وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعـــة يحي فارس بالمديـــة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

تنظيم الاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري .

إعداد الطالبة : زبيش مليكة

تحت إشراف الأستاذ: لعريط لمين

أعضاء لجنة المناقشة:

د/ هتشان آسية ..... رئيسا

د/ لعريط لمين ..... مشرفا

د/ جديلي نوال ..... مناقشا

السنة الجامعية: 2021-2022.


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر

من جعل الحمد فاتحة النعم جعلها الله فاتحة المزيد

الحمد لله الذي هدانا لهذا وماكنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

الحمد لله ذو الفضل والمنة، أحمد الله العلي الحكيم الذي وفقني لإتمام هذه المذكرة ويسر لي مسيرتي ورزقني القوة فالشكر لك ربي بكرة وأصيلا

و أتقدم بجزيل الشكر و الامتنان العظيم والتقدير للد كتور المشرف المحترم لعريط لمين الذي كان عونا لي في السير السديد لمذكرتي من خلال مواظبته الدائمة على حسن إرشادي وتوجيهي والذي منحني من وقته الشئ الكثير رغم مسؤولياته وانشغالاته العديدة،هذا ما ساعدني على إنجار عملي المتواضع، كما لا يفوتني أن أشكر لجنة المناقشة الموقرة التي قبلت مناقشة هذا العمل المتواضع

كما وأتوجه بالشكر أيضا إلى كافة عمال مكتبة كلية الحقوق بجامعة يحيى فارس ، وكل الطاقم الإداري من مسؤولين وموظفين، على رأسهم عميد الكلية السيد :أروان و رئيس القسم السيد: غياطو

وفي الأخير أتقدم بأسمى عبارات الشكر لكل من قدم يد العون لي من قريب أو من بعيد.

إهداء

أهدي عملي المتواضع هذا إلى سر وجودي وعزي وفخري إلى من كان لهما الفضل في تعليمي والدي الكريمين أطال الله بعمرهما

إلى من قال فيه رب الكون بعد بسم الله الرحمان الرحيم{سنشد عضدك بأخيك}،إلى مأمني وقوتي إلى الذي لم ولن يخذلني إلى من رافقني طوال مساري التعليمي ناصحا ومرشدا إلى من دعمني ماديا ومعنويا إلى أخي الأكبر طاهر.

إلى عزوتي أشقائي الغوالي جمال رضوان منور.

إلى كتفي الثابت عند الانهيار وسندي عند التعب إلى شقيقة الروح إلى قطعة من أمي إلى من اجتمعت فيها صفات المحبة إلى أختي الغالية فاطمة.

إلى الكتاكيت إشراق، محمد سامي، محمد جمال

إلى صديقة صدوقة صادقة، إلى حافظة الود والعشرة إلى الوفية إلى من أثبتت المواقف معدنها إلى عزيزتي خديجة،إلى صديقاتي فضيلة و فتيحة وهدى

إلى كل من في قلبه ذرة حب لي، إلى كل أساتذة ودكاترة كليتي إلى كل باحث و طالب علم،خصوصا طلبة الحقوق بجميع التخصصات .

إلى كل فلاح مكافح

وفي الأخير إلى كل من يعرف عائلة زبيش

مقدمة

مقدمة

إن من بين أهم استراتيجيات تحقيق التنمية الاقتصادية هو تحقيق الاكتفاء الذاتي في القطاع الفلاحي،والذي تُعول عليه الدولة ،خاصة في أراضي الجنوب الكبير،أي المناطق الصحراوية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،لكونها تتمتع بمؤهلات ومقومات كبيرة من حيث المساحة الشاسعة والموارد المائية.

سن المشرع الجزائري في مجال العقار الفلاحي عدة قوانين وهذا من أجل بعث قطاع الفلاحة خاصة في المناطق الصحراوية للوطن ،والتي تحتوي على عوائق عديدة تحد من إمكانية استغلالها فلاحيا،ولذا أوجد المشرع الجزائري آليات قانونية تفيد في إحياء هذه المناطق و جعلها مناطق ذات قدرات أكثر نجاعة في القطاع الفلاحي ،وهذا بغية منه في الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي الصحراوية ،من خلال نظام قانوني يمكن من خلاله تنمية هذه المناطق ،فكلما كان الجانب الفلاحي غنيا فيها كلما انعكس هذا على المجالات الأخرى كالمجال الاقتصادي والصناعي.

إن معنى الاستغلال في المجال الفلاحي للأراضي الصحراوية يكمن في تقنية الاستصلاح التي تُعنى بها هذه الأراضي ،وهذه التقنية لم يكن المشرع الجزائري أول من استحدثها بل تعود جذورها إلى الشريعة الإسلامية .

وتبرز أهمية موضوع الاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية في النقاط التالية:

_ أهمية اقتصادية تتمثل في رفع الإنتاج الفلاحي الزراعي و هذا ما يسعى إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي وتحقيق الأمن الغذائي.

_اتساع المساحات الفلاحية القابلة للاستثمار.

_خلق مشاريع استثمارية في المجال الفلاحي .

_النهوض بالاقتصاد الوطني والتقليل من نسبة الواردات والاستيراد.

ـ أهمية إجتماعية بخلق مناصب شغل والتقليل من نسبة البطالة.

أما عن الأسباب التي كانت دافعا لاختيار الموضوع ،فمنها أسباب ذاتية تتمثل في طبيعة التخصص الذي أدرسه تخصص القانون العقاري بالإضافة إلى الرغبة في تناول هذا الجانب في إطار المجال الفلاحي .

أما عن الأسباب الموضوعية فتتمثل فيما يلي:

ـ جدة الموضوع حيث أضاف المشرع الجزائري منظومة قانونية تنظم الاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية في التشريع الجزائري.

_قضية الاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية أصبح موضوع قيد التطبيق وذا أهمية في الإنتاج الفلاحي .

_الأهمية الإستراتيجية التي يحققها مجال استغلال الأراضي الصحراوية.

ويرمي موضوع الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف تنصب أساسا على بيان طرق الاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية وبيان إطارها القانوني.

وفي سبيل تحقيق هذه الأهداف فإننا نطرح الإشكالية الآتية:

كيف نظم المشرع الجزائري الاستصلاح كآلية للاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية ؟

ولدراسة هذه الإشكالية والإجابة عليها تم الإعتماد على المنهج الوصفي من خلال معرفة مفهوم الاستصلاح وشروطه وإجراءاته وكذا المنهج التحليلي وهذا من خلال تحليل وشرح بعض النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية التي تتعلق بالموضوع .

وبهدف معالجة الموضوع فقد تم تقسيم البحث إلى فصلين،حيث تم لتطرق في الفصل الأول إلى الاستصلاح المكسب للملكية كآلية للاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية سواء في إطار القانون 83-18 أو في إطار المرسوم التنفيذي92-289.

أما الفصل الثاني فتم التطرق فيه إلى الاستصلاح في إطار الامتياز كآلية للاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية.

الفصل الأول :

الاستصلاح المكسب للملكية كآلية للاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية

الفصل الأول :

الاستصلاح المكسب للملكية كآلية للاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية

إن مبدأ أو فكرة استصلاح الأراضي للتملك ليست وليدة فكر التشريع الجزائري ولم يكن السباق إليها وإنما ترجع جذورها ومنبتها الأول إلى الشريعة الإسلامية الغراء التي جاءت بمفهوم الإحياء ومفهوم الإحياء هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق و استخراج الماء وتهيئة التربة[1]،حيث استحدث المشرع الجزائري آلية الاستصلاح الزراعي لاكتساب الملكية على الأراضي الفلاحية شأنه في ذلك شأن بعض التشريعات الأخرى التي كان هذا النظام ساريا فيها وذلك في المساحات الصحراوية القابلة للاستصلاح، وهذا قصد تهيئتها للفلاحة واستغلالها فلاحيا .

وعليه يتضمن هذا الفصل نظام الاستصلاح في التشريع الجزائري وذلك وفق القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية [2]،الذي يعتبر البادرة الأولى كأول نص قانوني في الجزائر المستقلة يكرس مبدأ الاستصلاح (المبحث الأول)،وبعد ذلك نتطرق لنظام الاستصلاح حسب المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كيفيات اكتسابها[3] (المبحث الثاني).

[1]- ليلي زروقي ،عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2018 ،ص125

[2]- القانون رقم83-18المؤرخ في1983/08/13 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،الجريدة الرسمية العدد34،سنة1983.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في1992/06/06،يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها،جريدة رسمية عدد55 لسنة 1992.

المبحث الأول : نظام استصلاح الأراضي الصحراوية في ظل القانون 83-18

يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد المتعلقة باكتساب الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة [1]،كما استثنى من مجال تطبيقه الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الصندوق الوطني للثورة الزراعية [2] وباستقراء المادة 04 من القانون المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية [3]، نجد نصها على أنه " تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة أو الواقعة في المناطق الصحراوية لتعميرها واستصلاح أراضيها وذلك لتحقيق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية والاكتفاء الذاتي من الناحية الغذائية [4].

ومن هذا المنطلق يتم التطرق إلى تعريف الاستصلاح في المطلب الأول،لننتقل إلى شروطه في المطلب الثاني،وصولا إلى إجراءاته في المطلب الثالث.

المطلب لأول : تعريف الاستصلاح وفق القانون 83-18

أخذ المشرع الجزائري بنظام الاستصلاح وهذا بموجب القانون رقم : 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم : 83-724 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18[5]، كما صدر في هذا الإطار أيضا المنشور المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18 ليشرح ويبين كيفية تطبيق أحكام القانون 83-18 والمرسوم التنفيذي رقم : 83-724 ، وتبعا لهذا قدم المشرع الجزائري تعريفا للاستصلاح في القانون الإطار رقم : 83-18 في المادة الثامنة الفقرة الأولى منه بنصها على أنه " يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل

[1]- المادة الأولى من القانون 83-18،المرجع السابق.

[2] - مادة 02 من نفس القانون .

[3]-المادة 04 من نفس القانون.

[4]- يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ،الجزائر 2001 ، ص30.

[5]- المرسوم التنفيذي 83-724 المؤرخ في10 ديسمبر سنة 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18المؤرخ في 13 أوت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1983.

من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال " [1]، وباستقراء هذه المادة يفهم أنا الاستصلاح هو طريقة استثمارية [2]،تجيزها الدولة لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام العام التعاوني يشرط أن يكونوا ذوي جنسية جزائرية[3]،قصد تملك الأراضي في إطار الاستصلاح والاستفادة منها .

كما يمكن أن يرفق استصلاح الأراضي بإنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصص للمزارع وعائلته وبنايات الاستغلال وكل ملحق عادي في مزرعة [4].

وما كان اعتماد المشرع الجزائري لهذا النظام إلا لعدة أسباب منها على سبيل الخصوص تشجيع المواطنين على استصلاح الأراضي واستغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الزراعية خصوصا [5]، بالإضافة إلى تشجيع الملكية الفردية والعمل على توسيع نطاقها ، إذ يكون لكل مواطن استصلح أرضا فلاحية تصبح ملكا خالصا له [6]،هذا إلى جانب وجود أراضي صحراوية شاسعة المساحة قابلة للفلاحة حيث يمتد المجال الصحراوي فوق مساحة تفوق نسبة 79% من المساحة الإجمالية المقدرة ب 238,2 مليون هكتار [7].

المطلب الثاني : شروط استصلاح الأراضي الصحراوية وفق القانون 83-18

لتملك الأراضي الصحراوية عن طريق الاستصلاح ،لا بد من توافر شروط محددة يمكن استخلاصها من خلال استقراء القانون الخاص بالاستصلاح والمرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في

[1]- المادة 08 من القانون 83-18،المرجع السابق .

[2]- البشير دينار طه ، الاليات القانونية لاستثمار العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ، قانون خاص ، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم،2019- 2020،ص 10.

[3]- المادة 03 من القانون 83-18 ،المرجع السابق .

[4] - المادة 09 من نفس القانون.

[5]- عبد العزيز محمودي، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادي، بغدادي، الجزائر، 2009 ،ص97 .

[6]- عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، 1988، ص 59.

[7]- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، الجزائر، الجزائر، 2009 ، ص 112.

1983/12/10 الذي يحدد كيفيات تطبيق هذا القانون،يتضح أن هناك شروط تتعلق بالأرض محل الاستصلاح (الفرع الأول) وشروط تتعلق بالشخص المستصلح (الفرع الثاني) كما يلي :

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح

اشترط المشرع الجزائري أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة[1] ، ويقصد بالأراضي الصحراوية تلك الأراضي التي تقع في منطقة تقل فيها نسبة الأمطار عن 100 ملم [2] ، وكذا الأراضي غير المخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح[3]، ليس ذلك فقط بل واشترط أيضا ألا تكون هذه الأراضي تابعة لنظام التسيير الذاتي أو الصندوق الوطني للثورة الزراعية وهذا ما أكدته المادة الثانية من القانون 83-18 باستبعادها لها [4].

وبهذا فإن الأراضي التي تكون موضوع الاستصلاح هي الأراضي التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ،كما استثنى المشرع الأراضي التي نص عليها المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحة ، ونذكر منها الأراضي التابعة للأملاك الغابية والأراضي الواقعة في المحيط العمراني**... »** وعليه فإن مشروع الاستصلاح اشترط المشرع ألا يكون مطبقا مجاله فيها [5].

بل يكون تطبيق مجال هذه العملية وفق القانون 83-18 في الأراضي الصحراوية التابعة للملكية العامة، والأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة[6].

[1]- المادة 04 من القانون 83-18، المرجع السابق.

[2]- المادة 18 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة1990.

[3]- ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص125.

[4] - المادة 02 من القانون 83-18 المرجع السابق.

[5]- دينار طه البشير ، المرجع السابق، ص 14 .

[6]- توفيق عياد، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق استصلاح الأراضي ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية،2011-2012، ص15.

مع الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي 83-724 يستلزم عند عملية تحديد مواقع الاستصلاح ، عدم المساس بأحكام المادتين الثانية والرابعة من القانون رقم 83-18[1]،كما يجب ألا تكون تلك الأرض من الأراضي التي قد استصلحتها الدولة ، بمعنى أنه يستلسزم أن تستصلح الأرض الصحراوية لأول مرة من طرف المستصلح [2].

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالمستصلح

إن شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية هو أول شرط اعتمده المشرع ، هذا ما جاءت به المادة 03 من القانون رقم 83-18 التي نصت على أنه لكل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني وجزائري الجنسية ،يجوز له أن يمتلك أرضا فلاحية وذلك عن طريق الاستصلاح[3]،وعليه لقد بينت هذه المادة الأشخاص الذين يجوز لهم انتهاج برنامج الاستصلاح لتملك الأراضي الفلاحية ،ليتسنى لكل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية ذلك بشرط أن تكون جنسيته جزائرية،وكل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ذو جنسية جزائرية أيضا وهنا حددت جنسية الشخص المعنوي وليس جنسية الأعضاء وبالتالي لا يسمح للأجانب بتملك الأراضي عن طريق الاستصلاح[4]، وكشرط ثاني ألزم المشرع الجزائري التعهد بإنجاز مشروع الاستصلاح خلال خمس 05 سنوات على الأكثر وبناءا على ماجاء في المادة 11 من القانون السابق الذكر بنصها على "تمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء القوة القاهرة[5]، وبهذا يكون إلزاما على المستصلح القيام بعملية الاستصلاح والتهيئة ،ويقصد بالتهيئة في المادة السادسة منه بأنها إقامة هياكل أساسية للسكن والاستغلال أو التجهيز العمومي [6]،كما أنه وفقا لما نصت عليه المادة الثامنة (8)والتاسعة (9) من

[1]- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724 ،المرجع السابق.

[2]- بلقاسم ساهي ،"البعد الاقتصادي لاستصلاح الأراضي الصحراوية في الجزائر في ظل القانون 83-18"،مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية،العدد 4 ، 2020، ص 5 .

[3]- المادة 03 من القانون 83-18، المرجع السابق.

[4]- حورية فراح، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين كسب الملكية ومنح حق الامتياز،مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2008/2007،ص25.

[5]- المادة 11 من القانون 83-18 ، المرجع السابق(القوة القاهرة:لم يعرف المشرع الجزائري القوة القاهرة في القانون القانون المدني وإنما أشار إليها كسبب أجنبي معفى من المسؤولية حيث نصت عليها المادة 125من القانون المدني الجزائري.)

[6]- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 83-724 ، المرجع السابق.

القانون 83-18 وجب على المستصلح انتهاج وإتباع عملية الاستصلاح،كما اشترط المشرع الجزائري في فحواه الالتزام بالقيام باستصلاح الأرض وفق برنامجه الذي أعده وهو إنجاز الاستصلاح خلال مدة أقصاها خمسة سنوات وبإمكانه الاستفادة من التمديد في حالة القوة القاهرة،وهذا كما جاء في نص المادة الحادية عشر(11)من القانون 83-18.

المطلب الثالث: كيفيات استغلال الأراضي الصحراوية عن طريق الاستصلاح المكسب للملكية وفق القانون 83-18

عملا بأحكام القانون رقم 83-18 الذي يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، لاسيما المادة السابعة منه فإن إجراءات ملكية الأراضي وفق برنامج الاستصلاح يحدد بموجب مرسوم ، وبهذا صدر المرسوم التنفيذي 83-724 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 83-18 والمذكور أعلاه.

حيث تبدأ هذه الإجراءات بتعيين مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها (الفرع الأول)،ثم يقوم الشخص الراغب في الاستصلاح في الترشح (الفرع الثاني) وبعد قبول ترشحه يتم إعداد عقد الملكية تحت شرط فاسخ (الفرع الثالث)، ثم شهر العقد بعد رفع الشرط الفاسخ (الفرع الرابع).

الفرع الأول : تعيين مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها

إن تحديد الأرض محل الاستصلاح يتم في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب طريقتين سنتناولهم في هذا الفرع كالتالي [1]:

-بمبادرة الجماعات المحلية (أولا).

- بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح(ثانيا).

أولا : تعيين الأرض محل الاستصلاح بمبادرة الجماعات المحلية

وتشمل الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا و حواليها، ولاسيما بفعل توفر مورد الماء[2] والمقصود بهذه الأراضي الواقعة داخل التمركزات الفلاحية بأنها كل نطاق يشكل قطعة واحدة تمارس فيها نشاطات فلاحية ،ويحتوي على بعض الموارد الطبيعية وخاصة مورد الماء،أما التجمعات الزراعية المحتملة هي تحديدا المساحات التى يوجد بها مورد الماء،ولكن

[1]- انظرالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 83-724 ، المرجع السابق.

[2]- انظر المادة 03 الفقرة الأولى من نفس المرسوم التنفيذي.

لايمارس عليها نشاطا فلاحيا و لكنها يمكن أن تكون قابلة لتجميع عدد معقول من المستغلين الفلاحيين[1]،ولكن ولابد أن تكون هذه الأراضي قبل أي عملية تنازل عنها محددة المساحة ومجسدة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والري وأملاك الدولة،حيث تحدد هذه المساحات بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني، وهذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانيات الزراعية أو مورد الماء [2]، أي أنه حسب الطريقة الأولى تكون الأراضي معينة مسبقا ومحددة المساحة ،تراعي في أبعادها المساحة الدنيا ومجسدة في قائمة بقرار من الوالي [3].

ثانيا : تعيين الأرض محل الاستصلاح بمبادرة من المترشحين

بالرجوع إلى القانون رقم 83-18 المذكور أعلاه، نجده قد اكتفى في نص المادة الخامسة(5) في ما يتعلق بتحديد الأراضي المعنية بالاستصلاح بالمجموعات المحلية ، لتكون هذه الأخيرة المسؤولة عن التحديد ، بعد أخذ رأي مصالح الفلاحة والري[4]،إلا أن المرسوم التنفيذي رقم : 83-724 نص على إمكانية اختيار هذه المواقع القابلة للاستصلاح بمبادرة من المترشحين [5]،إضافة إلى المادة السابعة(7) من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 التي جاءت في مضمونها على أنه تتم هذه العملية بمبادرة من المترشحين وتشمل أي أرض أخرى[6]،واشترط المشرع على أن تكون هذه الأرض ضمن مجال آلية الاستصلاح دون المساس بالأراضي التي تخرج عن نطاقه وهذا ما نصت عليه المادة 2 و 4 من القانون رقم : 83-18 [7].

وعلى العموم لا يمكن التصريح بهذه المبادرات إلا بعد نشر قائمة المساحات المحددة بقرار من الوالي على مستوى البلدية المعنية ، وذلك بهدف ضمان عدم منح قطع أرضية يمكن أن توجد فيما بعد في

[1]- حسناء بوشريط ،النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق،جامعة محمد خيضر بسكرة،2016-2017،ص40.

[2]- المادتان 3 و4 من المرسوم التنفيذي83-724 ،المرجع السابق.

[3]- بلقاسم ساهي، المرجع السابق ، ص 5.

[4]- المادة5 من القانون 83-18 ،المرجع السابق .

[5] - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 83-724 ،المرجع السابق .

[6]-المادة 7 من نفس المرسوم التنفيذي.

[7]- المواد 2، 4 من القانون 83-18، المرجع السابق .

المساحات التي تعينها الجماعات المحلية ، ولابد من تعيين مواقع الأراضي محل الاستصلاح بدقة مع تحديد مساحتها ، كما ولابد أن يراعى في ذلك المساحة الدنيا المتنازل عنها والتي تعادل مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا ، والتي تعتبر من اختصاص المصالح التقنية الفلاحية المختصة ، وهذا راجع لأهمية هذه العملية قبل أي تنازل عن هذه الأراضي[1].

الفرع الثاني : الترشح للاستصلاح

للوصول إلى هذه المرحلة لابد للمترشح للاستصلاح أن يمر على ثلاث مراحل مهمة ألا وهي تكوين وإيداع الملف ، ودراسة الجهة المختصة في الطلب المقدم والتداول بشأنه، ثم صدور قرار المداولة .

أولا: تكوين وإيداع الملف

وهو أول إجراء في سير هذه العملية يقوم به المترشح للاستصلاح، وهذا بتقديم طلب مكتوب إلى رئيس الدائرة التي تقع فيها الأرض محل الاستصلاح[2]،و يشتمل ملف الترشح على ما يأتي[3]:

- طلب المترشح .

- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية .

- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به .

- مبلغ الاستثمار المخصص له .

- مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكنا.

ويتم تسجيل هذه الطلبات المصحوبة بالملف المذكور آنفا حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع للمترشح، ويخصص أحد الدفترين للترشحات الخاصة

[1]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 42 .

[2]- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 ، المرجع السابق

[3]- المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

بالقطع الأرضية في المساحات المعنية ، ويخصص الدفتر الآخر للترشحات التي تتم بالمبادرة من المترشحين [1].

ثانيا: دراسة ملف الترشح

بعد تقديم ملف الترشح من طرف المستصلح للجنة التقنية للدائرة التي توجد بها قطعة الأرض المراد استصلاحها، تكلف هذه اللجنة بدراسة هذا الملف وإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح[2]،وهذا الرأي لا يخرج عن ثلاث احتمالات وهي [3]:

- رأي بالموافقة دون تحفظات .

- رأي بالموافقة مشفوعا بتحفظات .

- رأي بعدم الموافقة مدعم بأسباب ذلك.

كما يحدد للجنة التقنية أجل أقصاه شهر واحد لإصدار رأيها [4]،يبدأ سريانه من تاريخ استلام اللجنة التقنية لملفات الترشح [5].

ثالثا:التداول في ملف الترشح ونتائجه

ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها القطع الأرضية للتداول في شأنها ولو كان ذلك في دورة غير عادية إن اقتضى الحال، ولكن إذا كان الرفض في هذه الملفات وجب أن يكون رفض المجلس الشعبي البلدي مبين للأسباب في المداولة[6]،هنا في هذه الحالة، بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني ترسل تلك المداولات إلى الوالي المختص ليصدر قراره فيها إما بالقبول (أ) أو الرفض (ب) [7].

---

[1]- توفيق عياد ، المرجع السابق ، ص24 .

[2]- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 ، المرجع السابق .

[3]- توفيق عياد، المرجع السابق،ص24.

[4]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724، المرجع السابق .

[5]- توفيق عياد ، المرجع السابق ، ص25.

[6]- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724، المرجع السابق .

[7]-المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

أ- حالة قبول الملف :

هنا يرسل قرار الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي، ومخطط القطع الأرضية إن اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه ويحدد وزير المالية نموذج هذا العقد بقرار ، وكما أن هذا الأخير يسجل ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد إجراء عملية الشهر [1]، وهي العملية التي سنتناولها بالتفصيل لاحقا.

وبعدها يبلغ المجلس الشعبي البلدي قرار الوالي إلى المعنيين فور تسلمه ، ويكون هذا القرار بمثابة إذن بالشروع في أشغال الاستصلاح، والجدير بالذكر أن الطلب يعد مقبولا إذا لم يصل المعني أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه، وعند الوصول إلى هذه المرحلة يتعين على المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك [2].

ب- حالة رفض المترشح أو قبوله مع تحفظات :

في هذه الحالة وطبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي 83-724فإن أي رفضٍ من الوالي للملفات يجب أن يوضح سببه ويتم تبليغ المترشح الذي يمتلك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به[3] ، يقصد بالتشريع المعمول به هو ما يرتبط بالأحكام الخاصة بالدعوى القضائية الرامية إلى مخاصمة القرارات الإدارية قصد إلغائها وهي ما يعرف بدعوى الإلغاء ، لهذا فإنه من حق المترشح الذي أصدر الوالي القرار برفض طلبه أن يرفع دعوى قضائية لإلغاء هذا القرار أمام جهة القضاء الإداري إذا كان معيبا بأحد العيوب التي تلحق بأركان القرار الإداري سواء كانت الشكلية أو الموضوعية وهي عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات ،وكذا عيب مخالفة القانون بالإضافة إلى عيب السبب والغاية [4].

الفرع الثالث : إعداد عقد الملكية تحت شرط فاسخ

[1]- مادة 15 من المرسوم التنفيذي،83-724،المرجع السابق.

[2]- المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- المادة 14 الفقرة 2 من نفس المرسوم التنفيذي .

[4]- حسناء بوشريط ، المرجع السابق ص 47-48.

عند قبول ملف الترشح من طرف الوالي يصدر هذا الأخير قرارا بالتنازل عن الأراض المعنية مقابل الدفع بالدينار الرمزي وبعدها تحرر مديرية أملاك الدولة عقد ملكية مقترن بشرط فاسخ[1].

وبالرجوع لما جاء في نص المادة 11 من القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، تمنح للمالك مهلة خمسة (5) سنوات باستثناء القوة القاهرة في إنجاز برنامج استصلاح أراضيها ،ويحتفظ في ملف كل مالك المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستصلاح[2].

من هنا يتضح أن عقد الملكية وشهادة رئيس المجلس الشعبي البلدي التي تعترف بصفة المالك، ترتب ملكية الأراضي المزمع استصلاحها وهذا قبل البدء في عملية الاستصلاح، غير أنها ملكية معلقة مقترنة بشرط فاسخ،يتحقق في حالة عدم إنجاز برنامج الاستصلاح خلال خمس(5)سنوات [3]،وبالتالي إبطال الملكية والعكس صحيح فبتخلف هذا الشرط تتحقق الملكية وتصبح نهائية غير معلقة، هنا يطلب المالك بعد انتهاء عملية الاستصلاح من المجلس الشعبي البلدي رفع شرط البطلان[4].

بناء على ذلك تقوم لجنة مختصة بأمر من رئيس البلدية معاينة برنامج الاستصلاح[5]،وتتكون هذه الأخيرة من [6]:

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

[1]- يوسف بن رقية، المرجع السابق ، ص 33.

[2]- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 83-724، المرجع السابق.

[3]- يوسف بن رقية ، المرجع السابق ، ص33.

[4]- المادة 19 المرسوم التنفيذي 83-724، المرجع السابق.

[5]- يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص33.

[6]- المادة 21 من المرسوم التنفيذي 83-724 ، المرجع السابق.

كما تقوم ذات اللجنة بمعاينة أشغال الاستصلاح والتحقق من مدى تنفيذ المستصلح لالتزاماته وفق ما هو مقرر في القانون، ثم تقدم تقرير توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعنى ونسخة ثانية منه إلى المالك المعنى [1].

وطبقا لما جاء في المنشور الوزاري رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02،المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ففي إطار هذه المعاينة الميدانية من قبل اللجنة المختصة لمدى استكمال برنامج الاستصلاح، وفي هذا الصدد إما أن تكون الأراضي موضوع الاستصلاح محل معاينةإيجابية (أولا) وإما تكون محل معاينة سلبية (ثانيا).

أولا: حالة الأراضي محل المعاينة الإيجابية

في هذه الحالة يتم تسريع الإجراءات التنظيمية لإعداد العقود من طرف إدارة أملاك الدولة للولاية طبقا لأحكام المرسوم رقم : 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 ، حيث أنه وعملا بما جاء في هذا المرسوم فإنه عندما يكون تقرير المعاينة الإيجابية يطلب المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال 15 يوما الموالية على الأكثر لتاريخ تسليم التقرير[2]،وعند قيام الوالي برفع الشرط الفاسخ يعد قرارا يرسله إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد العقد وإتمام شكليات التسجيل والشهر العقاري [3]، بالإضافة إلى تثبيت رفع الشرط الفاسخ بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ثم يبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والمالك [4].

ثانيا- حالة الأراضي محل المعاينة السلبية

وهنا نميز بين حالتين كما يلي :

أ- حالة عدم استنفاذ مدة الخمس سنوات

[1]- المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي .

[2]- انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي83-742،المرجع السابق.

[3]- النقطة (1) من المنشور الوزاري المشترك رقم 402 ،المؤرخ في 2011/06/08،يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية : طمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية .

[4]- انظر المادة 23 الفقرة 2، من المرسوم التنفيذي 83-724، المرجع السابق.

في هذه الحالة يمكن للمستفيد أن يتابع الاستصلاح إلى غاية إستنفاذ الفترة المذكورة [1]،التي جاء تبيانها في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 83-724 ،وبهذا المعنى فإنه تمنح فرصة للمستصلح أن يستكمل هذه المدة لتنفيذ التزاماته من خلال إتمام مشروع الاستصلاح[2] .

ب- حالة استنفاذ مدة الخمس سنوات

في هذه الحالة وفي غياب القوة القاهرة التي يحتج بها المستفيد يمكن الإعلان عن إسقاط الحق وذلك كما يلي[3]:

- بقرار من الوالي في حالة عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية .

ـ من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

وفي هذه الحالة الأخيرةفإنهعند إنقضاء السنوات الخمس(5)،وعدم تفرع المالك لأي سبب قاهر يرفع الوالي القضية للقاضي المختص بناءا على طلب المجلس الشعبي البلدي قصد إدعاء شرط البطلان[4]، وفي حال أمر القاضي بإبطال عقد الملكية تطبيقا للشرط الفاسخ فإن ملكية هذه الأراضي المستصلحة تعود للدولة، حيث تمنح هذه الأراضي لاحقا إلى مستفيدين آخرين في إطار التدابير المقررة في المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير 2011[5].

غير أنه في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العملية يمكن للمدعى عليه الإحتفاظ بملكية التجهيزات والمعدات التي يُحتَمل أنه قد أتى بها والتي وجب عليه نقلها من تلك الأراضي ، مع الإشارة إلى أنه توجد أحكام خاصة تكلم عليها المشرع في الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 والتي جاءت لتبين حالة الاستصلاح الجزئي للأرض محل الاستصلاح في حالة إستنفاذ المدة المقررة قانونا (5 سنوات) في هذه الحالة نص المرسوم المذكور أعلاه على أنه يمكن خلافا لأحكام المادة 25 وطبقا للمادة 11 من القانون83-18 أن تقرر إذا إستنفذ الخمس سنوات ولم يكن الاستصلاح إلا جزئيا فإن

[1]- انظر النقطة (2) من المنشور الوزاري رقم 402 ، المرجع السابق.

[2]- انظر المادة 25 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 83-724 ، المرجع السابق.

[3]- النقطة (2) من المنشور الوزاري رقم 402 ،المرجع السابق.

[4]- المادة 25 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 83-724 ، المرجع السابق.

[5]- النقطة (2) من المنشور الوزاري رقم 402 ،المرجع السابق.

البطلان يقتصر حتما على الجزء الذي لم يتم استصلاحه، حيث تقوم مصلحة أملاك الدولة بتعديل عقد الملكية والإبقاء فقط على ما استصلح[1].

الفرع الرابع: شهر عقد الملكية

عقد الملكية تعده مصالح أملاك الدولة، ليتم إيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة لتقوم هي الأخيرة بإجراء تنفيذ الشهر،وحسب ما جاء في المرسوم رقم 76-63 المؤرخ فى 25 مارس المتعلق بتأسيس السجل العقاري " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق..."[2].

ولكن باستقراء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-724 السابق الذكر نجده ينص أنه"تعفى عمليات نقل الملكية التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من الإشهار القبلي..."[3].

ونتيجة لما سبق يتجلى لنا أنه إذا كان الشهر المسبق هو القاعدة ،فإن عقد الملكية عن طريق استصلاح الأراضي يخرج عن هذه القاعدة ، ويقصد بقاعدة الشهر المسبق أن المحافظ العقاري لا يمكنه شهر أي وثيقة رسمية تتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن له أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، ويعتبر ذلك من أهم القواعد التي تنظم المعاملات العقارية، وعليه فإنه في حالة عدم توفر هذه القاعدة فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء عملية الشهر العقاري[4].

والجدير بالذكر أن عملية شهر عقد الملكية لا تتم إلا بعد رفع الشرط الفاسخ، وهذا ما جاء به القانون 83-18لأنتمام شهرعقد الملكية معلق ومرتبط برفع الشرط الفاسخ الذي يتم بإنجاز برنامج

[1]- انظر المادة 25 ، 26 و27 من المرسوم التنفيذي 83-724، المرجع السابق.

[2]- انظرالمادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية 30لسنة 1976.

[3]- انظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 83-724، المرجع السابق.

[4]-علال بها ز، "السندات المستثناة من قاعدة الشهر المسبق في التشريع الجزائري"،مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية"،المجلد3، العدد 07، جوان 2019،ص69.

الاستصلاح خلال مدة (5) سنوات بموجب قرار من الوالي يودع لدى المحافظة العقارية المختصة لتلغي هذه الأخيرة شرط البطلان[1].

المبحث الثاني: نظام استصلاح الأراضي الصحراوية في ظل المرسوم التنفيذي 92-289

إن المشرع الجزائري باستحداثه لنظام الاستصلاح كسبب لكسب الملكية العقارية الفلاحية لم يقتصر فقط على القانون 83-18 بل اتسع ذلك ليشمل عدة نصوص قانونية وتنظيمية أخرى، فقد اعتمد على عدة نصوص منها المرسوم التنفيذي رقم : 92-289 والذي سنتناوله في هذا المبحث كونه جاء تطبيقا لأحكام المادتين الثامنة عشر(18)والتاسعة عشر(19) من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري [2].

وقد نص هذا المرسوم على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح وهذا ما وضحته المادة الأولى منه، وهنا يمكننا أن نعتبر أن هذا أول نص ينص صراحة على أن مجال تطبيقه هو المناطق الصحراوية حصرا دون سواها[3].

المطلب الأول: تعريف الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي رقم 92-289

جاء هذا المرسوم بتعريف نظام الاستصلاح على أنه"يقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي[4]:

- تجنيد المياه.

- التموين بالطاقة.

- سبل الوصول إلى المساحات.

- استصلاح الأرض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها.

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

[1]- المادتان 06 و11 من القانون 83-18، المرجع السابق.

[2]- ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص128.

[3]- محمد لمين السلخ، " انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد8، عدد15، جانفي 2017، ص 297.

[4]- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي92-289، المرجع السابق.

وكما يرى البعض فإنه يمكن القول في هذا الصدد، أن الاستصلاح وفقا لهذا المرسوم يشمل جميع الأعمال التي تهدف لجعل الأرض صالحة للزراعة والانتفاع بإزالة العوائق التي تجعلها غير صالحة للزراعة [1].

وطبقا لهذا المرسوم فإن الدولة تساهم في إنجاز برنامج الاستصلاح فتتكفل بدراسة الموارد المائية وتربة المساحة الاستصلاحية، وإنجاز منشآت تجنيد المياه قصد توفير منسوبه ويكون مقدر وتضعه تحت تصرف المشتري، كما تفتح سبل الوصول إلى حدود المستثمر وتضع مصدر للطاقة تحت تصرف المشتري[2].

المطلب الثاني: شروط استصلاح الأراضي الصحراوية وفق المرسوم التنفيذي 92-289

لقد نص هذا المرسوم على شروط التنازل عن الأراضي الفلاحية فهناك شروط تتعلق بالأرض الفلاحية ، وشروط تتعلق بالمستصلح المترشح.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالأرض الفلاحية محل الاستصلاح

بما أن المرسوم التنفيذي رقم:92-289 المؤرخ في 6جويلية 1992 جاء ليحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية والتي حددت بمفهوم القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري في المادة 18 منه والتابعة للأملاك الوطنية الخاصة وهذا قصد إنشاء مستثمرات كبرى خاصة بالزراعات الإستراتيجية[3]،حيث تبين لنا هذه المادة مفهوم الأراضي الصحراوية بنصها على أن كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم، ومن خلال هذا المفهوم يتضح لنا جليا بأن تطبيق هذا المرسوم يخص الأراضي الصحراوية دون سواها وفي حالة استصلاحها تتم زيادة المساحات الزراعية وبالتالي زيادة الإنتاج الفلاحي كجزء من المجال الاقتصادي للدولة، بالإضافة إلى ذلك يتم كسب أراضي جديدة صالحة للزراعة وهذا ما يسمح بتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية[4].

[1]- حورية فراح ، المرجع السابق، ص40.

[2]- المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي يحدد الشروط التي تطبق على التنازل على الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية ، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 92-289، المرجع السابق.

[3]- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 92-289، المرجع السابق.

[4]- بلقاسم ساهي،المرجع السابق، ص03.

أما بالنسبة لتحديد الأراضي محل الاستصلاح فإنه وبموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري فيما يخص كل مساحة استصلاحية، يتم تحديد ما يلي[1]:

- ضبط حدود المحيط الاستصلاحي.

- كيفية الاستثمار ومجموعة المترشحين.

كما أن دفتر الشروط النموذجي الملحق قد حدد أيضا الشروط التي تطبق على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، فهو يهدف إلى تحديد الشروط التي تطبق على بيع الأرض الصحراوية بمفهوم المادة 18 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 حيث يحدد المساحات المتنازل عنها وموقعها والزراعات الإستراتيجة

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستصلح

في هذا الشأن جاءت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 92-289 حيث انطوت على أنه يمكن لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية، أو شخص معنوي يكون المساهمين فيه ذوي جنسية جزائرية أن يترشح لاكتساب أرض استصلاحية، وهذا يعني الحفاظ على شرط الجنسية الجزائرية للمترشح لاكتساب الأراضي بالنسبة للأشخاص الطبيعيين [2].

كما جاءت المادة 11 من نفس المرسوم لتشترط شرطا آخر ألا وهو أن يتم البيع بمقابل وليس بالدينار الرمزي كما كان الحال في مضمون القانون 83-18، كما يمنح للمستصلح امتيازات حسب ما ضمته المواد 16و17 من المرسوم التنفيذي 92-289 لمنح الدولة له منافع مالية وجبائية، فضلا عن تقديمها لمساعدات تقنية من خلال تكوين المستفيدين لتحسين مستواهم وكذا إعداد برامج ملائمة للدعم التقني للأرض المستصلحة[3].

[1]- المادة04 من المرسوم التنفيذي 92-289، المرجع السابق.
[2]- فراح حورية، المرجع السابق، ص40.

[3]- مها بن تريعة،"الأحكام المطبقة على استغلال الأراضي الصحراوية الموجهة للمشاريع الاستصلاحية"،مجلة الدراسات القانونية،مجلد 3،عدد 2، جوان 2017،ص533.

المطلب الثالث: كيفيات استغلال الأراضي الصحراوية عن طريق الاستصلاح المكسب للملكية وفق المرسوم التنفيذي رقم: 92-289

يكمن مجال الاستصلاح وفق ما جاء في المرسوم التنفيذي 92-289 في الأراضي الصحراوية والتي يتم اكتسابها عن طريق التنازل من طرف الدولة للمستصلح وهذا بمقابل وبشروط جاءت محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم غير أنه وللوصول إلى هذه النتيجة وجب القيام بمجموعة من الإجراءات القانونية التي تخص هذه العملية، والتي سنتناولها في تكوين الملف ودراسته (الفرع الأول)و إصدار قرار نقل الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تكوين الملف ودراسته

يشمل الملف الوثائق التالية [1]:

- طلبا يبين فيه موقع الأراضي ومساحتها.

- صيغة دفتر الشروط المطلع عليه كما يجب.

- ملفا تقنيا واقتصاديا يشمل تفاصيل برنامج الاستصلاح مع خطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمترشح ومبلغ القروض المالية الذي يمكنه الحصول عليه ونسخة مصادق عليها طبق الأصل من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية ومشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاؤها وشهادة الجنسية.

ثم إيداع الملف كاملا لدى الهيكل المختص في استصلاح الأراضي الصحراوية، وفي هذا الصدد صدر منشور وزاري رقم 570 المؤرخ في 14 ديسمبر 1992 عن وزارة الفلاحة الذي جاء تطبيقا للمرسوم رقم92-289 والذي يوضح أن هيئة محافظة التنمية الفلاحية بالمناطق الصحراوية تعتبر الهيئة الوحيدة المختصة بالاستصلاح في المناطق الصحراوية، وبالتالي هي الهيكل المختص المنصوص عليه في المادة 7 من المرسوم رقم 92-289 [2].

[1]- انظر المادة 07 و المادة 10 من المرسوم التنفيذي 92-289، المرجع السابق.
[2]- حسناء بوشريط ،المرجع السابق،ص79.

الفرع الثاني: قرار نقل الملكية عن طريق استصلاح الأراضي الصحراوية

باستقراء المادة 09 و 10من المرسوم 92-289، نجد أنها حددت أجل شهرين على الأكثر ابتداء من تاريخ قفل الملفات، لكي يتلقى المترشح ردا يبين حسب الحالة إما[1]:

- مقبولا أي أن الهيكل الملائم ألا وهو المحافظة، يعد مقررا عقب قبول طلب الاكتساب، بإذن ببيع الأراضي المطلوبة للاستصلاح، ويرسل هذا المقرر مصحوبا بالملف المعتمد إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا لتحرير عقد البيع الإداري الذي يلحق به دفتر الشروط مرفقا من الطرفين.

- مقبولا مع تحفظات كعدم استيفاء الوثائق المطلوبة، ففي هذه الحالة يخطر المترشح بذلك وله مدة شهرين على الأكثر لرفع التحفظ وإلا أسقط حقه[2].

- غير مقبول وفي هذه الحالة يحق للمترشح تقديم طعن إداري في قرار لجنة تقييم عروض القاضي برفع الطلب أمام اللجنة الوزارية المنشئة لهذا الغرض، وذلك خلال أجل شهر واحد من تبليغه قرار الرفض،ويمنح للجنة أجل شهر واحد من تاريخ استلامها للطعن،من أجل الفصل فيه[3].

[1]- المواد09 و10 من المرسوم التنفيذي92-289،المرجع السابق.
[2]-حسناء بوشريط،المرجع السابق،ص82.
[3]- المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

خلاصة الفصل الأول:

كرس المشرع نظام الاستصلاح المكسب للملكية بموجب القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية وكذا المرسوم التنفيذي 92-289 وذلك في إطار الاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية ففي إطار القانون 83-18 نجد أن المشرع الجزائري قد اشترط أن يتم برنامج الاستصلاح خلال أجل 5 سنوات و يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة التي تحول دون إنجاز المشروع ، حيث يتم تحديد الأراضي محل الاستصلاح بمبادرة من الجماعات المحلية كما يمكن أن يكون بمبادرة من المستصلح،كما أن ملكية الوعاء العقاري موضوع الاستصلاح يكون بالدينار الرمزي وبشرط فاسخ، وإمكانية التصرف في الأرض تكون بعد رفع الشرط الفاسخ الذي يتم بقرار من الوالي عند إتمام إنجاز مشروع الاستصلاح الذي يكون محل معاينة من طرف اللجنة التقنية المختصة، ولكن في حالة عدم إنجازه، يكون فسخ العقد أمام المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار.

أما في إطار المرسوم التنفيذي رقم:92-289 المتضمن شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح، قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية، فكان من أهم شروطه البيع بمقابل لفائدة كل شخص طبيعي جزائري أو معنوي شريطة أن يكون المساهمين فيه من جنسية جزائرية ، كما أن الدولة تساهم في تكاليف إنجاز مشروع الاستصلاح، بالإضافة إلى الإجراءات للتحقق من إمكانية إنجاز المشروع وغيرها من الإجراءات التي نص عليها المرسوم ودفتر الشروط الملحق به .

ومن خلال ما سبق ذكره نجد ن هناك بعض الفروقات بين القانون 83-18 و المرسوم التنفيذي 92-289،فنظام الاستصلاح وفق القانون المذكور يتمثل مجاله في الأراضي الصحراوية التابعة للملكية الخاصة للدولة دون تحديد نوع الزراعات فيها، أما المرسوم التنفيذي سابق الذكر فرغم أن مجاله هو كذلك يتمثل في الأراضي الصحراوية التابعة للملكية الخاصة للدولة، إلا أنه يشترط الزراعات الإستراتيجية، كما أن أهم شرط لكسب الملكية عن طريق الاستصلاح طبقا لهذا الأخير أن البيع يتم بمقابل، وهذا على عكس ماجاء في القانون 83-18 الذي تنتقل الملكية فيه بالدينار الرمزي .

غير أن الاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية لا يقتصر إطاره على القانون 83-18 والمرسوم التنفيذي92-289، بل يمتد إلى المرسوم التنفيذي 21-432 وكذا المرسوم 20-265 وهوما سنتناوله في الفصل الموالي .

الفصل الثاني :

الاستصلاح في إطار الامتياز كآلية للاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية

الفصل الثاني:

الاستصلاح في إطار الامتياز كآلية للاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية

سن المشرع الجزائري عدة طرق وأساليب من أجل استعمال وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة حيث جعل منها طرقا ناقلة للملكية وأخرى غير ناقلة للملكية، ومن بين الطرق غير الناقلة للملكية نذكر التخصيص الذي عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية،إضافة للإيجار والامتياز، حيث أصبح هذا الأخير يشكل نمط حصري لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ،وهذا في إطار ما جاءت به المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16،إذ أكد المشرع الجزائري فيه على عدم قابلية التنازل عن الأراضي وتملكها من طرف الخواص حفاظا على الوعاء العقاري كونه يمثل ثروة وطنية، ولما يزخر به من خصائص تجعله عاملا أساسيا لتحقيق تنمية مستدامة والنهوض بالقطاع الفلاحي خاصة في المناطق الصحراوية التي تعتبر من بين الميادين الأساسية التي يشملها الامتياز.

ولدراسة هذا الموضوع سنتناول في هذا الفصل الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي(المبحث الأول)ثم نتطرق للأحكام القانونية للاستصلاح في إطار هذا النظام (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

سنعالج في هذا المبحث الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز والذي سنتناوله من حيث تعريفه وبيان خصائصه(المطلب الأول)،ثم تمييزه عن غيره من العقود (المطلب الثاني)،ثم نتطرق إلى وثائق هذا العقد (المطلب الثالث).

المطلب الأول : تعريف عقد الامتياز الفلاحي و بيان خصائصه

للإحاطة بتعريف وخصائص الامتياز عموما والامتياز الفلاحي خصوصا سنتناول في هذا المطلب تعريف عقد الامتياز (الفرع الأول) ثم نتطرق لخصائصه (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز

سنتناول في هذا الفرع تعريف الامتياز من خلال التطرق لما جاء في بعض التعريفات الفقهية (أولا)،كما نتطرق إلى تعريفاته القانونية وفق ماجاء به التشريع الجزائري (ثانيا) وأخيرا التعريف القضائي (ثالثا) .

أولا : التعريف الفقهي لعقد الامتياز

تناول الدكتور سليمان الطماوي الامتياز بتعريفه على أنه عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته ،إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي يضمنها عقد الامتياز[1].

ويعرفه الدكتور عمار عوابدي أنه عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه، القيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له،لأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن والاستيلاء على الأرباح[2].

[1]- رزيقة خولاني، سهيلة بوعيسى،الامتياز والايجار كوسيلتين للاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة،مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري،كليةالحقوق،جامعة المدية،2018-2019، ص7.

[2]- أمينة قليل ،تسوية منازعات عقد الامتياز الإداري ونهايته ،مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص دولة ومؤسسات ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة أكلي محند أولحاج ،البويرة، 2016،ص11.

أما الدكتور عصمت عبد الله الشيخ فعرف الامتياز بأنه اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته، وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق، من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة، وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ، ويقوم الاستغلال عادة في صورة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق[1].

أما الدكتور ناصر لباد فعرفه على أنه عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا، فردا أو شخصا معنويا من القانون العمومي بلدية أو من القانون الخاص ـشركة مثلاـ يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال المرفق العمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك ، وفي مقابل القيام بهدف الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد ، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق[2].

كما عرفه الدكتور محمد الصغير بعلي على أنه يمكن الإدارة العامة مركزية كانت أو لامركزية أن تلجأ إلى إسناد ومنح عملية تسيير وإدارة مرافقها العامة إلى شخص آخر عادة مايكون من أشخاص القانون الخاص، يسمى هذا الشخص بالملتزم حيث يتولى ذلك على نفقته وبأمواله وعماله نظير ما يتقاضاه ويأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات لهم في إحدى المجالات[3].

ومن هذا التعريف نستشف أن الإدارة هي المانحة لعقد الامتياز سواء كانت مركزية المتمثلة في الدولة، أو لامركزية والمتمثلة في الولاية، البلدية.

[1]- عمار بوضياف،شرح تنظيم الصفقات العمومية،الطبعة الثالثة،جسور للنشر والتوزيع ، المحمدية ، الجزائر ، 2011، ص97 .

[2]- محمد لمين يطو،محمد المهدي لعلى ،عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه،مذكرة نيل شهادة الماستر، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج، البويرة، 2019 ، ص8 و9.

[3]- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري التنظيم الإداري بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004،ص248-249.

ثانيا:التعريف القانوني لعقد الامتياز.

الأصل أن المشرع يترك مهمة التعريف للفقه والقضاء،غير أنه ومن خلال استقراء مجموعة من القوانين المتعلقة بالامتياز عامة وبالامتياز الفلاحي خاصة،نستشف مجموعة من التعاريف التي سنتناولها كالتالي:

عرفه القانون رقم08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي،من خلال المادة الثالثة منه في فقرتها الثانية أن "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحة لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"[1]، وبما أقرته المادة 20 من نفس القانون فإن الدولة تمنح الامتياز للأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية أيضا.

كما عرفه القانون رقم:10-03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2] وذلك من خلال المادة الرابعة من هذا القانون بنصها على أنه "عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز ، حق استغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وكذا الأملاك السطحية المتصلة ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد ،مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية"، وباستقراء هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري لم يحدد نوع عقد الامتياز ،ولكن بالنظر لأطراف العقد نجد أن أحد أطرافه شخص معنوي عام ، فهي تتمتع بسلطة فسخ العقد وإنهائه وبإرادتها المنفردة دون اللجوء إلى القضاء[3].

[1]- انظر المادة 03 من القانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008، يتضمن التوجيه الفلاحي ،جريدة رسمية عدد46 لسنة 2008.

[2]- القانون رقم:10-03 المؤرخ في 15-08-2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد46 سنة2010.

[3]- أسية هتشان ،نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس بالمدية ،السنة الجامعية 2012/2011، ص 10.

هذا بالإضافة إلى تعريف القانون رقم:08-14[1]، المعدل والمتمم للقانون رقم:90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في المادة 64 مكرر منه حيث عرفت عقد الامتياز في الفقرة الأولى كما يلي"يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها،العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة المحلية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لعرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز كما تضيف الفقرة الرابعة من نفس المادة "في حالة استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية يحصل صاحب الامتياز من أجل تغطية الاستثمار والتسيير وكسب أجرته على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة وفق تعريفات أو أسعار قصوى يجب أن تبين في ملحق دفتر شروط منح الامتياز".

ثالثا- التعريف القضائي لعقد الامتياز:

سنتطرق لتعريف عقد الامتياز في القضاء الجزائري ثم القضاء المصري.

أ - تعريف عقد الامتياز في القضاء الجزائري

جاء في قرار مجلس الدولة الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم11950 فهرس رقم 11952 مايلي:"إن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة ولكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"[2].

ومن هذا التعريف يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الامتياز ، بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعهد،بالإضافة إلى طابعه المؤقت وشروطه المالية[3].

---

[1]- القانون رقم:08-14 المؤرخ في 20-07-2008 المعدل والمتمم للقانون90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد44 لسنة2008.

[2]- أشار إليه سمير مكيد ، عقد الامتياز في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة ،2014-2015 ص 07.

[3]- رضا بوعافية،آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري،أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق ،جامعة العقيد الحاج لخضر،باتنة1 السنة الجامعية 2017-2018،ص212.

ب ـ تعريف عقد الامتياز في القضاء المصري

تطرقت محكمة القضاء الإداري المصري لتعريف عقد الامتياز الإداري، في حكمها الصادر في 25مارس1956 كما يلي "...ليس إلا عقدا إداريا،يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور،وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن والاستيلاء على الأرباح"[1].

وحسب فتوى مجلس الدولة المصري، (الفتوى رقم369،بتاريخ 16-12-1949) ،فإن الامتياز "عقد يتعهد بمقتضاه شخص،أن يقوم على حسابه وتحت مسؤوليته،بإدارة مرفق عام متحملا مخاطره وما تتطلبه إدارة هذا المرفق من أشغال عمومية إذا لزم الأمر، ويمنح في سبيل ذلك مؤقتا بعض السلطة العامة، وذلك مقابل جُعل يؤديه إلى جهة الإدارة مما يصله من الجمهور نظير استعمالهم للمرفق العام[2] ".

الفرع الثاني:خصائص عقد الامتياز

إن تقنية الامتياز المتبناة من قبل المشرع تمتاز بعدة خصائص نحصي منها:

أولا- الامتياز عقد معين المحل:

يعد الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية ،يهدف من خلاله إلى رفع مستوى القطاع الفلاحي من خلال تشجيع الاستثمار وذلك بعصرنة وسائل الإنتاج، وتحسين مداخيل المستثمرين أصحاب الامتياز وظروفهم المعيشية من أجل تحقيق الاكتفاء الذاتي[3].

[1]- نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر،مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون،فرع قانون العقود،كليةالحقوق،جامعة مولود معمري تيزي وزو،2013 ،ص24 .

[2]- نعيمة أكلي ،عقد الامتياز الاداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون العقود، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 25-10-2018، ص39

[3]- آسية هتشان ، المرجع السابق ، ص 14.

ثانيا- الامتياز عقد شكلي نموذجي :

يعتبر العقد شكليا إذا كان يستوجب لانعقاده ركن الشكلية كركن يترتب على تخلفه بطلان العقد بطلانا مطلقا ، ويعتبر القانون الجزائري عقد الامتياز من العقود الشكلية[1]، وفقا لما نصت عليه المادة الثانية عشر(12) من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على أنه: (يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة للولاية .....،قرار تفويض وزير المالية.....بتاريخ....).

ولأن عقد الامتياز يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة،وطالما أن محل عقد الامتياز هو عقد استغلال ويعتبر هذا الحق في حكم القانون من الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية، أوجب القانون أن يحرر هذا العقد تحت طائلة البطلان في قالب رسمي حسب نص المادة 324 مكرر من القانون المدني[2].

ثالثا- الامتياز عقد محدد المدة و قابل للتجديد :

تمنح الدولة حق الامتياز لمدة لا تتجاوز الأربعين(40) سنة، وللمستفيد الحق في طلب تجديده عند انتهاء الأجل القانوني[3]، وهذا جاء بمعنى أن العقد يبرم لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر شروط تعده الدولة مانحة الامتياز[4].

رابعا- عقد الامتياز يكون بمقابل :

لقد كان حق الامتياز في القوانين السابقة كقانون الثورة الزراعية يمنح مجانا، إلا أنه أصبح يمنح بمقابل على شكل إتاوة سنوية على صاحب الامتياز لتحديد كيفية تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية[5].

---

[1]- نسرين بحري،ابتسام ناصري، الامتياز كآلية للاستغلال الاستثمار في الأملاك العقارية الخاصة للدولة،مذكرة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس،المدية، السنة الجامعية 2013-2014،ص39.

[2]- حكيمة كحيل،تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون10-03 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2013،ص99.

[3]- انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21-432،المرجع السابق .

[4]- الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر ، ص 275.

[5]- انظر المادة12، من المرسوم التنفيذي21-432،المرجع السابق.

المطلب الثاني: تمييز عقد الامتياز عن غيره من العقود

إن عقد الامتياز يشبه بعض العقود الأخرى كعقد البيع والإيجار، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من حيث تمييزه عن هذين العقدين كالتالي:

الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز عن عقد البيع

نص المشرع الجزائري على تعريف عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني[1] وهذا بأنه "عقد يلتزم البائع بمقتضاه أن ينقل للمشتري ملكية شيئ أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

وباستقراء نص المادة351 المذكورة أعلاه يتضح لنا أن كل من عقد الامتياز وعقد البيع هما من عقود المعاوضة،حيث في عقد الامتياز يتلقى المستفيد صاحب الاستثمار حقا عينيا عقارية متمثلا في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،مقابل دفع إتاوة سنوية للسلطة مانحة الامتياز، وبذلك فهو يشبه الثمن الذي يمنحه المشتري للبائع مقابل نقل الملكية[2].

هذا من جهة التشابه أما من جهة الاختلاف بينهما فتكمن في[3]:

ـ عقد الامتياز الممنوح من طرف الدولة لا يؤدي لنقل الملكية ، بل تمنح المستفيد حق الاستغلال لمدة 40 سنة قابلة للتجديد خلافا لعقد البيع الذي ينقل الملكية من البائع للمشتري.

ـ عقد الامتياز من العقود المستمرة فهو مرتبط بعنصر الزمن خلافا للبيع فهو من العقود الفورية يبرم بمجرد توافق إرادتي الطرفين وينقضي بانقضاء التزام كل من البائع والمشتري.

الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار

جاء المشرع الجزائري في نص المادة467 من القانون المدني بتعريف لعقد الإيجار وهذا بأن" عقد الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيئ لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

وباستقراء هذه المادة والمواد المتعلقة بعقد الامتياز سابقا نلاحظ أن عقد الامتياز يشبه عقد الإيجار في كون كل منهما محله الانتفاع بشيئ معين ولمدة محددة وبمقابل، وأن كل منهما لا ينقل الملكية، فعقد

[1]ـ الامر رقم75-58 المؤرخ في26-09-1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية العدد78 لسنة1975.

[2]ـ مصطفى كحال،عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير،تخصص قانون عقاري،كليةالحقوق بن عكنون،جامعة الجزائر1 ،2013،ص42.

[3]ـ فاطمة الزهراء لعمارة ، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون إداري،كليةالحقوق،جامعة محمد بوضياف،المسيلة،2016-2017،ص14.

الإيجار من عقود الإدارة لا من عقود التصرف ، ومن أهم ميزاته أنه مؤقت ، ولا يرتب حقوق عينية على الشيئ المؤجر بل ينشئ في جانب كل من المؤجر والمستأجر حق شخصي ، وبالرجوع لنظام الامتياز نجد أنه عقد تمنحه الإدارة لطالب الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية[1].

ومن جهة أخرى هناك اختلافات بين عقد الامتياز وعقد الإيجار تتمثل في:

ـ حق الامتياز يخول صاحبه حق عيني عقاري بما يفيد أنه من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الانتفاع، أما عقد الإيجار فتقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية كاليوم والشهر والسنة والفصل ومدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقا للأجرة ومن هنا فإن حق المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة هو حق شخصي يتطلب تدخل المؤجر ليتمكن المستأجر من هذا الانتفاع طوال مدة الإيجار وعليه فإن حق المستأجر يختلف عن حق صاحب الامتياز[2].

ـ عقد الامتياز يرد على العقار وبالتحديد الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة فقط، عكس الإيجار الذي يرد على العقار والمنقول[3] سواء كان تابعا للدولة أو الخواص.

المطلب الثالث: وثائق عقد الامتياز

تتخذ الإدارة العامة مالكة المرفق العام قرار يتعلق بكيفية استغلال هذا الأخير، إن لم يفرض عليها القانون ضرورة إتباع أسلوب معين، وغالبا ما تلجأ إلى اعتماد أسلوب الامتياز الإداري، لما له من دور فعال في النهوض بأعباء التسيير نيابة عنها،ما يفرض عليها احترام جميع الإجراءات التي تحدد الملتزم معها، خاصة وأن عقد الامتياز عقد شكلي، يتحدد إطاره النهائي بوثيقتين أساسيتين، تشكلان وحدة قانونية واحدة، غير قابلة للتجزئة[4]، وهما اتفاقية الامتياز (الفرع الأول) و دفتر الشروط (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اتفاقية الامتياز

هو الاتفاق الذي يبرم بين الجهة الإدارية مانحة الامتياز والملتزم طبقا لما نص عليه دفتر الشروط حيث تشكل اتفاقية الامتياز الجزء الأقصر في الامتياز فتكون في الغالب موجزة ومختصرة تتضمن

[1]ـ آسية هتشان،المرجع السابق،ص21.

[2]ـ رضا بوعافية، المرجع السابق،ص216.

[3]ـ فاطمة الزهراء لعمارة ، المرجع السابق ، ص15.

[4]ـ نعيمة أكلي،عقد الامتياز الإداري في الجزائر،المرجع السابق،ص80.

المبادئ العامة و الخطوط العريضة التي اتفق عليها طرفي عقد الامتياز، فتقتصر على تحديد الأطراف (الإدارة المانحة وصاحب الامتياز) بصفة دقيقة ضبط مضمون الاتفاق الذي يتمثل في التزام الإدارة بمنح المرفق العام للملتزم لتسييره عن طريق الامتياز والتزام الملتزم باستغلال المرفق وفقا لقواعد دفتر الشروط[1].

الفرع الثاني: دفتر الشروط

يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل إبرام العقد ويبلغ إلى المستثمرين أصحاب الامتياز للإطلاع على الشروط العامة، و يعتبر دفتر الشروط أساس العقد وينبغي على الإدارة إعداد دفتر الشروط بالدقة اللازمة وإبلاغه إلى المعنيين ، كما يحدد هذا الدفتر والذي يعتبر الجزء المشكل للعقد المواصفات التقنية بحيث تتوافق المخططات مع القطعة الأرضية محل الامتياز[2]، هذه الوثيقة تحتوي على جميع الأحكام والحقوق والالتزامات المفروضة على المتعاقد [3]، ومدة الامتياز وكذا الشروط لمالية للامتياز والتعويضات وشروط الفسخ [4]، وهذه الوثيقة هي جزء لا يتجزأ من عقد الامتياز ويترتب على عدم وجود دفتر الشروط بطلان العقد ،كما ويقصد بدفتر الشروط في مجال العقود الإدارية مجموعة من المستندات المكتوبة التى تحدد شروط العقد الذي تنوي الإدارة إبرامه ويتضمن عادة الوثائق التي تبين الشروط العامة للتنفيذ، وعلى هذا الأساس فإن دفتر الشروط وثيقة متعلقة بالعقد ويعتبر عملا قانونيا من الأعمال القانونية المنشئة لعقد الامتياز[5].

ونظرا للطابع الاستثماري لعقد الامتياز الفلاحي فقد نص المشرع الجزائري على ضرورة أن يكون دفتر الشروط الخطوة الأولى لإعداد هذا العقد، ودفتر الشروط يحكم عمليات سابقة أو إجراءات شكلية سابقة على إبرام العقد فهو كأصل لا يكتسي طبيعة تعاقدية، ومن هذا المنطلق لايلتزم المتعاقد به فهو ذو طبيعة تنظيمية بحتة وبنوده موضوعة لأجل حسن سير عملية إبرام العقد وهذا بتبيان حقوق والتزامات أطرافه، وكاستثناء وعند النص صراحة في بنود العقد على أن الشروط الواردة في

[1]- سارة بن محياوي، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري،مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خيضر بسكرة،2012-2013،ص31.

[2]- الزوبير بريك ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية2014-2015،ص34.

[3]-احمد صالح علي ، "عقد الامتياز الفلاحي "،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، المجلد50، العدد5، 2013،ص168.

[4]- الزوبير بريك ، المرجع السابق، ص 34 .

[5]- أحمد صالح علي، المرجع السابق،ص168.

هذا الدفتر تصبح ملزمة للمتلقي وتحكم الرابطة التعاقدية هنا في هذه الحالة يصبح ملزم [1]، في أغلب الأحيان فإن دفاتر الشروط تتبع المرسوم أو القانون الذي يرخص بمنح الامتياز[2].

المبحث الثاني: الأحكام القانونية لمنح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز

تطبيقا لأحكام المادة الثامنة عشر (18) من القانون 08-16 والمتضمن التوجيه الفلاحي ، جاء المرسوم التنفيذي 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4 نوفمبر سنة 2021 ، ليحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، للاستصلاح في إطار الامتياز[3] ،والذي ألغى المرسوم التنفيذي 97- 483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية [4].

فبمفهوم المرسوم 21-432 المذكور أعلاه إن الاستصلاح 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 أو الصناعي مباشرة بعد تحويله، كما وتشمل هذه الأعمال على الخصوص ،الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة [5]،بمعنى أنها تخص كل الأعمال التي من شأنها خدمة الأرض الفلاحية الموجهة للاستصلاح في إطار الامتياز .

وإضافة إلى مفهوم الاستصلاح الذي جاء في صلب هذا المرسوم التنفيذي ، قد تناول هذا الأخير أيضا الامتياز بنصه على أنه عقد يمنح بمقتضاه حق استصلاح أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز[6] ، ولانعقاده لا بد من توافر شروط

---

[1]- جيلالي بلحاج،عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري،أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري تيزي وزو،2021، ص104.

[2]- إسلام يوسف بن ويس،عقد الامتياز في القانون الإداري كأسلوب لتسيير واستغلال المرفق العام في الجزائر،مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ،تخصص الدولة والمؤسسات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة،2015 -2016،ص34.

[3]- المادةالأولى من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2021 ، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في إطار الامتياز ، الجريدة الرسمية ، العدد 85،لسنة 2021.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم:97-483، المؤرخ في15-12-1997،يحدد كيفيات منح الامتياز حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية،وأعبائه وشروطه المعدل والمتم، الجريدة الرسمية عدد83،بتاريخ 17-12-1997.

[5]- المادة 02 ، من المرسوم التنفيذي21-432،المرجع السابق.

[6]-المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

شروط وإجراءات لمنحه لحامل المشروع ، الذي ينتهي به المطاف وفي حالة قبول طلبه لأن يصبح مستثمر في الأرض الممنوحة له .

وهنا سيكون لنا حديث في هذا المبحث عن الأحكام القانونية لمنح الأرض الفلاحية للاستصلاح في إطار الامتياز ، حيث تتمثل في شروط منح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز (المطلب الأول)،ثم إجراءات منح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز (المطلب الثاني) ،لينجم عنها آثار سنتناولها أخيرا (المطلب الثالث).

المطلب الأول : شروط منح الأراضي الصحرواية للاستصلاح في إطار الامتياز

من خلال استقراء مواد الفصل الأول والفصل الثاني من المرسوم التنفيذي 21-432 يتسنى لنا تحديد شروط تطبيق هذا المرسوم، ويتضح أن هناك شروط تتعلق بالأرض محل الامتياز(الفرع الأول) وشروط تتعلق بالمستفيد صاحب الامتياز (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز

طبقا للمرسوم التنفيذي 21-432 فإن الأراضي المعنية بالاستصلاح في إطار الامتياز هي الأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة[1]،وهي تلك الأموال غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية[2].

كما يشترط أن تكون الأراضي ذات وجهة فلاحية بمعنى أن تكون أرضا قابلة للاستصلاح، هذا ويجوز للدولة أن تبادر باستصلاح الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة في إطار برنامج التنمية الفلاحية[3].

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالمستفيد صاحب الامتياز

لقد عرف المشرع الجزائري المستفيد صاحب الامتياز أي المستثمر الفلاحي في القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي في مادته 47 بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا

[1]- انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 21-432،المرجع السابق.

[2]- انظر 03 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر1990،يتضمن قانون الأملاك الوطنية،الجريدة الرسمية العدد 44،لسنة1990.

[3]- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي21-432،المرجع السابق.

فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 من نفس القانون ، ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك "

ولكي يستفيد هذا الأخير من الامتياز يجب أن تتحقق فيه بعض الشروط تطبيقا لما ورد في المرسوم التنفيذي 21-432 وهي تتمثل فيما يلي[1]:

ـ يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز الأراضي في إطار الاستصلاح.

ـ يجب توفر الجنسية الجزائرية للأشخاص الطبيعيين والخضوع للقانون الجزائري بالنسبة للأشخاص المعنويين.

ـ كما اشترط المشرع أيضا على المستفيد صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لا يتعدى ستة(6) أشهر ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض وإنجاز هذه الأشغال وفقا لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط [2].

ـ كما يجب على المستصلح دفع إتاوة سنوية[3] ، والتي هي قيمة يتفق عليها أطراف العقد وهو مبلغ زهيد مقارنة بالقيمة الحقيقية للأرض، غايته دفع المستفيد لخدمة الأرض كما ويتم دفع الإتاوة السنوية على نفع الأرض لا على الإنتاج ويتم تحديدها بموجب قانون المالية[4].

المطلب الثاني : إجراءات منح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز

يعتبر المرسومان المرسومان التنفيذيان 21-432 و20-265 [5] والقرار المؤرخ في 21 مارس 2021 [6] والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مايو 2021 [7] الإطار القانوني المحدد لهذه الإجراءات، وسنتناول من خلال هذا المطلب كل من إجراءات منح الأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز من خلال توضيح مجموعة من الإجراءات

[1] ـا نظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي21-432،المرجع السابق.

[2] ـ انظر المادة 11من نفس المرسوم التنفيذي .

[3] ـ انظر المادة 12 من نفس المرسوم.

[4] ـ محمد لمين يطو، محمد المهدي لعلى،المرجع السابق،ص23.

[5] - المرسوم التنفيذي20-265 مؤرخ في 22-9-2020 ،يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية،جريدة رسمية العدد 57،لسنة2020.

[6] - القرار المؤرخ في 21 مارس2021،يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز ،الجريدة الرسمية العدد54.لسنة 2021.

[7] - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مايو سنة2021 يحدد شروط، وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية،إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية،الجريدة الرسمية العدد54،لسنة2021.

بداية من إجراءات تحديد محيطات الاستصلاح (الفرع الثاني) ثم الإجراءات التي يقوم بها المترشح حامل المشروع (الفرع الثالث) وكذا إجراءات الإدارة المانحة (الفرع الرابع) ، وقبل التطرق لهذه الإجراءات وجب إعطاء نبذة عن الهيئة المكلفة بمنح هذا الامتياز وهي ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية (الفرع الأول).

الفرع الأول : ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية كهيئة مكلفة بمنح عقد الامتياز

سنتطرق لتعريف الديوان (أولا) ، ثم نتطرق لمهامه (ثانيا).

أولا: تعريف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية

إن استحداث ديوان تطوير الزراعة في الجنوب،والذي حدد مقره بالمنيعة عُنيَ بالزراعة الصناعية الإستراتيجية الموجهة للتحويل من أجل تلبية الاحتياجات الوطنية والتقليص من الاستيراد[1]،وجاء المرسوم التنفيذي 20-265 المؤرخ في 22سبتمبر 2020 ليتضمن إنشاء هذا الديوان من أجل تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية،فهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري،يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي،كما أنه يخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير[2] ، فالاستثمار في مجال الزراعة الصناعية وتطهير الأراضي الفلاحية في ولايات الجنوب من أهم الاستراتيجيات التي تعول عليها الدولة،إضافة إلى أن الولايات التى تدخل في مجال تدخله تُحدَدْ بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالموارد المائية[3]،ومقره أيضا يمكن تحويله تحويله إلى أي مكان من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح الوزير المكلف بالفلاحة[4].

ثانيا : مهام ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية

جاء هذا الديوان مكللا بجملة من المهام ومخولا بعدة صلاحيات سنتناولها كالتالي[5]:

- إن ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وسيلة وأداة لتنفيذ سياسة استصلاح الأراضي وهذا ليضمن ترقية الاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية.

[1]- أنظر المادة 07،من المرسوم التنفيذي20-265، المرجع السابق
[2]-انظر المواد 03و04 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]-انظر المادة 02 الفقرة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]- انظر المادة06 من نفس المرسوم التنفيذي .
[5]-انظر المادة07من نفس المرسوم التنفيذي.

ـ يتكفل بالزراعات الإستراتيجية وهذا بدافع تقليص الواردات خاصة الموارد الأساسية.

ـ يخول بتحديد المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى وهذا ما سنتطرق إليه لاحقا في إجراءات منح الامتياز لأن الديوان هو الهيئة المكلفة بهذا الجانب حيث يُنَصبُ المستفيدين عن طريق تعليم قطع الأراضي ،ويقوم بتشكيل الملفات الإدارية الخاصة بالامتياز وإضافة إلى تبليغه لعقود الامتياز المعدة من طرف أملاك الدولة للولاية للمعنيين ،وهم أصحاب مشاريع الاستصلاح، وصولا إلى إشهارها بالمحافظة العقارية[1].

ـ يضمن الديوان متابعة وتقييم مشاريع الاستثمار والسهر غلى احترام دفتر الشروط الموقع عليه ، ومخطط الأعمال المقدم من طرف المستفيدين،فضلا عما سبق يتولى الديوان مهاما ذات طابع تجاريكما ويضمن تبعات الخدمة العمومية وهذا وفق الأحكام المحدد في دفتر الشروط الملحق الثاني[2].

حيث جاءت هذه الأحكام بنصها على وجوب مساهة نشاطات ديوان تنمية الزراعة الصناعية في تنمية الزراعات الصناعية الإستراتيجية على الأراضي الصحراوية، وتتمثل هذه النشاطات على الخصوص في[3]:

ـ كأول نشاط يقوم به الديوان هو الإعلانات عن المشاريع وتوجيه حاملي المشاريع في تكوين ملفاتهم.

ـ تطويل نظام معلوماتي خاص بالتسجيل المركزي للملفات.

التي تم إيداعها لدى مختلف محطات الديوان

ـ تعبئة الوسائل اللوجستية من أجل التكفل بمهمة متابعة وتقييم المشاريع.

ومن خلال طرق استعمال العقار الممنوح في إطار الاستثمار الفلاحي ،واحترام بنود دفتر الشروط ومخطط الأعمال من قبل المستثمر،والاستعمال العقلاني لمورد المياه،إعداد تحقيقات اجتماعية واقتصادية ودراسات تتعلق بسلسلة القيم الخاصة بالزراعات الإستراتيجية المغروسة،كل هذه الخطوات يضمن الديوان من خلالها المراقبة لحساب الدولة.

[1] ـ انظر المواد10 و16 من المرسوم التنفيذي 20-265،المرجع السابق.
[2] ـ انظر المادة 18 و 20 و21من نفس المرسوم التنفيذي.
[3] ـ انظر المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ملحق ثاني بالمرسوم 20-265, المرجع السابق.

ـ كما ويتعين على الديوان إعداد برنامج أعمال ويعرضه على الوزير المكلف بالفلاحة للموافقة في بداية كل سنة،يتعين عليه أيضا أن يزود الوزير المكلف بالفلاحة كل ثلاثة (03)أشهر بالمعلومات المتعلقة بحالة تنفيذ البرنامج المقرر والموافق عليه[1].

ـ يقدم الديوان كل سنة مالية، قبل 30 مارس من كل سنة إلى الوزير المكلف بالفلاحة،تقييمه للمبالغ التي ينبغي أن تمنح له لتغطية أعباء تبعات الخدمة العمومية بموجب دفتر الشروط، كما ويعد الديوان كل سنة ميزانية للسنة المالية الموالية[2].

الفرع الثاني: إجراءات تحديد محيطات الاستصلاح

باستقراء المادة 08 من المرسوم التنفيذي 21-432 تحدد محيطات الاستصلاح التي تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وتمنح طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم20-265[3]،حيث تمنح الدولة للديوان المحفظة العقارية والذي يضمن ترقيتها على أساس دراسة مسبقة وتسييرها العقلاني،كما ويقوم ضمنها بتحديد المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية ويقوم بالدراسات المعمقة عن طريق مكاتب الدراسات المتخصصة[4]،كما وأن هذه المحفظة تحدد وموقعها على أساس الدراسات الأولية بالتشاور مع القطاعات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص[5]:

ـ توفر الأراضي ذات القدرات المراد استصلاحها.

ـ توفر المورد المائي .

ـ استبعاد مناطق التداخل مع المستعملين الآخرين.

[1]ـانظر المادة 03و 04 من دفتر الشروط الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق.
[2]ـ انظر المادة 06و10 من نفس دفتر الشروط.
[3]ـ انظر المادة08 من المرسوم التنفيذي 21-432،المرجع السابق.
[4]ـ انظر المواد 09و10 من المرسوم التنفيذي 20-265،المرجع السابق.
[5]ـ انظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مايو سنة 2021 ، المرجع السابق

وهذا ماجاء به القرار المؤرخ في 21 مارس 2021 حول الدراسات المعمقة المذكورة أعلاه حيث أوجب أن تبرز هذه الدراسات على الخصوص ما يأتي[1]:

ـ القدرة على الاستصلاح عن طريق علم التربة الزراعية.

ـ ملاءمة الزرع .

ـ إمكانية الوصول .

ـ تهيئة المحيطات .

ـ القرب من البيئة التحتية للطرقات والوضعية بالنسبة للشبكات الكهربائية .

ـ مخاطر الملوحة وصرف المياه .

ـ موقع الآبار العميقة.

وهذا من أجل إعداد مخطط خاص لكل محيط اعتمادا على الدراسات التقنية المعمقة لتحديد الإحداثيات الجغرافية للمحيط وإمكانية التربة داخل المحيط ، موقع الآبار العميقة ومسالك العبور جلب الطاقة الكهربائية وكل موارد الطاقة الأخرى ، وبعد ذلك يقوم الديوان بترميز هذه المحيطات[2] حيث يقوم الديوان بمنح المحيطات الموجهة للاستصلاح طبقا للإجراءات التي يحددها قرار الوزير المكلف بالفلاحة[3]،وهذا القرار هو القرار المؤرخ في 21 مارس 2021 والذي نص في مادته الثالثة إمكانية منح المحيطات الموجهة للاستصلاح لحاملي المشاريع بكاملها أو مجزأة حسب قرارات لجنة الخبرة والتقييم التقني [4].

الفرع الثالث : الإجراءات الخاصة بالمترشح حامل المشروع

عملا بنص المادة الثالثة عشر (13) من المرسوم التنفيذي 21-432 ،في إطار الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح يطلق ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المنشأ

[1]ـ انظر المادة 04 من القرار المؤرخ في 21 مارس2021، المرجع السابق

[2]- أنظر المادة 05 و 06 من نفس القرار.

[3]ـ انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 20-265،المرجع السابق.

[4]ـ انظر المادة 03 من القرارالمؤرخ في 21 مارس 2021،المرجع السابق.

بموجب المرسوم التنفيذي 20-265 ، إشعارات بالإعلان عن الترشح إلكترونيا ، حسب الحالة[1] ، وهذا ما جاء به القرار المؤرخ في 21 مارس سنة 2021،والذي جاء تطبيقا لأحكام المادة الثالثة عشر (13) من المرسوم التنفيذي 20-265،بنصها في مادته السابعة (07) على أنه يقوم الديوان بإطلاق إشعارات بالإعلان عن الترشح على موقعه الالكتروني، للمستثمرين القادرين، مع بيان مايأتي [2]:

- الولاية المعنية .

- مساحة المحيط أو المحيطات المراد منحها .

- الفرع أو الفروع الإستراتيجية المراد تنميتها .

- الأهداف المرجوة .

-الملف الواجب تقديمه .

- اجل تعهد .

-تكاليف تعهد.

وبعد هذا الإعلان يتسنى للمترشح حامل المشروع طلب الحصول على امتيازات الأراضي، وهذا من خلال إرسال طلبه إلكترونيا لموقع الديوان وهذا مقابل وصل استلام فهنا يجب على المترشح في إطار المرسوم 21-432 أن يرفق طلبه المقدم للهيئة المؤهلة بملف يتضمن الوثائق التالية على الخصوص[3]:

ـ مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار وتبريرات القدرة المالية لحامل المشروع .

ـ القوانين المسيرة للأشخاص المعنويين .

[1]- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 ، المرجع السابق .

[2]- المادة 07 من القرار المؤرخ في 21 مارس2021، المرجع السابق.

[3]- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق، وكذا المادة08 من القرار المؤرخ في 21 مارس2021، المرجع السابق

الفرع الرابع : الإجراءات الخاصة بالإدارة المانحة للامتياز

بعد إرسال المترشح للطلب إلى الديوان وبعد تسجيل ملف الاستثمار يعرض المشروع على لجنة الخبرة والتقييم التقني المنشأة لديه ، المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي 20-265 [1]، في إطار دراسة فرصة المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الزراعي والزراعي الصناعي والجدوى التقنية والعلمية منها، بما فيها الحصول على العقار حيث تكلف هذه اللجنة على الخصوص بما يأتي[2] :

ـ دراسة الملفات المعروضة من قبل حاملي المشاريع الاستثمارية، بصفة فردية أو في إطار شراكة وتوجيهها والفصل فيها .

ـ دراسة مخططات الأعمال للمترشحين المؤهلين والموافقة عليها .

ـ الفصل في كل المسائل ذات الطابع العلمي والتقني التي يعرضها عليها المدير العام للديوان.

وهذا ما جاء لتأكيده القرار المؤرخ في 21 مارس 2021 بنصه على أن لجنة الخبرة والتقييم التقني تقوم بدراسة الملف وتوجيهه والفصل فيه وكذا مخطط الأعمال المرسلين من قبل حامل مشروع الاستثمار وهذا على أساس معايير انتقاء وتصنيف مشاريع الاستثمار ، المحددة لهذا الغرض في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما[3] ، كما أن لجنة الخبرة والتقييم التقني التي يترأسها المدير العام والذي يعين بموجب مرسوم وفقا للتنظيم المعمول به ، بناءا على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة فهو من يتولى الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للديوان في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما ، تتشكل من مسؤولي المصالح التقنية للديوان وممثل محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية ، ممثل المعهد التقني لتنمية الزراعة الصحراوية ، كما يتعين على هذه اللجنة أن تستعين عند الضرورة بكل شخصية علمية أو خبراء بإمكانهم المساهمة في أشغالها وهذا على أساس القائمة التي صادق عليها مسبقا مجلس الإدارة بمعنى أنه كل كفاءة علمية بإمكانها أن تضيف وتثري أشغال اللجنة والمساعدة فيها خاصة الكفاءات والخبراء الذين يكونون في مجالات الطاقة والزراعة

[1]- المادة 15 الفقرة02 من المرسوم التنفيذي 21-432،المرجع السابق،وكذا المادة09 من القرار المؤرخ في 21 مارس2021.

[2]- المادة 34 من المرسوم التنفيذي 20-265،المرجع السابق.

[3]- انظر المادة 10 من القرار المؤرخ في 21 مارس 2021 ،المرجع السابق.

الصناعية والزراعة الصحراوية والزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية وتسيير الموارد المائية في المناطق الجافة والبيئة والطاقات المتجددة والعقار الفلاحي والتمويل[1] .

إضافة إلى أنه يتم تعيين أعضاء اللجنة بموجب مقرر من المدير العام للديوان ، وهذا بناءا على اقتراح من الإدارات أو الهيئات التي يمثلونها ، وينشر هذا المقرر في النشرة الرسمية لوزارة الفلاحة ويكون عقد اللجنة لاجتماع كل ما اقتضت الضرورة بطلب من رئيسها [2].

وأخيرا وعند استكمال هذه الإجراءات يبلغ قرار لجنة الخبرة والتقييم التقني لحامل المشروع الكترونيا[3]، كما تسجل قراراتها في محاضر يوقعها أعضاؤها يتم تدوينها في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف المدير العام للديوان [4].

وهذا القرار يكون إما بالرفض أو القبول

أولا ـ في حالة رفض الطلب :

يجب أن يكون القرار بالرفض مبررا من قبل اللجنة في هذه الحالة ، يمكن لحامل المشروع إيداع طعن لدى الديوان الكترونيا خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تبليغ قرار الرفض مع تقديم معلومات أو تبريرات جديدة تدعيما لطلبه [5]، وهذا ما جاء أيضا في نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 21-432.

ثانيا- في حالة قبول الطلب :

في هذه الحالة يقوم حامل المشروع ب:

أ- زيارة ميدانية للقطعة موضوع المنح:

حيث يتجه المترشح في هذه الحالة رفقة ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية إلى القطعة الأرضية محل الاستصلاح لمعاينتها شخصيا.

---

[1]- انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق .

[2]- انظر المواد 35 فقرة 4 و36 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- انظر المادة 11 من القرار المؤرخ في21مارس 2021، المرجع السابق .

[4]- انظر المادة 37 من المرسوم 20-265 ،المرجع السابق.

[5]- انظر المادة 12 من القرارالمؤرخ في 21 مارس 2021،المرجع السابق .

ب ـ قبول القطعة موضوع المنح:

هنا وعند قبول حامل المشروع للقطعة الأرضية يتم تتويج هذه الزيارة بتصريح يسمى بتصريح الزيارة والذي يحدد نموذجه الملحق الأول من القرارالوزاري المؤرخ في 21 مارس 2021،عندها يقوم الديوان فورا وبناء على هذا التصريح وقبول القطعة الأرضية ب:[1]

ـ إعداد شهادة التأهيل للامتياز ويسلمها لحامل المشروع المقبول.

ـ يقوم بتنصيب المستفيد عن طريق تعليم القطعة الأرضية من قبل مكتب دراسات مؤهل أو من قبل مهندس خبير عقاري.

ـ كما يمكن للديوان مساعدة المستفيد في عملية تعليم القطعة الأرضية إذا باشرها هذا الأخير.

وبعد تنصيب المستفيد يتوج بإعداد محضر تنصيب ليتسنى له هنا توقيع دفتر الشروط على مستوى الديوان ويتعين عليه مباشرة الأشغال ابتداء من هذا التاريخ[2].

ليرسل الديوان ملف ترسيم الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا لتقوم هذه لأخيرة بإعداد عقد الامتياز طبقا للآجال المحددة ، ويبلغ المستفيد الكترونيا من قبل الديوان بعقد الامتياز فور تسلمه[3].

المطلب الثالث : الآثار المترتبة عن منح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز

يترتب على منح الأراضي للاستصلاح في إطار الامتياز،ووفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي21-432، آثار بالنسبة للمستصلح صاحب الامتياز(الفرع الأول)، وبالنسبة إلى الجهة المانحة للامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الآثار المترتبة عن عقد الامتياز بالنسبة إلى المستصلح صاحب الامتياز

تتجلى هذه الآثار وفق ما جاء في مضمون دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20- 265، في حقوق المستثمر صاحب الامتياز (أولا) والتزامات المستصلح صاحب الامتياز (ثانيا) .

[1]- انظر المواد 13و 14 و15 من القرار المؤرخ في 21 مارس2021،المرجع السابق.

[2]- انظر المادة 16من نفس القرار.

[3]- انظر المادة 17 من نفس القرار، وكذا المادة 21 من المرسوم 21-432، المرجع السابق .

أولا– حقوق المستثمر صاحب الامتياز :

هذا ما جاءت به المادة الخامسة (05) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20-265 لصاحب الامتياز الحرية في الاستثمارات التي يريد إنجازها ولكن هذا يكون ضمن احترام مخطط الأعمال المقدم والمصادق عليه من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ليكون متمتعا بمجموعة من الحقوق جاءت في نص المادة 05من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم المذكور أعلاه بالتسلسل التالي :

لصاحب الامتياز الحق في:

1- استغلال القطعة الموضوعة تحت تصرفه في إطار سياسة قطاع الفلاحة.

2- القيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للاستغلال الأفضل للقطعة الممنوحة بمعنى أن له الحق في ممارسة تهيئة القطعة والبناء عليها ما كان هذا ضروريا للاستغلال الأفضل لها، وهذا بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها .

3- القيام بكل شراكة في إطار الإجراءات المنصوص عليها في التشريع المعمول بهما .

4- يمكن لصاحب الامتياز الالتماس من ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية مراجعة مساحة الامتياز بالتخفيض :

في حالة عدم قدرته على استصلاح كل المساحة لأسباب خارجة عن نطاقه والتي تمت معاينتها قانونا ، يقتصر الامتياز على المساحة المعنية فقط بأشغال الاستصلاح .

- في حالة ما إذا كان جزء من الأرض التي منحت له موضوع إلغاء تصنيف في إطار المنفعة العمومية .
- في حالة توسع بعد إنجاز برنامجه الاستثماري شريطة الوفرة العقارية [1]، كما وأن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في أن يتحصل على التجديد وهذا بتقديم طلب خطي قبل سنة واحدة على الأقل من انتهاء مدته .[2]

[1]- انظرالمادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 20-265 ،المرجع السابق.

[2]- انظر المادة 04 من نفس دفتر الشروط.

5- الحق في طلب إنهاء عقد الامتياز وهذا طبقا لما ورد في نص المادة العاشرة (10) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20-265 ، حيث جاء في مضمونها ينتهي الامتياز بطلب من صاحب الامتياز ، شريطة أن يتحمل كل المصاريف المتعلقة بالامتياز .

6- الحق في انتقال حق الامتياز لذوي حقوق صاحب الامتياز في حالة وفاته ومواصلة استغلال الأرض ، مع إلزامية تقديم طلب امتياز في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة مرفقا بملف قانوني لدى المصالح الولائية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية[1].

ثانيا : التزامات المستصلح صاحب الامتياز

مقابل الحقوق التي منحها المشرع إلى المستصلح صاحب الامتياز ألزمه بالتزامات يخضع لها وهذا ما كرسته المادة السادسة (06) أيضا في نفس المضمون من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20-265 كالتالي:

1- استصلاح الأرض موضوع الامتياز ، طبقا للشروط التي يتضمنها مشروعه وانجاز الاستثمارات المتعلقة به.

2- احترام الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزارة الفلاحة ووزارة الموارد المائية .

3- الاعتناء بالقطعة الممنوحة له والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية .

4- احترام الزراعات الإستراتيجية التي أقرتها الوزارة المكلفة بالفلاحة والامتثال للشروط التقنية المتعلقة بها.

5- الامتثال للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة خصوصا بالتدفق الأقصى للمياه الواجب استغلاله وعمق حفر الآبار والتجهيزات المرتبطة بذلك وعدد وموقع هذه الآبار ومسافة التداخل الدنيا الواجب احترامها .

6- الاستعمال العقلاني للمورد المائي الموضوع تحت التصرف عن طريق إقامة تجهيزات سقي ذات نوعية ومقتصدة للمياه .

7- القيام بصفة دورية ، بتحاليل التربة والمياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة .

[1]- انظر المادة09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 20-265، المرجع السابق .

8- التسيير بصفة رشيدة لاستعمال الأسمدة ومواد الصحة النباتية (المبيدات وغيرها) .

9- التسيير ، بتقنيات زراعية ملائمة لديناميكيات التطور الفيزيائي الكيميائي ، (الملوحة والتشبع بالماء) للتربة المستغلة من أجل تفادي الانتقال (الترحال) في القطع المزروعة .

10- التكفل باقتناء ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسربات .

11- وضع شبكة تصريف المياه على مستوى قطع الامتياز ، المعرضة لأخطار الملوحة .

12- احترام تناوب وتدوير الزراعات .

13- تشجيع الاستعانة بالطاقات المتجددة أو مصادر بديلة للطاقة .

14- تشجيع استعمال المعدات المقتصدة للطاقة .

15- احترام شروط الاستغلال المحددة في مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .

16- عدم إيجار كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز ، أو إيجارها من الباطن .

17- عرض كل اتفاق أو شراكة يريد أن يبرمه أو يفسخه ، على ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،قصد الموافقة المسبقة ، في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية .

18- إعلام ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي .

19- عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المتولدة عن دفتر الشروط هذا أو القيام بتعويضه بالغير من خارج حالات الشراكة .

20- عدم رهن الأملاك العقارية تحت تصرفه .

21- إعلام ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ،في كل وقت،بكل حدث من شأنه إحداث ضرر بأملاك المستثمرة.

22- اتخاذ كل التدابير الضرورية لإعطاء حرية الدخول إلى المستثمرة موضوع الامتياز ، في كل وقت وفي كل مكان للأعوان المؤهلين قانونا (الفلاحة والموارد المائية) من أجل القيام بالمراقبة الدورية [1].

الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن عقد الامتياز بالنسبة للجهة المانحة

إن عقد الامتياز بطبيعة الحال يرتب آثار بالنسبة للجهة المانحة و التي جاء في نص المادتين السابعة والثامنة من دفتر شروط الملحق المرسوم التنفيذي 20-265 حيث وباستقراء هذه المواد يتضح أن للإدارة المانحة سلطتين : سلطة الرقابة (أولا) وسلطتها في فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته (ثانيا).

أولا: سلطة الإدارة في الرقابة

جاء في مضمون دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية إمكانية القيام في أي وقت بمراقبة ظروف الاستصلاح واستغلال الأراضي والتأكد من مطابقة النشاطات مع مخطط الأعمال وبنود دفتر الشروط الملحق المذكور أعلاه ،وبناءا على ذلك يتعين على صاحب الامتياز (المستثمر) تقديم مساعدته لأعوان المراقبة وهذا عن طريق تسهيل دخولهم إلى المستثمرة ، وكذا تزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة وجدير بالذكر أن الحصول على المعلومة يكون إما عن طريق البريد أو في إطار التنقل إلى الأماكن[2].

ثانيا: سلطة الإدارة في فسخ عقد الامتياز

يدون أعوان المراقبة في محضر المعاينة كل إخلال من صاحب الامتياز بالتزاماته ، ويحدد فيه كل تأخير أو خلل ملاحظين ، ويؤدي ذلك إلى اعذاره في شكل وثيقة معدة ومرسلة من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، بأي وسيلة كانت (بريد عادي ، أو بريدا الكترونيا أو فاكس) إلى عنوان صاحب الامتياز ويعتبر هذا الإعذار مستلما منه بقوة القانون بعد ثمانية(08) أيام من تاريخ إرساله،حتى ولو تمت عودته بسبب خطأ في العنوان ،بالمقابل وبعد انقضاء الأجل المحدد في الاعذار والمحتسب ابتداء من تاريخ إرساله ،وفي حالة عدم استجابة صاحب الامتياز،يرسل له الاعذار الثاني من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية

[1]- انظرالمادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20-265 ، المرجع السابق .

[2]- انظر المادة07 ، من نفس دفتر الشروط .

مدته شهر(01) في حالة عدم استجابة صاحب الامتياز أيضا ،وإذا استمرت عدم استجابة المعني بعد انقضاء الأجل المحدد بالاعذار الثاني وإبتداء من الأيام(08)الثمانية لاستلامه، ونتيجة لذلك تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز إداريا وهذا بعد إخطار من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وهذا بإرادتها المنفردة دون اللجوء إلى القضاء،كما وتحتفظ الدولة بحق طلب تصليح الأضرار المحتملة الناتجة عن الإخلال المذكور فيما سبق[1]،ويمكن تحديد المقصود بالإخلال بالالتزامات من خلال استقراء المادة 08 الفقرة 06 منها حيث أوضحت الحالات التي تشكل إخلالا على وجه الخصوص [2]:

- عدم مباشرة أشغال الاستصلاح بعد مدة ستة (06) أشهر ، ابتداء من تاريخ تبليغ عقد الامتياز .

- عدم احترام الشروط التقنية أثناء إنجاز الآبار أو إنجازها بعيوب .

- عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة أثناء موسم فلاحي بدون سبب معقول .

- تحويل وجهة القطعة الممنوحة .

- تأجير كل أو أجزاء من القطع الأرضية .

- إبرام أو فسخ كل اتفاق 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 الإتاوات على أملاك الدولة لسنتين(02) متتاليتين .

- عدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط ، والوثائق الملحقة به.

[1]- انظر المادة 08 من نفس دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق.

[2]- انظر نفس المادة الفقرة 06 من نفس دفتر الشروط.

خلاصة الفصل الثاني :

يعتبر نظام الامتياز منظومة قانونية معتبرة حيث يعد نظاما لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ومن خلال دراسة عقد الامتياز تم الوصول إلى أنه عقد إداري لأن الدولة طرف فيه ،كما وتم التطرق إلى إطاره المفاهيمي من خلال تعريفه الشامل وكذلك إلى أهم خصائصه التي يتميز بها و تمييزه عن العقود المشابهة له، وقد تم تناول أيضا الأحكام القانونية لمنحه بالنسبة للأراضي الصحراوية وهذا في إطار المرسوم التنفيذي 21-432 والمرسوم 20-265، من خلال تحديد الهيئة المكلفة بالمنح والتي نظمها المرسوم 20-265، وتحديد شروط وكيفيات منحه حيث هناك شروط متعلقة بالمستفيد صاحب الامتياز كأن له الحق في الحصول على الامتياز أيا كان شخصا طبيعيا أو معنويا الأهم أن يكون ذو جنسية جزائرية وخاضع للقانون الجزائري مع مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل 06 أشهر،كما أن الأراضي المعنية بالاستصلاح في إطار الامتياز يشترط أن تكون أراضي صحراوية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وقابلة للاستصلاح، ولكي يتم هذا المنح يجب إنتهاج إجراءات خاصة بالمترشح وهذا بعد إطلاق إشعارات الإعلان من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية والذي يعتبر الهيئة المكلفة بمنح الامتياز، يصبح بإمكان المترشح حامل المشروع طلب الحصول على امتيازات على الأرض من خلال إرساله طلبه إلكترونيا متضمن لملفه،ليدرس هذا الطلب من قبل لجنة الخبرة والتقييم المنشأة في الديوان ويتم توجيهه والفصل فيه، وعند استكمال هذه الإجراءات يبلغ قرار اللجنة إلى حامل المشروع إما بالرفض والذي يكون مبررا من قبلها، وهنا يمكن لحامل المشروع إيداع طعن إلكترونيا لدى الديوان خلال أجل(15) يوما التي تلي تبليغ القرار بالرفض،والحالة الثانية في حالة القبول،وهنا يقوم حامل المشروع بزيارة ميدانية للقطعة موضوع المنح رفقة الديوان،وعند قبوله للقطعة يتم تتويج هذه الزيارة بتصريح الزيارة، بعدها فورا يقوم الديوان بعدة إجراءات منها إعداد شهادة التأهيل للامتياز ويسلمها لحامل المشروع المقبول بعد هذا التنصيب يتوج المستفيد بإعداد محضر تنصيب وبعدها يوقع دفتر الشروط على مستوى الديوان لمباشرة الأشغال وأخيرا يرسل الديوان ملف الترسيم إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا لتقوم بإعداد عقد الامتياز فهي من تمنح الامتياز من قبل مدير أملاك الدولة للولاية.

كما تطرقنا إلى الآثار القانونية المترتبة على نظام الامتياز حيث تم التوصل إلى أن الامتياز يرتب حقوقا للمستثمر والتزامات أبرزها الحق في استغلال الأرض الفلاحية بما يضمن له توفير دخل تحقيقا لحاجاته والمساهمة في الرفع من قيمة الإنتاج الفلاحي الوطني.

خاتمة

خاتمة

لقد تم التطرق في هذا الموضوع إلى الاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة،فقد كرس المشرع عدة أنظمة قانونية لاستغلال العقار الفلاحي للأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمتمثلة في نظام الاستصلاح المكسب للملكية والذي جاء بموجب القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي الصحراوية، والمرسوم التنفيذي المطبق له رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر سنة1983،والذي منح حق الملكية الكاملة لأي شخص تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها قانونا بعد أن يمارس تقنية الإستصلاح في هذه الأراضي.

و لم يكتف المشرع الجزائري بتقنين الاستصلاح كسبب لكسب الملكية بموجب القانون83-18 بل امتد لعدة نصوص قانونية وتنظيمية أخرى تشمل مجال استصلاح الأراضي الصحراوية فالمرسوم التنفيذي رقم 92-289 جاء في نفس السياق بخصوصيته للأراضي الصحراوية،حيث يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، فهو استصلاح تساهم فيه الدولة وتعود ملكية الأراضي للدولة، وغير قابلة للتنازل، ويكون نمط الاستغلال فيها عن طريق عقد الامتياز حسب نص المادة17 من قانون التوجيه الفلاحي رقم08-16 وهذا حفاظا على الوعاء العقاري بإعتباره ثروة وطنية مع التخلي عن فكرة الانتفاع الدائم التي وردت في القوانين السابقة واستبداله بحق الاستغلال المؤقت عن طريق الامتياز بهدف ضمان الاستثمار الأنجع قصد تحقيق تنمية مستدامة للاستثمار الوطني .

كما تم التطرق للاستصلاح عن طريق الامتياز في الأراضي الصحراوية ، بحيث خلصنا أن الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهو عبارة عن عقد تتمتع فيه السلطة بسلطات واسعة وهو عقد لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستصلح،كما أن المشرع أولى اهتماما كبيرا لعقد الامتياز فيما يخص منحه في الأراضي الصحراوية حيث نظمه من الناحية القانونية بموجب مرسوم 21-432، و20-265 ،كما وهدف المشرع من خلال منظومة قانونية لتحقيق استثمار أمثل للأراضي الفلاحية في جنوبنا الكبير .

كما واستحدث المشرع في إطار منح الامتياز في الأراضي الصحراوية ديوان خاص كهيئة مكلفة بالمنح وهو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، والذي كان بمثابة أداة لترقية

الاستثمار الفلاحي في مجال الزراعة الصناعية وتطهير الأراضي الفلاحية في ولايات الجنوب وهذا ما أعتبر من أهم الإستراتيجيات التي تعول عليها الدولة من خلال تعزيز القدرات الوطنية ورفع الإنتاج والتخفيض من الإستيراد.

ومن خلال ما سبق يمكن استخلاص النتائج التالية :

- نظم المشرع الجزائري الاستصلاح المكسب للملكية كآلية لاستغلال الأراضي الصحراوية بموجب القانون 83-18 والمرسوم المطبق له، وكدا المرسوم التنفيذي 92-289 غير أن هذه النصوص لم تعد تستجيب للتطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي و الاجتماعي
- الغى المشرع الجزائري آلية الاستصلاح في اطار الامتياز المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 97-483، وعوضه بالمرسوم التنفيذي 21-432 والذي نظم بموجبه استغلال الأراضي الصحراوية في بعض المواد فقط، بينما تعلقت المواد الأخرى بالأراضي غير الصحراوية وهو ما قد يحدث لبس في فهم هذا المرسوم نظرا لوجود ازدواجية سواء في مجال التطبيق أو في الإجراءات، أو في الهيئة المكلفة بمباشرة هذه الإجراءات و الآثار الناجمة عن ذلك.

وفي الأخير علينا تقديم التوصيات التالية:

- ضرورة استحداث إطار قانوني جديد للاستصلاح المكسب للملكية باعتباره من أهم الآليات لاستغلال الأراضي الصحراوية، عوض القانون 83-18 والمرسوم التنفيذي 92-289، باعتبار أن هذين النصين قد تجاوزهما الزمن.

-ضرورة الفصل بين الأحكام التي تنظم الاستصلاح في إطار الامتياز لاستغلال الأراضي غير الصحراوية وبين الأحكام المتعلقة بنظام الاستصلاح في إطار الامتياز لاستغلال الأراضي الصحراوية عن طريق إفراد نص خاص بهذه الأخيرة، نظرا لأهميتها و شساعة مساحتها ودورها على الصعيد الاقتصادي.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر

أولا: النصوص التشريعية والتنظيمية

أ- النصوص التشريعية :

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

2- القانون رقم:83-18المؤرخ في 13-08-1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية عدد34، لسنة1983 .

3- القانون رقم:90-25المؤرخ في18 نوفمبر1990،المتضمن التوجيه العقاري(المعدل والمتمم)،جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1990.

4- القانون 08-14 المؤرخ في 20جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة 44 سنة أوت 2008.

5- القانون 08-16المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي ،جريدة رسمية عدد46 بتاريخ10-08-2008.

6- القانون رقم:10-03 المؤرخ في 15-08-2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة، جريدة رسمية عدد44 سنة 2010.

ب - النصوص التنظيمية

1- المرسوم رقم:76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد30 لسنة 1976.

2- المرسوم التنفيذي رقم:83-724 مؤرخ في 10-12-1983 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية، جريدة رسمية عدد51 لسنة 1983.

3- المرسوم التنفيذي رقم:92-289 المؤرخ في 06-07-1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1992.

4- المرسوم التنفيذي رقم:20-265 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة2020 يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعية الصناعية بالأراضي الصحراوية، جريدة رسمية العدد57،سنة 2020.

5- المرسوم التنفيذي رقم:21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر سنة 2021،يحدد شروط و كيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية العدد85،سنة2021.

6- القرار المؤرخ في 21 مارس 2021 يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية العدد54،سنة 2021.

7- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مايو سنة 2021 يحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية العدد54،سنة2021.

8- المنشور الوزاري المشترك رقم:402 المؤرخ في 08-06-2011 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية لطمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية.

ثانيا: قائمة المراجع

أولا: الكتب

1- صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر1988.

2- بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية،الطبعة الأولى،الديوان الوطني للأشغال التربوية، السنة2001.

3- باباعلي محمد الصغير، القانون الإداري التنظيم الإداري ، دون طبعة، الجزائر،دار العلوم للنشر والتوزيع ،2004.

4- عجة الجيلالي ،أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها،دارالخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر،سنة 2005.

5- علوي عمار،الملكية والنظام العقاري في الجزائر،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الخامسة ، الجزائر،2009.

6- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة،منشورات بغدادي،الجزائر،السنة 2009.

7- بوضياف عمار،شرح تنظيم الصفقات العمومية،الطبعةالثالثة،جسورللنشروالتوزيع،المحمدية، الجزائر،2011.

8- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2013

9- حمدي باشاعمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، السنة 2018 .

ثانيا: الأطروحات و الرسائل الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه:

1- بوشريط حسناء،النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر،رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق،كلية الحقوق ،قسم قانون أعمال،جامعة خيضر بسكرة 2016-2017.

2- بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم قانون، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة العقيد الحاج،باتنة1، السنة الجامعية2017-2018

3- أكلي نعيمة،عقد الامتياز الإداري في الجزائر،أطروحة دكتوراه علوم القانون،تخصص قانون،قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري وزو،25-10-2018.

4- جيلالي بلحاج،عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة معمري تيزي وزو،2021.

ب ـ مذكرات الماجستير:

1ـ فراح حورية ،إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز،مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر2007-2008.

2ـ كحال مصطفى،عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 بن عكنون،2013.

3ـ أكلي نعيمة، النظام القانوني لقد الامتياز الإداري في الجزائر،مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون،فرع قانون العقود ،كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2013.

4ـ الزوبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون،فرع القانون العقاري،كليةالحقوق،جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015.

ج ـ مذكرات الماستر:

1ـ عياد توفيق،كسب ملكية العقار العقار الفلاحي عن طريق استصلاح الأراضي،مذكرة نهاية الدراسات للحصول على شهادة الماستر،تخصص القانون العقاري،كليةالحقوق،جامعة يحيى فارس المدية، 2011-2012.

2ـ هتشان آسية،نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر،تخصص قانون عقاري،كليةالحقوق،جامعة يحيى فارس بالمدية،السنة الجامعية،2011-2012.

3- بن محياوي سارة،النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري،مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري،قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خيضربسكرة،2012-2013

4- بحري نسرين،ناصري ابتسام،الامتياز كآلية للاستغلال الاستثمار في الأملاك العقارية الخاصة للدولة،مذكرة للحصول على شهادة الماستر،كليةالحقوق،جامعة يحيى فارس المدية، السنة الجامعية،2013-2014.

5- مكيد سمير،عقد الامتياز في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماستر،كليةالحقوق،جامعة محمد خيضر بسكرة،2014-2015

6- بن ويس إسلام يوسف ،عقد الامتياز في القانون الإداري كأسلوب لتسييرواستغلال المرفق العام في الجزائر،مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص الدولة والمؤسسات،قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة زيان عاشور،بالجلفة،2015-2016.

7- قليل أمينة، تسوية منازعات عقد الامتياز الإداري ونهايته، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص دولة ومؤسسات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج،2016

8-لعمارة فاطمة الزهراء ، عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري كلية الحقوق ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة2016-2017

9- خولاني رزيقة،بوعيسى سهيلة ، الامتياز والإيجار كوسيلتين للاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق جامعة المدية2018-2019.

10- يطو محمد لمين، لعلى محمد المهدي، عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه، مذكرة نيل شهادة الماستر ، قسم القانون العام،كلية الحقوق، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة،2019.

11- دينار طه البشير ،الآليات القانونية لاستثمارالعقار الفلاحي في الجزائر ،مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر،قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم،سنة 2019-2020.

ثالثا:المقالات العلمية

1- علي أحمد صالح، "عقد الامتياز الفلاحي"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد50،العدد5، 2013

2- سلخ لمين محمد، "انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية"،مجلة العلوم القانونية والسياسية،المجلد8،العدد1،جانفي 2017.

3- بن تريعة مها،" الأحكام المطبقة على استغلال الأراضي الصحراوية الموجهة للمشاريع الاستصلاحية"، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 3، العدد2 جوان 2017.

4- بهازعلال، "السندات المستثناة من قاعدة الشهر المسبق في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية،المجلد 3 العدد7،جوان 2019.

5- ساهي بلقاسم،" البعد الاقتصادي لاستصلاح الأراضي الصحراوية في الجزائر في ظل القانون 83-18"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد 4،2020.

الفهرس

محتويات الفهرس	الصفحة
الشكر	
الإهداء	
مقدمة	02
الفصل الأول: **الاستصلاح المكسب للملكية كآلية للاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية**	
المبحث الأول:نظام استصلاح الأراضي الصحراوية في ظل القانون 83-18	06
المطلب الأول: تعريف استصلاح الأراضي الصحراوية وفق القانون 83-18	06
المطلب الثاني: شروط استصلاح الأراضي الصحراوية وفق القانون 83-18	07
الفرع الأول:الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح	08
الفرع الثاني:الشروط المتعلقة بالمستصلح	09
المطلب الثالث:كيفيات استغلال الأراضي الصحراوية عن طريق الاستصلاح المكسب للملكية وفق القانون 83-18	10
الفرع الأول:تعيين مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها	10
أولا:تعيين الأرض محل الاستصلاح بمبادرة من الجماعات المحلية	10
ثانيا:تعيين الأرض محل الاستصلاح بمبادرة من المترشحين	11
الفرع الثاني:الترشح للاستصلاح	12
أولا:تكوين وإيداع الملف	12
ثانيا:دراسة ملف الترشح	13
ثالثا:التداول في ملف الترشح ونتائجه	13
أ- حالة قبول الملف	13
ب - حالة رفض المترشح أو قبوله مع تحفظات	14
الفرع الثالث:إعداد عقد الملكية تحت شرط فاسخ	14

أولا:حالة الأراضي محل المعاينة الإيجابية	16
ثانيا:حالة الأراضي محل المعاينة السلبية	16
أـ حالة عدم استنفاذ مدة الخمس سنوات	16
ب ـ حالة استنفاذ مدة الخمس سنوات	17
الفرع الرابع:شهر عقد الملكية	18
المبحث الثاني:نظام استصلاح الأراضي الصحراوية في ظل المرسوم التنفيذي 92-289	19
المطلب الأول:تعريف استصلاح الأراضي الصحراوية وفق المرسوم التنفيذي 92-289	19
المطلب الثاني:شروط استصلاح الأراضي الصحراوية وفق المرسوم التنفيذي92-289	20
الفرع الأول: الشروط الخاصة بالأرض الفلاحية محل الاستصلاح	20
الفرع الثاني:الشروط الخاصة بالمستصلح	21
المطلب الثالث:كيفيات استغلال الأراضي الصحراوية عن طريق الاستصلاح المكسب للملكية وفق المرسوم التنفيذي92-289	22
الفرع الأول:تكوين الملف ودراسته	22
الفرع الثاني:قرار نقل الملكية عن طريق الاستصلاح	23
خلاصة الفصل الأول	24
الفصل الثاني: **الاستصلاح في إطار الامتياز كآلية للاستغلال الفلاحي للأراضي الصحراوية**	
المبحث الأول: الإطارالمفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي	27
المطلب الأول:تعريف عقد الامتيازالفلاحي وبيان خصائصه	27
الفرع الأول:تعريف عقد الامتياز	27
أولا:التعريف الفقهي لعقد الامتياز	27
ثانيا:التعريف القانوني لعقد الامتياز	29

ثالثا:التعريف القضائي لعقد الامتياز	30
أ- تعريف عقد الامتياز في القضاء الجزائري	30
ب - تعريف عقد الامتياز في القضاء المصري	30
الفرع الثاني:خصائص عقد الامتياز	31
أولا:الامتياز عقد معين المحل	31
ثانيا:الامتياز عقد شكلي نموذجي	31
ثالثا:الامتياز عقد محدد المدة وقابل للتجديد	32
رابعا: عقد الامتياز يكون بمقابل	32
المطلب الثاني:تمييز عقد الامتياز عن بعض العقود المشابهة له	32
الفرع الأول:تمييز عقد الامتياز عن عقد البيع	33
الفرع الثاني:تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار	33
المطلب الثالث:وثائق عقد الامتياز	34
الفرع الأول:اتفاقية الامتياز	34
الفرع الثاني:دفتر الشروط	35
المبحث الثاني:الأحكام القانونية لمنح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز	36
المطلب الأول:شروط منح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز	37
الفرع الأول:الشروط التي تتعلق بالأرض محل الامتياز	37
الفرع الثاني:الشروط المتعلقة بالمستفيد صاحب الامتياز	37
المطلب الثاني:إجراءات منح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز	38
الفرع الأول:ديوان تنمية الزراعة بالأراضي الصحراوية كهيئة مكلفة بمنح عقد الامتياز	39
أولا:تعريف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية	39
ثانيا:مهام ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية	39

الفرع الثاني:إجراءات تحديد محيطات الاستصلاح	41
الفرع الثالث:الإجراءات الخاصة بالمترشح حامل المشروع	43
الفرع الرابع:الإجراءات الخاصة بالإدارة المانحة	44
أولا- في حالة رفض الطلب	45
ثانيا - في حالة قبول الطلب	45
المطلب الثالث:الآثار المترتبة عن منح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز	46
الفرع الأول:الآثار المترتبة عن عقد الامتياز بالنسبة إلى المستصلح صاحب الامتياز	46
أولا:حقوق المستثمر صاحب الامتياز	47
ثانيا:التزامات المستصلح صاحب الامتياز	48
الفرع الثاني:الآثار المترتبة عن عقد الامتياز بالنسبة للجهة المانحة	50
أولا:سلطة الإدارة في الرقابة	50
ثانيا:في فسخ عقد الامتياز	50
خلاصة الفصل الثاني	50
خاتمة	54
قائمة الملاحق	
قائمة المراجع	
محتويات الفهرس	