرف في النزاع وهذا طبقا للمواد 800 و 801 [3]من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث وفي حالة وجود النزاع يبقى الملف مجمدا على مستوى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الـــى غاية صدور حكم قضائي نهائي صادر عن الجهة القضائية المختصة وهذا تطبيقا للمادة 07 من القانون 03/10 والتي تنص " ... تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، الى غاية إصدار الحكم القضائي" ،والمادة 11 مـــــن المرسوم التنفيذي رقم 326/10 التي جاء فيها " يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم ، الى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائيا"

3 –إشكالية البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية:

يعتبر البناء على الأراضي الفلاحية من أكبر المخاطر التي تهدد ديمومة استغلال العقار الفلاحي وفقا لطبيعته ووفقا لما أعد له ، ومن أجل القضاء على التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية أقر المشرع الجزائري للفلاحيين في مختلف النصوص القانونية المنظمة للأطر القانونية للبناء على الأرض الفلاحية ، وعليه إذا رجعنا للقانون 19/87 نلاحظ أنه من بين الحقوق التي خولها القانون 19/87 للمستفيدين منه الحق في إقامة بناءات على الأراضي الفلاحية ، ويعد البناء استثناء على الأصل الذي هو استغلال الأرض الفلاحية بالزراعة والسقي ونحو ذلك غير أن المشروع الفلاحي يرتبط نجاحه

[1]-تعليمة رقم 1808 مؤرخة في 2017/12/05 تتضمن بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الوطنية.
[2]-أنظر المواد 513 و514 من القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 ، المعدل والمتمم ، المرجع السابق .
[3]-أنظر المواد 800 و 801 ، من نفس القانون.

ببعض الأبنية المخصصة للفلاحة ولذلك ضبط المشرع هذا الحق في إطار القانون 19/87 وفي إطار قانون التهيئة والتعمير.[1]

وعليه كان من المفروض الأمر بتهديم كل بناء ليس له علاقة بالمستثمرة الفلاحية ومتابعة المتورطين قضائيا بالإضافة الى إسقاط حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحيين الذين حولوا الأراضي عن طابعها الفلاحي [2] وهذا تطبيقا لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي 51/90[3]

غير أنه تمت تسوية وضعية المخالفين بناءا على التعليمة رقم 06 [4] المؤرخة في2012/09/11 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وقد ميزت هذا الأخيرة بين عدة وضعيات:

-إذا كانت المباني مشيدة من المستفيدين فإن نكون أمام فرضين:

أ-إذا كانت المباني صالحة للمستثمرة الفلاحية ولا تضر بالنشاط الفلاحي فتسوى الوضعية .

-إذا كانت المباني ليست لها علاقة بالمستثمرة ونشاطها فيتم متابعة المخالفين أمام القضاء ويتم إسقاط حق الانتفاع عنهم تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 51/90.

ب- إذا كان الغير هو من شيد البناء بتواطؤ مع المستفيد فيتم إسقاط حق الانتفاع عنه.

4- إشكالية عدم تسديد الأتاوة:

ومن بين الملفات التي صادفها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ملفات الفلاحيين الذين لم يدفعوا اتاوة حق الانتفاع في ظل القانون 19/87 ، والتي تعد طبقا للمادة 05 و06 من القانون رقم 03/10 مانعا من موانع تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز ،لكن مع ذلك تم تسليم هؤلاء المخالفين عقود امتياز على أن يلتزموا بتسديد هذه الاتاوى وفقا لرزنامة الاستحقاق المتفق عليها ،وإذا لم يلتزموا

[1]- كريمة جيدل ،تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية ، مجلة المعيار ،مجلد 12 ،العدد 01 ،جامعة المدية ،سنة 2021، ص 163.

[2]- محمد لعشاش ، إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون، مجلة الدراسات القانونية والسياسية ،مجلد 05 العدد 02، جامعة البويرة ، سنة 2019،ص267.

[3]- المرسوم التنفيذي 90-51 مؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 المؤرخ في 1978/12/08 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية عدد 06، الصادرة في 07 فيفري 1990.

[4]- تعليمة رقم 06 مؤرخة في 2012/09/11 تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية ،صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الوطنية.

بالتسديد وفقا للمواعيد القانونية المحددة سيتم فسخ عقد الامتياز وفقا المذكرة رقم 5006[1] المؤرخة في 2014/05/13 والمذكرة رقم 4858 [2]المؤرخة في 2014/05/05 .

5-إشكالية عدم تحيين المخططات المسحية جراء عمليات الاقتطاع أو الاسترجاع أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

في حالة ما تعلق الأمر بمستثمرات فلاحية خضعت لاقتطاع أو استرجاع أو نزع ملكية من أجل المنفعة العمومية وصدرت بموجبها قرارات ولائية مشهرة ، فإنه يتعين على مديرية أملاك الدولة موافاة مصالح مسح الأراضي بنسخ من القرارات الولائية المشهرة ،قصد تحيين مخططات المسح المتعلقة بهذه المستثمرات الفلاحية ومن ثم إعداد عقود الامتياز وفق المساحة المتبقية مع ضرورة الإشارة الى القرارات الولائية كحيثية في عقود الامتياز.

أما في حالة ما تعلق الأمر بمستثمرات فلاحية مستها عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو عمليات اقتطاع أو استرجاع أراضي فلاحية لم تتم في ظل الإجراءات المعمول بها أي غياب القرارات الولائية المشهرة ،أو عمليات توطين تجهيزات أو مرافق عمومية من طرف السلطات المحلية، فإنه يتعين على مديرية أملاك الدولة إعادة إرسال هذه الملفات الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،قصد طرحها على مستوى اللجنة الولائية التي تضم جميع القطاعات المعنية ،وذلك من أجل التكفل بهذه الوضعيات وفق الإجراءات المعمول بها في هذا المجال، وهنا يتعين على مدير أملاك الدولة بصفته عضو في اللجنة الولائية توجيهها حول كيفية التكفل السليم بهذه الوضعيات حسب الحالة ،قصد تمكين مصالح أماك الدولة فيما بعد من إعداد عقود الامتياز لفائدة المستثمرين الفلاحيين المعنيين[3].

رابعا : عدم إيداع ملف التحويل في الآجال القانونية:

نصت المادة 30 من القانون 10-03 على أنه في حالة عدم تقديم طلب التحويل خلال الأجل المحدد بـ 18 شهر من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ، يعتبر الشخص أو ورثته متخليين عن حقوقهم العقارية ،وذلك بعد إعذارين متباعدين بشهر يثبتهما

[1] -المذكرة رقم 5006 مؤرخة في 2014/05/13 تتعلق بتحصيل الاتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة – تحصيل مخلفات الاتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم تطبيقا للقانون 19/87 الملغى ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[2] -المذكرة رقم 4858 المؤرخة في 2014/05/05 تتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[3] -المذكرة رقم 10144 المؤرخة في 2012/10/09 تتعلق بموضوع منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي ،الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية .

محضر قضائي بطلب من الديوان[1] ،حيث يتم تبليغ المعني صاحب الانتفاع بضرورة إيداع ملفه بعد استلامه الإعذار الأول عن طريق محضر قضائي فيستلمه شخصيا أومن أحد أفراد عائلته، وبعد الإعذار الأول بشهر من تاريخ الاستلام وفي حالة عدم الاستجابة يعذر بإعذار ثاني لمدة شهر ، فإن لم يستجب ينجم عن ذلك إسقاط حقوقهم بقرار صادر من الوالي(الملحق الأول) ويتم شهره بالمحافظة العقارية[2] (الملحق الثاني).

وتقوم إدارة أملاك الدولة باسترجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية[3] ، إلا الملفات التي تكون على مستوى القضاء فتبقى مؤجلة الى غاية صدور حكم نهائي فيها[4]،وبعد إسقاط حق الانتفاع تصبح هذه الأراضي الفلاحية أراضي متوفرة يتم إعادة توزيعها عن طريق الإعلان عن الترشح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبترخيص من الوالي وهذا طبقا لنص المادة 17 من القانون 03/10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 [5]، وفقا للمادة 25 فقرة 02 من المرسوم 326/10 **التي تنص على" تحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة"** .

وتطبيقا لذلك صـــــدر القرار الوزاري[6] بتاريخ 11-11-2012 ،والذي أنشأ بدوره لجنة خاصة تتولى القيام بدراسة مؤهلات المترشح وقدرته على إنجاح المشروع ،ودراسة مشروع الاستثمار وتقييمه ،وتحرر محضر بأشغالها ممضى من طرف جميع الأعضاء تجسيدا لقبولهم للمرشحين المعنيين بالاستفادة من عملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة كما ترسل نسخة من هذا المحضر الى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،الذي يتعين عليه عرضها على الوالي المختص إقليميا ليصدر قراره في ذلك ،وبعد الموافقة والمصادقة عليها يعلم المرشحون المقبولين ويستدعون من أجل التوقيع على دفتر الشروط على أن يرسل الملف كاملا الى مدير أملاك الدولة لإتمام إجراءات إبرام العقد والتسجيل والشهر[7].

[1]- أنظر المادة 03 من القانون 10-03،المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، المرجع السابق.
[3]-أنظر المادة 30 من القانون 10-03 ، المرجع سابق .
[4]- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 326/10 ،المرجع السابق.
[5]- أنظر المادة 17 من القانون 10-03 و المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي .
[6]-القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11-1-2012، يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين للامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة، جريدة رسمية ، عدد44 ،المؤرخة في 2013/09/15.
[7]-أنظر المادة 07 من نفس القرار ،والمادة 17 من القانون 10-03 ،المرجع السابق.

خامسا: إصدار عقد الامتياز:

بعد استيفاء الملف لكافة الوثائق وإمضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستفيد صاحب الامتياز يرسل الملف لإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز الذي بدوره يشمل على البيانات التالية[1]:

اسم ولقب صاحب الامتياز، تاريخ ومكان ميلاده وعنوانه، والحصص المحصل عليها إن كانت مستثمرة جماعية على الشيوع، كما تدون في عقد الامتياز مدة الامتياز وهي 40 سنة قابلة للتجديد موقع المستثمرة وحدودها ، وقوام الأراضي والأملاك السطحية.

فبمجرد تحرير العقد وإمضائه من طرف مدير أملاك الدولة بتفويض من الوزير المكلف بالمالية وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر ترسل إدارة أملاك الدولة نسخة واحدة من أصل ثلاث الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسليمه لصاحب الامتياز ، مع تسجيل المستثمرة في بطاقية المستثمرات الفلاحية. التي يعدها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويضبطها باستمرار، والهدف من إنشائها هو إعداد فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي ويستعمل كأساس لتدخل الدولة وممارسة الرقابة في مجال استغلال العقار الفلاحي ، وتتشكل هذه البطاقية بناءا على المعلومات المسجلة والمتعلقة بكل مستثمرة وقد نصت المادة 13 من القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على ضرورة إنشائها ، كما نصت المادة 10 من القانون 03/10 على أن يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط الموقع طبقا للقانون من المستثمر صاحب الامتياز ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بناءا على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض، كما حدد القرار المؤرخ في 16 جوان 2011 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية ، كيفية مسك هذه البطاقيات.

الفرع الثاني: الرقابة الميدانية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال الأراضي الفلاحية.

يتكفل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمراقبة استغلال الأراضي طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم و المادة 27 من المرسوم التنفيذي 326/10 والمادة الأولى من دفتر الشروط الملحق به تخول للديوان القيام بالرقابة المرافقة للاستغلال ،حيث يتكفل بالرقابة المستمرة على المستثمرة في كل وقت للتأكد من مطابقات النشاطات المنشأة عليها للقانون 03/10

[1]- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، المرجع السابق.

والنصوص التطبيقية له وكذا دفتر الشروط ، ويلتزم المستثمر بتقديم المساعدة التي تسهل عملية الرقابة وتسهيل الدخول الى المستثمرة ، والتزويد بالوثائق الضرورية.

والملاحظ أن سلطة الرقابة هذه واسعة وهامة فهي غير محددة بوقت ويمكن أن تكون مفاجئة أو مبرمجة ،فالزيارات الميدانية من شأنها أن تكون وسيلة لاكتشاف المخالفات والتأكد من تخصيص الأراضي الفلاحية والحفاظ على وجهتها ، إلا أن هذا النص أتى مبهما حيث لم يحدد بدقة ماهي النشاطات المنشأة على الأراضي التي يراقبها الديوان ، هل هي التي تحتاج الى تدخله بأخذ الترخيص كرخصة البناء والتهيئة أو إعلامه بالتنازل لمباشرة حق الشفعة ، أم بعامة النشاطات(1).

أولا :ممارسة سلطة الحلول

إن أهم التزام ملقى على عاتق المستثمر صاحب الامتياز ،هو استغلال والحفاظ على الأراضي الفلاحية بصفة دائمة ومنتظمة ،ولذلك نجد أن المشرع قد منح للديوان سلطة الحلول محل المستثمرين أصحاب الامتياز في حالات معينة منصوص عليها بموجب المادة 31 من القانون رقم 03/10 والتي أحلت بدورها الى المواد 24، 25، 30، وتتمثل الحالة الأولى فيما نصت عليه المادة 24 من هذا القانون "عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز ،فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي الى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الامتياز، أما الحالة الثانية فتتعلق بحالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز ،وهنا نجد أن المادة 25 من القانون رقم 03/10 قد منحت اختيار أحد الحلول من أجل الاستمرار في استغلال المستثمرة باعتبار أن حق الامتياز قابل للتوريث (الملحق الثالث) ، أما في حالة عدم اختيارهم لممثل عنهم وفقا لأحكام هذه المادة ، فإن الديوان وحسب الفقرة الثانية من هذه المادة يقوم بإخطار الجهة القضائية المختصة بذلك ،ومن جهة أخرى فإنه وحسب المادة 31 من القانون رقم 03/10 ،يشرع الديوان في هذه الحالة في استغلال المستثمرة المعنية الى حين إعادة منحها من جديد للاستغلال في إطار عقد الامتياز.

بينما الحالة الثالثة فقد نصت عليها المادة 30 من نفس القانون والمتعلقة بإجراءات تحويل حق الانتفاع الى حق امتياز والمذكور سابقا ، وهكذا تعتبر سلطة الحلول بمثابة الالية الرقابية الممنوحة للديوان من أجل السهر على استمرارية استغلال المستثمرات الفلاحية ،وتسييرها بشكل منتظم ودائم

[1]- دليلة راشدي حدهوم ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من حق دائم الى حق مؤقت ، مجلة القانون والعلوم السياسية ،المجلد رقم06، العدد 2020/02 ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة وهران 2 ، الجزائر ،ص 178.

وغير متقطع الى حين إعادة منحها لمستثمرين جدد وفقا للإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 ومرسومه التنفيذي رقم 326/10 السالف الذكر[1]

ثانيا : مراقبة التصرفات القانونية والمادية الواردة على حق الامتياز.

1: مراقبة التنازل عن حق الإمتياز وممارسة حق الشفعة:

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في التنازل وفقا للشروط المحددة في القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 ولممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة في حالة التنازل نميز بين حالتين:

أ-التنازل مجانا: إن التنازل عن حق الامتياز يتم بنقل المستفيد صاحب حق الامتياز جميع حقوقه والتزاماته المترتبة عن هذا الحق لشخص أخر[2]، وحسب المادة 14 من القانون رقم 03/10 لا يكون التنازل مجانيا الا لهم ، ويقصد بذوي الحقوق الخلف أو ذي القربى وهم في مفهوم المادتين 32 و 33 من القانون المدني المعدل والمتمم ، كل من له علاقة قرابة مباشرة بالمستفيد و التي تربط الأصول بالفروع .

وعليه فالمستثمر الذي بلغ سن التقاعد أو كان به عجز يمنعه من القيام بنشاطاته الفلاحية ، ويرغب في التنازل لأحد ذوي الحقوق ، فعليه إرسال طلب الى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، مرفق بشهادة الحالة العائلية ، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لكلا الطرفين ، عقد الامتياز الأصلي ،شهادة طبية تثبت العجز، أو شهادة من الضمان الاجتماعي التي تثبت تقاضيه معاش التقاعد ، كما يجب احترام مقتضيات المادة 18 من قانون 03/10 التي تستوجب إثبات تغيير لكل صاحب امتياز بموجب عقد امتياز جديد يشهر بالمحافظة العقارية (الملحق الرابع).

والجدير بالملاحظة أنه لا مجال هنا لممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني أو باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ، لا في حالة التنازل المجاني[3].

[1]-نصيرة تواتي ،حماية استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة ،مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09،العدد 01 ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية ،الجزائر، سنة 2021، ص165-166.

[2]- عايدة مصطفاوي ، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11،جامعة البليدة-2-، سنة 2017 ،ص12.

[3]- نوال جديلي ، استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى ،المثقف للنشر والتوزيع ،(باتنة)الجزائر ،السنة 2023 ، ص 115.

ب- التنازل بمقابل:

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز التنازل بمقابل عن حقه في الامتياز طبقا لنص المادة 15 من القانون ويكون ذلك وفق الشروط التي حددتها المواد من 17الى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، وتمثل هذه الشروط في:

-اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل، مع تحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز ،حيث يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة(1) ،طبقا للتشريع المعمول به.

-عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوع ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الأخرين للمستثمرة بوصل إستلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليها في المادة 15 من القانون رقم 03/10، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما.

-عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع ،يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل.

-و في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز.

-وفي حالة ممارسة حق الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقا للتشريع المعمول به.

[1]-إن المشرع الجزائري اعتبر الشفعة بمثابة رخصة يتم اللجوء إليها قبل بيع العقار ، حيث جاء في نص المادة 794 من القانون المدني الجزائري ،على أن "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية" ،ويدخل في مدلول العقار وفقا لنص المادة 684 من القانون المدني "يعتبر مال عقاريا كل حق عيني يقع على العقار ،بما في ذلك حق الملكية.."، وللأخذ بالشفعة لابد من توافر شروط وهي وجوب التنازل عن طريق البيع وفي هذه الحالة للدولة الحق في ممارسة الشفعة بصفتها مالكة الرقبة وذلك طبقا للمادة 795 من القانون المدني والمادة 24 فقرة 2 من القانون 87-19 التي تنص"... يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة"، كما نصت المادة 62 فقرة1 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أن "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 87-19..." والمقصود بالهيئة الديوان الوطني لأراضي الفلاحية، والشفعة نوعان :شفعة مدنية مقررة لحماية مصالح أشخاص طبيعية وهم مالك الرقبة، الشريك، وصاحب حق الامتياز، سوق الأراضي الفلاحية والمحافظة على الطابع الفلاحي بها وفقا للمرسوم التنفيذي 96-87 المادة 05 منه.

أما إذا لم يختر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الأخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة ، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي ، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 ، وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية[1].

2: مراقبة البناء على الأراضي الفلاحية محل الإمتياز:

منع المشرع إقامة أي منشأة أو بناية داخل المستثمرات الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة بذلك حسب القوانين المعمول بها في مجال التعمير والبناء ، كما أوجب على المتحصل على رخصة البناء إلزامية إحترام حقوق البناء والمواصفات المتعلقة بالبناء على الأراضي الفلاحية والمحددة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13[2]،يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في

2015/11/18[3] ، حيث إذا تعلق الأمر بأراضي زراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية، يجب أن لا تتجاوز المساحة المخصصة لبناء منشأت التجهيزات 50/1 من المساحة الكلية للأرض الفلاحية عندما تكون مساحة هذه الأخيرة أقل من (5) هكتارات ، وترفع هذه المساحة بخمسين (50) مترا مربعا لكل هكتار إذا تجاوزت مساحة الأرض خمسين هكتارا في حالة منشآت التجهيزات أما في حالة البنايات ذات الاستعمال السكني فيضاف عشرون مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت مساحة الأرض تتراوح بين 5 و 10 هكتارات ،وإذا تجاوزت الحد تحسب عشرة أمتار مربعة عن كل هكتار.

أما إذا تعلق الأمر بأراضي زراعية ذات إمكانيات ضعيفة فهنا يجب ألا تتجاوز مساحة البنايات 25/1 من المساحة الكلية بالنسبة لمنشآت التجهيزات بنفس الشروط والزيادة المذكورة أعلاه، أما بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني فيجب ألا تتجاوز 10/1 من المساحة الكلية إذا كانت أقل من (1000) متر مربع وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف إليها عشرون مترا لكل ألف (1000) متر مربع بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية ، أما الأراضي التي لا توحد بها ضغوطات طبوغرافية فيجب ألا تتجاوز مساحة البنايات المخصصة للسكن

[1]-عايدة مصطفاوي ،المرجع السابق،ص13.
[2]- قرار وزاري مؤرخ في 1992/09/13 ، جريدة رسمية عدد ، 86، المؤرخة في 1992/12/06.
[3]- قرار وزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18 ،جريدة رسمية ،عدد 03، المؤرخة في 2016/01/17.

100/1 من المساحة الإجمالية ، غير أنه يجوز لوزير الفلاحة الترخيص بهذه البنايات التي تتعدى المواصفات المذكورة بناء على اقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة ، إذا كانت هذه البنايات موجهة لاحتضان منشآت التجهيزات المدرجة في إطار الاستثمار الفلاحي."

وفي حالة عدم الحصول على ترخيص مسبق أو عدم احترام المواصفات المذكورة أو عدم التقيد بما جاءت به الرخصة ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مصالح مديرياته بتسجيل الاعتداءات على الأراضي الفلاحية وعرضها على اللجان الولائية المختصة للفصل في هذه المخالفات[1].

وفي هذا الصدد نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري25/90 " يجب أن يساهم كل نشاط او تقنية او انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية، في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي الثروات العقارية المعنية".

و نصت المادة 34 من قانون التوجيه الفلاحي "لا يمكن انجاز اية منشأة أساسية او بنايات داخل المستثمرات الفلاحية ، الواقعة في أرض خصبة جدا و/أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير والبناء"، كما تنص المادة 35 من نفس القانون على أن "البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا و/أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ولا تسلم هذه الرخصة الا للملاك او الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية".

و يتضح من خلال هذه النصوص ان إقامة أي منشأة أساسية يجب أن يكون بهدف الاستغلال الزراعي او الفلاحي او السكني، و ان يكون هــذا البناء مرتبط بضرورة رفع الطاقــة الإنتاجية و ان تكون هذه المنشأة ضرورية للاستغلال الفلاحي والزراعي، مع مراعاة قانون التهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي 19/15، غير أن هذا الحق مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك[2].

[1]- نجاة قاسي ،المرجع السابق ، ص143.

[2]- عبد العظيم سلطاني ، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية و أثرها على حماية البيئة في الجزائر،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة باتنة ، سنة 2018/2017 ،ص93.

3: الرقابة على تجزئة الأراضي الفلاحية محل الإمتياز:

أوجب المشرع على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية العمل على متابعة ومراقبة العمليات المتعلقة بتجزئة الأراضي الفلاحية محل الامتياز ،من خلال تكليفه باستقبال طلبات التجزئة الهادفة لتشكيل مستثمرة فردية والتحقيق فيها والموافقة أو الرفض وفي جميع الأحوال يجب ان يراعي في تجزئة هذه الأراضي التقيد بالمساحات المرجعية المنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الذي إعتمد في التقسيم إما على أساس المنطقة أو على أساس إمكانية الري من عدمه أو على أساس طبيعة الزراعة الممارسة[1] ، حيث تنص المادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي " يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية ،يؤدي الى تشكيل مستثمرات ذات مساحات اقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون".

4- الرقابة على عقد الشراكة:

بهدف جلب رؤوس الأموال وعصرنة تقنيات الإنتاج الفلاحي للمستثمرة الفلاحية ، منح المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز إمكانية إبرام عقود الشراكة مع الغير ، واشترط طبقا لأحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أن يكون الشريك شخص طبيعي جزائري الجنسية أو شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري وذوي الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ، مستثنيا بذلك من مجال الشراكة المستثمرين الأجانب نظرا لاستراتيجية القطاع الفلاحي وطبيعة الأرض محل الاستثمار و يشكل هذا الإجراء تجربة جديدة في مجال استغلال الأرض الفلاحية تبناها المشرع بهدف تمكين المستثمر الفلاحي من كل الآليات للرفع من القدرة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وتحقيق قفزة نوعية في تحسين مردودية الأرض، ونظرا لتعلق عقد الشراكة بتسيير المستثمرة الفلاحية بأبعادها الاقتصادية يجب إفراغه في محرر رسمي أمام الموثق تحت طائلة البطلان وشهره بالمحافظة العقارية وضرورة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يتمكن من ممارسة الرقابة .

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 326/10 البيانات الواجب ذكرها في العقد المتضمن الشراكة ، فيجب تحديد هوية المستثمر الفلاحي و الشريك أو تحديد الشخص المعنوي[2]والمساهمين فيه، البرنامج

[1]- محمد الصالح بودربالة ، محمد قتال ، عقد الإمتياز ودوره في حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مجلة القانون والعلوم السياسية ،المجلد09 ، العدد 02 ،جامعة تمنراست ، الجزائر،سنة 2023، ص162.

[2]-تحديد هوية الشخص المعنوي بذكر تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي.

المراد الاستثمار فيه للمدة المتبقية من مدة الامتياز المحددة بـ 40 سنة [1] ، تحديد الأعباء التي تقع على كل طرف في عقد الشراكة وتحديد مسؤوليته، كيفية اقتسام الأرباح ، تحمل الخسائر وطريقة المشاركة في نتائج الاستغلال[2].

ثانيا: رقابة الديوان على تنفيذ المستثمرين أصحاب الامتياز لالتزاماتهم.

1: الرقابة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية والاملاك السطحية لها وعدم الاستغلال المباشر والشخصي لها :

تنص المادة 20 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه "دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها ، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاح شخصا طبيعيا أو معنويا وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم" .

وعليه ألزم المشرع على المستثمر صاحب الامتياز القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع وللبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط ، حيث يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية استغلال كل الأراضي استغلالا أمثلا بصفة جماعية وعلى الشيوع ، وأن يجتنبوا فرديا وجماعيا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة [3].

كما أن عدم استغلال الأرض لمدة سنة دون عذر مقبول[4] يعد إخلال بالالتزام يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز .

و أسندت الدولة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز باعتبار أن هذا العقد هو تجسيد لعملية الاستثمار الفعلي لهذه الأرضي كما تشمل رقابة الديوان رقابته على مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي في المستثمرات الفردية أو المستثمرين بالنسبة للمستثمرات الجماعية بالإدارة المباشرة

[1]- الحد الأدنى لعقد الشراكة هو سنة واحدة أما الحد الأقصى له يجب له ألا يزيد عن المدة المتبقية من عقد الإمتياز الفلاحي.

[2]- جيلالي بلحاج ، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون 03/10 – المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة- ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية ، المجلد 05 ، العدد 01 ، جامعة عبد الحميد بن باديس –مستغانم - ، ص 267-268.

[3]- بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى 2001، ص 177.

[4]- أنظر المادة 28 من قانون 10-03 ، المرجع السابق.

والشخصية للمستثمرة ويحق للديوان ممارسة الرقابة على المستثمر في أي وقت عن طريق الزيارات الميدانية للتأكد من مطابقة نشاطات هذا الأخير مع أحكام القانون رقم 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي والنصوص المتخذة لتطبقيه ولبنود دفتر الشروط المبرم بين الطرفين[1].

2:الرقابة على تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الملحقة بها:

أكدت كل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي ضرورة الحفاظ على الوجهة المخصصة لها من حيث موضوعها وطبيعتها ، غير أن هذا الكم الهائل من القوانين لم يفصل في مفهوم الوجهة الفلاحية، هل يعني الطبيعة القانونية للأرض أم نوعية الإنتاج الفلاحي ودرجة الخصوبة ، حيث كان من الأجدر إتباع التصنيف الثاني لمفهوم الوجهة الفلاحية وذلك للحفاظ على درجة خصوبة ، الأرض والنوعية الإنتاجية دون مراعاة الأماكن الموجود بها الأراضي مما يسمح بوفرة الإنتاج الفلاحي .

وفعلا تضمن قانون التوجيه الفلاحي (القانون 16/08) قواعد آمرة من النظام العام فنص في المادة 14 منه "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية "، وكذلك المادة 22 منه "يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية " ، وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بحسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 والمادة 36 من قانون التوجيه العقاري 25/90 وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون، إذا كانت خصبة أو خصبة جدا أو بمرسوم يتخذ من مجلس الوزراء[2]

يتعين على المستثمر صاحب الامتياز الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي محل عقد الامتياز ،حيث اعتبرت المادة 29 من القانون 03/10، كل تغيير يمس بها، اخلالا منه بالتزاماته العقدية ،يتوجب معه فسخ العقد[3].

بالإضافة الى الإجراءات الفاسخة ، يمكن أن يتعرض المستثمر صاحب الامتياز لعقوبات جزائية، على غرار المالية، حيث تنص المادة 87 من القانون رقم 08-16 ، يتضمـــــن التوجيه الفلاحي ،على أنـــــه " يعاقب بالحبس من(1) سنة الى خمس (5) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) الى خمسمائة ألف دينار(500.000 دج)، كل من غير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون".

[1]- نادية أبو عمرو ، حفيظة يونسي، آليات استغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الامتياز ،مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 15 ، العدد 01 ، سنة 2022 ، ص1047 و 1048.

[2]-الزوبير بريك ، المرجع السابق، ص 85.

[3]-أنظر المادة 29 من قانون 10-03 ،المرجع السابق .

وهو ما يعتبر موقفا إيجابيا من قبل المشرع ،ووسيلة للحفاظ على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، خاصة في ظل محدوديتها، فضلا عن تعرضها للتقليص المستمر ،سواء بعوامل طبيعية مثل التصحر وتعرضها لمختلف الكوارث الطبيعية مثل الانجراف ، على غرار تدخل الجهات الإدارية المعنية في ذلك من خلال الترخيص بالبناء عليها.[1]

3: الرقابة على تأجير من الباطن للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها

يلزم على المستثمر صاحب الامتياز الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة طبقا لنص المادة 20 من القانون 16/08 و المادة 22 من القانون 10-03 ،ولا يحق له إدارة المستثمرة عن طريق أي تصرف آخر.

وما يلاحظ على هذه الحالة أن المشرع منع التأجير من الباطن للأرضي الفلاحية أو الأملاك السطحية الملحقة ، فبمفهوم المخالفة أن تأجيرها لا يعد مخالفة تترتب عليها فسخ حق الامتياز، وإن لم ينص صراحة على إمكانية تأجير الأراضي الفلاحية من أجل استغلالها[2] ،وتتم الرقابة على هذا الأمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[3].

4: الرقابة على الالتزام بدفع الأتاوى:

وفقا لأحكام المادة 04 من القانون 10 /03 يمنح حق الإمتياز ، في مقابل دفع أتاوة سنوية ، تعتبر الأتاوة حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمرين أصحاب الامتياز[4]،وإذا لم يقم المستثمر صاحب الإمتياز بدفع هذه الآتاوة لمدة سنتين متتاليتين يعد مخلا بالتزاماته وهذا طبقا لنص المادة 29 من نفس القانون ،و يؤدي ذلك الى فسخ العقد بإرادة منفردة من قبل الإدارة وهو ما نصت عليه صراحة المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، أما عن كيفية تحصيل هذه الإتاوة فيتم بموجب قانون المالية وهو ما نصت عليه المادة 41 من الأمر 10-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 [5] ،

والتي تنص على " تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي مسقية أو غير مسقية بالهكتار"، وتم تعديلها

[1]-سعيد مبروكي ، دور عقد الامتياز في استغلال العقار الفلاحي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 10،العدد 02 جوان 2023،ص580.

[2]-عايدة مصطفاوي، المرجع السابق ،ص20.

[3]-أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، المرجع السابق.

[4]- نوال جديلي ، المرجع السابق ، ص106 .

[5]- قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ،جريدة رسمية عدد 49 ،مؤرخة في 2010/08/29 ،ص 04.

بموجب نص المادة 19 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011[1].

الفرع الثالث: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحي في توقيع العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته.

تقع على المستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الالتزامات وفقا لأحكام القانون 03/10 [2]وفي حالة الإخلال بها يؤدي هذا إلى الفسخ الإداري لعقد الامتياز مع تمكينه من تعويض عن المنشئات التي أقامها .

وقد قرر المشرع الفسخ الإداري لعقد الامتياز ، عوضا عن إسقاط الحق المقرر عن طريق القضاء في إطار القانون رقم 19/87، وذلك من اجل المحافظة على الأراضي الفلاحية والعمل على إثمارها في أحسن الظروف [3] .

لكن قبل الفسخ يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعاينة الميدانية لعملية الإخلال، باعتباره الجهاز المكلف بالرقابة على استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة مع الاستعانة بمحضر قضائي، يحرر محضر يثبت المخالفة ، وبناء على هذا المحضر يقوم بتوجيه إعذار [4] للمستثمر صاحب الامتياز المرتكب للمخالفة حتى يمتثل لأحكام القانون رقم03/10 المتعلق بنظام الامتياز الفلاحي والالتزامات التعاقدية التي يمليها عليه دفتر الشروط الموقع من طرفه مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

في حالة عدم امتثاله بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا (القانون لم يحدد مدة الإعذار) [5]، تقوم إدارة الأملاك الوطنية وبعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحة بفسخ عقد الامتياز فسخا إداريا (بدون اللجوء إلى القضاء)

إلا انه يمكن لصاحب الامتياز الطعن في قرار الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة وهي القضاء الإداري طبقا للمعيار العضوي في اجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ هذا الفسخ من طرف إدارة أملاك الدولة .

[1]-قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40 ،مؤرخة في 2011/07/20 ،ص04.
[2]-أنظر المواد من 22 الى 25 من قانون 10-03 ، المرجع السابق.
[3]- عايدة مصطفاوي ،المرجع السابق، ص22.
[4]- أنظر المادة 26 من قانون 10-03، المرجع السابق.
[5]- نوال جديلي ، محاضرات في مقياس العقار الفلاحي ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الدكتور يحيى فارس ، المدية ، سنة 2023 ، ص 92.

وفي كل حالات إنهاء عقد الامتياز يمنح تعويض للمستثمر صاحب الامتياز تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية فقط والتي تشمل المباني والأغراس ومنشئات الري ، احتراما لمبدأ الحقوق المكتسبة أو فائض القيمة المحققة من طرف المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرة عند نهاية الامتياز، مع طرح 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته. كما تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض[1] وحماية للمستثمر فان المشرع أعطى له حق الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة .

ويترتب على نهاية عقد الامتياز عن طريق الفسخ الإداري عدة نتائج تؤدي في مجملها إلى حرمان صاحب الامتياز من حقه في الاستغلال بسبب المخالفات التي ارتكبها على الأراضي الفلاحية محل الاستغلال بالامتياز.

حيث تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية محل الامتياز والأملاك السطحية المتصلة بها في الحالة التي هي عليها [2] باعتبارها مالكة لحق الاستغلال والاستعمال والتصرف[3] ، وتوكل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة استغلال أراضي المستثمرات الفلاحية .

[1]- انظر المادة 27 من قانون 03/10 ، المرجع السابق .
2- انظر المادة 26 من نفس القانون .
3- انظر المادة 27 من نفس القانون.

المبحث الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29.

توجهت الجزائر في الآونة الأخيرة إلى انتهاج مشروع الاستصلاح في العقار الفلاحي ، وكان ذلك بمراسيم وقرارات وزارية التي من شانها تعزيز النهوض بالفلاحة في الجزائر ، فقد تم إصدار المرسوم التنفيذي 432/21 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في إطار الامتياز ، الذي ألغى المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 ، المتضمن تحديد كيفية منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية .

وهذا بغرض مواكبة الحاجة والضرورة الملحة لتثمين العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز، وكل عمليات الاستصلاح السابقة اصبحت تخضع إلى تطبيق المرسوم التنفيذي 432/21، وفي ذات الشأن صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24[1]يحدد إجراءات منح المحيطات في إطار الامتياز، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 [2]، الذي يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها ويتعلق الأمر بمستغلي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ولكن بدون سندات تثبت استغلالهم ، وقد تم صدوره بتوصيات من السلطة العليا وهذا لتسوية وضعية المستغلين بدون سند .

لذا سنحاول تبيان كل ما سبق ذكره، في تسيير الأراضي الفلاحية التي سيتم استصلاحها وفقا للمرسوم التنفيذي 432/21 في (مطلب أول) والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 في (مطلب ثاني).

المطلب الأول :دور الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في التسيير في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29.

بما أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المعني منذ إنشائه بعملية الامتياز سواء فيما يخص القانون 03/10 أو الأراضي الخاصة بالمرسوم 483/97 (الملغى) ،إضافة إلى دوره الجديد في منح

[1]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 ، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، جريدة رسمية العدد 82، المؤرخة في 2022/12/07.

[2]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29،المرجع السابق.

الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 432/21 ، وكذا دوره فيما يخص الأراضي بدون سند التي صدر بشأنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 .

ومن خلال ما سبق ذكره سنتناول دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في التسيير فيما يخص المرسوم التنفيذي 432/21 (كفرع أول)، والقرار المؤرخ في 2022/11/29 فيما يخص تطهير العقار (كفرع ثاني).

الفرع الأول : دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في التسيير في ظل المرسوم التنفيذي 432/21.

سنتطرق في هذا الفرع الى كيفية منح الأرضي للاستصلاح في إطار عقد الامتياز ثم الى كيفية دراسة الملفات وصولا الى منح عقد الامتياز.

أولا : كيفية منح الأراضي للاستصلاح في إطار عقد الامتياز.

قبل التطرق إلى كيفية منح الامتياز عن طريق الاستصلاح ارتأينا أن نتوقف عند التعريف الذي أورده المشرع لمفهوم الاستصلاح الفلاحي ، حيث انه وبالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 432/21 هو " كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات ، الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني والصناعي مباشرة أو بعد تحويله ، ويمكن أن تخص هذه الإعمال على الخصوص الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والصقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة "[1]

وفي إطار الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإطلاق إشعارات بالإعلان عن الترشح الكترونيا ،محددا الولاية المعنية وكذا البلدية المعنية ومساحة كل محيط بوصف موجز لظروف التربة والمناخ والمحيط ، وجهة المحيط ، ومصاريف العرض [2]، مع ضرورة إيداع الملف من المترشح الكترونيا[3] لتسهيل معالجة الملفات ، إضافة إلى ضمان الشفافية للراغبين في الاستثمار[4] يتضمن طلبه ملف يشمل مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار وتبريرات القدرة المالية والقوانين الأساسية المسيرة إن كان المستصلح شخص معنويا[5].

---

[1]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 432/21 ، المعدل والمتمم ،المرجع السابق.

[2]-أنظر المادة 12 من الملحق الأول بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24،المرجع السابق.

[3]- أنظرالمادة 14 من المرسوم التنفيذي 432/21 ، المعدل والمتمم ،المرجع السابق..

[4]- جريدة الرائد بتاريخ 2023/01/18 ، تصريح المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .نقلا عن نوال دريد دور الديوان الوطني في مجال عقود الامتياز الفلاحي ، مذكرة ماستر ،تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،2023/2022 ص 85.

[5]- أنظر المادة14 من المرسوم التنفيذي 432/21 ، المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

ثانيا : دراسة الملفات .

تدرس الملفات من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1] بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .

وتقوم هذه اللجنة بدراسة الملفات وخاصة مشروع استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز المقدم من طرف الراغب في الاستصلاح والفصل فيه على أساس معايير الانتقاء المحددة حسب كل ولاية [2]

كما تدرس مؤهلات طالب الاستصلاح ومصدر تمويل مشروعه ، ويمكن لها أن تطلب منه توضيحات ومعلومات إضافية أو تعديل مخطط الأعمال الخاص بمشروعه .

وعلى اللجنة الرد على طالب الاستصلاح عن طريق الامتياز في اجل شهرين من تاريخ طلب الاستصلاح سواء بالرفض أو القبول

1- **في حالة الرفض :** يجب أن يكون قرار اللجنة مبررا ، ويمكن في هذه الحالة لصاحب الاستصلاح عن طريق الامتياز إيداع تظلم الكتروني لدى الديوان خلال 5 أيام من تاريخ تبليغه بالرفض وعليه تقديم تبريرات تدعم طلبه[3]

2- في حالة القبول : يعد الديوان محضر مصادقة اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي ، شهادة التأهيل للامتياز [4] وتسلم لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز في اجل 20 يوما [5]، مع تنصيب المستفيد بأعداد محضر تنصيب المستفيد الملحق بالقرار الوزاري المشترك [6]

ثالثا : منح عقد الامتياز.

بعد تنصيب المستفيد يقوم بتوقيع دفتر الشروط على مستوى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اجل 15 يوم من تاريخ تنصيبه [7]

[1]- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 432/21 ، المعدل والمتمم ، المرجع السابق .
[2]- أنظر المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 2022/11/24 ،المرجع السابق.
[3]- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 432/21 ،المعدل والمتمم ،المرجع السابق .
[4]. أنظر الملحق الثاني بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، المرجع السابق .
[5] - أنظر المادة 17 من نفس القرار.
[6]- أنظر الملحق الثالث من نفس القرار.
[7]- أنظر المادة 19 من نفس القرار.

يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لأعداد عقد الامتياز في اجل شهرين ويتضمن الملف مايلي :

ـ نسخة من شهادة التأهيل للامتياز في إطار الاستصلاح .

ـ نسخة من دفتر الشروط موقع من المستفيد ومؤشر عليه من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ـ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وكذا شهادة الميلاد من بالنسبة للأشخاص الطبيعيين ونسخة من القانون الأساسي والسجل التجاري بالنسبة للأشخاص المعنويين ، وبعد تحرير عقد الامتياز يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسليمه للمستفيد .

بعد صدور عقد الامتياز واستلامه من طرف صاحب الامتياز مرفقا بدفتر الشروط [1] ، والذي يحتوي على حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز والملاحظ أنها لا تختلف عما جاء به القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 وزيادة عليه تم إضافة بعض الحقوق .

وبما ان موضوع مذكرتنا آليات الرقابة ، ونظرا لكون العلاقة بين الالتزامات والرقابة اكثر من العلاقة بين الحقوق والرقابة ارتأينا أن نثير بعض الالتزامات التي لعا علاقة برقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي من بينها :

- التزام صاحب الامتياز بمباشرة أشغال الاستصلاح في اجل لا يتعدى 06 أشهر ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض وانجازها طبقا لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط [2]

-كما يتعين عليه الاعتناء بالقطعة الممنوحة له ، والعمل على اثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية ،

- عدم إيجار كل او جزء منها او إيجارها من الباطن .

-عرض كل اتفاق او شراكة يريد ان يبرمه او يفسخه صاحب الامتياز على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية قصد الموافقة المسبقة في ظل احترام الاحكام التشريعية والتنظيمية ،و بكل حدث من شانه الاضرار بأملاك المستثمرة ،مع تسهيل دخول اعوان المراقبة الى هاته الاخيرة .

-كما يتعين على الشخص المعنوي اعلام الديوان الوطني للأراضي بكل تعديل يمس القانون الاساسي له[3]

وما يلاحظ هنا ان المشرع وسع من صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي والمنظمة بموجب القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، وهذا

[1]- دفتر الشروط يحدد حقوق والتزامات صاحب الامتياز المستثمرين في إطار استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 432/21 ،المرجع السابق .

[2]-أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق.

[3]-أنظر المادة 06 من دفتر شروط الملحق بنفس المرسوم.

من شانه يؤدي إلى إحداث سوء التسيير نظرا لكثرة الصلاحيات ، كان عليه انشاء هيئات وطنية اخرى يمنح لها الحق في الرقابة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

الفرع الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في التسيير في ظل القرار المؤرخ في 2022/11/29 .

تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 432/21 على "يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها التي لم تكن محل إجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والداخلية والمالية والموارد المائية"، وتطبيقا لأحكام هذه المادة صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29،الذي يعتبر بمثابة ثورة حقيقية من شأنها أن تسمح بتسوية وضعية المئات بل الألاف من الفلاحيين الذين قاموا باستصلاح أو إستثمار على الميدان ولكنهم لا يحوزون وثيقة حيازة أو تمليك بموجب مختلف القوانين السابقة، والأراضي المعنية [1] بهذه العملية هي :

-الأراضي المستصلحة فعليا ،و بمبررات قبل نشر المرسوم التنفيذي 432/21 .

-الأراضي المستصلحة التي لم تكن موضوع منازعات خاصة أو منازعات بين المستغلين.

والملاحظ أن المشرع استثنى من هذه العملية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهي:

-الأراضي المتوفرة والفائضة الخاضعة للقانون 03/10.

-الأراضي الخاضعة لبرنامج الإستصلاح في إطار الإمتياز.

- الأراضي الخاضعة لبرنامج الإستصلاح في إطار الفانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

أولا: إيداع الملف:

يودع المعني طلب المطابقة[2] بعد ملئه بالمعلومات خاصة بالقطعة تتمثل في الموقع و المستغل ونوع الاستثمارات المنجزة ... الخ، مرفوقا بملف على مستوى مديرية المصالح الفلاحية للولاية مقابل وصل إستلام ، و أن تكون طلبات المطابقة مسجلة في سجل مرقم ومؤشر عليه [3] ،و يحتوي الملف على:

[1]- انظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، المرجع السابق.
[2]- طلب المطابقة ملحق أول بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، المرجع السابق
[3]- انظر المادة 03 من نفس القرار.

-طلب المطابقة موقع من طرف المعني وفق النموذج المحدد في الملحق الأول المرفق بالقرار .

-شهادة الميلاد .

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية

.صورة مأخوذة عبر القمر الصناعي لقطعة الأرض المستغلة.

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

-التراخيص المسلمة من الإدارات المختصة (آبار ، تهيئة ، بناء)[1].

كما سمح هذا القرار الوزاري المشترك بإدماج المستغلين الذين تم إحصاؤهم سابقا في إطار التطهير العقاري الفلاحي [2]، حيث نص سابقا القرار الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 2018/07/18 والمتعلق بتطهير العقار الفلاحي فيما يتعلق باستغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة دون سندات، على الشروع في عملية إحصاء شامل لمجموع الحالات باللجوء الى لجنة خاصة تنصب من طرف الوالي ،كما نص على أنه سيتم تحديد إجراءات التكفل بتسوية هذه الفئة من المستغلين بالنظر للوضعيات التي تم إحصاؤها حالة بحالة شريطة تواجد المعنيين في عين المكان والاستغلال الفعلي للأراضي وتسخير استثمارات هامة عليها[3].

وعليه تم فتح باب استقبال الملفات الخاصة بإحصاء وضعيات استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون سند ، حيث تم دفع تلك الملفات من طرف المستغلين مقابل وصل إيداع مؤرخ وممضي من طرف رئيس اللجنة أو ممثله ، ويتكون الملف مما يلي:

-طلب تسوية على شكل استمارة معلومات تتضمن معلومات الحالة المدنية للمستغل ، ومعلومات حول الأراض المستغلة مثل: المساحة، الحدود، نوع الاستغلال....الخ ، نسخة من بطاقة الهوية، صورة شمسية.

أما القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 المحدد لكيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي

تم استصلاحها ،فقد نص على أن مديرية المصالح الفلاحية للولاية تسهر على أن تتضمن ملفات المستغلين المحصيين نفس الوثائق المطلوبة في طلبات المطابقة الجديدة بالنسبة للمستغلين غير المحصيين[4] .

[1]-أنظر المادة 04 قفرة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، المرجع السابق.

[2]-أنظر المادة 04 فقرة 02 من نفس القرار.

[3]-أنظر البند 03 من المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 2018/07/18 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

[4]-أنظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 ، المرجع السابق.

لذلك سيكون على المستغلين المحصيين سابقا إيداع نفس الملف الإداري للمطابقة فيما يتعلق بالطلبات الجديدة لأن الملف الأول كان على سبيل الاجتهاد ولمجرد الإحصاء فقط[1] .

و تعرض طلبات المطابقة للمستغلين الذين تمت بشأنهم عملية الإحصاء أو غير المحصيين (الطلبات الجديدة) على مديرية المصالح الفلاحية للقيام بعملية تطهير إداري بالتعاون مع المصالح المعنية[2].

على أن تتم غلق عملية الإحصاء في غضون ستة (06) أشهر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية[3]، غير أنه تم تمديد أجال عملية الإحصاء واستلام ملفات المطابقة الى غاية 2024/01/15،مع النص على ضرورة التسريع في وتيرة معالجة الملفات المودعة والمحصاة في اجالها المحددة قانونا [4]

ثانيا: دراسة الملفات :

تدرس ملفات من قبل لجنة المطابقة التي تنشأ لدى الوالي المختص إقليميا وأعضاؤها :

-مدير المصالح الفلاحية ويتولى أمانة اللجنة .

- مدير أملاك الدولة .

-مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري .

- مدير الموارد المائية .

-مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

حيث تعد نظامها الداخلي وتصادق عليه ،ويمكن للجنة الاستعانة بكل شخص من شأنه مساعدتها في أعمالها [5].

وتكلف هذه اللجنة بـ:

-التأكد من وضعية استغلال القطعة الأرضية موضوع المطابقة والاستثمارات المنجزة.

-التحقق من الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية وأصلها.

-المصادقة على مساحة القطعة الأرضية التي يجب أن تكون موضوع مطابقة [6] .

---

[1]-بلقاسم ساهي ،منح حق الامتياز الفلاحي على سبيل المطابقة في التشريع الجزائري ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11 ،العدد 01 ،جامعة سوق أهراس ،السنة 2024،ص 690.

[2]-أنظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، المرجع السابق.

[3]-أنظر نفس المادة من نفس القرار.

[4]-القرار الوزاري المشترك رقم 1395 المؤرخ في 2023/12/17 ،المتعلق بطلبات المطابقة التي تم استصلاحها.

[5]- أنظر المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، المرجع السابق.

[6]- أنظر المادة 05 من نفس القرار.

تتولى أمانة اللجنة مديرية المصالح الفلاحية وتكلف بما يلي:

-استلام ملفات المطابقة .

-التحقق من تكوين الملفات .

- وتحضير اجتماع لجنة المطابقة بالتنسيق مع رئيسها الوالي.

إعداد محاضر اجتماع اللجنة.

-إعدادا قرارات منح الامتياز على سبيل المطابقة وتبليغها للمعنيين .

- تبليغ مقررات رفض اللجنة مبررة للمعنيين[1].

كما تزود لجنة المطابقة بلجنة معاينة تكلف بمعاينة وضعية استغلال القطعة الأرضية والاستثمارات المنجزة وتتكون من :

-ممثل عن مديرية المصالح الفلاحية للولاية.

- ممثل عن مديرية أملاك الدولة للولاية.

-ممثل عن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية .

- ممثل عن المجلس الشعبي البلدي أو الدائرة.

- ممثل عن مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية[2].

وينتج عن دراسة ملفات المطابقة من طرف اللجنة ما يلي :

1-الملفات المقبولة :

بعد قيام اللجنة بالمعاينة الميدانية لوضعية الأرض المستغلة والاستثمارات المنجزة، ويترتب عنها اعداد محضر وهو الملحق الثاني بالقرار[3] ، حيث فيه تبيان معلومات عن هوية المستغل وتحديد المستثمرة ومعاينة اللجنة وتوصياتها[4].

2-القرارات المرفوضة :

وتكون لأسباب مرتبطة أساسا بالطبيعة القانونية للقطعة الأرضية أو النزاع[5].

[1]-أنظر المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، المرجع السابق..
[2]-أنظر المادة 06 من نفس القرار
[3]- أنظر المادة 10من نفس القرار.
[4]- أنظر الملحق الثاني بنفس القرار.
[5]-أنظر المادة 10 من نفس القرار.

ثالثا: منح الإمتياز :

يقوم مدير المصالح الفلاحية و باقتراح منه [1] على إعداد قرار منح الإمتياز(الملحق الخامس) على سبيل المطابقة [2] ويعرض على الوالي للإمضاء ،ثم يستدعي المستفيد من الامتياز على سبيل المطابقة لإمضاء دفتر الشروط [3] ،والذي يحتوي على قوام القطعة الأرضية موضوع المطابقة[4]، والاستثمارات المنجزة[5]،ومدة سريان الامتياز مفعوله وتجديده [6]على مستوى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[7] ،ويرسل الملف لإدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز (الملحق السادس) وتسجيله وإيداعه لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوما [8] .

ويتضمن الملف على[9]:

-قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة الموقع من طرف الوالي .

-نسختين من دفتر الشروط الموقع من طرف المستفيد والديوان.

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

-نسخة من مخطط المساحة الفردية مؤشر عليها من مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، ويتعين عليها أن تقوم بعملية الاشهار في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه من طرف إدارة أملاك الدولة [10]مع تكفل المستفيد بمصاريف تسيير ملفه[11].
كما نوه القرار على استمرار عملية مطابقة الأراضي المستصلحة في أجل 24 شهرا ابتداء من نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية[12].

[1]-أنظر المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، المرجع السابق.
[2]- نموذج قرار المنح ملحق ثالث بنفس القرار .
[3]- دفتر الشروط، ملحق رابع يحدد حقوق والتزامات المستفيدين من الامتياز على سبيل المطابقة ، من نفس القرار.
[4]- أنظر المادة 02 من نفس دفتر شروط.
[5]- أنظر المادة 03 من نفس شروط.
[6]- أنظر المادة 04 من نفس دفتر شروط.
[7]- أنظر المادة 13 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، المرجع السابق.
[8]- أنظر المادة 14 من نفس القرار
[9]- انظر المادة 15 من نفس القرار .
[10]-أنظر المادة 16 من نفس القرار.
[11]- أنظر المادة 18 من نفس القرار.
[12]- أنظر المادة 19 من نفس القرار.

المطلب الثاني : دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة في ظل المرسوم التنفيذي 21-432 و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 .

إن سبب تدخل الدولة لحماية الأراضي الفلاحية راجع إلى اعتمادها فكرة الوظيفة الاقتصادية للعقار الفلاحي بما يتماشى وتحقيق المصلحة العليا للوطن [1].

لذا سعت الدولة وحماية منها للعقار الفلاحي وكون استغلاله واجب سواء بالنسبة لعقد الامتياز بموجب القانون 03/10 أو عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح بموجب المرسوم التنفيذي 432/21 و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 لبسط رقابتها عليه ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ولذا سنتطرق إلى رقابة الديوان بموجب المرسوم التنفيذي 432/21 فـــي

(الفرع الأول) ، ورقابة الديوان في ظل القرار الوزاري المشترك 2022/11/29 (الفرع الثاني).

الفرع الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 المعدل والمتمم.

يبدأ دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة منذ إيداع الطلب لديه الكترونيا ، الذي يدرس من طرف اللجنة التقية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشاة لدى الهياكل الولائية للديوان والتي يرأسها المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية [2] تدون قرارات اللجنة في محاضر موقع عليها من طرف أعضائها وتسجل في سجل مؤشر عليه من طرف مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وكما سبق وان ذكرنا في حالة رفض الطلب من اللجنة يودع تظلم الكتروني لدى الديوان خلال 5 أيام من تاريخ تبليغه بالرفض وعليه تقديم تبريرات تدعم طلبه [3].

أما في حالة قبول ملف المترشح فيتم إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة مصالح أملاك الدولة الذي يسلم للمستفيد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد القيام بإجراءات التسجيل والشهر العقاري [4].

---

[1]- أحمد دغيش ، مقال بعنوان ، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الأضرار به ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 03 ، جامعة بشار، سبتمبر 2014 ص ،103.

[2]- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي432/21 ،المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

[3]- أنظر المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.

[4]- أنظر المادة 21 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2022/11/24 ، المرجع السابق .

بعد استلام صاحب الامتياز عقد الامتياز على القطعة الأرضية التي منحت له في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز ، تبدأ عملية الاستصلاح من طرفه والتي تثبتها لجنة المراقبة [1] التي تقوم بمتابعة مدى احترام صاحب الامتياز لشروط استصلاح الأراضي والتأكد من مطابقة النشاطات مع مخطط الإعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي وبنود دفتر الشروط وتسجيل كل تأخير أو خلل ملاحظين عن طريق تقرير معاينة [2] حسب طبيعة المزروعات ، وتتم كل 03 أشهر أو 06 أشهر.

وفي حالة إخلال المستثمر بالتزاماته يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوجيه إعذارات بكل الوسائل إلى صاحب الامتياز [3] ،ومن بين هذه الاخلالات[4] :

-عدم شروعه في أشغال الاستصلاح بعد 06 أشهر من تاريخ تنصيبه في قطعته .

-عدم احترام الشروط التقنية أثناء انجاز بئر .

-وتأجير الأرض من الباطن أو تحويل الوجهة للقطعة الممنوحة ...الخ.

اما في حالة ما إذا أودع صاحب الامتياز تظلما لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ضمن الآجال المحددة في الإعذار لتبرير عدم مباشرته أشغال الاستصلاح ليتم بعدها عرض التظلم على اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي لدراسته والفصل فيه في 15 يوم ، مع تبليغ المعني بقرار اللجنة في 10 أيام ، وفي حالة رفض الطعن يواصل الديوان عملية الفسخ[5].

وفي حالة تخلي صاحب الامتياز على القطعة أو عدم إيداعه طعنا بعد تلقيه الإعذار ، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقرير المعاينة إلى اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي من اجل المصادقة على إلغاء المنح [6] ، تقوم مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتكوين ملف إلغاء المنح لإرساله إلى إدارة أملاك الدولة مرفقا بـ[7]:

-طلب مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مدير أملاك الدولة قصد فسخ الامتياز.

- شهادة إلغاء شهادة التأهيل للامتياز في إطار الاستصلاح .

- تقرير المعاينة .

---

[1]- تتكون اللجنة من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وممثل عن مديرية المصالح الفلاحية .طبقا للمادة 07 من من من المرسوم التنفيذي432/21 ،المعدل والمتمم ، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 22 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2022/11/24 ، المرجع السابق .

[3]- أنظر المادة 23 من نفس القرار .

[4]- أنظر المادة 24 من نفس القرار.

[5]- أنظر المادة 27 من نفس القرار .

[6]-أنظر المادة 25 من نفس القرار .

[7]- أنظر المادة 26 من نفس القرار.

- الإعذارات الموجهة من الديوان لصاحب الامتياز .

أما في حالة القوة القاهرة المعاينة قانونا يمكن لصاحب الامتياز وقبل إنقضاء الاجال المحدد في مخطط اعماله ،أو تعديله أو مراجعة المساحة الممنوحة في حالة عدم القدرة على استصلاح كل المساحة له الحق في طلب تمديد الآجال لانجاز مشروعه ، ويتعين على اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي دراسة طلب تعديل مخطط الاعمال أو تمديد الاجال لانجاز المشروع أو مراجعة المساحة الممنوحة والمصادقة عليها ويقوم الديوان بتبليغ أصحاب الامتياز بقرارات اللجنة السالفة الذكر بالموافقة على تمديد الآجال لإنجاز المشروع أو تعديل مخطط الاعمال أو رفض الطلب[1].

وبعد مصادقة اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية على مراجعة المساحة الممنوحة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال ملف تعديل عقد الامتياز الى مصالح أملاك الدولة مرفقا بالوثائق التالية: المراسلة التوضيحية لمدير الديوان الموجهة الى مدير أملاك الدولة للولاية من أجل مراجعة المساحة الممنوحة ، الطلب المبرر المقدم من صاحب الامتياز الموجه الى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الاعذارات الموجهة من طرف الديوان في حالة إنقضاء الاجل المحدد في مخطط أعمال صاحب الامتياز[2] ، ويتعين على مديرية أملاك الدولة للولاية إعداد العقد الذي يعدل العقد الأصلي المتضمن مراجعة المساحة أو فسخ عقد الامتياز ضمن أجل لايتعدى 20 يوما من تاريخ إستلام الملف[3] ، وبعد اتمام إجراءات إعداد العقد يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتبليغه لصاحب الامتياز المخل بالتزاماته[4].

وما يلاحظ على المرسوم التنفيذي432/21 انه لم يتطرق إلى إجراءات تنصيب المستفيد في الأرض المراد استصلاحها كما هو الحال بالنسبة للامتياز الذي يمنح من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الذي تطرق الى الإجراءات بالتفصيل ، كما انه لم يبين طريقة الرد على قبول أو رفض ملفات المترشحين هل تتم الكترونيا او عاديا ...الخ وهو ما يستدعي تدارك هذه النقائص في تعديل لاحق لتفادي الإشكالات التقنية في الميدان.

[1]-أنظر المادة 28 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2022/11/24 ، المرجع السابق .
[2]-أنظر المادة 29 من نفس القرار .
[3]-أنظر المادة 30 من نفس القرار.
[4]-انظر المادة 31 من نفس القرار.

الفرع الثاني: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29.

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقابته على الأراضي المستصلحة في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 بأحكام المرسوم التنفيذي 432/21 [1] ، ودفتر الشروط الملحق بالقرار، و على صاحب الامتياز مساعدتــه في مهمته بتسهيل دخولهم الى المستثمــرة وتزويدهم بكــل المعلومات أو الوثائق المطلوبة اللازمة لذلك.

حيث يتوجب على المستفيد من قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة الاحترام الصارم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 432/21 وعلمه بقوام الأملاك التي تمت تسويتها والممنوحة له وجعل الأرض الممنوحة له والأملاك السطحية التابعة لها مربحة كما عليه أن يلتزم بـ:

-التسيير المباشر والشخصي للمستثمرة .
-الاعتناء بالقطعة الأرضية التي تمت تسويتها والعمل على إثمارها.
-المحافظة على الوجهة الفلاحية للقطعة الفلاحية التي تمت مطابقتها.
-استعمال بنايات المستثمرة للأغراض المرتبطة بالنشاطات الفلاحية.
- عدم ايجار الأراضي والأملاك السطحية الملحقة بها أو إيجارها من الباطن .
- إعلام الديوان الوطني الفلاحية وفي أي وقت بكل حدث من شأنه الإضرار بأملاك المستثمرة.
-التصريح بكل إتفاقات الشراكة المبرمة والتي سوف يتم إبرامها أو فسخها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وعرضها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للموافقة[2].
-كما أن المشرع أكد على الالتزامات المالية للمستفيد من عقد الامتياز على سبيل المطابقة والمتمثلة في:
-دفع أتاوة سنوية ابتداءا من تاريخ توقيع العقد وفقا للتشريع المعمول به[3].

وعليه فقد اعتبر المشرع المستثمر صاحب الامتياز على سبيل المطابقة مخلا بالتزاماته متى لم يحترم الالتزامات المذكورة أعلاه، وهنا تتدخل الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاتخاذ الإجراءات اللازمة ، حيث بعد معاينة أو ملاحظة كل تأخير أو خلل أو إخلال بالالتزامات المبينة في دفتر الشروط يتم تبليغه بالإعذار الذي يعد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويرسل الى صاحب الامتيــاز على العنوان المدون في دفتر الشروط بأي وسيلة كانت سواء بريد مضمون ، أو بريد

[1]- أنظر المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 ،المرجع السابق.

[2]-أنظر المادة 06 من الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 ،المرجع السابق.

[3]-أنظر الماد 17 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، المرجع السابق.

إلكتروني ،أو فاكس ، ويعتبر التبليغ صحيحا ومستلما بعد ثلاثة أيام من إرساله ، حتى وإن تم إعادته بسبب العنوان، إذا لم يستجب صاحب الامتياز للإعذار المرسل إليه يرسل له إعذارا ثانيا بنفس الطريقة بعد 15 يوما من تسلمه للأول ، وإن لم يرفع الخلل المسجل في المعاينة بعد تسلمه للإعذار الثاني بثلاثة أيام تقوم إدارة أملاك الدولة بإخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز إداريا.

وفي كل الحالات ، تحتفظ الدولة بحق تصليح الأضرار المحتملة الناتجة عن الإخلال المذكور أعلاه ، دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما[1].

[1]- أنظر المادة 08، من دفتر شروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك ،المؤرخ في 2022/11/29 ، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الأول:

تلخيصا لما تم التطرق إليه، إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يلعب دورا بارزا في تجسيد سياسة الدولة ،وذلك كونه الهيئة الرئيسة المنوطة بتنظيم وحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وما لهذا القطاع من أهمية بالغة كونه يعني بالأمن الغذائي ، حيث زودته الدولة بمجموعة من الوسائل والآليات و أسندت له عدة مهام وصلاحيات مجهزة له طاقم إداري تنظيمي وغلاف مالي لتسيير هذا المرفق من أجل تحقيق الغاية من إنشائه ، بالإضافة الى تعزيزه بقوانين ومراسيم تنفيذية مع إبراز وبسط دوره الرقابي سواء من خلال الرقابة على الامتياز في ظل القانون 03/10 بدءا من تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز والرقابة الميدانية على استغلال الأراضي الفلاحية وصولا الى دور الديوان في العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز لالتزماته ،بالإضافة الى دوره في تسيير عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 و عقد الامتياز على سبيل المطابقة في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/11/29 وصولا الى الرقابة الميدانية على كلاهما .

الفصل الثاني:

رقابة ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

تمهيد:

في ظل تناقص وعاء العقار الفلاحي ومن أجل النهوض بهذا القطاع في المناطق الصحراوية ومواكبة قطاع التنمية خارج قطاع المحروقات ، اضطرت الدولة الى تشجيع عمليات الاستصلاح والتي شهدت ركود رغم كل الإجراءات المتخذة في القوانين السابقة ،فعملية الاستصلاح في الأراضي الصحراوية تعد وسيلة فعالة وناجعة للمساهمة في خلق مناصب الشغل و كذا تحقيق الامن الغذائي وتطوير الاقتصاد الوطني من خلال تبني مشاريع الزراعات الاستراتيجية الصناعية وتشجيع عملية الاستثمار في الجنوب وعليه لجأت الحكومة تحت توصيات رئيس الجمهورية السيد عبد المجيد تبون الى خلق ديوان جديد يتولى مهام الاستصلاح عن طريق الامتياز في الأراضي الصحراوية وفق المرسوم التنفيذي265/20.

وعلى ضوء ما تقدم سنتناول ديوان تنمية الزراعة الصناعية كألية للرقابة على الأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة من خلال اعتمادنا على مبحثين ، حيث تناولنا الاطار المفاهيمي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية (كمبحث أول)، أما (المبحث الثاني) فتم تخصيصه لرقابة ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية على استغلال الأراضي الصحراوية .

المبحث الأول :الإطار المفاهيمي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

سنتناول في هذا المبحث الإطار المفاهيمي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية كألية من اليات الرقابة على الأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والتي يتم الاستثمار فيها بموجب عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح ، حيث تناولنا مفهوم ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية (مطلب أول) في حين خصصنا (مطلب الثاني) للتنظيم الداخلي لديوان تنمية الزراعة الصناعية وصلاحياته.

المطلب الأول: مفهوم ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

تطرقنا في هذا المطلب الى تعريف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وطبيعته القانونية (كفرع أول) ثم أهمية ديوان تنمية الزراعة الصناعيـــة بالأراضي الصحراويـــة (كفرع ثاني) .

الفرع الأول : تعريف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وطبيعته القانونية .

أولا: تعريف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية

عرف المشرع الجزائري ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية من خلال المرسوم التنفيذي 265/20 [1] حيث تنص المادة 03 منه على أن " الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي "[2]، كما يعتبر الديوان أداة لتنفيذ السياسة الوطنية لترقية وتنمية الزراعة الصناعية الاستراتيجية بالأراضي الصحراوية بهدف تعزيز القدرات الوطنية الزراعية والزراعة الصناعية [3]،ويوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة [4]ويحدد مقره بالمنيعة كما يمكن تحويله إلى أي مكان أخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي[5]، والولايات التي تدخل في مجال تدخل الديوان محـــددة بموجب قرار وزاري مشترك المؤرخ

[1]-المرسوم التنفيذي 20-265 المؤرخ في 2020/09/22 ،المرجع السابق.
[2] -أنظر المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3] - أنظر المادة 07 فقرة 01 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]- أنظر المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.
[5]- أنظر المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

في 2021/06/21[1] يحدد الولايات التي تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،تتمثل طبقا لنص المادة 02 منه في " أدرار ،الأغواط ،بسكرة، تامنغست، ورقلة، إيليزي، تندوف ، الوادي ،غرداية، تيميمون ، برج باجي مختار ، أولاد جلال ،بني عباس، إن صالح ،إن قزام، توقرت، جانت، المغير، المنيعة" و تم تحديدها بناءا على نسبة تساقط الأمطار[2].

و" يقصد بالزراعة الصناعية الاستراتيجية ، الزراعات ذات الطابع الاستراتيجي الموجهة للتحويل من أجل تلبية الاحتياجات الوطنية والتقليص من الاستراد"[3].

ثانيا : الطبيعة القانونية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالاراضي الصحراوية:

يعتبر الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي ،بحيث يخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة ،ويعد تاجرا في علاقته مع الغير[4] .

ومنه نستنتج أن ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية يخضع لنظام القضاء المزدوج ،بحيث يقوم على جهتين قضائيتين مستقلتين ،فمن جهة نجد القضاء العادي ويختص بالفصل في القضايا القائمة بين الأفراد و الإدارة عندما تتنازل الإدارة عن سلطتها ، والقضاء الإداري الذي يختص بالفصل في القضايا التي تكون فيها الإدارة طرفا باعتبارها صاحبة سلطة.

الفرع الثاني: أهمية ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

أولا: أهمية الديوان في تحقيق الأمن الغذائي:

إن السياسة المنتهجة من طرف الدولة هي الفلاحة في الجنوب عن طريق الاستصلاح لتأمين المواد الأولية الزراعية وتجسيد السياسة الزراعية في منظومة قانونية متكاملة لتحقيق أهداف تتضمنها الخطط التنموية الزراعية وهذه الأهداف ترمي الى زيادة الإنتاج لتحقيق الأمن الغذائي وقد جسد رئيس الجمهورية السيد عبد المجيد تبون عندما تم إنشاء ديوان خاص بالفلاحة الصحراوية وأن الدولة هي التي تدعم المشروع الاستثماري الكبير بكل الوسائل المادية والبشرية والقانونية لحماية المشروع والقائمين عليه، كما أن الإصلاح الزراعي الحديث في الجزائر هو عملية الاستصلاح في الصحراء من أجل إعادة

[1]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/06/21، الذي يحدد الولايات التي تدخل في مجال ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،جريدة رسمية عدد 53، الصادرة بتاريخ 2021/06/21.
[2]- أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/06/21 ،المرجع السابق.
[3]- أنظر المادة 07 فقرة 02، من المرسوم التنفيذي 20-265 ، المرجع السابق.
[4]- أنظر المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

توزيع الفرص المثمرة في الزراعة والعمل على تحسين استغلال الأراضي الصحراوية وزيادة تنويع إنتاجها والقيام بعمليات تجريبية من طرف الخبراء وزرع كل ما هو عبئ على فاتورة الاستيراد وتغطيته محليا و زيادة الإنتاج وتحسينه كما ونوعا وهذا كله من الوصول الى تحقيق الأمن الغذائي، كما تتوفر المناطق الصحراوية على موارد وإمكانيات كبيرة تلبية كل الاحتياجات (فرص عمل، احتياجات غذائية للسكان) إذا تم الاهتمام بهذه الأراضي لضمان العيش الكريم للسكان من خلال تحقيق أقصى ما يمكن من الإنتاج من القطاع الفلاحي يعد من الألويات الاستراتيجية التنموية التي تتبعها أي دولة لإنقاذها من أزمة محتملة ويساهم بشكل كبير في تحقيق الأمن الغذائي[1]

ثانيا:أهمية الديوان في تطوير الاقتصاد الوطني:

قررت الدولة الجزائرية دخول ميدان الفلاحة والصناعات التحويلية من أجل مواكبة الاستثمارات الفلاحية في الصحراء التي شهدتها الجزائر في الأونة الأخيرة من أجل إنعاش الاقتصاد الوطني في ظل تهاوي أسعار البترول في السوق العالمية نتيجة الأزمة الاقتصادية التي غذتها الأزمة الصحية المتعلقة بفيروس كرونا المستجد، ما جعل الجزائر تفكر اليوم أكثر من أي وقت مضى في تبني المشروع الفلاحي الذي ينتج عنه لاحقا صناعات تحويلية من أجل استثمار الفائض الفلاحي ،بحيث نشاهد اليوم عودة قوية وقفزة نوعية في هذا المجال كأحد أهم القطاعات الحيوية التي تشكل ركيزة أساسية للإقتصاد الوطني بعيدا عن المحروقات، وقد ظهر جليا بأن الإرادة السياسية لرئيس الجمهورية السيد عبد المجيد تبون في تجسيد المشروع الفلاحي وخاصة الفلاحة الصحراوية بارزة وما ينتج عنها من صناعات تحويلية ،كما أن هذه الصناعات تعد من ضمن القطاعات الحيوية في الاقتصاد الوطني إذ أنها تشارك في تكوين الثروة للدولة وتوفير الغذاء الذي أصبح اقتناءه يكلف فاتورة باهضة الثمن ،كما انها تشكل قيمة مضافة للإقتصاد الوطني خارج قطاع المحروقات[2].

ويهدف ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية الى تعزيز القدرات الوطنية الزراعية والزراعية الصناعية[3]،كما يضمن ترقية الاستثمارت الزراعية و الزراعية الصناعية والتقليص من الاسترداد[4]،وهذا كله تجسيدا للسياسة المنتهجة من قيل رئيس الجمهورية الحالي لإستصلاح الأراضي الصحرواية.

[1]- علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، استصلاح الأراضي الصحراوية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة الدراسات القانونية ،المجلد 09، العدد 02، جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر ،سنة 2023، ص 93.

[2]- علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، من نفس المرجع، ص 90، 91.

[3]- أنظر المادة 07 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق.

[4]- أنظر المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

المطلب الثاني : التنظيم الداخلي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وصلاحياته.

طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 265/20 ،يدير الديوان مجلس الإدارة ويسيره مدير عام وتساعده لجنة للخبرة والتقييم التقني ويزود بشباك وحيد :

أولا: مجلس الإدارة.

هو جهاز من أجهزة التنظيم الداخلي للديوان يرأسه الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله، ويتكون من ممثلي من مختلف الوزرات والمدراء ،ويحضر المدير العام للديوان الاجتماعات بصوت استشاري ويتولى أمانته ،كما يمكن لمجلس الإدارة أن يستعين بكل شخص من شأنه ان يفيـــده في مداولاته، ويصـــادق مجلس الإدارة على نظامـــه الداخلي[1]،و يجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة ، الممثلين للوزراء من رتبة مدير إدارة مركزية ،على الأقل[2] ، ويعين أعضاء الإدارة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ،بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة ،بناء على إقتراح من السلطة التي ينتمون إليها وفي حال إنقطاع عهدة أحد أعضائه ، يتم تعويضه حسب الأشكال نفسها ينوب عنه العضو المعين الى غاية إنقضاء العهدة [3]، ويتداول مجلس الإدارة وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها في :

-التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للديوان.
-برامج نشاطات الديوان السنوية ومتعددة السنوات .
-مشروع الميزانية والقروض المحتملة للديوان.
-البرامج السنوية ومتعددة السنوات لاستثمارات الديوان وتهيئته وتجهيزه وتوسيعه.
-الحصائل وحسابات النتائج وكذا مقترحات تخصيص النتائج.
-الإقتناء والإيجار العقاريين.
-التقرير الدوري حول تجسيد مشاريع الاستثمار الفلاحي.
-كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الديوان وسيره وتحقيق أهدافه[4]

هذا ويجتمع مجلس الإدارة بناءا على إستدعاء من رئيسه في دورة عادية مرتين (02) في السنة ، وفي دورة غير عادية كلما استدعت الضرورة لذلك[5]،ولا تصح مداولات المجلس الا بحضور ½

[1]- أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي،20-265، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]-أنظر المادة 26 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]-أنظر المادة 27 من نفس المرسوم التنفيذي.
[5]- أنظر المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي.

أعضائه وفي حالة عدم إكتمال النصاب يجتمع المجلس بقوة القانون في أجل 08 ثمانية أيام وتصح مداولاته ،حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين وتتخذ المداولات بالأغلبية البسيطة للأصوات ويكون صوت الرئيس مرجحا في حالة تساوي الأصوات[1].

تدون الملفات في محاضر وتسجل في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس و ترسل هذه المحاضر الى الوزير المكلف بالفلاحة للموافقة عليها ،وتعتبر هذه المداولات نافذة بعد ثلاثين (30) يوما من أرسالها الى السلطة الوصية مالم يكن هناك اعتراض صريح من الوزير المكلف بالفلاحة[2].

ثانيا : المدير العام للديوان.

يعين المدير العام للديوان بموجب مرسوم وفقا للتنظيم المعمول به بناءا على إقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة [3] ويعتبر هو المسؤول عن الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للديوان وبهذا الصفة يتولى المهام التالية:

يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام العدالة .

-يتعهد بنفقات الديوان ويأمر بصرفها.

-يبرم كل قرض في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

- يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان ويعين في المناصب التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعين فيها.

- يضمن تحضي اجتماعات مجلس الإدارة.

-يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية للموافقة عليها.

-يعد مشروع الاتفاقية الجماعية المتعلقة بالمستخدمين.

- يعد المخططات الخاصة بتوظيف وتكوين المستخدمين.

-يعد مشروع الميزانية التقديرية للديوان وينفذها.

-يعد البرامج السنوية ومتعددة السنوات الخاصة بالاستثمار و الأنشطة .

-يبرم كل صفقة وعقد واتفاق واتفاقية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

---

[1]-أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق.

[2]-أنظر المادة 31 من نفس المرسوم التنفيذي

[3]-أنظر المادة 32 من نفس المرسوم التنفيذي.

-يسهر على إنجاز الأهداف المسندة للديوان وينفذ نتائج مداولات مجلس الإدارة التي توافق عليها السلطة الوصية.

-يقترح مشروع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للديوان .

-يعد تقرير كل ثلاثة أشهر حول نشاطات الديوان، ويرسله الى الوزير المكلف بالفلاحة.

-يقترح قائمة الخبراء التي يستعين بها الديوان في إطار مهام الخبرة والتقييم التقني والعقود الخاصة بهم.

-يعد في نهاية كل سنة مالية ،تقريرا سنويا عن النشاطات ، مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج ويرسله الى الوزير المكلف بالفلاحة ، بعد مداولة مجلس الإدارة نشاطها[1] .

ثالثا: لجنة الخبرة والتقييم التقني.

يرأس المدير العام لجنة الخبرة والتقييم التقني وتتكون من :مسؤولي المصالح التقنية للديوان ،ممثل محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، ممثل المعهد التقني لتنمية الزراعة الصحراوية ويتم تعيين أعضاء هذه اللجنة بموجب مقرر من المدير العام بناء على اقتراح من ممثلي هذه اللجنة من الإدارات أو الهيئات ويتعين على هذه اللجنة الاستعانة عند الضرورة بكل شخصية علمية أو خبراء بإمكانهم المساهمة في أشغالها لاسيما في مجلات الطاقة والزراعة الصناعية والزراعة الصحراوية وتسيير الموارد المائية في المناطق الجافة والبيئة والطاقات المتجددة والعقار الفلاحي والتمويل على أساس القائمة التي صادق عليها مجلس الإدارة مسبقا ، وتعد لجنة الخبرة والتقييم التقني نظامها الداخلي وكذا معايير إنتقاء وتصنيف المشاريع الاستثمارية وتصادق عليها [2]،وتسجل قرارات هذه اللجنة في محاضر يوقعها أعضائها ،وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف المدير العام للديوان[3]،كما تكلف لجنة الخبرة والتقييم التقني بمايلي:

-دراسة الملفات المعروضة من قبل حاملي المشاريع الإستثمارية بصفة فردية أو في إطار شراكة وتوجيهها والفصل فيها .

-دراسة مخططات الأعمال للمرشحين المؤهلين والموافقة عليها.

-دراسة مخططات الأعمال للمرشحين المؤهلين والموافقة عليها.

-الفصل في كل المسائل ذات الطابع العلمي والتقني التي يعرضها عليها المدير العام للديوان[4] .

---

[1]- أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 20-265 ، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 35 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- أنظر المادة 37 من نفس المرسوم التنفيذي.

[4]-أنظر المادة 34 من نفس المرسوم التنفيذي.

رابعا: الشباك الوحيد.

ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الديوان في إطار ترقية الزراعة الصناعية الاستراتيجية بالأراضي الصحراوية [1] ويرأسه المدير العام للديوان أو ممثله ،ويتشكل حسب المحيط المراد إستصلاحه من ممثلي الوالي ،و مدير أملاك الدولة ، مديرية المصالح الفلاحية للولاية ، مديرية الطاقة للولاية ،إدارة الطاقة المتجددة ، المديرية الولائية للصناعة والمناجم ، مديرية الموارد المائية للولاية، مديرية البيئة للولاية، الشباك الوحيد غير الممركز للوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار، الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز "سونلغاز" وتتولى مصالح الديوان أمانة الشباك الوحيد كما يمكنه الاستعانة بكل شخص من شأنه مساعدته في أشغاله ويعد هذا الشباك نظامه الداخلي ويصادق عليه [2] ،حيث يتعين هؤلاء بموجب مقرر من المدير العام للديوان بناء، على اقتراح من الهيئات والإدارات التي ينتمون إليها [3] بشرط أن يكون أعضاء الشباك الوحيد من أعضاء رئيس مصلحة الإدارة المحلية على الأقل[4]،ويجتمع الشباك الوحيد كلما دعت الضرورة لذلك بناء على إستدعاء من رئيسه [5] .

الفرع الثالث : مهام وصلاحيات ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراض الصحراوية.

قبل التطرق لمهام وصلاحيات الديوان ارتئينا أن نعرج أولا على التعريف القانوني للأراضي الصحراوية باعتبارها الأراضي المعنية بمجال اختصاص هذا الديوان حيث عرفها المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 18 من قانون التوجيه العقاري 25/90 **" هي كل ارض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100ملم "**[6]ومن هذا التعريف نستخلص أن المشرع ميز هذه الأراضي بقلة الأمطار فيها والتي تقل عن 100 ملم وهذا ما جعلها مصنفة ضمن المناطق الجافة . ومن خصائص هذه الأراضي مايلي :

1- **التفاوت في درجة الحرارة :**حيث تشتد الحرارة بمناطق منها ، وتقل نسبة الرطوبة الجوية ونتيجة ارتفاع الحرارة تقوم الأرض بامتصاص جزء كبير من الحرارة التي تصل إلى 10درجة مئوية في بعض المناطق وبمجرد غروب الشمس تتراجع هذه النسبة لتقل بدرجات ، فمن المعروف إنالأراضي

[1]-أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي 265/20، المرجع السابق.
[2]-أنظر المادة 39 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]-أنظر المادة 40 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]-أنظر المادة 41 من نفس المرسوم التنفيذي.
[5]-أنظر المادة 42 من نفس المرسوم التنفيذي.
[6]-أنظر المادة 18 من قانون التوجيه العقاري 25/90، المرجع السابق.

الرملية أكثر قدرة على امتصاص الحرارة من الأراضي السوداء ، حيث يصل الفرق في تباين درجة الحرارة بين الليل والنهار إلى 17 درجة مئوية فما فوق[1].

2- **حركة الرياح :**ماهو متعارف عليه إن البنايات والمنشئات والغطاء النباتي على سطح الأرض يخفف من شدة الرياح ، أما بالنسبة للأراضي الصحراوية ونظرا لطبيعتها العارية تزداد فيها حدة الرياح وسرعتها ، ومن جهة أخرى وباعتبارها ارض رملية فان الطبقة السطحية للتربة تتحرك مما يشكل العواصف الرملية التي تؤثر على بعض النباتات القليلة .

3 - قلة آو ندرة الأمطار:فكما سبق وان قلنا إنالأراضي الصحراوية أراضي جافة تقل الأمطار فيها عن 100 ملم ، كما يلعب التبخر دورا في جفاف هذه في جفاف هذه المناطق ، وهذا راجع لنسبة الحرارة المرتفعة بشكل دائم فيها ما عدا فترة مابعد الغروب ، إلا انه وفي بعض الأحيان تتساقط الأمطار في هذه المناطق بغزارة ولمدة زمنية معتبرة مما يؤدي إلى السيول التي بدورها هي الأخرى تخلف أضرار بالغة على النباتات وحتى على الأرض نفسها[2].

كما نص عليها المشرع ضمن المرسوم التنفيذي 20-265 من خلال نص المادة 02 منه على أنه " يقصد بالأرضي الصحراوية، الأراضي المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما و تحدد الولايات التي تدخل في مجال تدخل الديوان بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالموارد المائية.

وبما أن الديوان أداة لتنفيذ السياسة الوطنية لترقية وتنمية الزراعة الصناعية الاستراتيجية بالأراضي الصحراوية [3] أسند له المشرع جملة من المهام والصلاحيات لتنفيذ هذه السياسة والتي تتمثل في:

- يعمل الديوان على ترقية الاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية عن طريق استصلاح أراض صحراوية[4].

---

[1]- آمال زمال ، التأطير القانوني للزراعة الصناعية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الشيخ العربي التبسي ،تبسة ، 2022 – 2023 ، ص 23.

[2]- محمد رشيد جراية ، الصحراء الجزائرية خلال العصر الحجري الحدث ، 6100 – 1000 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التاريخ القديم ، تاريخ الحضارات القديمة ، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية ، جامعة منتوري قسنطينة ، الجزائر ، 2007-2008 ، ص 16

[3]-أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق.

[4]- أنظر المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

-يضمن الديوان ترقية المحفظة العقارية الممنوحة له من طرف الدولة على أساس دراسات مسبقة، كما يعمل على حسن تسييرها ، وتحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالفلاحة و الوزير المكلف بالموارد المائية[1] ،حيث صدر بشأنه القرار المؤرخ في 05 ماي 2021 الذي يحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية، الى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

-يقوم بتحديد المحيطات التي من شأنها إستقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعة الصناعية ،كما يقوم بتجزئة المحيطات التي يمكن أن تكون موضوع منح ،على أساس الدراسات التقنية المعمقة[2].

-الفصل في الملفات التي يعرضها حاملي المشاريع على أساس معايير انتقاء تحددها لهذا الغرض ، لجنة الخبرة والتقييم التقني[3] .

-القيام بمنح المحيطات الموجهة للاستصلاح طبقا للإجراءات التي يحددها قرار الوزير المكلف بالفلاحة[4]،وفقا للقرار المؤرخ في 21 مارس 2021 الذي يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة ،للأستصلاح في إطار الإمتياز.

-إعداد شهادات التأهيل الخاصة بالامتياز وتسليمها لحاملي مشاريع الاستثمار المقبولين من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني[5].

-كما يقوم بتنصيب المستفيدين عن طريق تعليم قطع الأراضي ومرافقتهم للحصول على المزايا المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما ،وتشكيل الملفات الإدارية الخاصة بالامتياز وتبليغ عقود الامتياز التي تعدها مصالح أملاك الدولة للمعنيين و إشهارها بالمحافظة العقارية[6]،

-يقوم بمتابعة وتقييم تنفيذ مشاريع الاستثمار والسهر على احترام دفتر الشروط الموقع عليه ومخطط الاعمال المقدم من طرف المستفيدين، كما يتولى الديوان مهاما ذات طابع تجاري و يضمن تبعات الخدمة العمومية وفقا للأحكام المحددة في دفتر الشروط المرفق بالملحق الثاني بهذا المرسوم[7].

---

[1]- أنظر المادة 09 من نفس من المرسوم التنفيذي 265/20 ، المرجع السابق.

[2]-أنظر المواد 10 و11 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- أنظر المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

[4]- أنظر المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

[5]- أنظر المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

[6]-أنظر المواد 15 ،16 ،17 من نفس المرسوم التنفيذي.

[7]- أنظر المواد 18، 20 و21 من نفس المرسوم التنفيذي.

-يكلف الديوان في إطار نشاطاته ،على الخصوص بما يأتي:

- إطلاق الإعلانات عن المشاريع وتوجيه حاملي المشاريع في تكوين ملفاتهم .

-تطوير نظام معلوماتي خاص بالتسجيل المركزي للملفات التي تم إيداعها لدى مختلف محطات الديوان.

-تعبئة الوسائل اللوجستية من أجل التكفل بمهمة متابعة وتقييم المشاريع، كما يعمل على ضمان المراقبة لحساب الدولة[1]،وهذا ما سنتطرق له في المجال الرقابي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوي

-كما يتعين على الديوان في بداية كل سنة إعداد برنامج أعمال و يعرضة على الوزير المكلف بالفلاحة للموافقة ، كما يتعين عليه تزويده كل ثلاثة أشهر بالمعلومات المتعلقة بحالة تنفيذ البرنامج المقرر والموافق عليه[2]

-يقدم الديوان عن كل سنة مالية ،قبل 30 مارس من كل سنة الى الوزير المكلف بالفلاحة ،تقييمه للمبالغ التي ينبغي أن تمنح له لتغطية أعباء تبعات الخدمة العمومية بموجب دفتر الشروط هذا ،كما يعد الديوان كل سنة مالية ميزانية للسنة المالية الموالية[3].

-كما يؤهل الديوان لبلوغ أهدافه وأداء مهامه إبرام كل الصفقات والاتفاقيات والاتفاقات مع الهيئات طبقا للتنظيم المعمول به القيام بكل عملية مالية أو تجارية أو دراسات أو إنجازات صناعية تخص المنقولات أو العقارات التي من شأنها أن تحسن نجاعة عمله بالإضافة الى المشاركة في الملتقيات والتظاهرات ذات الصلة بمجال نشاطه [4]

[1]-أنظـــر المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، ملحق ثاني ، من نفس المرسوم التنفيذي.

[2]-أنظر المواد 03 و 04 من نفس دفتر شروط .

[3]-أنظر المواد 06 و10 من نفس دفتر شروط.

[4]-أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-265،المرجع السابق.

المبحث الثاني: نطاق رقابة ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية على استغلال الأراضي الصحراوية.

سنتطرق في هذا المبحث الى نطاق الرقابة الممارسة من قبل الديوان على استغلال الأراضي الصحراوية وذلك من خلال الرقابة على الامتياز في إطار الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي 20-265 (مطلب أول)، ثم خصصنا (المطلب الثاني) لدور الديوان في فسخ عقد الامتياز والمنازعات التي يثيرها.

المطلب الأول : الرقابة على منح الامتياز في إطار الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي 265/20 و المرسوم التنفيذي 432/21.

يقوم ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بضمان المراقبة لحساب الدولة[1]على منح الامتياز عن طريق الاستصلاح في الأراضي الصحراوية حيث يقوم بممارسة صلاحيات رقابية واسعة على إجراءات منح الامتياز ، هذه الصلاحيات مستمدة من المرسوم التنفيذي265/20 والملحق الأول والثاني لدفتر الشروط المرافق له ،وكذا القرار المؤرخ في 21 مارس 2021 [2] والمرسوم التنفيذي 432/21 المعدل والمتمم ،وتتمثل في سلطة الرقابة على إجراءات منح الامتياز في إطار الاستصلاح(الفرع الأول) ، والرقابة الميدانية لديوان تنمية الزراعة الصناعية على استغلال الأراضي الصحراوية(الفرع الثاني)والتي تتجسد في مراقبة الحقوق والتصرفات الواردة على حق الامتياز عن طريق الاستصلاح (أولا) ، و رقابة الديوان على تنفيذ المستثمرين أصحاب الامتياز لالتزاماتهم (ثانيا)

الفرع الأول : رقابة ديوان تنمية الزراعة الصناعية على إجراءات منح الامتياز في إطار الاستصلاح.

بناءا على أحكام المرسوم التنفيذي 265/20 المؤرخ في 2020/09/22 و القرار المؤرخ في 21 مارس 2021 فإن منح عقد الامتياز يكون حسب نطاق المحفظة العقارية الممنوحة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية[3] ،بحيث لا يمكن أن يتعامل هذا الديوان بالأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لمنحها للاستصلاح بموجب عقد الامتياز ، إلا بعد تحويل المحفظة العقارية اليه من طرف الدولة[4]،ويتم تحديد شروط وكيفيات تحويل المحفظة ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها

[1]- انظر المادة 02 فقرة 04، من دفتر شروط الملحق ثاني بالمرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق.
[2]- قرار مؤرخ في 21 مارس 2021، يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في اطار الامتياز، الجريدة الرسمية العدد 54 ،لسنة 2021.
[3]-أنظر المادة 03 من نفس القرار.
[4]- انظر الماد 09 من المرسوم التنفيذي 265/20 ، المرجع السابق.

الجغرافية الى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 ماي 2021[1]،وتحدد هذه المحفظة وموقعها على أساس الدراسات الأولية ،بالتشاور مع القطاعات المعنية ،مع الأخذ بعين الاعتبار ،على الخصوص:

-توفر الأراضي ذات القدرات المراد استصلاحها.

- توفر المورد المائي.

-استبعاد مناطق التداخل مع المستعملين الاخرين[2].

وعليه فإن إجراءات منح عقد الامتياز تكون على حسب نطاق هذه المحفظة العقارية وهذا من خلال قيام الديوان بتحديد المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية وتجزئتها وهذا بعد دراسات تقنية معمقة عن طريق مكاتب الدراسات المتخصصة ويجب ان تبرز هذه الدراسات ما يلي:

-القدرة على الاستصلاح عن طريق علم التربة الزراعية و الوضعية بالنسبة لشبكات الكهرباء.

-ملائمة الزرع.

-إمكانية الوصول.

-تهيئة المحيطات.

-القرب من البيئة التحتية للطرقات والوضعية بالنسبة لشبكات الكهرباء.

-موقع الابار العميقة[3].

وبعد عملية تحديد المحيطات يتم إعداد مخططات خاصة بها وترميزها كما يمكن للديوان على سبيل الإشارة أن يعطي اسما لكل محيط [4] .

و من ثم تتم عملية الإعلان عن الترشح من خلال إطلاق إشعار عبر الموقع الالكتروني ،للمستثمرين القادرين[5]،غير أنه ووفقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 24/55[6]المؤرخ في 01/23/ 2024 المعدل والمتمم لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 21/432 استثنى المشرع

[1]-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 ماي 2021، يحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية ،الى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية العدد 54 ، المؤرخة في 11 يوليو 2021.

[2]-أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ماي 2021، المرجع السابق.

[3]-أنظر المادة 04 من القرار المؤرخ في 21 مارس 2021، المرجع السابق.

[4]-أنظر المادتين 05 و06 من نفس القرار.

[5]-أنظر المادة 07 من القرار المؤرخ في 21 مارس 2021، المرجع السابق.

[6]-المرسوم التنفيذي 24-55 المؤرخ في 23 جانفي2024 ،يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 21-432 ، الجريدة الرسمية العدد 04، المؤرخة في 23 جانفي 2024.

المساحات الكبرى الموجهة للمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي لإجراء الإعلان عن الترشح[1]،حيث يتم إيداع ملف كامل على مستوى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية مرفقا بمراسلة موجهة الى السيد الوزير من أجل تصنيف مشروعه ومنحه صفة مشروع ذو طابع استراتيجي وبعد التصنيف يودع صاحب هذا المشروع ملفه على مستوى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية[2].

ويتضمن الإعلان عن الترشح وفقا للقرار مؤرخ 21 مارس 2021 مايلي:

-الـولاية المعنيـــة، مساحة المحيط أو المحيطـات المـراد منحهـا، الأهداف المرجـوة ، الملف الواجب تقديمه، أجـــل التعهد و تكاليفـه[3].

وبعدها يرسل المترشح الكترونيا طلب الامتياز مرفقا بالملف الواجب تقديمه الى الديوان مع وصل الكتروني مثبت لذلك[4]،وبعد تسجيل الملف الاستثماري من قبل حامل المشروع يعرض على لجنة الخبرة والتقييم التقني المنصوص عليها في المـــادة 35 من المرسوم التنفيذي 20-265[5]،التي تقوم بدراسة الملف و توجيهه والفصل فيه وكذا مخطط الاعمال المرافق له على أساس معايير انتقاء وتصنيف مشاريع الاستثمار، في أجل لا يتعدى 30 يوما[6].

،وبعد الدراسة والانتقاء تبلغ اللجنة قرارها إلكترونيا لحامل المشروع [7]ونكون هنا أمام حالتين:

1-في حالة الرفض يجب أن يكون القرار مسببا ومبررا وهنا يمكن لحامل المشروع إيداع طعن لدى الديوان إلكترونيا في أجل لايتعدى 15 يوما من تاريخ تبليغه بقرار الرفض ، مع تقديم معلومات أو تبريرات جديدة تدعيما لطلبه[8].

2- في حالة القبول يمنح لحامل المشروع زيارة ميدانية بمرافقة ممثلي الديوان ،متوجة بالتصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية موضوع المنح الذي يحدد نموذجه في الملحق الأول بهذا القرار[9]،وبناء على ذلك يعد الديوان فورا:

---

[1]- أنظر المادة 02 من نفس المرسوم ، تعدل وتتمم المادة 13 من المرسوم التنفيذي 432/21 ، المرجع السابق.

[2]- ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي، على الموقع :odas.madr.gov.dz/ar، تاريخ الاطلاع: 2024/04/23 على الساعة 21:00.

[3]-أنظر المادة 07 من القرار المؤرخ في 21 مارس 2021، المرجع السابق.

[4]-أنظر المادة 08 من نفس القرار.

[5]-أنظر المادة 09 من نفس القرار.

[6]-أنظر المادة 10 من نفس القرار.

[7]-أنظر المادة 11 من نفس القرار.

[8]-أنظر المادة 12 من نفس القرار.

[9]-أنظر المادة 13 من نفس القرار.

-شهادة التأهيل للامتياز ويسلمها لحامل المشروع المقبول التي يحدد نموذجها في الملحق الثاني لهذا القرار[1].

-كما يقوم بتنصيب المستفيد عن طرق تعليم القطعة الأرضية من قبل مكتب دراسات مؤهل أو من قبل مهندس خبير عقاري ويمكنه أيضا مساعدة المستفيد ، في عملية تعليم القطعة الأرضية إذا باشرها هذا الأخير، وهذا بناءا على محضر تنصيب يتوج العملية وفقا للنموذج رقم 03 الملحق بالقرار[2]،ليقوم المستفيد بعد تنصيبه بتوقيع دفتر الشروط ومباشرة الاشغال ابتداء من هذا التاريخ[3].

- وكخطوة أخيرة يرسل الديوان ملف ترسيم الامتياز الى مصالح أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز في الآجال المحددة ،وفور إستلامه لعقد الامتياز يقوم الديوان بتبليغه للمستفيد إلكترونيا [4].

الفرع الثاني: الرقابة الميدانية لديوان تنمية الزراعة الصناعية على استغلال الأراضي الصحراوية .

يقوم ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بالرقابة الميدانية في أي وقت وذلك من أجل مراقبة ظروف استصلاح واستغلال الأراضي والتأكد من مدى مطابقة النشاطات مع مخطط الأعمال وبنود دفتر الشروط ،كما يتعين على صاحب الامتياز مساعدة أعوان الرقابة وذلك بتسهيل دخولهم للمستثمرة والتنقل بداخلها والخروج منها ،وعلى المستثمر صاحب الامتياز تقديم كل المعلومات أو الوثائق المطلوبة من أعوان الرقابة إما عن طريق البريد أو في إطار التنقل الى الأماكن[5].

وما يلاحظ ان الديوان يقوم أيضا بمراقبة الحقوق والتصرفات الواردة على حق الامتياز في إطار الاستصلاح (أولا) ، كما يراقب مدى تنفيذ المستثمرين أصحاب الامتياز لإلتزماتهم (ثانيا).

أولا :مراقبة الحقوق والتصرفات الواردة على حق الامتياز في إطار الاستصلاح.

أقر الملحق الأول لدفتر الشروط المرافق للمرسوم التنفيذي 265/20 جملة من الحقوق والتصرفات لصاحب الامتياز بغرض تمكينه من الاستغلال الأمثل للقطعة الأرضية محل الاستصلاح ،ومن بين هذه الحقوق والتصرفات ما نصت عليه المادة 05 من الملحق الأول لدفتر الشروط السالف الذكر[6]، والتي تتمثل في:

[1]-أنظر المادة 14 من القرار المؤرخ في 21 مارس 2021، المرجع السابق.
[2]-أنظر المادة 15 من نفس القرار .
[3]-أنظر المادة 16 من نفس القرار.
[4]-أنظر المادة 17 من نفس القرار.
[5]-أنظر المادة 02 من دفتر شروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق.
[6]-أنظر المادة 04 من نفس دفتر شروط.

-منحه الحرية الكاملة في الاستثمار الذي يود إنجازه على شرط احترام مخطط الاعمال المقدم والمصادق عليه من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني، وهذا بغية تحفيز المستثمر من حيث نوعية الاستثمار الفلاحي الذي يريد تحقيقه ضمن مشاريعه دون تقييده بنوع محدد أو معين من نوعية الإنتاج الذي يجب الاستثمار فيه[1] .

-لصاحب الامتياز الحق في استغلال القطعة الموضوعة تحت تصرفه على أن يكون ذلك في حدود البرنامج الذي أقرته مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة، وهذا أمر بديهي بغرض تنظيم القطاع الفلاحي وتوحيد سياسة القطاع المسطرة[2].

-كما لصاحب الامتياز الحق بالقيام بعملية البناء أو التهيئة التي تدخل ضمن ضروريات الاستغلال الأفضل للقطعة الفلاحية وذلك بعد استفاء الشروط القانونية المنصوص عليها في هذا الشأن ،وهنا يلاحظ تقييد المشرع لصاحب الامتياز في نوع البناء أو التهيئة المراد إنجازها إذ ربطها ربط مباشر بالاستغلال الأمثل للقطعة الفلاحية وبالتالي لا يمكن إنجاز أي بناية أو تهيئة لا تدخل ضمن خدمة المشروع الاستثماري[3]،كما قيده بضرورة الامتثال لقواعد التهيئة والتعمير لاستصدار رخص البناء ،رغم أنها لا تمنح إلا لمالك الأرض محل البناء ، لذلك فإن الامتياز يخول صاحبه حق الحصول على رخصة البناء خروجا عن هذه القواعد[4].

كما خول المشرع للمستثمر الحق في إبرام عقد الشراكة في إطار الإجراءات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما[5]،و للمستثمر والشريك الاستغلال الحر للحقوق العينية العقارية والأملاك السطحية المتصلة بها ،كما لهم الحق في اقتسام الأرباح المتحصل عليها من جراء الاستغلال المشترك للأوعية العقارية محل الامتياز الفلاحي من دفتر شروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 265/20، المرجع السابق.

وتجديد عقد الشراكة بعد انقضاء مدته، كما يحق للشريك الذي قدم حصته العينية على سبيل الانتفاع الحق في استرجاعها بعد انقضاء مدة الشراكة، وفـــي المقابل ألــزم المشرع صاحب الامتياز بالمشاركة الفعلية في عمل المستثمرة بصفة شخصيـــــة ومباشرة ،والزمه باستغلال الأراضي الفلاحية والاملاك السطحية المتصلة بها استغلالا أمثلا بحيث يمنع على كل من المستثمر صاحب الامتياز

[1]- لخضر علاوي، جمال بوشنافة ، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي 432/21 ،دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد 01،مجلد 08 ، جامعة يحي فارس المدية ،السنة 2024، ص 10.

[2]- المرجع نفسه الصفحة نفسها.

[3]- المرجع نفسه الصفحة نفسها.

[4]- محمد لعشاش، القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 02،جامعة خنشلة ، السنة 2023،ص 216.

[5]-انظر المادة 05 من دفتر شروط الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 265/20،المرجع السابق.

والشريك القيام بكل تصرف من شأنه أن يؤثر على طابعها الفلاحي أو ينقص من مردوديتها أو يؤدي الى عدم استغلالها، كما يتعين على كل من المستثمر والشريك الوفاء بالتزاماتهم المالية تجاه إدارة أملاك الدولة وذلك بدفع الاتاوى الايجارية بصفة دورية والمحددة بموجب قانون المالية وهذا مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1].

ثانيا: رقابة الديوان على تنفيذ المستثمرين أصحاب الامتياز لالتزاماتهم.

1-الرقابة على عدم مباشرة أشغال الاستصلاح بعد مدة ستة أشهر ،ابتداء من تاريخ تبليغ عقد الامتياز:

طبقا لنص المادة 08 من دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 265/20 ،يعد المستثمر مخلا بإلتزماته في حالة عدم مباشرته لأشغال الاستصلاح في أجل 06 أشهر، ابتداء من تاريـــخ تبليغ عقد الامتياز[2]،وإنجازه لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط المصادق عليه من قبل المستفيـــد والديوان ،تحت طائلـــة سحب الأراضي منه ،لذلك فـــإن عقد الامتياز معلق على شرط فاســـخ يتعلق بمباشرة أشغال الاستصلاح في أجلها المحدد تحت طائلة فســـخ العقد،وهذا نظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بالأراضي الفلاحية تطبيقا لأحكام المادتين 48 و 49 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم ،ومن أجل تحسين خدمة الأراضي فقد أجازت المذكرة رقم 6489 المؤرخة في 2010/10/18،تتضمن منح حق الامتياز على أراضي الدولة للاستصلاح ،الصـــادرة عن إدارة أملاك الدولة، أن يـــرافق إستصلاح الأراضي بإنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمزارع وعائلته ،وبناءات الاستغلال وكل ملحق عادي في مزرعة بشرط ألا تكون على حساب مساحة هذه الأراضي[3].

2-الرقابة على مدى احترام الشروط التقنية أثناء إنجاز الأبار أو إنجازها بعيوب:

يجب على المستثمر صاحب الامتياز الامتثال للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة خصوصا ،بالتدفق الأقصى للمياه الواجب استغلاله وعمق حفر الابار والتجهيزات المرتبطة بذلك وعدد وموقع هذه الابار ومسافة التداخل الدنيا الواجب احترامها، كما يتوجب عليه ومن أجل

[1]- لخضر علاوي، جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 12 و 13.
[2]-أنظر المادة 08 من دفتر شروط الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 265/20، المرجع السابق.
[3]- محمد لعشاش، القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز ،المرجع السابق، ص213.

المحافظة على هذه الثروة الاستعمال العقلاني للمورد المائي الموضوع تحت تصرفه وذلك من خلال إقامة تجهيزات سقي ذات نوعية ومقتصدة للمياه[1].

وفي هذا الصدد منحت الوكالة الوطنية للموارد المائية خلال 11 شهرا من سنة 2023 أكثر من 13 ألف رأي بالموافقة لحفر الابار على المستوى الوطني ،أغلبها موجهة للسقي الفلاحي والاستعمالات الصناعية ، في إنتظار منح الرخص النهائية للحفر من طرف الولايات المعنية ،حسب ما كشف عنه مدير هذه الهيئة ،(حسين بن موفق).

حيث أبرز أهمية هذه الابار كاستراتيجية بديلة في ظل المصادر المحدودة للمياه والشح المائي ، مذكرا بعملية الجرد الشامل التي لاتزال قائمة لهذه الابار الموجودة عبر الوطن، وتهدف هذه العملية- حسبه- الى "التحكم أكثر في هذا المردود ورسم صورة واضحة عن الكميات التي تستغل سنويا منه ،مع وضع خطة محكمة لاستغلاله بصورة عقلانية بما يضمن تجديده والحفاظ عليه للأجيال القادمة " .

ويذكر أن الوكالة الوطنية للموارد المائية تعمل تحت وصايتها شبكة وطنية للقياس الهيدروميناخي وشبكة وطنية لمراقبة نوعية المياه وشبكات مراقبة طبقات المياه الجوفية ، الى جانب 7 مخابر لتحليل المياه والتربة وقاعدة بيانات.

وينشط إطاراتها ف مجالات تطبيق برامج جرد الموارد المائية الدورية لها وإنجاز الدراسات الهيدرولوجية والهيدروميناخية ،والاستكشاف والتنقيب وإعداد المياه الجوفية والتساقط والكشف عن بعد المطبق لمعرفة الموارد والمحافظة عليها وحمايتها من مختلف أشكال التدهور[2].

3-الرقابة على مدى إحترام الزراعات الاستراتيجية التي أقرتها الوزارة المكلفة بالفلاحة والامتثال بالشروط التقنية المتعلقة بها:

يتكفل الديوان بدعم وتطوير مختلف الزراعات الاستراتيجية ،على غرار الحبوب ،الذرة والأعلاف، الزراعات الزيتية والسكرية، حيث جاء التركيز على هذه الزراعات لتقليص الاسترداد فيها، وتطوير الاعتماد المحلي على القدرات الوطنية بغية سد العجز ،حيث يتعين على المستثمرين في الزراعات الاستراتيجية إنجاز صناعات تحويلية ترافق مشاريعهم الزراعية، و بالمقابل تعمل الجزائر، بموازاة هذا التوجه، على تطوير التعليم والبحث العلمي في ميدان الزراعات الصحراوية ،حيث أنشأت

[1]-أنظر المادة 06 فقرة 05 من دفتر شروط الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 265/20، المرجع السابق.

[2]- وكالة الأنباء الجزائرية ،حفرالأبار ، تاريخ النشر 2023/11/13 في الرابط aps.dz/ar/economie/154704 ، تاريخ الإطلاع 2023/04/23 على الساعة 16:23.

الحكومة ثلاث مدارس عليا للتكوين في الزراعة الصحراوية بكل من أدرار ،الوادي و ورقلة ،لتغطية 20 ولاية صحراوية ،بكفاءات لمرافقة مشاريع هذا التوجه الاستراتيجي، الذي جاء لتطوير الزراعة الغذائية بشكل مستدام، حيث تمثل الصحراء 80 / من مساحة البلاد ،ونجحت فيها عديد الزراعات ، على غرار الخضروات ، الزيت ،السكر ،القطن والحبوب وغيرها[1].

و يقوم الديوان بمراقبة مدى إحترام المستثمر لهذه الزراعات التي أقرتها الوزارة المكلفة بالفلاحة ومدى إمتثاله لتطبيق الشروط التقنية المتعلقة بها[2] .

كما تسمى مشاريع ذات طابع استراتيجي تلك التي تهدف الى ضمان الأمن الغذائي والتقليل من الاستيراد بالإضافة الى خلق أقطاب حقيقية للتنمية في مختلف الشعب الكبرى وتتمثل الزراعات ذات الطابع الاستراتيجي في زراعة الحبوب ، زراعة الأعلاف ،زراعة النباتات الزيتية، زراعة الشمندر السكري ،إنتاج الحليب إنتاج اللحوم ،القطن، تكثيف البذور، والمساحة المرجعية لهذه الزراعات يجب أن لا تقل عن 10.000 هكتار باستثناء فرع تكثيف البذور بمساحة لا تقل على 2000 هكتار[3].

4 -الرقابة على عدم رهن الأملاك العقارية المستغلة من طرف المستثمر و عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عنها:

يلتزم المستثمر بتوفير الأموال الضرورية لإنجاز مشروعه الاستثماري، دون أن يتذرع بنقص التمويل، لأنه يفترض على صاحب الامتياز توفره على القدرة المالية لإنجاز الاستصلاح ،دون أن يكون في حاجة لقروض من حيث المبدأ، لذلك فإن الصعوبات المالية التي تواجه المستثمر لا تشكل بأي حال من الأحوال حالة من حالات القوة القاهرة ، ونشير هنا الى أن رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه للحصول على قروض من هيئات القرض لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته ممنوع سواء وقع الرهن على الحق العيني العقاري أو البنايات المقامة عليه ،فحق الامتياز في اطار الاستصلاح غير قابل للرهن ولا التنازل ولا للحجز ولا التملك بقوة القانون[4].

---

[1]-سيف الدين قداش، زراعات إستراتيجية ..رؤية متكاملة ، جريدة الشعب، نشر بتاريخ 2024/04/23 ،في الرابط https//www.ech.chaab.com.dz، تاريخ الإطلاع 2024/04/23 على الساعة 20:24.

[2]-أنظر المادة 06 فقرة 04 ، من دفتر شروط الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 20-265،المرجع السابق.

[3]-ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي، المرجع السابق.

[4]- لعشاش محمد، القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز ،المرجع السابق، ص218.

5 -الرقابة على الالتزام بتسديد الأتاوة:

تبعا لنص المادة 08 من دفتر شروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 265/20والتي جاء نصها "....يقصد بالإخلال بالالتزامات على الخصوص ما يأتي:... – عدم تسديد الإتاوات على أملاك الدولة لسنتين (2) متتاليتين **"**بحيث يؤدي كل إخلال لصاحب الامتياز بالتزاماته ،المدون في تقرير الهيئة المكلفة بالمتابعة والمراقبة لدى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الى إعذاره قصد الامتثال لبنود دفتر الشروط هذا[1].

وتعتبر الإتاوة السنوية من أهم الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق صاحب الامتياز تحت طائلة فسخ العقد نظرا لأنها تشكل مورد مالي حيوي هام لتمويل الخزينة العمومية للدولة، لذلك يجب تحصيلها بكل الطرق القانونية في حالة التأخر عن دفعها في موعدها المحدد، أو الامتناع عن دفعها مهما كانت الأسباب والمبررات وهذا نصت عليه مذكرة رقم 4963 مؤرخة في 2008/05/07 المتضمنة الاتاوة السنوية مقابل منح الامتياز على أراضي الدولة في محيطات الاستصلاح صادرة عن إدارة أملاك الدولة، وهي تدفع في حساب خاص لدى مديرية أملاك الدولة، مقابل استغلاله للأراضي التابعة للدولة ،تقدر نسبتها حسب القيمة الايجارية السنوية من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز حسب أسعار السوق العقاري الحر وحسب حجم الأراضي والمساحة المستغلة وبالهكتار الواحد وهذا ما نصت عليه تعليمة إدارة أملاك الدولة رقم 8122 مؤرخة في 2016/07/31 تتعلق بتحصيل الاتاوة السنوية بعنوان حق الامتياز وهي قابلة للتعديل ومراجعة قيمتها تبعا للتطور أسعار العقارات في السوق العقاري ، كما يمكن تخفيضها ،ونظرا لأن مبلغ الإتاوة السنوية مرتبط بمساحة الأراضي المستغلة فعلا و المدونة في العقد الإداري ودفتر الشروط، فإن تقليص هذه المساحة لأي سبب من الأسباب يؤدي بالضرورة الى تقليص مبلغ الإتاوة، كما لو تم استرجاع الدولة لجزء من أراضيها لاستغلالها لأغراض البناء بإلغاء تصنيفها، فإنه يتعين في هذه الحالة تعديل مساحة الاستغلال بتعديل العقد ومعه يتم تعديل مبلغ الإتاوة بالنقصان لنقص مساحة الاستغلال[2].

6-الرقابة على إيجار الأملاك موضوع الامتياز:

يقوم ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بالرقابة على إيجار الأملاك موضوع الامتياز بحيث يعتر إخلال بالتزام يترتب عنه جزاء يصل الى درجة الفسخ ،وبهذا يكون المشرع قد نص

[1]-أنظر المادة 08 فقرة 01 المطة 08، من دفتر شروط الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 265/20،المرجع السابق.
[2]- محمد لعشاش، القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز، المرجع السابق، ص 212.

و أكد على مبدأ الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الصحراوية وهذا من أجل المحافظة على الوجهة الفلاحية للقطعة الممنوحة وهو ما نصت عليه احكام قانون التوجيه العقاري 25/90،وقانون التوجيه الفلاحي 16/08،كما يقوم الديوان بمراقبة مدى احترام صاحب الامتياز لشروط الاستغلال المحددة في مخطط الاعمال المصادق عليه من طرف الديوان ،كما يتوجب على صاحب الامتياز اعلام الديوان بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي وإعلامه في كل وقت بكل حدث من شأنه إحداث ضرر بأملاك المستثمرة، كما يفترض في صاحب الامتياز علمه بقوام الأملاك العقارية الممنوحة له ويمنع عنه تقديم أي طعن ضد الدولة لأي سبب من الأسباب[1].

المطلب الثاني :دور الديوان في فسخ عقد الامتياز والمنازعات التي يثيرها.

يهدف دفتر الشروط الى تحديد حقوق والتزامات أصحاب الامتياز للمستثمرين حاملي المشاريع الكبرى للاستصلاح الموجهة لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية[2] وفي حالة إخلال المستفيد ببنود دفتر الشروط ومخطط الاعمال يتعرض عقد الامتياز الى الفسخ لذا تناولنا دور الديوان في فسخ عقد الامتياز والأثار المترتبة عنه (فرع أول) ،كما يترتب عن استغلال الأراضي الصحراوية بموجب عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح منازعات بين الإدارة و المستفيد وعليه تناولنا المنازعات التي يثيرها ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية (فرع ثاني).

الفرع الأول : دور الديوان في فسخ عقد الامتياز والأثار المترتبة عنه.

قبل التطرق لفسخ عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي 265/20 لابد من التنويه الى أن عقد الامتياز في ظل هذا المرسوم ينتهي نتيجة انقضاء مدة الامتياز في حالة عدم تجديده و بطلب من صاحب الامتياز شريطة أن يتحمل المصاريف المتعلقة بالامتياز[3].

أولا: دور الديوان في فسخ عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

يخضع عقد الامتياز الممنوح في إطار المرسوم التنفيذي 265/20 للفسخ بالإرادة المنفردة للإدارة كامتياز من امتيازاتها القانونية باعتبارها سلطة عامة في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية الملقاة على عاتقه بموجب دفتر الشروط ومخطط عمل المشروع الاستثمار يوقد يكون الفسخ نتيجة نزع

[1]-أنظر المادة 08 ، من دفتر شروط الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق.
[2]-أنظر المادة 01 من نفس دفتر شروط.
[3]-أنظر المادة 10 من نفس دفتر شروط.

الملكية من أجل المنفعة العمومية لمجموع الأملاك العقارية[1] ويكون كذلك في حالة حل الشخص المعنوي صاحب الامتياز لأي سبب من الأسباب تؤول الأملاك العقارية للدولة وفي هذه الحالة يمكن توقيع دفتر شروط جديد يرتكز على مخطط استثماري جديد مع صاحب الامتياز الجديد اذا كان هذا الأخير منبثقا عن صاحب الامتياز الاصلي ،[2]

ومرافقة لعملية تجسيد المشروع الاستثماري لصاحب عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح يقوم ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بضمان متابعة وتقييم مدى احترام صاحب الامتياز لشروط استصلاح الأراضي ويتأكد من مدى مطابقة نشاطاته مع دفتر الشروط الموقع عليه و مخطط الاعمال المقدم من طرف المستفيدين[3].

وفي حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ،المدرجة ضمن دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 265/20 المؤرخ في 2020/09/27وعلى الخصوص:

-عدم مباشرة أشغال الاستصلاح بعد مدة ستة (6) أشهر ،ابتداء من تاريخ تبليغ عقد الامتياز.

-عدم إحترام الشروط التقنية أثناء إنجاز الأبار أو إنجازها بعيوب.

- عدم استغلال واستصلاح الأرضي الممنوحة أثناء موسم فلاحي بدون سبب.

-تحويل وجهة القطعة الممنوحة .

-تأجير كل أو أجزاء من القطعة الأرضية.

-إبرام أو فسخ كل إتفاق أو شراكة بدون موافقة مسبقة من ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

-كل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز ويكون القصد منها تعديل قوام الأملاك الممنوحة.

-عدم تسديد الاتاوات على أملاك الدولة لسنتين (2) متتاليتين.

-عدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط هذا والوثائق الملحة به.

يقوم ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بعد إثبات الاخلال المدون في محضر المعاينة بإعذار صاحب الامتياز قصد الامتثال لبنود دفتر الشروط هذا، ويأخذ الإعذار شكل وثيقة معدة ومرسلة من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، بأي وسيلة كانت بريدا أو بريدا إلكترونيا أو فاكس، الى عنوان صاحب الامتياز المذكور في دفتر الشروط.

---

[1]- أنظر المادة 10 من دفتر شروط الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 265/20، المرجع السابق.

[2]-أنظر المادة 09 فقرة 02 من نفس دفتر الشروط.

[3]-أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 265/20، المرجع السابق.

ويعتبر الإعذار مستلما من طرف صاحب الامتياز، بدون أي شكل من أشكال التشكيك، بعد ثمانية (08) أيام من تاريخ إرساله حتى في حالة عودته بسبب خطأ في العنوان.

وعند انقضاء، الأجل المحدد والمحتسب ابتداء من تاريخ إرسال الإعذار الأول،وفي حالة عدم استجابة صاحب الامتياز،و يرسل له إعذار ثان شهرا (1) من بعد، ضمن نفس الاشكال ونفس الشروط، وإذا استمر عدم استجابة صاحب الامتياز يرسل بعد انقضاء الاجل المحدد في الاعذار الثاني ابتداء من الأيام الثمانية لاستلامه ،تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،بفسخ عقد الامتياز إداريا[1].

ثانيا: الاثار المترتبة عن فسخ عقد الامتياز.

1-حق الدولة في طلب تصحيح الأضرار الناتجة عن الفسخ

وفي كل الحالات تحتفظ الدولة بحق طلب تصليح الاضرار المحتملة الناتجة عن الاخلال المذكور أعلاه دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما[2].

وهنا يجب التمييز بين عدة حالات فيما يتعلق بالتعويض ،وهي حالة فسخ العقد نتيجة الإخلال بالالتزامات القانونية، حيث يتقرر تعويض لصالح الدولة يدفعه صاحب الامتياز مقابل الضرر الحاصل ،وبين حالة استرجاع الدولة لأملاكها العقارية قبل نهاية العقد كما لو تم الغاء تصنيفها لأغراض أخرى ،فإن التعويض يتقرر لصاحب الامتياز تدفعه الدولة مقابل حرمانه من الامتياز ،ولا تعويض في حالة نهاية الامتياز بانقضاء مدته القانونية[3].

2-ايلولة الأملاك العقارية للدولة

يؤدي فسخ عقد الامتياز الى أيلولة مجموع الأملاك العقارية للدولة ،بما فيها البنايات المشيد[4].

وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الامتياز عند نهاية الامتياز ،أو فسخه بإعادة الأراضي موضوع الامتياز للدولة ،وكذلك كل البنايات المنجزة والتجهيزات والمحلات السكنية التي تم تشييدها على هذه الأرض دون أن يكون له حق البقاء فيها ،أو المطالبة بتعويضه عنها،وعليه أن يعيدها للدولة في حالة صيانة جيدة[5].

---

[1]-أنظر المادة 08 من دفتر شروط ،الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 265/20، المرجع السابق.

[2]-أنظر المادة 08 فقرة 04 من نفس دفتر شروط.

[3]- محمد لعشاش، القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز ،المرجع السابق، ص 222.

[4]- أنظر المادة 11 فقرة 01 من دفتر شروط ،الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 265/20، المرجع السابق.

[5]- محمد لعشاش،القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز ،المرجع السابق ، ص 222.

3 -بقاء الديون والخصوم قبل الفسخ على عاتق صاحب الامتياز.

وزيادة على ذلك ،يبقى الامتياز بدون اثر على الديون والخصوم المتولدة من قبل ،والتي تبقى على عاتق صاحب الامتياز[1].

تبقى الديون والخصوم قائمة على عاتق صاحب الامتياز حتى بعد نهاية الامتياز لأي سبب من الأسباب وعودة الأراضي موضوع الامتياز للدولة ،يتحملها صاحب الامتياز ولا تتحمل الدولة في هذه الحالة أية مسؤولية عنها، وهي تنتقل مع الامتياز حتى في حالة وفاة صاحب الامتياز وانتقال الامتياز للورثة لأنها تتعلق بالامتياز[2].

الفرع الثاني : المنازعات التي يثيرها ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .

يترتب على استغلال الأراضي الصحراوية عن طريق الامتياز منازعات تطرح على القضاء ، منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري ، ورغم اننا لم نجد منازعات من ارض الواقع، تطرقنا الى بعض المنازعات المفترضة ،منها المنازعات التي تتعلق بإبرام عقود الشراكة لأنها تعتبر من أهم المشاكل والقضايا المطروحة أمام القضاء العقاري ،وكذا منازعات الإلغاء والفسخ ، إثر إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم المذكورة أعلاه ولضمان حسن سير العمليات الاستثمارية وتجنب النزاعات المحتمل وقوعها يلجا الديوان إلى الجهات المختصة إقليميا.

أولا: اختصاص جهة القضاء العادي.

من خلال نص المادتين 513 و514 [3] من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتضح لنا أن القسم العقاري هو من يختص نوعيا بالنظر في كل المنازعات التي ترتبط بالمستثمرات الفلاحية ،وهذا في حال نشوب هذه المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة أو بينهم وبين الغير أو ضد عضو من أعضاء المجموعة الواحدة ،وهذا بسبب خضوعهم لأحكام وقواعد القانون الخاص[4].

وعلى ضوء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-265 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، حددنا منازعتين تخضع للقضاء العادي والمتمثلة في المنازعات المترتبة عن الإخلال بعقد الشراكة ، ومنازعة المطالبة بالإتاوة وسنتطرق إليهم فيما يلي :

[1]- أنظر المادة 11 فقرة 02 من دفتر شروط ،الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 265/20، المرجع السابق.

[2]- محمد لعشاش، القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز ،المرجع السابق ، ص 223.

[3]- أنظر المادتين 513و 514 من القانون رقم 09/08 ،المرجع السابق.

[4]- آسيا أوراغ ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة1،سنة 2022، ص 338 -339.

1- المنازعات المترتبة عن عقد الشراكة.

نصت المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 265/20 على أنّه من ضمن حقوق صاحب الامتياز القيام بكل شراكة في إطار الإجراءات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما .

وتنشأ منازعات تؤدي إلى فسخ عقد الشراكة نتيجة لخرق أحد طرفي العقد لالتزاماته كالنزاع حول اقتسام الأرباح ، والنزاع حول طريقة مشاركة كل منهم في أشغال الاستثمار. وكذلك يمكن إبرام اتفاق معين من أجل تسيير أمور واحتياجات المستثمرة ، فمثلا يمكن أن يبرم المستثمر عقدا مع شخص طبيعي أو معنوي من أجل بيع محصول أو حتى تزويده بالمعدات أو حتى بالأسمدة ....،وإثر هذا العقد تنشأ عند تماطل المستثمر تنفيذ التزاماته التعاقدية كعدم دفع المبلغ المستحق في ذمته فترفع على المستثمرة دعوى من أجل إلزامها بتنفيذ ما عليها من التزامات ،وقد تكون المستثمرة مدعية كأن ترفع دعوى تطالب الغير بدفع المبلغ المستحق في ذمته نتيجة لقيامها ببيعه غلة محصول القمح مثلا ،عند استحقاق هذا الدين وتطالب بتعويض معين فيحكم القاضي لصاحبها بتسديد مبلغ الدين وبالتعويض إذا كان الطلب مؤسس[1].

2 - منازعة عدم تسديد الإتاوة.

نجد بعض المنازعات رغم أن الإدارة طرفا فيها إلا أنها تخرج من اختصاص القاضي الإداري ويخول للقاضي العادي الفصل فيها ، وهذه الاستثناءات منها ما نص عليه المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ومنها ما ورد في قوانين خاصة[2] .

ومن بين هذه المنازعات التي يعود الاختصاص فيها للقاضي العادي رغم وجود الدولة طرف فيها ، المنازعات المتعلقة بدفع الإتاوة والمنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 234/21 وكذا في دفتر شروط المرسومين التنفيذيين رقم 265/20 و432/21 ، فيعد عدم تسديد الإتاوات على أملاك الدولة لمدة سنتين (2) متتاليتين يعتبر إخلالا بالالتزامات ، وإذا اعتبرنا هذا العقد إيجارا فلاحيا فطبقا للمادة 512 من قانون الإجراءات والإدارية يعتبر عدم دفع مبلغ الإتاوة إخلالا بالالتزامات يجعل مديرية أملاك الدولة تقاضي المستفيدين أمام القاضي العادي من أجل تحصيلها [3].

---

[1]- وحيدة وصفان ، توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ،الجزائر،2020، ص 57.

[2]- نفس المرجع، ص17.

[3]- نفس المرجع، ص58.

ثانيا : اختصاص جهة القضاء الإداري.

تعد المحاكم الإدارية جزءا من هيئات القضاء الإداري وهي صاحبة الاختصاص العام ، في النظر والفصل في المنازعات ،وهذا طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه " تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ،التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ."وبما أن الأراضي الفلاحية تعتبر ملكا للدولة ،فالنزاع الذي تكون الدولة طرفا فيه يكون من اختصاص القضاء الإداري ، وحسب دراسة المرسومين التنفيذيين رقم 265/20 و 234/21 فإنه لم يتم تحديد قواعد خاصة تتعلق بمنازعات الامتياز الاستصلاحي ، لكن هناك حالات استثنائية يتوجب فيها فسخ عقد الامتياز الإستصلاحي في حالة الإخلال بالالتزامات ، لذا سنتعرض إلى تحديد المنازعات التي يمكن أن تطرح أمام القضاء الإداري من بينها دعوى إلغاء قرار الوالي لرفض منح الامتياز ، وكذا دعوى إلغاء قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

1- دعوى إلغاء قرار الوالي لرفض الامتياز:

بعد دراسة ملف المترشح للاستصلاح من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المذكورة سابقا، من أجل التحقق من قانونية الملف ،ترسل إلى الوالي المختص إقليميا ليصادق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية ،وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح يجب بيان الأسباب ، ويبلغ قرار الرفض للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به[1]. وفيما يخص الطعن في قرار الوالي برفض المترشح ،يلجأ المترشح إلى مخاصمة قرار الوالي لإلغائه وذلك برفع دعوى الإلغاء. وقبل إصدار قرار الرفض فلا بد من إتباع صيغ معينة في إنشاء القرار الإداري وشرط إجراء بعض التحقيقات السابقة على إصدار القرار[2].

لذلك فمن حق المترشح رفع دعوى قضائية أمام جهات القضاء الإداري لإلغاء قرار الوالي إذا كان معيبا بأحد العيوب التي تلحق أركانه الشكلية والمادية كعيب الاختصاص ،عيب الشكل عيب السبب، عيب موضوع القرار ، عيب الغاية[3] ، وعلى المترشح أثناء رفع دعوى الإلغاء عليه التقيد بالشروط العامة لرفع الدعوى وكذلك الشروط الخاصة بدعوى الإلغاء وهي أن يكون القرار محل الطعن صادر

[1]- محمد طواهري، ، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 18/83 ،مذكرة نيل شهادة الماستر حقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسة ،جامعة زيان عاشور، الجلفة ، 2017. ص 41.

[2]- الزوبير بريك ، المرجع السابق ، ص 102 .

[3]- محمد طواهري، المرجع السابق ،ص 41.

عن سلطة إدارية ونهائي مع احترام الميعاد المحدد بأربعة (04) أشهرمن تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي ، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي[1] .

وحسب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوزللشخص المعني بالقرار الإداري ، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجال أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي.

2 - المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

حسب نص المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 265/20 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، فينتهي الامتياز نتيجة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمجموع الأملاك العقارية الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز، وعلى إثر ذلك يمكن أن تنشأ منازعات، تنقسم إلى دعوى إلغاء قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ودعوى الطعن في مبلغ التعويض[2] .

فقرار نزع الملكية يصدر عن الوالي إذا تعلق الأمر بنزع عقار يقع في حدود ولايته، أو عن الوزير المختص، إذا كان العقار يقع عبر أكثر من ولاية، فإن الاختصاص ينعقد للغرف الإدارية لتوافر المعيار العضوي[3]، المكرس بالمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيكون قرار نزع الملكية مشوبا بعيب مخالفة القانون، فيصدر الوالي قرار نزع الملكية، وهو قرار يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري تنصب الدعوى على العيوب التي قد تشوب القرار في حد ذاته أو أحد المخالفات في الإجراءات والشكل [4] .

وأما بالنسبة لدعوى الطعن في التعويض فيتعلق بمراجعة مقدار تعويض المقترح ،حيث أن الفصل في هذا النوع من الدعاوى غير مقيد بآجال محددة لكنه يجب أن يكون ضمن الآجال المعقولة وفقا لأحكام المادة 03 -04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .وهو من اختصاص المحكمة الادارية ،

[1]- أنظر المادة 829 من القانون 08-09، المرجع السابق .

[2] محمد روابحي، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، 2015، ص 05.

[3]- مسعود شيهوب ،المبادئ العامة للمنازعات الادارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الطبعة الرابعة ،الساحة المركزية –بن عكنون ، الجزائر ، 2005،ص 382 .

[4]- رشيدة بن عبد الله، دعوى إلغاء قرارات نزع الملكية على ضوء التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ،2018، ص 54.

قابل للاستئنـــاف امام المحكمة الإداريـــة للاستئناف حسب نص المادة 800 مـــن القانون 09/08،المعدل والمتمم [1].

03 -المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز :

فحسب المادة 12 [2]من المرسوم التنفيذي 265/20 ، فإن عقد الفسخ يكون قابل للتظلم الإداري فقط أمام ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية ،ولم ينص المرسوم التنفيذي على إمكانية الطعن القضائي سواء في عقد فسخ الامتياز،أو في قرار رفض التظلم في حالة الرفض، ويبقى للقضاء أن يوضح اجتهاده في هذه المسألة من حيث مدى إخضاع عقد فسخ الامتياز أو قرار رفض التظلم للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيها قضائيا.

أما بخصوص ما أوردته المادة 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 265/20 والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 432/20 التي أوجبت تسوية كل خلاف بخصوص تنفيذ المشروع الاستثماري موضوع دفتر الشروط بالتراضي ،وفي حالة عدم التسوية يتم عرضه على الجهات القضائية المختصة إقليميا ،فتتعلق بتنفيذ عقد الامتياز ،أي ما يطرأ من خلاف بشأنه تنفيذه، وليس إنهائه، والفسخ يعتبر طريقا من طرق إنهاء عقد الامتياز وليس تنفيذه ومن ثم لا علاقة لهذه المادة بجواز الطعن القضائي[3].

غير انه ووفقا للمبدأ الدستوري القاضي، بحق التقاضي الذي يكون مضمون للجميع ، فلا يمكن حرمان اي شخص من اللجوء إلى القضاء في حالة وجود نزاع وهذا ما نصت عليه المادة 165[4]من دستور2020.

[1]- أنظر المادة 800 من القانون 09/08 ، المعدل والمتمم ، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 265/20 ، المرجع السابق.
[3]- عبد القادرسايح ،حميدة جميلة ،النظام القانوني لاستثمار الأراضي التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح،مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، المجلد 05،العدد 01 ،سنة 2022. ص 502، 503.
[4]- انظر المادة 165 من دستور 2020 ، جريدة رسمية عدد 82 ، مؤرخة في 2020/12/30.

ملخص الفصل الثاني:

تلخيصا لما تم التطرق إليه، إن الديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية يلعب دورا بارزا في تجسيد السياسة العقارية للدولة ،وذلك كونه الجهاز الرئيسي المكلف بتنظيم الامتياز عن طريق الاستصلاح بالأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وما لهذا القطاع من أهمية بالغة كونه يعني بالأمن الغذائي من خلال الاهتمام بالزراعات الاستراتيجية كبديل عن الاقتصاد الريعي لتطوير الاقتصاد الوطني ، ولهذا الجهاز عدة مهام وصلاحيات وهو مجهز بطاقم إداري تنظيمي وشباك وحيد تفاديا لأي عراقيل بيروقراطية محتملة من شأنها تعطيل الهدف الذي أنشيء من أجله وغلاف مالي لتسيير هذا المرفق ، بالإضافة الى تعزيزه بمراسيم تنفيذية وقرارات وزارية مع إبراز دوره في تكوين الحافظة العقارية الخاصة به وبسط دوره الرقابي سواء من خلال الرقابة على الامتياز عن طريق الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي 265/20 بدءا من الرقابة على إجراءات منح الامتياز والرقابة الميدانية على استغلال الأراضي الصحراوية وصولا الى دور الديوان في فسخ عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح والمنازعات التي يثيرها ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

الخاتمة

خاتمة:

بعد التطرق الى اليات الرقابة ودورها في حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة نكون قد حولنا الإجابة على الإشكالية المطروحة في المقدمة وهذا من خلال تناولنا لموضوع البحث في فصلين حاولنا من خلالهما التطرق الى نطاق رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة كفصل أول حيث تناولنا فيه الرقابة على عقد الامتياز في ظل القانون 03/10 سواء من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز و الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية من خلال مراقبة التصرفات القانونية والمادية الواردة على عقد الامتياز و رقابة الديوان على تنفيذ المستثمرين أصحاب الامتياز لالتزاماتهم وصولا الى العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته التعاقدية كما تناولنا رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 وهذا من خلال ابراز دوره في التسيير والرقابة على كل من المرسوم والقرار.

كما خصصنا الفصل الثاني الى نطاق رقابة ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية على العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة حيث تناولنا الاطار المفاهيمي لهذا الديوان في مبحث مستقل كونه هيئة مستحدثة في حين تناولنا رقابة الديوان كاجتهاد بسيط منا من خلال الرقابة على الامتياز في إطار الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي 265/20 و المتمثلة في الرقابة على إجراءات منح الامتياز في إطار الاستصلاح و الرقابة الميدانية لديوان تنمية الزراعة الصناعية على استغلال الأراضي الصحراوية وصولا الى دور الديوان في فسخ عقد الامتياز والمنازعات التي يثيرها .

ومن بين أهم النتائج المتوصل اليها من خلال البحث في الموضوع :

1. فيما يخص نجاعة هاته الاليات فإننا نستطيع القول أنه وعلى الرغم من كثرة النصوص القانونية المنظمة لها فإن الواقع أثبت وباستحقاق عدم نجاعتها الى حد ما خاصة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كونة قديم النشأة بالنظر لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،والسبب الأول في ذلك ليس قلة النصوص القانونية بالرغم من عدم وضوحها أحيانا ،وإنما ضعف الرقابة من قبل هاته الأجهزة على المنتجين والمستثمرين الفلاحين وكذا ضعف الجزاءات الردعية والآنية للمخالفين و إلا كيف نفسر ظاهرة البناء على أخصب الأرضي الفلاحية في البلاد بدون رخص وضوابط وكذا كثرة النزاعات القضائية جراء الاعتداء على العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية

الخاصة للدولة و ظاهرة بقاء أراضي فلاحية خصبة بدون استغلال لأكثر من موسمين خاصة في المناطق النائية داخل الوطن.

2. إن المشرع الجزائري ونظرا لمكانة العقار الفلاحي ودوره في تحقيق الامن الغذائي وتطوير الاقتصاد الوطني وحماية منه لهذا العقار قام باستحداث اليات للرقابة منها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية كألية حديثة بناءا على توصيات السيد رئيس الجمهورية الحالي.
3. إن الديوانين وباعتبارهما اليات لتسيير العقار الفلاحي والرقابة عليه أسندت لهم مهام وصلاحيات واسعة وتم تجهيزهم بطاقم إداري تنظيمي وغلاف مالي لتسييرهم وهذا من أجل تحقيق الغاية من إنشائهم ، بالإضافة إلى تعزيزهم بقوانين ومراسيم تنفيذية.
4. إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية و الحفاظ على وجهتها الفلاحية .
5. المشرع وحرصا منه على تطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة أصدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29،المحدد لكيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها.
6. نظم المشرع استصلاح الأراضي الصحراوية بموجب عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح وتم تجسيده على أرض الواقع حيث نشاهد نجاح معظم الاستثمارات الفلاحية في الجنوب وتحقيق النتائج لمعظم الشعب خاصة في مجال الحبوب حيث وصلت إلى حد 70 و80 قنطار في الهكتار الواحد وكذا النتائج الجيدة لزراعة الشمندر السكري بالجنوب .

ومن خلال هذه النتائج، ومن اجل توفير الحماية الكافية للعقار الفلاحي باعتباره وسيلة معول عليها لنمو الاقتصاد الوطني وتحقيق الأمن الغذائي يمكن اقتراح التوصيات التالية:

1- إدراج الحماية القانونية للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة كمبدأ دستوري صريح مع فرض عقوبات إدارية أكثر صرامة من الفسخ الإداري، و عقوبات جزائية نتيجة إخلال أصحاب الامتياز لالتزاماتهم، لاسيما تغيير الوجهة الفلاحية للعقار .
2- ـ العمل على إنهاء ظاهرة التشتت القانوني بإنشاء نظام قانوني موحد، ينظم الأراضي الفلاحية واستغلالها.
3- تدعيم، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وديوان تنمية الزرعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بالكفاءات في المجال القانوني والزراعي وإمدادهم بكل الوسائل المادية والبشرية لأداء مهامهما التي يتوقف عليها مصير العقار الفلاحي عموما.

4- تدعيم دور الدوانيين في مجال مساعدة الفلاحين والمستثمرين لشراء منتجاتهم بأسعار مشجعة تعود بالإيجاب على توسعة استثماراتهم الفلاحية.

5- -إنشاء هيئات وطنية أخرى يمنح لها الحق في الرقابة الإدارية على الأراضي الفلاحية وخلق جو تنافسي بين هذه الهيئات .

6- إعادة النظر في مدة عقد الامتياز المحددة بأربعين سنة والتي قد يكون لها تأثير سلبي على أداء المستثمر لالتزاماته التعاقدية ، وان تتناسب المدة مع حجم ونوع الاستثمار الفلاحي .

7- إعادة النظر في توريث حق الامتياز الذي يعتبر سببا في إثارة نزاعات بين الورثة يؤدي في الغالب الى رفضهم تعيين ممثل عنهم للتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية كما يؤدي الى اثارة نزاعات بينهم تؤدي الى القسمة العشوائية للمستثمرة الفلاحية مما يعود بالسلب على الإنتاج الفلاحي.

8- إعادة النظر في عملية التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق في حياة المستثمر لأنها تطرح إشكالات عملية عدة حيث نتصادف أحيانا بوفاة المتنازل والمتنازل له قبل إتمام إجراءات شهر العقد ، والمشرع لم ينص على كيفية التصرف في مثل هذه الحالات أما في حالة التنازل بمقابل فالمشرع لم يشترط في الشخص المتنازل له صفة الفلاح كما كان معمولا به في القانون 19/87 وهو ما يجعل الاراضي الفلاحية محلا للمضاربة والتجاوزات الخطيرة .

الملاحق

ملحق رقم 01 : قرار إسقاط حق الانتفاع الدائم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون العامة
ولاية المدية
مديرية المصالح الفلاحية

القرار رقم...630... المؤرخ في ..... 12 ... 2021 المتضمن إسقاط حق الانتفاع الدائم لفائدة السيد:"
" عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي ... رقم الواقعة ببلدية ... دائرة ... ولاية المدية.

إن والي ولاية المدية،

- بمقتضى القانون رقم 84/09 المؤرخ في 04فبراير1984 المتعلق بالتقسيم الاقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 90/30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.
- بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 اوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المادة 30 منه المتضمنة منح المستثمرين الفلاحيين الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 المؤرخ في 09 ديسمبر 1987 الملتزمين على عقد رسمي مشهر أو قرار ولائي آجلا مدته 18 شهرا لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 31أوت2020 المتضمن تعيين السيد: جهيد موس واليا لولاية المدية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق لـ 24 فبراير 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،المعدل والمتمم.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ...
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا سيما المادتين 09 و 10 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 المؤرخ في 18 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- بناءا على القرار الولائي برقم 1583المؤرخ في 07أكتوبر1991،المعدل للقرار رقم 642 المؤرخ في 16أفريل1968، المتضمن تخصيص الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدود لجماعة منتجين.
- بناء على العقد الإداري رقم 662المؤرخ في20نوفمبر1991،المجدد للقرار الولائي المذكور أعلاه، المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 04ديسمبر1991تحت رقم 20حجم 98 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية سي الوهي رقم 04.
- بناءا على الإطار الأول رقم 2015/763المؤرخ في30جويلية2015الصادر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمدية والذي تم تبليغه للسيد الفلاحة مقابل وصل وثبة بعي مستخرج بموجب محضر التبليغ المتضمن طرف المحضر القضائي الأستاذ طارق رياحي بتاريخ01 سبتمبر 2015.

2/3

- بناءا على الإخطار الثاني رقم998/2015المؤرخ في 06أكتوبر2015الصادر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمدية والذي تم تبليغه للسيدة فاطمة منال مملكة ورثة يحي مسغوني بموجب محضر التبليغ المعد من طرف المحضر القضائي الأستاذ طارق رياحي بتاريخ 20 أكتوبر 2015.
نظرا لإنقضاء الآجال المنصوص عليها في الإخطارين المذكورين أعلاه المثبتين من طرف المحضر القضائي، وعدم تحصلة الملف الخاص بتعويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتيازي الآجال المحددة بعاجز ورثة السيد: ابن
- تنازل عن حقوق موروثهم العقارية بالرجوع إلى نص المادة 30 من القانون 10-03 المعدلة أعلاه.
- بناءا على إرسال السيد مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمدية رقم 570 بتاريخ 2023/03/29 ، المتضمن طلب مباشرة إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم لفائدة السيد: "عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي الوحي رقم 04،الواقعة ببلدية دراق، دائرة عزيز، ولاية المدية.
- وبعد الاطلاع على الوثائق.
- وبناءا على اقتراح من السيد مدير المصالح الفلاحية لولاية المدية.

يقـــــرر

- المادة الأولى: يسقط حق الانتفاع الدائم لورثة السيد" " المولود بتاريخ11/06/ 19بجلال، ولاية عين الدفلى،عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي رقم بالزاوية ، دائرة ، ولاية المدية،بسبب تخلي ورثته عن حقوق موروثهم العقارية بعد الاعذارين الموجهين إليهم.
- يشمل هذا الاسقاط القسمة العقارية لحصصهم في الشيوع وكذا المباني والمنشآت والمغارس.
- المادة 02: تسترجع إدارة الأملاك الوطنيةالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية، ويمنح امتيازها طبقا لأحكام القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010.
- المادة 03: كل امتثال غير شرعي للقطعة الأرضية بعد تاريخ هذا الإسقاط يعرض صاحبه إلى المتابعات القضائية والتعسفي الجبري باستعمال كل الطرق المشروعة بمقتضى المواد من 140 إلى145من القانون رقم91-25المؤرخ في18ديسمبر1991المتضمن قانون المالية لسنة 1992.
- المادة 04: يكلف الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير المصالح الفلاحية مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي و المحافظ العقاري، مدير الضرائب ، محافظ الغابات، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، رئيس دائرة عزيز، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية دراق،كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر بسجل العقود الإدارية للولاية وينشر بالمحافظة العقارية ذات الاختصاص الإقليمي.

ملحق بالقرار رقم 630 المؤرخ في 12 ماي 2023
المتضمن إسقاط حق الانتفاع الدائم لسيد:
" يحي مسغوني ابن صليم"

الوالـــــي
الأمين العام
سعدو بولمراس

2/2

ملحق رقم 02: نموذج لشهر قرار إسقاط حق الانتفاع الدائم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية العلمة

إجراء إشهار عقاري

إيداع عدد: 25 رقم: 345	في: 24 أكتوبر 2023 مجلد: 376 رقم: 2023	رسم مجانا
إطار متمسس للمحافظ العقاري بالمسر البلدي	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية: عين ولمان مجموعة ملكية رقم: /
		قسم: / حصة رقم: /

مديرية أملاك الدولة لولاية العلمة
مصلحة العقود والمنازعات
عقد رقم: 11 لسجل 2023

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية العلمة
مديرية المصالح الفلاحية

القرار رقم 630 المؤرخ في 12 جوان 2023 المتضمن إسقاط حق الانتفاع الدائم للسيد: [illegible] عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي [illegible] رقم [illegible] الواقعة ببلدية [illegible] دائرة [illegible] ولاية العلمة.

إن والي ولاية العلمة،

- بمقتضى القانون رقم 84/09 المؤرخ في 04 فبراير 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 90/30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.
- بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المادة 30 منه المتضمنة منح المستثمرين الفلاحين الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المحفزين على عقد رسمي مشهر أو قرار ولائي أجلا مدته 18 شهرا لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. .....
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية. .....
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية. .....
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 31 أوت 2020 المتضمن تعيين السيد جويد سوس واليا لولاية العلمة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق لـ 24 فبراير سنة 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تعزئة الأراضي الفلاحية. .....
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10- 326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا سيما المواد 09 و 10 منه. .....
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة. .....

- البند الأول -

- بناءا على القرار الولائي رقم 1563 المؤرخ في 1991/10/07، المتضمن تخصيص الأراضي الفلاحية في مسورة انتفاع غير محدود لجماعة متكونين المعدل للقرار رقم 642 المؤرخ في 1988/04/16 .....
- بناءا على العقد الإداري رقم 862 المؤرخ في 1991/11/20، المشهر بالمحافظة العقارية بقسر البخاري بتاريخ 1991/12/04 تحت رقم 20 حجم 98 المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية سي ... رقم .....
- بناءا على الاخطار الأول رقم 2015/763 المؤرخ في 2015/07/30 الصادر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمدية والذي تم تبليغه للسيد(ة) " ... " بموجب محضر التبليغ المعد من طرف المحضر القضائي الأستاذ ريامي طارق بتاريخ 2015/09/01. .....
- بناءا على الاخطار الثاني رقم 2015/999 المؤرخ في 2015/10/06 الصادر عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمدية والذي تم تبليغه للسيد(ة) "عائل ... " بموجب محضر التبليغ المعد من طرف المحضر القضائي الأستاذ ريامي طارق بتاريخ 2015/10/20. .....
- نظرا لإنقضاء الآجال المنصوص عليها في الاخطارين المذكورين أعلاه المبلغين من طرف المحضر القضائي، وعدم تكملة الملف الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المحددة يعتبر ورثة السيد " ... " متخلين عن حقوق مورثهم العقارية بالرجوع إلى نص المادة 30 من القانون 10-03 المعدلة أعلاه .....
- بناءا على إرسال السيد مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمدية رقم 570 بتاريخ 2023/03/29، المتضمن طلب مباشرة إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم لفائدة السيد(ة) " ... " عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي ... رقم ... الواقعة ببلدية ذراع دائرة عزيز ولاية المدية. .....
- وبعد الاطلاع على الوثائق .....

- باقتراح من السيد مدير المصالح الفلاحية لولاية المدية -

يقـــــرر ما يأتي:

- **المادة الأولى:**
- يسقط حق الانتفاع الدائم لورثة السيد(ة) " ... " المولود(ة) بتاريخ .../06/ 19.. بمنتل (عين الملي) عضو بـ المستثمرة الفلاحية الجماعية سي ... رقم 04 الواقعة ببلدية ذراع دائرة عزيز ولاية المدية، بسبب تخلي ورثته عن حقوق مورثهم العقارية بعد الاخطارين الموجهين إليهم. .....
- يشمل هذا الإسقاط كامل الحصة في الشيوع وكذا المباني والمنشآت والمغارس. ....
- **المادة 02:** تسترجع إدارة الأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية، ويمنح امتيازها طبقا لأحكام القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010. -
- **المادة 03:** كل احتلال غير شرعي للقطعة الأرضية بعد تاريخ هذا الإسقاط يعرض صاحبه إلى المتابعات القضائية والتحصيل الجبري باستعمال كل الطرق المشروعة بمقتضى المواد من 140 إلى 154 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992. .....
- **المادة 04:** يكلف الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير المصالح الفلاحية، مدير أملاك الدولة ، مدير مسح الأراضي مدير الحفظ العقاري ، مدير الضرائب ، محافظ الغابات، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، رئيس دائرة عزيز، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ذراع كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر بسجل العقود الإدارية للولاية وبمدير بالمحافظة العقارية ذات الاختصاص الإقليمي .....

الوالـــــي
الأميـــن العـــــام
مسعـــود بولعـــراس
(إمضاء غير مقروء)

ملحق بالقرار رقم 631 المؤرخ في 12 جوان 2023
المتضمن إسقاط حق الانتفاع الدائم للمسمة:
"...."

المصـــاريـــف

كل مصاريف هذا العقد تكون مجانا. ----------

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بقصر البخاري. ----------

إثباتـا لذلـك

حرر هذا العقد بالمديـة في اليوم : 18 ... 2023 . ----------

التسجيـــــل

مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية - المدية.

التسجيل في: 03 أكتوبر 2023

الحقوق المحصلة: معفـى.

حسب الوصل رقم: 47 صفحة 03

أنا الموقع أسفله السيد : محمـد براهمـي. ----------

مديـر أملاك الدولة لولايـة المديـة. ----------

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة. وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية. ----------

مديـــر أملاك الدولـــة

لولايـــة المديـــة

- الدور الثاني و الأخير –

ملحق 03:عقد إداري يتضمن نقل حق الامتياز لفائدة الورثة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة إع نموذج رقم 6

3

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

إجراء إشهار عقاري

إيداع حجم: 01 رقم: 791	في: 24 مارس 2022 مجلد: 07 رقم: 50	رسم 2,3,000 دج
إطار مخصص للمحافظ العقاري بتابلاط	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلديتي : القلب الكبير و بنـر بن عابـد. مجموعة ملكية رقم: /
		قسم: / حصة رقم: /

عقد إداري يتضمن نقل حق الامتياز لفائدة الورثة

رقم .. من سجل العقود الإدارية لسنة 2021

العدد 48 من السجل الخاص للأملاك

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.----------
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.----------
-وبمقتضى القانون رقم10-03المؤرخ في05رمضان عام1431الموافق15غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----
- وبمقتضى القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 لاسيما الفقرة الرابعة من المادة 392-2 منـــه.----------
- وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، لا سيما المادة 41 منه.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عـام 1416 الموافـق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ فـي 20 شعبان عـام 1418 الموافـق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عـــام 1432 الموافـــق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .-------
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.----------

- الدور الأول -

- بناءا على المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ----------
- بناءا على التعليمة رقم 6648 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 28 جوان 2017 ، المتضمنة انتقال حق الامتياز بعد الوفاة ----------
- بناءا على عقد الامتياز رقم 1754 المؤرخ في 04 ديسمبر 2013 والمشهر بالمحافظة العقارية ببني سليمان بتاريخ 09 فيفري 2014 تحت رقم 126 حجم 177، المتضمن منح حق الامتياز لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة سي رقم ، العضو: " " ----------
- بناءا على دفتر الشروط 26090000617 المؤرخ في 19 جوان 2017.----------
- ونظرا لتقرير التقويم رقم ق ت/01/ب س/2019 المؤرخ في 27 جانفي 2019 والمصادق عليه بتاريخ 31 جانفي 2019.----------
- وبإقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.----------

نصـــــرح

تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنـح إمتيـــاز في الشياع على قطع أراضي فلاحية والأملاك السطحـية المبينة لفائـــدة :- ورثة المرحوم " " ، المولود بتاريخ /03/ 19 ببلدية (المدية) الساكن قيد حياته ببلدية (المدية)، المتوفي بتاريخ /09/ 20 بالقلب الكبير(المديـة)، حسب شهادة وفاته رقم 044، وهو من جنسية جزائرية، **تبعا لعقد الفريضة المحرر من طرف الأستاذ خالد اسكندر موثق ببلدية القلب الكبير (المدية) بتاريخ 2017/02/05 تحت رقم وهـم:** ----------

1- بن ، المولود بتاريخ /04/ 19 بالقلب الكبير (المدية)، حسـب شهـادة ميـلاده رقم 161 ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ 2016/06/19 عن بلدية القلب الكبير(المدية)، وهو من جنسية جزائرية نصيبه **120/16، الحاضر مجلس العقد أصالة عن نفسه و وكيلا عن باقي الورثة المذكورين أدناه بموجب عقد الوكالة المحرر من طرف الأستاذ خالد اسكندر موثق ببلدية القلب الكبير (المدية) بتاريخ 05 و 2017/02/06 تحت رقم /** ----------

2- ، المولود بتاريخ /11/ 19 بالقلب الكبير (المدية)، حسـب شهـادة ميـلاده رقم ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ 2018/11/04 عن بلدية القلب الكبير(المدية)، وهو من جنسية جزائرية نصيبه **120/16**----------

3- المولود بتاريخ /03/ 19 بالقلب الكبير (المدية)، حسـب شهـادة ميـلاده رقم C ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ /08/ 20 عن دائرة القلب الكبير(المدية)، وهو من جنسية جزائرية نصيبه **120/16**----------

4- ، المولود بتاريخ /08/ 19 بالقلب الكبير (المدية)، حسـب شهـادة ميـلاده رقم ، الحامل لرخصة السياقة رقم الصادرة بتاريخ /11/ عن دائرة القلب الكبير(المدية)، وهو من جنسية جزائرية نصيبه **120/16**----------

5- [illegible]، المولود بتاريخ [illegible]/11/[illegible] 19 بالقلب الكبير (المدية)، حسب شهادة ميلاده رقم [illegible] ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم [illegible] الصادرة بتاريخ [illegible] عن بلدية القلب الكبير(المدية)، وهو من جنسية جزائرية نصيبه 120/16----------

6- [illegible]، المولود بتاريخ [illegible]7-06 19 بالقلب الكبير (المدية)، حسب شهادة ميلاده رقم [illegible] ، الحامل لرخصة السياقة رقم [illegible] الصادرة بتاريخ [illegible]/11/[illegible]20 عن دائرة القلب الكبير (المدية)، وهو من جنسية جزائرية نصيبه 120/16--

7- [illegible]، المولود بتاريخ 1996/12/09 بالقلب الكبير (المدية)، حسب شهادة ميلاده رقم [illegible] ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم [illegible] الصادرة بتاريخ 2017/01/25 عن بلدية القلب الكبير(المدية)، وهو من جنسية جزائرية نصيبه 120/16----------

8- [illegible] المولودة بتاريخ 1984/10/23 بالقلب الكبير (المدية)، حسب شهادة ميلادها رقم 273 ، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم [illegible] الصادرة بتاريخ 2012/05/22 عن دائرة القلب الكبير(المدية)، وهي من جنسية جزائرية نصيبها 120/08----------

تعيين العقار والأملاك السطحية موضوع الإمتياز

- **الأرضية:** تمثل حصة **06/01** (ضمن حصص متساوية في الشيوع) من قطعتي أرض مساحتهما الاجمالية **81 هكتار 44 آر 37 سآر** حسب المخطط الطبوغرافي المعد في 1990/12/24 الصادر عن مصالح مسح الأراضي بالمدية والتي تقع بين بلديتي القلب الكبير و بئر بن عابد دائرة القلب الكبير ولاية المدية----------

-**الأملاك السطحية** : تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.----------

- **الحدود:** الواقعة ببلدية بئر بن عابد.----------

- القطعة رقم 01 قسم 03 مساحتها 26 هكتار 05 آر 00 سآر.----------

من الشمال: طريق غير معبد.----------

من الجنوب: فريق فرج + فريق سلمان.----------

من الشرق: فريق سلمان + طريق ----------

من الغرب: طريق غير معبد + فريق ميدون.----------

- **الحدود:** الواقعة ببلدية القلب الكبير.----------

- القطعة رقم 01 قسم 15 مساحتها 55 هكتار 39 آر 37 سآر.----------

من الشمال: المستثمرة الفلاحية الجماعية سي عنتر 03.----------

من الجنوب:طريق غير معبد + فريق قبلاج.----------

من الشرق: المستثمرة الفلاحية الجماعية سي عنتر 04----------

من الغرب: فريق خلفي + فريق قبلاج + شعبة .----------

أصـل الملـكية

إن العقار محل الإمتياز ملك للدولة ، كان موضوع حق امتياز لفائدة السيد المتوفى " [illegible] " عضو بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سي سحنون رقم [illegible] بموجب عقد الامتياز رقم 1754 المؤرخ في 04 ديسمبر 2013 والمشهر بالمحافظة العقارية ببني سليمان بتاريخ 09 فيفري 2014 تحت رقم 126 حجم 177.----------

- الدور الثاني-

الاستعمـــال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الإمتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولايمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أوتستغل في غير الغرض الموجهة إليه.----------

ثمن ومدة الامتياز

- يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع الأتاوي السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة **بني سليمان** عند تاريخ كل إستحقاق.----------

- تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المعدلة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.----------

- يمنح الإمتياز للمدة المتبقية من عقد الامتيازرقم 1754 المؤرخ في 04 ديسمبر 2013 المذكور أعلاه قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القـــانون رقم 10-03 المؤرخ في5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 و كذا المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المذكور أعلاه.----------

الشروط والتكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الأخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.----------

يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز.-------

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز، إلا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للمستفيد من الإمتياز أو لغيره.--------

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

- تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.----------

الإشهار العقاري

- يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية **بتابـــلاط** ----------

المصاريـف

- تم تسديد مبلغ قدره سبعة و ثلاثون ألفا و مائتان و تسعة و ثلاثون دينارا جزائريا (37.239.00 دج) يمثل حقوق الكتابة والشهر العقاري لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة **ببني سليمان** بموجب وصـــل التسديد رقم 04 ص 64 حجم 63 بتاريخ 2018/08/30.

- يعفى هذا العقد من حقوق التسجيل طبقا لأحكام المادة 280 من قانون التسجيل .--------

التصريـــح

- حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.---------

- هذا العقد يلغي ويحل محل العقد 1754 المؤرخ في 04 ديسمبر 2013 والمشهر بالمحافظة العقارية ببني سليمان بتاريخ 09 فيفري 2014 تحت رقم 126 حجم 177،المتضمن منح حق الامتياز لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعيـــة المسمـــاة مـــي العضو: " "----------

"هذا العقد يكون محل تعديل إحتمالي من أجل الأخذ بعين الإعتبار للوضعية الحقيقية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار، لاسيما من حيث الحدود والمساحة".----------

مشطبة على أنها ملغية:/
السطـــور الكاملـة:/
البيـــــــاض: /
كلمـــــــات:/
الأرقـــــــام:/

مدير أملاك الدولـة
بالنيابة لولايـة المديـة

مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية – المديـــة.

التسجيل في: 12 جويلية 2021.....

الحقوق المحصلة: معفـى.

مفتش التسجيل : رحيم عبد الحكيم

أنا الموقعة أسفله السيد : محمد براهمي.----------
مديـــر أمـــلاك الدولة بالنيابة لولايـة المديـة.----------
أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة. ------
وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية ----------

حرر بالمدية يوم: 11 جويلية 2021.....
مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية المدية

ـ الدور الثالث و الأخير ـ

ملحق رقم 04: عقد إداري يتضمن التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق في حياة المستثمر.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة إع نموذج رقم 6

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

إجراء إشهار عقاري

إيداع حجم: 48 رقم: 239	في: 09 جوان 2021 مجلد: 542 رقم: 03	رسم 2000,00 دج
إطار مخصص للمحافظ العقاري بالمديـــة	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلديـــة: بن شكاو مجموعة ملكية رقم: /
		قسم: ...../..... حصة رقم: ...../.....

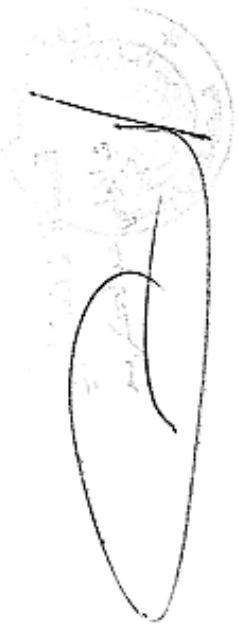
عقد إداري يتضمن التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق في حياة المستثمر

رقم ... من سجل العقود الإدارية لسنة 2021

العدد 02 من السجل الخاص للأملاك

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.----------
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.----------
-وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما المادة 14 منه.----------
- وبمقتضى القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 لاسيما الفقرة الرابعة من المادة 353-2 منـــه.----------
- وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، لا سيما المادة 41 منه، المعدلة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عـام 1416 الموافـق 24 فبراير سنة 1996،المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ فـــي 20 شعبان عـــام 1418 الموافـق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-243 المؤرخ في 04 شعبان عـــام 1429 الموافـــق 06 غشت سنة 2008 الذي يحدد أتعاب الموثق.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عـــام 1432 الموافـــق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------

- الدور الأول -



- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كيفيات ذلك .------
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.----------
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. ----------
- بناءا على التعليمة رقم 6648 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 28 جوان 2017 ، المتضمنة كيفية تقييم حق الامتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين وكيفية تحديد مصاريف إلعقد الإداري. ----------
- بناءا على عقد الامتياز رقم 442 المؤرخ في 23 أوت 2011 المشهر بالمحافظة العقارية بالمدية بتاريخ 03 جويلية 2012 تحت رقم 32 حجم 358 المتضمن منح حق الامتياز لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة سي د رقم للعضو: "".----------
- بناءا على الشهادة الطبية المحررة بتاريخ 11 /02/ 2020 من طرف الطبيب تشوكتش كبير محفوظ طبيب جراح ----------
- بناءا على الشهادة الصادرة من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة المدية بتاريخ 11 /02/ 2020، المتضمنة عدم وجود دين لديها لفائدة المعني.----------
- بناءا على شهادة عدم الإخضاع للضريبة رقم 02/43 لسنة 2020 الصادرة عن مديرية الضرائب قباضة للمدية بتاريخ 09 /02/ 2020.----------
- بناءا على الشهادة رقم 354 الصادرة عن مفتشية أملاك الدولة بالمدية بتاريخ 2021/02/23 ، المتضمنة تسديد المعني كل أتاوى الاستغلال الملقاة على عاتقه.----------
- بناءا على التصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق بدون رقم وبدون تاريخ، المتضمن تنازل السيد " " عن حق امتيازه ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية سي د لصالح إبنه السيد " "
- بناءا على دفتر الشروط 26300011120 المؤرخ في 17 /02/ 2020.----------
- ونظرا لتقرير التقويم رقم ق ت/09/المدية/2020 المؤرخ في 23 /11/ 2020 والمصادق عليه بتاريخ 06 ديسمبر 2020.----------
- وبإقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.----------

نصـــــرح

تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح إمتياز في الشياع على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المبنية لفائدة :

السيد (ة): .----------

المولود (ة): ببلدية المدية بتاريخ /15، حسب شهادة ميلاده رقم الصادرة عن بلدية .----------

إبن (ة): و ----------

الساكن(ة): ببلدية بن شكاوة وسط – لاية المدية----------

الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ 2017/09/05 عن بلدية بن شكاو من جنسية جزائرية.----------

تعيين العقار والأملاك السطحية موضوع الإمتياز

- **الأرضية:** تمثل حصة 06\01 (من ضمن حصص متساوية في الشيوع) قطعة أرض مساحتها الاجمالية 23 هكتار 22 آر 50 سآر، حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد، الصادر عن مصالح مسح الأراضي بالمدية والتي تقع بلديـــة بن شكاو دائرة وزرة ولايــة المدية.----------

-**الأملاك السطحية:** تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذاالعقد..----------

الحدود :----------

- بالنسبة للقطعة رقم 08/03،مساحتها 04 هكتار 20 آر 00 سآر: ----------

من الشمال : طريق غير معبد----------

من الجنوب : المستثمرة الفلاحية الجماعية سي طحطوح رقم 05 ----------

من الشرق: طريق غير معبد----------

من الغرب :غـــابة ----------

- بالنسبة للقطعة رقم 08/04،مساحتها 01 هكتار 02 آر 50 سآر: ----------

من الشمال: غابة----------

من الجنوب : بقية أرض----------

من الشرق: المستثمرة الفلاحية الجماعية سي طحطوح رقم 05----------

من الغرب :غـــابة----------

- بالنسبة للقطعة رقم 08/05 الحاملة للحروف أ،ب،ج،مساحتها 18 هكتار00 آر 00 سآر

من الشمال : شعبة + المستثمرة الفلاحية الجماعية سي طحطوح رقم 08 ----------

من الجنوب : غابة + المستثمرة الفلاحية الجماعية سي طحطوح رقم 06.----------

من الشرق : غابة.----------

من الغرب : طريق ولائي رقم 138.----------

أصـــل الملـــكية

إن العقار محل الإمتياز ملـك للدولـة، كان موضـوع منـح حـق امتيـاز لفـائدة السيـد: " " المتنازل عن حقه في الامتياز، صاحب المستثمـرة الفلاحـيـة الجماعية المسمـــاة سي _قم بموجب عقد الامتياز رقم [illegible] المـؤرخ في 23 أوت 2011 المشهـر بالمحافظـــة العقاريـــة بالمديـــة بتاريخ 03 جويلية 2012 تحت رقم 32 حجم 358 ----------

الاستعمـــال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الإمتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولايمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أوتستغل في غير الغرض الموجهة إليه.----------

ثمن ومدة الامتياز

- يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع الأتاوي السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في5 رمضان عام 1431 الموافـق 15 أوت 2010 المشار إليـه أعلاه، من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالمديـــة عند تاريخ كل إستحقاق.----------

- الدور الثاني-

- تم تحديد قيمة: ستة و ثلاثون مليونا ستمائة و إثنان واربعون ألفا و خمسمائة وستة وسبعون دينارا جزائريا (36 642 576.00 دج)، والتي تمثل نسبة 60 % من القيمة التجارية للمستثمرة حسب تقرير التقويم رقم ق ت/09/المدية/2020 المذكور أعلاه.-----
- تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المعدلة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.----------
- يمنح الإمتياز للمدة المتبقية من عقد الامتياز رقم 442 المؤرخ في 23 أوت 2011 قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010 وكذا التعليمة رقم 4112 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 16 أفريل 2014 المشار إليهما أعلاه.----------

الشروط والتكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق15غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به
يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز.------
ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز، إلا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للمستفيد من الإمتياز أو لغيره.--------

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

- تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.----------

الإشهار العقاري

- يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بالمدية----------

المصاريف

- تم تسديد مبلغ قدره مئة و أربعة وعشرون ألفا و ستمائة و إثنان و أربعون دينارا جزائريا (124.642.00 دج) يمثل حقوق الكتابة والشهر العقاري لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالمدية بموجب وصل التسديد رقم 14 ص 05 حجم 216 بتاريخ 2020/02/07----------
- يعفى هذا العقد من حقوق التسجيل طبقا لأحكام المادة 280 من قانون التسجيل .-------

التصريح

- حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.---------
- هذا العقد يلغي ويحل محل العقد الاداري رقم المؤرخ في 23 أوت 2011 المشهر بالمحافظة العقارية بالمدية بتاريخ 03 جويلية 2012 تحت رقم 32 حجم 358 ، المتضمن منح حق الامتياز لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة سي رقم للعضو ".----------

- "هذا العقد يكون محل تعديل إحتمالي من أجل الأخذ بعين الإعتبار للوضعية الحقيقية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار، لاسيما من حيث الحدود والمساحة".---------

مشطبة على أنها ملغية:/
السطـــور الكاملـة:/
البيـــــــاض: /
كلمـــــــات:/
الأرقـــــــام:/

مديـرة أمـلاك الدولـة بالنيابة
لولايـة المديـة

مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية – المديـــــة.

التسجيل في: ....

الحقوق المحصلة: معفـى.

مفتش التسجيل : 3970450

إمضاء: م. بلعباس كيروس فيصة

أنا الموقع أسفله السيد : كيروس بشيرة.----------
مديـــرة أمـــلاك الدولة بالنيابة لولايـة المديـة.----------
أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة. ------
وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية، وغير مصابين بنقص في الأهلية المدنية أو المنع طبقا للمادة 65 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.----------

حرر بالمدية يوم: ..... 22 مارس 2021
مديرة أملاك الدولة بالنيابة لولاية المدية

- الدور الثالث و الأخير –

ملحق رقم 05: قرار يتضمن منح الامتياز على سبيل المطابقة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـة المديـة

مديرية المصالح الفلاحية

607

قرار رقم 473 مؤرخ في 2024 يتضمن منح الامتياز على سبيل المطابقة

(القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1444 الموافق لـ 29 نوفمبر سنة 2022 الذي يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها)

إن والـي ولايـة المديـة

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 04 فبراير سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي،
- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية، والمعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 31 أوت 2020 والمتضمن تعيين السيد جهيد موس واليا لولاية المدية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر 2021 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز،
- و بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1444 الموافق 29 نوفمبر سنة 2022، الذي يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها،
- وبناء على محضر المعاينة الميدانية رقم 59 المؤرخ في 2023/03/20
- وبناءا على محضر اجتماع اللجنة الولائية المكلفة بتحديد وكيفيات مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها المؤرخ في 2023/10/09 تحت رقم 4917.
- وبناءا على محضر الاجتماع رقم 855 المنعقد بتاريخ 2024/02/08 والمتضمن تحرير قرارات منح الامتياز على سبيل المطابقة الخاصة بالملفات المقبولة.
- وبناء على اقتراح من مدير المصالح الفلاحية لولاية المدية

1/2

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : يسلم قرار الامتياز على سبيل المطابقة للقطعة الأرضية إلى :

السيد:

المولود بتاريخ: 02/ 19 ببلدية الشهبونية ابن: و :

المتواجدة بالمكان المسمى : بلدية : الشهبونية دائرة : الشهبونية

المادة 2 : القطعة الأرضية التي تمت مطابقتها تقدر مساحتها بـ 16 هكتار 00 آر 00 سنتيار جزء القسمة المساحية رقم 11 ومجموعة الملكية رقم 01 و 02 ببلدية : الشهبونية

المادة 3: سيتم ضبط الحدود والمساحة والمراجع المسحية محل القرار بناءا على وثائق القياس المصادق عليها من طرف مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والمعدة من طرف خبراء عقاريين معتمدين استنادا على صور كروكي المرفقة بالملف القاعدي .

المادة 4 : القطعة الأرضية محل المطابقة، تسجل في سجل المستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المادة 5 : يكلف الأمين العام للولاية ومدير التنظيم والشؤون العامة ومدير المصالح الفلاحية للولاية ومدير أملاك الدولة للولاية ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، رئيس دائرة الشهبونية ورئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الشهبونية ،كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في مدونة القرارات الإدارية للولاية.

الوالـــــي

القرار رقم ..473.. المؤرخ في .....

يتضمن منح الامتياز على سبيل المطابقة للسيد :

يعقوبي صحبي بن جلول ببلدية الشهبونية

ملحق رقم 06: عقد امتياز على سبيل المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة إع نموذج رقم 6

6

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية المدية

إجراء إشهار عقاري

إيداع	في: 08 ماي 2024	رسم
حجم: 26 رقم: 530	مجلد: 384 رقم: 41	مجانا

إطار مخصص للمحافظ العقاري بقصر البخاري	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية: الشهبونية	قسم: 11 م. م رقم: 06، 08.

مديرية أملاك الدولة لولاية المدية

عقد إمتياز على سبيل المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022)

رقم ـ من سجل العقود الإدارية لسنة 2024

العدد 597 من السجل الخاص للأملاك

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، المعدل والمتمم.----
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم. -----
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية. -
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي. ----------
-وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
-وبمقتضى المرسوم التنفيذي 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن جرد الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.---
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 04 نوفمبر سنة 2021 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز.----------
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة. ----------
- وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1444 الموافق 29 نوفمبر سنة 2022، الذي يحدد كيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها

ـ الدور الأول ـ

18

- وبناءا على القرار الولائي رقم 473 المؤرخ في 28 فيفري 2024، المتضمن منح الامتياز على سبيل المطابقة لفائدة السيد "[illegible]". ----------
- وبناءا على دفتر الشروط رقم **26380170024** المؤرخ في 24 مارس 2024. -------
- وبناءا على اقتراح من مدير المصالح الفلاحية لولاية المدية. ----------

نصـــــرح

تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح الامتياز على سبيل المطابقة على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المبنية لفائدة:
السيد(ة): [illegible]، المولود(ة) ببلدية الشهبونيـــة (المدية) بتاريخ: 1983/02/12، حسب شهادة الميـــلاد رقم [illegible] الصادرة عن بلديـة الشهبونية (المدية)، الساكن(ة) بمنطقة السكومـة بلدية الشهبونية (المدية)، الحامل(ة) لـــرقم التعريف الوطني ([illegible])،حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم [illegible] الصادرة عن بلدية الشهبونية (المدية) بتاريخ 2018/06/17 ، من جنسية جزائرية.-------

تعيين العقار والأملاك السطحية موضوع الإمتياز

الأرضية : تمثل قطعتي أرض فلاحية كائنة ببلدية الشهبونية دائرة الشهبونية ولاية المدية مساحتها الإجمالية: 16 هكتار 12 آر 46 سآر وهي مفصلة كالتالي:-------- ----
-القطعة الأولى مساحتها:13 هكتار 58 آر 31 سآر تحمل مجموعة ملكية رقم 06 من القسم 11 المنبثقة عن مجموعة الملكية رقم 01 من القسم 11.----------
-القطعة الثانية مساحتها: 02 هكتار 54 آر 15 سآر تحمل مجموعة ملكية رقم 08 من القسم 11 المنبثقة عن مجموعة الملكية رقم 02 من القسم 11.----------
وهذا حسب وثيقتي القياس المرفقة بأصل هـذا العقـد والمعدة من طرف المهندس الخبير العقاري "طجروني بلال" الوثيقة الأولى بتاريخ 2023/12/10 تحت رقم 008 والوثيقة الثانية بتاريخ 2024/02/08 تحت رقم 007 والمصادق عليهما من طرف مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية المدية بتاريخ 2024/03/17 تحت الرقم 85. ---------
الأملاك السطحية: تتكون من الأملاك المبينة في المادة 03 من دفتر الشروط. ----------

أصل الملكيـة

إن العقار محل الإمتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الإجراء الأول لشهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري المشهر بتاريخ 2016/02/14
-حجم 02 تربيعة 921، والمنشأ لها دفتر عقاري رقم 10 المسلم بتاريخ 2016/10/11
-حجم 02 تربيعة 922، والمنشأ لها دفتر عقاري رقم 10 المسلم بتاريخ 2016/10/11

الاستعمال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه.----------

ثمن ومدة الإمتياز

- يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليهـا بالمـادة 17 مـن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1444 الموافق 29 نوفمبر سنة 2022 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولـة بقصـر البخاري ابتداءا من تاريخ توقيع عقد الامتياز وعند تاريخ كل استحقـاق. -
- تحدد هذه الإتاوة طبقا للتشريع المعمول به.----------
- يمنح الامتياز لمدة (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 04 من دفتر الشروط. ----------

الشروط والتكاليف

- يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز. -------
- ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز، إلا إذا تنزع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره. ----------

فسخ الامتياز

يتم الفسخ الإداري لعقد الامتياز : ----------
- بمبادرة من الإدارة عند عدم احترام المستفيد من قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة لالتزاماته أو الاخلال ببند من بنود دفتر الشروط، لا سيما تلك المذكورة في المواد 06، 08 و10 منه بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ----------
- بطلب الفسخ المسبق للامتياز من طرف المعني بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة واحدة على الأقل. ----------

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتقاعد طبقا لأحكام القانون المدني. ----------

الاشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا . ----------

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه. ----------

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة. ----------

التسجيل

سجل بمفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية بالمدية : **مجانا.**

التسجيل في: 23 أفريل 2024

حسب الوصل رقم: 07 ص 37 حجم 49

الاشهاد

مدير أملاك الدولة لولاية المدية يشهد أن النسخة الحالية هي صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على التأشيرة، كما يشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية. ----------

حرر بالمدية يوم: 24 أفريل 2024

مدير أملاك الدولة لولاية المدية

-الدور الثاني والأخير-

قائمة
المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

اولا: النصوص التشريعية والتنظيمية

أ – الدساتير:

1. دستور 2020 ، جريدة رسمية عدد 82 ، لسنة 2020.

ب-القوانين:

1-قانون 19/87 مؤرخ في 1987/12/08 ، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم جريدة رسمية عدد 50 لسنة 1987(ملغى)

2- قانون 01/88 مؤرخ في 12 جانفي 1988 ، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، جريدة رسمية عدد 02 لسنة 1988 (ملغى جزئيا) .

3-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري (المعدل والمتمم) ،جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990.

4- القانون رقم 87/96 المؤرخ في1996/02/24،يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، لسنة 1996 (المعدل والمتمم) بالمرسوم التنفيذي رقم 09/ 339 المؤرخ في 2009/10/22 ، جريدة رسمية العدد 61 لسنة 2009 .

5- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، والمتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية (المعدل والمتمم) بموجب القانون 13/22 المؤرخ في 2022/07/12 ، جريدة رسمية عدد 48 لسنة 2022.

6-قانون رقم 16/08 مؤرخ في 2008/08/03 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 ، لسنة 2008 .

7-قانون رقم 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، جريدة رسمية عدد 46 ، لسنة 2010.

ج-الأوامر:

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.

د-المرسيم

- المراسيم التنفيذية

1.المرسوم التنفيذي رقم 95/63 المؤرخ في 1963/03/22، المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية الشاغرة ، جريدة رسمية عدد 17 لسنة 1963.

2.المرسوم التنفيذي 90-51 مؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 المؤرخ في 1978/12/08 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية عدد 06، لسنة 1990.

3.المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 ، يحدد كيفيات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،جريدة رسمية عدد 83 ،لسنة 1997 (المعدل والمتمم) بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98 ، لسنة 1989. (ملغى)

4.المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 ،جريدة رسمية عدد 61 لسنة 2009 ،(يعدل ويتمم) المرسوم التنفيذي 96/87 المؤرخ في 1996/02/24،المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1996.

5.المرسوم التنفيذي 326/10 مؤرخ في 2010/12/23 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة جريدة رسمية عدد 79 ، لسنة 2010.

6.المرسوم التنفيذي 265/20 ، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، الصادر في 2020/09/22 ، جريدة رسمية عدد 57 لسنة 2020.

7.المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المؤرخ في 2021/11/04 ، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز ، جريدة رسمية عدد 85 لسنة 2021

8.المرسوم التنفيذي رقم 24-55 مؤرخ في 23 جانفي 2024 ،(يعدل ويتمم)المرسوم التنفيذي 21-432 لسنة 2021 ، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز ، جريدة الرسمية العدد 04 لسنة 2023.

هـ - القرارات الوزارية

1.القرار الوزاري مؤرخ في 1992/09/13 ، جريدة رسمية ،عدد 86، لسنة 1992.

2.القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11-1-2012، يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين للامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة، جريدة رسمية عدد 44 ،لسنة 2013.

3.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في2015/11/18 ،جريدة رسمية عدد 03، لسنة 2016.

4.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 ماي 2021 ، يحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، جريدة رسمية عدد 54 لسنة 2021 .

5.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 ، يحدد إجراءات منح المحيطات في إطار الامتياز ، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 2022.

6.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 الذي يحدد كيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها ، جريدة رسمية عدد 02 لسنة 2023.

و- المناشير الوزارية

1.المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 ، المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

2.المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 ، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

3.المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 2018/07/18 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

ز- التعليمات والمذكرات الادارية

- التعليمات

1.تعليمة رقم 06 مؤرخة في2011/09/11 تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية ، صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الوطنية.

2.رقم 654 مؤرخة في 2012/09/11 تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الوطنية.

3.تعليمة رقم 1809 مؤرخة في 2017/12/05 تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الوطنية.

- المذكرات

1. مذكرة رقم 10144 المؤرخة في 2012/10/09 تتعلق بموضوع منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

2.المذكرة رقم 4858 المؤرخة في 2014/05/05 تتعلق بمنح الامتياز في إطار القانون 10-03 ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

3.المذكرة رقم 5006 مؤرخة في 2014/05/13 تتعلق بتحصيل الاتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ثانيا / الكتب:

1.بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ،الجزائر سنة 2001 .

2.عمار عوابدي ،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري نظرية الدعوى الإدارية ،الجزء الثاني ،الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2004 .

3.الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر، سنة 2005.

4.مسعود شيهوب ،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الطبعة الرابعة ،الساحة المركزية بن عكنون ، الجزائر ،سنة 2005.

5.كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الطبعة الثالثة ، دار هومة الجزائر ، سنة 2013.

6.جديلي نوال ،استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري ،الطبعة الأولى، المثقف للنشر والتوزيع، باتنة الجزائر ،سنة 2023.

ثالثا/ الاطروحات والرسائل الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه:

1.الوافي فيصل ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، أطروحة دكتورة في العلوم ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ،سنة 2006.

2.سلطاني عبد العظيم ، الرقابة على الاراضي الفلاحية والعمرانية واثرها في حماية البيئة في الجزائر ، اطروحة دكتورة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة باتنة ، سنة 2018/2017

3.جيلالي بلحاج ، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتورة علوم في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، سنة 2021.

4.آسيا أوراغ ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة باتنة1 ،سنة 2022.

ب- مذكرات الماجستير:

1. محمد رشيد جراية ، الصحراء الجزائرية خلال العصر الحجري الحدث ، 6100 – 1000 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التاريخ القديم ، تاريخ الحضارات القديمة ، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية ، جامعة منتوري قسنطينة ، الجزائر ،سنة 2007-2008.
2. سامية عامر، عقد الامتياز وفقا لقانون03/10 ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة البليدة ،سنة 2012 .
3. بريك الزوبير ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2014-2015

ج ـ مذكرات الماستر

4. حمد طواهري، ، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في ظل القانون السابق رقم 83-18 مذكرة نيل شهادة الماستر حقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسة جامعة زيان عاشور، الجلفة ، 2017.
5. رشيدة بن عبد الله، دعوى إلغاء قرارات نزع الملكية على ضوء التشريع الجزائري مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ،سنة 2018.
6. وردة بن داود ،عتيقة بلقاسم، رقابة الديوان الوطني للاراضي الفلاحية على العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، جامعة يحي فارس بالمدية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2018/ 2019
7. وصفان وحيدة ،توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون الامتياز الفلاحي رقم 10-03،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد بوضياف ، المسيلة الجزائر،سنة 2020.

8. نوال دريد ،دورالديوان الوطني في مجال عقود الامتياز الفلاحي، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2023/2022 .
9. آمال زمال ، التاطير القانوني للزراعة الصناعية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2022 – 2023 .

رابعا: المحاضرات:

1. نوال جديلي ، محاضرات في مقياس العقار الفلاحي ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الدكتور يحيى فارس ، المدية ،سنة 2023.

خامسا :المقالات العلمية والمداخلات

أ - المقالات

1.دغيش احمد ، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الأضرار به ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 03 ، جامعة بشار، سبتمبر 2014 .

2. بوربعة كتولامية ، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ،عدد 01 ،تيزي وزو ،سنة 2016 .

3.عايدة مصطفاوي ، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية ، مجلة البحوث والدراسات القانونية ، العدد 11،جامعة البليدة -2- ،سنة 2017.

4.حنان بومجان ،المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13 ،جامعة باجي مختار عنابة ،سنة 2017

5.سفيان ذبيح ، "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي"، مجلة صوت القانون، جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة، المجلد 06 ، العدد 01 ، سنة 2019.

6.بلحاج جيلالي ، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون 03/10 ،المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة- ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية ، المجلد 05 ، العدد 01 ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، سنة 2019.

7.راشدي حدهوم دليلة ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من حق دائم الى حق مؤقت ، مجلة القانون والعلوم السياسية ،المجلد 06، العدد 02،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة وهران 2 ، الجزائر، سنة 2020.

8.جيدل كريمة، تحويل حق الانتفاع الى حق امتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية، مجلة المعيار، جامعة المدية ، المجلد 12 العدد01،سنة 2021.

9.نصيرة تواتي ،حماية استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة ،مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 01 ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية الجزائر، سنة 2021.

10.قاسي نجاة ،صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الوردة على العقار الفلاحي ، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة ، جامعة يحي فارس بالمدية ،مجلد 07، عدد 01 ،سنة 2021 .

11.سايح عبد القادر، حميدة جميلة ،النظام القانوني لاستثمار الأراضي التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، المجلد 05،العدد 01 ، ، سنة 2022.

12.بودربالة محمد الصالح، قتال محمد، عقد الإمتياز ودوره في حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مجلة القانون والعلوم السياسية ،المجلد09 ، العدد 02 ، جامعة تمنراست ، الجزائر، سنة 2023.

13.سعيد مبروكي ، دور عقد الامتياز في استغلال العقار الفلاحي،مجلة الباحث للدراسات الاكادمية، المجلد 10،العدد 02 ،سنة 2023.

14.قاشي علال، عبد الحليم بوشكيوة، استصلاح الأراضي الصحراوية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة الدراسات القانونية ،المجلد 09، العدد 02، جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر ،سنة 2023.

15.لعشاش محمد ، القواعد الجديدة لاستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز ،مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 10،العدد02، سنة 2023.

16.بودربالة محمد الصالح، قتال محمد، عقد الإمتياز ودوره في حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مجلة القانون والعلوم السياسية ،المجلد09 ، العدد 02 ،جامعة تمنراست ، الجزائر، سنة 2023.

17.علاوي لخضر، بوشنافة جمال، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي 432/21،دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية،العدد01، مجلد 08 جامعة يحي فارس المدية ،سنة 2024.

18.بلقاسم ساهي ،منح حق الامتياز الفلاحي على سبيل المطابقة في التشريع الجزائري ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11 ،العدد 01 ،جامعة سوق أهراس ،سنة 2024.

ب: المداخلات

1.محمدي روابحي، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مجلس الدولة ، الجزائر، يومي 08 و09 نوفمبر 2015.

سادسا : مواقع الانترنت

1. سيف الدين قداش، زراعات استراتيجية ..رؤية متكاملة ، جريدة الشعب، نشر بتاريخ 2024/04/23 ،في الرابطhttps//www.ech.chaab.com.dz، تاريخ الاطلاع 2024/04/23 على الساعة 20:24.

2.وكالة الأنباء الجزائرية ، حفر الأبار، تاريخ النشر 2024/11/13 في الرابط aps.dz/ar/economie/154704، تاريخ الاطلاع 2024/04/23 على الساعة 16:23.

3.ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي، على الموقع :odas.madr.gov.dz/ar، تاريخ الاطلاع: 2024/04/23 على الساعة 21:00.

فهـرس المحتويات

فهـرس المحتويات:

شكر وعرفان ..... -

اهداء ..... -

اهداء ..... -

مقـدمـة: 1

الفصل الأول:

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحيةعلى العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصـــة للدولة

تمهيد 6

المبحث الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10 7

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية 7

الفرع الأول : مفهوم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية 8

أولا : تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعلاقته بمختلف الهيئات ذات الصلة..... 8

ثانيا : الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية..... 9

ثالثا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتنظيمه الإداري 10

الفرع الثاني: القضاء المختص بالنظرفي المنازعات التي يثيرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 12

أولا : اختصاص القضاء العادي 12

ثانيا : اختصاص القضاء الإداري..... 13

المطلب الثاني: نطاق رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال عقد الامتياز في ظل القانون 03/10..... 14

الفرع الأول: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز 15

أولا: إجراءات إيداع الملف..... 15

ثانيا: دراسة الملف..... 16

ثالثا: إشكالات تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز..... 17

رابعا : عدم إيداع ملف التحويل في الآجال القانونية 21

خامسا: إصدار عقد الامتياز 23

الفرع الثاني: الرقابة الميدانية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال الأراضي الفلاحية... 24

أولا :ممارسة سلطة الحلول..... 24

ثانيا : مراقبة التصرفات القانونية والمادية الواردة على حق الامتياز..... 25

ثانيا: رقابة الديوان على تنفيذ المستثمرين أصحاب الامتياز لالتزاماتهم..... 30

الفرع الثالث: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحي في توقيع العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته..... 33

المبحث الثاني : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29..... 35

المطلب الأول :دور الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في التسيير في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29..... 36

الفرع الأول : دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في التسيير في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 36

أولا : كيفية منح الأراضي للاستصلاح في إطار عقد الامتياز 36

ثانيا : دراسة الملفات 37

ثالثا : منح عقد الامتياز 38

الفرع الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في التسيير في ظل القرار المؤرخ في 2022/11/29 39

أولا: إيداع الملف 40

ثانيا: دراسة الملفات 42

ثالثا: منح الإمتياز..... 43

المطلب الثاني : دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة في ظل المرسوم التنفيـــــذي 21-432 و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 44

الفرع الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 432/21 المعدل والمتمم..... 45

الفرع الثاني: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 47

خلاصة الفصل الأول 49

الفصل الثاني:

رقابة ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

تمهيد 52

المبحث الأول :الإطار المفاهيمي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية..... 53

المطلب الأول: مفهوم ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية..... 53

الفرع الأول : تعريف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وطبيعته القانونية 53

أولا: تعريف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية 53

ثانيا : الطبيعة القانونية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالاراضي الصحراوية..... 54

الفرع الثاني: أهمية ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية 54

أولا: أهمية الديوان في تحقيق الأمن الغذائي..... 54

ثانيا:أهمية الديوان في تطوير الاقتصاد الوطني 55

المطلب الثاني : التنظيم الداخلي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وصلاحياته. 56

أولا: مجلس الإدارة..... 56

ثانيا : المدير العام للديوان 57

ثالثا: لجنة الخبرة والتقييم التقني..... 58

رابعا: الشباك الوحيد 59

الفرع الثالث : مهام وصلاحيات ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراض الصحراوية 59

المبحث الثاني: نطاق رقابة ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية على استغلال الأراضي الصحراوية 63

المطلب الأول : الرقابة على منح الامتياز في إطار الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي 20-265 و المرسوم التنفيذي 21-432 63
الفرع الأول : رقابة ديوان تنمية الزراعة الصناعية على إجراءات منح الامتياز في إطار الاستصلاح 63
الفرع الثاني: الرقابة الميدانية لديوان تنمية الزراعة الصناعية على استغلال الأراضي الصحراوية .. 66
أولا :مراقبة الحقوق والتصرفات الواردة على حق الامتياز في إطار الاستصلاح 66
ثانيا: رقابة الديوان على تنفيذ المستثمرين أصحاب الامتياز لالتزاماتهم..... 68
المطلب الثاني :دور الديوان في فسخ عقد الامتياز والمنازعات التي يثيرها 72
الفرع الأول : دور الديوان في فسخ عقد الامتياز والأثار المترتبة عنه..... 72
أولا: دور الديوان في فسخ عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته 72
ثانيا: الاثار المترتبة عن فسخ عقد الامتياز 74
الفرع الثاني : المنازعات التي يثيرها ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية 75
أولا: اختصاص جهة القضاء العادي..... 75
1- المنازعات المترتبة عن عقد الشراكة 76
2 - منازعة عدم تسديد الإتاوة..... 76
ثانيا : اختصاص جهة القضاء الإداري..... 77
1- دعوى إلغاء قرار الوالي لرفض الامتياز 77
2 - المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية 78
ملخص الفصل الثاني..... 80
خاتمة 82
الملاحق..... 85
قائمة المصادر والمراجع 107
فهـرس المحتويات..... 116

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول :..بونياوي فتيحة.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :..184148240..الصادرة بتاريخ :2019.04.25

الطالب الثاني :...من عاد عبرون.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :.....الصادرة بتاريخ :.....

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية – قسم الحقوق – تخصص :...قانون عقاري...

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : .....

.....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ :.....

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الثاني