وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـــية الحقوق والعلوم السياسية

دور الآليات القانونية في تفعيل النشاط الفلاحي في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من تقديم الطالب :

- بن عزيز خالد

تحت إشراف الأستاذة:

جديلي نوال

لجنة المناقشة

الأستاذ : لعريط لمين..... رئيسا

الأستاذة: جديلي نوال..... مشرفا

الأستاذة: هشتان آسيا..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2023/2022

كلمة شكر

الحمد لله رب العالمين القائل :

<< رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي

وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين >>

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين

لا يسعني في هذا المقام إلا أن أحمد الله سبحانه وتعالى أن وفقني على إتمام هذا العمل المتواضع

ويطيب لي أن أتقدم بجزيل الشكر ووافر الإمتنان إلى من ساهم في إنجاز هذا البحث

وأخص بالذكر الأستاذة المشرفة على ما بذلته وقدمته من توجيهات قيمة .

كما أتقدم بجزيل الشكر

إلى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو من بعيد

قائمة المختصرات:

ج.ر.ج. ←———— الجريدة الرسمية الجزائرية

ج ←———— الجزء

ط ←———— الطبعة

د.ط ←———— دون طبعة

ص ←———— الصفحة

مقدمة

مقدمة:

يعتبر القطاع الفلاحي قطاعا حيويا بالنسبة لأي دولة، كونه مرتبط بالأمن الغذائي لأي منها، والذي أصبح يستعمل كوسيلة ضغط و أداة هيمنة من طرف الدول المتقدمة على الدول النامية والسائرة في طريق النمو، لنهب ثرواتها وتقييد سيادتها على أوطانها، كما أن التغيرات الجيوسياسية التي طرأت على العالم والتي أفرزتها الأحداث الأخيرة سيما الصحية منها، على غرار جائحة كورونا، والعسكرية كالحرب الروسية الأكرانية أثبتت أن إستقرار أي دولة إجتماعيا، اقتصاديا و سياسيا لا يتأتى إلا بضمان الأمن الغذائي لهاته الأخيرة، والأمن الغذائي لا يمكن أن نتصور تحقيقه إلا من خلال تفعيل النشاط الفلاحي، حتى تتمكن الدولة من تقليص تلك الفجوة بين ما تنتجه من منتجات فلاحية، وما تستهلكه ، فكلما تقلصت هاته الفجوة إقتربنا أكثر من تحقيق الاكتفاء الذاتي ومنه الأمن الغذائي.

وتعتبر الجزائر من بين الدول التي سعت الى تحقيق إكتفائها الذاتي من المنتجات الفلاحية والغذائية منذ اليوم الأول لاستقلالها من خلال تسخير كل الإمكانيات المادية والبشرية للنهوض بقطاع الفلاحة وتفعيل نشاطه للمساهمة في عجلة النمو الإقتصادي، ومن أهم مظاهر هذا الإهتمام هو الترسانة القانونية الضخمة المتعلقة بالقطاع الفلاحي، حيث كان الشغل الشاغل للمشرع في هذا المجال هو سن القوانين وتحيينها كلما إقتضت الضرورة ذلك، لجعلها تتماشى والتوجهات السياسية والأيديولوجية للدولة، من جهة ، ومن جهة أخرى إيجاد حلول للمشاكل التي تطرأ على ساحة هذا القطاع والتي تعرقله وتحول دون تقدمه، ولعل من أهم الأراضي التي أولاها المشرع الجزائري إهتماما خاصا هي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كونها تتربع على مساحة معتبرة من مجمل الأراضي الفلاحية المستغلة في الجزائر، وهي الأراضي التي ستتمحور دراستنا حولها وذلك بتفعيل نشاطها عن طريق الإستغلال والإستصلاح.

ويرجع إهتمام المشرع الجزائري بهذا النوع من الأراضي نضرا للأهمية الاقتصادية التي تلعبها كما أشرنا سابقا وكذا الأهمية الإجتماعية، فبعد الإستقلال ركز المشرع الجزائري على الوظيفة الإجتماعية التي تلعبها هاته الأخيرة، حيث إعتمد على تطبيق النظام الإشتراكي الذي من أهم مميزاته الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج، وهذا ما إنعكس على سياسة الدولة المطبقة في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال إعتماد نظام التسيير الذاتي بالنسبة للأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، ثم بعدها نظام الثورة الزراعية حيث تميزت هذه الحقبة بتوسيع الحافظة العقارية للأملاك الخاصة للدولة من خلال تأميم الأراضي وضمها، ودمج أراضي العرش والبلديات والأراضي الفلاحية الوقفية وإستقبال الأراضي المتبرع بها وإعادة توزيعها في شكل مستثمرات فلاحية تابعة للدولة.

غير أنه و مع مرور الوقت تبين أن هذا النوع من التسيير قد أثبت فشله كونه قدم الجانب الإجتماعي على الجانب الاقتصادي، ومع نهاية الثمانينات إنهار النظام الاشتراكي وأصبح تحول الدول التي كانت تتبعه الى النظام الإقتصادي الحر حتمية لابد منها ، للتخلص من الإرث الثقيل لهذا الأخير.

وبالنسبة للجزائر فان هذا التحول ظهر جليا من خلال إعتماد النظام الرأسمالي والقوانين التي شرعت في ظله ، حيث ظهر جليا في هذه المرحلة إتجاه الدولة الى تفعيل الأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية سيما الأراضي الخاصة التابعة لأملاك الدولة كون أن تطوير هذه الأخيرة ومنحها الدعم المناسب سيساهم لامحالة في خفض فاتورة الإستيراد المتعلقة بالمواد الغذائية، كما يمكن الرهان على هذا القطاع لرفع فاتورة التصدير خارج المحروقات ، وهو أيضا مجال يمكن الإعتماد عليه لإمتصاص ظاهرة البطالة ، ولقد إتضحت هذه الأهداف أكثر من خلال القانون(08-16) المتعلق بالتوجيه الفلاحي وما تلاه من قوانين كالقانون (10-03) الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي (11-06) الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية حيث أقر هذا الاخير نمط الإمتياز كنمط وحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية، إضافة الى أطر رقابية جديدة لمنع التجاوزات التي لحقت بالأراضي الفلاحية في ظل المنظومة القانونية السابقة، ولتفعيل هذه القوانين على أرض الواقع دعم المشرع الجزائري المنظومة الفلاحية بهيئات قانونية تشرف على تطبيقها، على رأسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، كما سعى المشرع الجزائري الى توسعة مساحة الأراضي الفلاحية القابلة للزراعة من خلال التشجيع على إستصلاحها وجعلها أراضي منتجة وسن مجموعة من المراسيم تتماشى ونمط الإمتياز .

إن أهمية الموضوع الذي نحن بصدد دراسته مستمدة بالدرجة الأولى من أهمية القطاع الفلاحي نفسه كونه قطاع حيوي لا غنى عنه ويحتاج الى دراسات نقدية مستمرة ودؤوبة للإرتقاء به وتطويره كما إن صدور قوانين بوتيرة متسارعة في هذا المجال يملي علينا كباحثين ضرورة الإكثار من الدراسات العلمية المتعلقة بها من أجل المساهمة في إثرائها عن طريق النقد البناء من جهة، ومن جهة أخرى تقديم دراسات شارحة لها بطريقة مبسطة تفيد من يأتي بعدنا من دارسين وباحثين في هذا المجال.

ولعل سبب إختيارنا لهذا الموضوع يعود الى إعتبارين الأول ذاتي والثاني موضوعي فبالنسبة للأول فهو كوني قد ترعرعت في بيئة أغلب منتميها يمارسون النشاط الفلاحي، فبحكم إحتكاكي بهم تكونت لدي فكرة حول هذا المجال و ما تعلق به من مشاكل وعوائق في جانبه السلبي، وحب هؤلاء

لهاته المهنة وتمسكهم بخدمة أرضهم في شقه الإيجابي، وهو ما حفزني لإختيار هذا الموضوع، أما الإعتبار الموضوعي فلاشك أن صدور القوانين الجديدة المتعلقة بالعقار الفلاحي وتحيينها بإستمرار جعل منها مادة علمية دسمة تغري أي باحث في هذا المجال، كونها في كل مرة تفتح أفاق جديدة للدراسة والتحليل والمناقشة والسبب الآخر لإختياري هذا الموضوع هو نقص الدراسات الأكاديمية والمراجع المهتمة بهذا الموضوع رغم أهمية العقار الفلاحي وما يمثله بالنسبة للاقتصاد الوطني.

وفيما يخص الهدف من دراستي فأردت أن أبرز نمط الإمتياز الذي إتخذته الدولة كنمط وحيد لإستغلال وإستصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بها من خلال القوانين الخاصة بهذا النمط، والهيئات المشرفة على تطبيقها في أرض الواقع وأثرها على الاستثمار الفلاحي، وهذا بتحليل المواد وإبراز سلبياتها و إيجابياتها وتبسيطها للقارئ.

وأثناء مسيرتي البحثية لاحظت ندرة الأبحاث والدراسات في هذا المجال سيما الفقهية منها على أهميتها، ولعل من أهم الكتب التي شدت إنتباهي في هذا الصدد هو كتاب الأستاذة كحيل حكيمة الموسوم بعنوان إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، كما جلب إنتباهي أطروحة الدكتوراة للأستاذ سراتي العياشي بعنوان الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي، وهي أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون المؤسسة الاقتصادية، وإن لم تشمل المرسوم التنفيذي الجديد 20-265 المتعلق بإنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية والمرسوم التنفيذي 21-432 المتعلق بإستصلاح الأراضي الممنوحة في إطار الإمتياز كون أطروحته سابقة زمنيا لهاته الأخيرة.

ولعل فشل السياسات المتبعة في الفترات السابقة من تسيير وتنظيم للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة لأسباب عديدة منها ما يتعلق بالعامل البشري ومنها ما يتعلق بالعوامل السياسية والإجتماعية والتي كانت سببا في تدهور العقار الفلاحي، دفعت بالمشرع الى سن قوانين جديدة تنظم العقار الفلاحي وهيئات قانونية جديدة ذات طابع صناعي وتجاري للإشراف عليه ومراقبته، كل ذلك يقودنا الى طرح الإشكالية التالية :

- كيف ساهم تطبيق نمط الإمتياز في تفعيل النشاط الفلاحي في الجزائر من خلال إستغلال وإستصلاح العقار الفلاحي التابع للأراضي الخاصة للدولة؟

وللإجابة على هذه الإشكالية إعتمدنا في دراستنا هذه المنهج الوصفي التحليلي للإلمام بالموضوع لتحديد المفاهيم والخصائص القانونية الضرورية هذا من جهة، و من جهة أخرى تحليل النصوص

القانونية وشرحها من خلال تفكيكها وإعادة تركيبها بشكل تسلسلي بسيط ومرتب، نوضح ونبرز فيه أفكار المشرع.

و في هذا الشأن إتبعنا خطة من فصلين، خصصنا الأول للأدوات القانونية التي صدرت على ضوء قانون التوجيه الفلاحي الذي إعتبر نمط الإمتياز النمط الوحيد للإستثمار ، أما الفصل الثاني فخصصناه للهيئات المشرفة على الإستثمار الفلاحي مراقبة وتوجيها، ، ولقد إعتمدنا هذه الخطة من أجل التمييز بين الأليات القانونية التي تمثل سياسة الدولة المتبعة في تسيير العقار الفلاحي والهيئات المشرفة على تنفيذ هاته السياسة ودور كل واحدة منها في تفعيل النشاط الفلاحي ، وفي الأخير خاتمة نلخص فيها أهم ما توصلنا اليه من نتائج وتوصيات.

الفصل الأول:

عقد الإمتياز كأداة قانونية لتفعيل النشاط الفلاحي.

لقد حاولت الجزائر منذ بداية الإستقلال سن قوانين وتشريعات تساهم في دعم النشاط الفلاحي وترقيته حتى يؤدي الدور الإقتصادي المنوط به على أكمل وجه وتحافظ في نفس الوقت على الوعاء العقاري الفلاحي من خلال الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية الموجه والمرشد من جهة وتوسيع هذا الأخير وتطويره عن طريق إستصلاح الأراضي الفلاحية القابلة للزراعة من جهة أخرى ، ولعلنا إذا ركزنا في مجموع القوانين التي سنها المشرع في هذا المجال نجدها كثيرة ومتشعبة وهذا أمر طبيعي نظرا لحساسية هذا المجال الحيوي من جهة ، ومن جهة أخرى سعي المشرع لمواكبة تغير توجهات الدولة وسياساتها في هذا الشأن.

فبعد الإستقلال مباشرة أقرت الدولة نظام التسيير الذاتي للمستثمرات الفلاحية عن طريق الامر(62-20)[1]ومراسيمه التنفيذية من أجل سد الشغور الذي تركه المعمرين بعد رحيلهم ثم جاء الامر (71-73)[2] مؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، وتلاه كل من القانون (83-18)[3] مؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح وأيضا القانون (87-19)[4] المتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق المنتجين كل هذه القوانين شرعت في ظل النظام الاشتراكي الذي يتميز بالملكية الجماعية لوسائل الإنتاج والتدخل المباشر للدولة.

لكن ومع نهاية الثمانينات أثبت هذا النظام فشله وسقط نهائيا، وكان لزاما على الدول التي إتبعت هذا النظام أن تتحول الى النظام الرأسمالي وهذا ما أقره دستور 1989 وما صدر في ظلة من قوانين تكرس هذا النظام حيث صدر القانون (90-25)[5] المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي أعاد الأراضي العمومية المتبرع بها الى ملاكها الأصليين وكذا القانون (90-30)[6] المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم والذي حول طبيعة الأراضي من أملاك إقتصادية الى أملاك وطنية خاصة، ومع تغير كل هذه القوانين كان في كل مرة يتغير نمط إستثمار الأراضي الفلاحية وقد يكون هناك أكثر من نمط في آن واحد مثل ما حصل مع نظام التسيير الذاتي ونظام الثورة الزراعية، لكن ومع

[1]- الأمر62-20، مؤرخ في 24-08-1962 يتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، ج رج عدد12، الصادرة بتاريخ 1962-09-07

[2] - الأمر 71-73، مؤرخ في 08-11-1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج رج عدد97، صادرة في 03-11-1971.

[3] - القانون 83-18، مؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج عدد 34، الصادرة في 16-08-1983.

[4] - القانون 87-19، مؤرخ في 08-12-1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج رج عدد 50، الصادرة في 09-12-1987

[5] - القانون 90-25، مؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج رج عدد49، الصادرة في 18-11-1990.

[6] - القانون 90-30، مؤرخ في 01-12-1990، يتضمن الأملاك الوطنية، ج رج عدد 52، الصادرة في 02-12-1990.

صدور القانون (08-16)[1] قانون التوجيه الفلاحي مؤرخ في 2008/08/03 فإن هذا الأخير قد أقر بأن الإمتياز هو النمط الوحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية [2].

ولقد عرف الأستاذ علال قاشي عقد الإمتياز الفلاحي على أنه حق عيني عقاري يتقرر لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، وهو حق قابل للرهن والنقل والتوريث والحجز، كما يمكن نزعه لصالح المنفعة العامة[3].

أما القانون (08-16) فعرفه في المادة الثالثة على أنه " عقد تمنح بموجبه السلطة حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية "، وسنتطرق من خلال هذا الفصل الى القانون (10-03) المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأرضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والقانون (11-06) المؤرخ في 2011/01/10والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية كمبحث أول، والمرسوم التنفيذي (21-432) المؤرخ في 2021/11/04 يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك للاستصلاح في إطار الامتياز كمبحث ثاني.

[1] - القانون -08-16،مؤرخ في03-08 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج رج عدد 26، الصادرة في 10-08-2008.
[2] ـ المادة 17، المرجع نفسه.
[3] - قاشي علال، " **تحول إستغلال العقار الفلاحي من حق الإنتفاع الدائم إلى أسلوب الإمتياز الفلاحي**"، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة2، عدد 04، ديسمبر 2020، ص 298.

المبحث الأول: إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز.

بعد مرور أكثر من خمس عقود على إستقلال الجزائر ظهر جليا بأن الأنماط المختلفة لإستغلال الأراضي الفلاحية لم تؤتي أكلها ولم تحقق النتائج المرجوة، سيما القانون رقم (87-19) الذي منح حق الانتفاع الدائم لأصحاب المستثمرات مما أدى الى عدة خروقات وتجاوزات سيما تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي وإهمالها في بعض الأحيان، أو التنازل عنها لأشخاص أخرين لا علاقة لهم بالفلاحة[1].

ومن هنا كان من الواجب على الدولة التدخل لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من جهة وتحسين مردود الإنتاج من جهة أخرى، وهذا ما كان بالفعل من خلال إقرار نمط الامتياز كنمط وحيد للاستغلال كما أشرنا سابقا وسنتطرق في هذا المبحث الى تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد إمتياز كمطلب أول وفي المطلب الثاني سنتطرق الى منح عقد الامتياز الى الأشخاص المعنوية وفي الأخير كمطلب ثالث سنعرج على أثار منح إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقود الامتياز.

المطلب الأول: تحويل حق الإنتفاع الدائم الى عقد إمتياز وفق القانون (10-03).

أعطى المشرع الجزائري الإمتياز في القانون (10-03) صفة العقد الإداري[2] حتى يميزه عن الإمتياز المنصوص عليه في القانون المدني حيث تمنح به الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية حق إستغلال أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت تخضع للقانون (87-19) بناء على دفتر شروط ولمدة أقصاها أربعون سنة مقابل دفع إتاوة إيجاريه سنوية للإستفادة من هذا الحق وهذا وفق شروط معينة نتطرق اليها في الفرع الأول وإجراءات محددة نعرج عليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط منح عقد الإمتياز.

لقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط التي تحكم منح الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فمنها ما يتعلق بالمستثمر صاحب الإمتياز ومنها ما يتعلق بالأرض محل الإمتياز.

---

[1] - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، **المنازعات العقارية**، د ط، دار هومة ، الجزائر، 2011، ص113.

[2]- كحيل حكيمة، **تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون (10-03)**، ط2 ، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 73.

أولا: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز.

نعرج عليها في أربع نقاط كما يلي:

أ- أن يكون طالب الإمتياز شخص طبيعي من جنسية جزائرية:

وهذا ما نصت عليه المادة (04) من القانون (10-03) "الإمتياز هو العقد الذي بموجبه تمنح الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز..."وهو نفس الشرط الذي نص عليه القانون (87-19) في مادته العاشرة والملغى بالقانون (10-03) [1].وبما أننا أمام تصرف قانوني يتطلب أهلية التعاقد فان هذا الشخص الطبيعي يجب ان يتوفر على هاته الأخيرة وما دام المشرع لم يصرح بها في هذا القانون فإننا نرجع بطبيعة الحال الى القواعد العامة من القانون المدني الجزائري ،حيث حدد هذا الأخير سن الرشد ب 19 سنة كاملة بالإضافة خلو أهليته من أي مانع أو عارض وأن لا تكون إرادته مشوبة بعيب من عيوب الإرادة، ومن المفروض أن تكون الشروط متوفرة في المستفيد من حق الانتفاع الدائم ، وأن يكون المستفيد من جنسية جزائرية فلا يمكن للأجنبي أن يستفيد من عقد إمتياز بحسب مقتضيات القانون (10-03) .

وبالرغم من أن عقد الإمتياز هو عقد محدد المدة أربعون سنة قابلة للتجديد حيث تبقى ملكية الرقبة في يد الدولة بصفتها الجهة المالكة، إلا أن المشرع آثر أن يحرم الشخص الأجنبي من الإستثمار في هذا المجال وهو ما يطرح التساؤل كون أن هذا القرار يحرم القطاع الفلاحي من تدفق رؤوس الأموال الأجنبية وكذا الخبرات والمؤهلات التقنية التي قد تساهم في تنمية هذا الأخير وإعطائه نفسا جديدا[2].

ب - أن لا يكون للمستفيد مواقف غير مشرفة إبان الثورة التحريرية.

وهذا ما نصت عليه المادة 19من القانون (10-03) الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث نصت على "لا يمكن أيا كان وباي صيغة كانت اكتساب حقوق إمتياز على أراض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة اذا تبين انه سلك سلوكا غير مشرف اثناء الثورة التحريرية" وغالبا ما نجد هذا الشرط في ما يتعلق بتسيير الهيئات والأملاك الوطنية والتنازل

[1] - المادة 34، القانون 10-03، المؤرخ في 15اوت 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج عدد 46، الصادرة في 18اوت 2010.

[2] - عايلي رضوان، **مردودية الأملاك الوطنية**، رسالة دكتوراه قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 السعيد حمدين، السنة الجامعية 2014-2015، ص104.

عليها، غير أنه ومن الناحية العملية يصعب إثبات هذا الشرط [1].ولذلك أصدرت وزارة الفلاحة التعليمة رقم 156المؤرخة في 1993/04/10 لتشكيل لجان مشتركة تضم ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، وزارة المجاهدين، منظمة المجاهدين منظمة أنباء الشهداء لدراسة وتحديد قائمة على المستوى المركزي للأشخاص اللذين لهم تاريخ غير مشرف لكي يتم الغاء عقودهم الإدارية ، ولكن ومع مرور الوقت تراجع دور هذه اللجنة نظرا لشيخوخة أعضائها الشاهدين على حقبة الثورة التحريرية المظفرة[2].

ج ـ حيازة المستفيد لعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي.

وهو ما نصت علية المادة (05) من القانون(10-03) حيث حددت الأشخاص الذين يمكنهم الإستفادة من الإمتياز وهم الأشخاص الذين إستفادوا من أحكام القانون (87-19) والحائزون على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية ثم الإستفادة منه بقرار من الوالي لتشكيل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية حيث يعد عقد من طرف مديرية أملاك الدولة يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ويستوي في هذه الحالة معهم أصحاب العقود الإدارية المشهرة بالنسبة للذين إستفادوا من حق الانتفاع عن طريق عقود تنازل توثيقية مشهرة مثبتة لهاته العملية، وكذلك سمح المشرع بمنح الإمتياز للذين تحصلوا على قرار الوالي لكنهم لم يستكملوا إجراءات تجسيد العقد الإداري لأسباب مختلفة [3].بل وأكثر من ذلك فان المديرية العامة للأملاك الوطنية وفي المذكرة رقم 10672[4].وفي اطار منح عقود الإمتياز أدخلت حتى المستفيدين من قرار ولائي قبل صدور القانون(87-19).

د ـ حالات يقصى فيها المستفيد بموجب أحكام القانون (10-03).

لقد حدد القانون (10-03) ثلاث حالات يقصى فيها المستفيد من تحويل حق الإنتفاع الدائم الى إمتياز[5].

1- الذين حازوا أراضي فلاحية في إطار القانون(87-19) وأجروا معاملات أو إكتسبوا حقوق إنتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

---

[1] ـ بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، ،ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص129.

[2] ـ الجيلالي عجة، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام**، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص200.

[3]- سراتي العياشي، **الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي**، أطروحة دكتوراه، قانون المؤسسة الاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، السنة الجامعية 2018-2019، ص 20.

[4]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم10672، مؤرخة في 2011/10/30، المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

[5] ـ المادة 07، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر.

2- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن القضاء وهم الأشخاص الذين قامت الإدارة بمتابعتهم قضائيا نتيجة عدم دفعهم الإتاوة وإخلالهم بإلتزام من الإلتزامات المفروضة أو قيامهم بمعاملة غير مشروعة وتم الحكم عليهم بحكم حائز لقوة الشيء المفضي فيه.

3- الأشخاص الذين ألغى الولاة قرارات إستفادتهم وهم الذين لم يحولوا قرار إستفادتهم من طرف الوالي الى عقد إداري مشهر ثم أخلوا بالتزاماتهم المفروضة عليهم فقام الوالي بالإلغاء قرار الإستفادة ومنه فانهم يقصون من عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز، أما حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على الجهات القضائية المختصة فتؤجل الى غاية صدور حكم نهائي فاصل فيها.

ثانيا: شروط متعلقة بالأرض محل الإمتياز.

لقد حددت المادة الثانية من القانون (10-03) نطاق الأراضي التي تخضع لمقتضيات هذا الأخير وهي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون (87-19) والمتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ولقد نصت المادة الأولى من هذا الأخير على "يهدف هذا القانون الى تحديد قواعد إستغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 19 من القانون (84-16) المؤرخ في 1984/06/30 وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم " وهذا الأخير ملغى بنص المادة 139 من القانون (90-30) الخاص بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ومنه وكما ترى الأستاذة جديلي نوال فانه يجب على المشرع تحيين تحديد نطاق الأراضي التي تخضع للقانون (10-03) في المادة الثانية من هذا الأخير لتصبح الأراضي التي حددها القانون (90-30)[1] المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم ويمكن أن نلخص الشروط الواجب توفرها في هذه الأراضي الى شرطين أساسيين هما:

أ- أن تكون الأراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

ولقد عرف المشرع الأملاك الوطنية الخاصة على أنها كل الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكيه ومالية[2]، وحدد هاته الأملاك في المادة 18من القانون (90-30) المتضمن الأملاك الوطنية المذكور أعلاه المعدل والمتمم حيث أصبحت تشمل كل الأراضي

[1]- جديلي نوال، **العقار الفلاحي**، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، السنة الجامعية 2022 -2023 ، ص 67.
على الرابط الالكتروني: https://moodle.univ-?d= medea.dz/mod/forum/discuss.php 439 ، .
[2]- المادة 03 فقرة 02، القانون (90-30)، المرجع السابق الذكر.

التي آلت ملكيتها للدولة بأي طريقة قانونية بموجب أحكام القانون (90-25) المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

وكخلاصة يمكن القول بأن هذه الأراضي تتمثل في:

- الأراضي الزراعية التي كانت خاضعة لنظام التسييرالذاتي أو المقصود بها تعاونيات قدماء المجاهدين.

- الأراضي الفلاحية التابعة للولاية أو البلدية او الدولة.

- أراضي العرش.
- الأراضي الفلاحية المتروكة التي لا صاحب لها.
- الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية.

وتقدر مساحة الأراضي التي خضعت للقانون(87-19) بحوالي 3.7مليون هكتار.

ب ـ أن تكون الأراضي أراضي فلاحية:

لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية بأنها الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان إنتاجا يستهلكه الإنسان أو الحيوان ويكون هذا الإنتاج مباشرة أو بعد تحويله صناعيا[1] وينتقد البعض هذا التعريف كونه تعريف ورد بمصطلحات تقنية مستمدة من علم الزراعة وإبتعد عن الجانب القانوني للعقار الفلاحي المتمحورة أساسا حول حق الملكية[2] وباقي الحقوق العينية المتعلقة بها.

الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الإمتياز.

بالنظر الى مقتضيات القانون (10-03) فإنه على المستفيدين من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أوالفردية وفق أحكام القانون (87-19) والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو بواسطة قرار من الوالي من حق إنتفاع الدائم تحويله الى عقد إمتياز محدد المدة كما ذكرنا سابقا وفق إجراءات معينة تمر بعدة مراحل نتطرق اليها كالاتي:

أولا: مرحلة إيداع الملف في هاته المرحلة يقوم المستثمر بإيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإسمه الخاص وهذا في غضون 18شهرا من تاريخ صدور القانون (10-03) في الجريدة الرسمية ويحتوي هذا الملف على الوثائق التالية:

[1]- المادة 04، القانون 90-25، المرجع السابق الذكر.
[2] ـ سراني العياشي، المرجع السابق الذكر، ص 28 .

- إستمارة تملأ وفق نموذج ملحق بالمرسوم التنفيذي 826/10.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لإثبات الهوية.
- شهادة فردية للحالة المدنية لإثبات حياة المستثمر صاحب الطلب.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر أو من قرار الوالي.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفق القانون (87-19).
- محضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم (10-326).
- توكيل يتم إعداده من قبل الورثة من أجل تمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وفي حالة إذا ما كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحيين أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التعديل موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد تحيين لمخطط المسح، في حين يستبعد الأشخاص الذين سقطت حقوقهم العقارية بقرارات ولائية، أو حازوا على حقوق إنتفاع دائمة مخالفة لأحكام القانون (87-19)، أو الذين يحوزون عقود رسمية غير مشهرة بسبب التعليمة الوزارية رقم 01 الصادرة عن وزارة المالية المؤرخة في 2005/03/03 والتي أوقفت التنازل، وفي هذا الصدد يطرح السؤال هل يحرم هؤلاء من حق تحويل الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز؟

ويجيب الدكتور بن رقية بن يوسف بأنه وعملا بمبدأ تدرج القوانين فإن التعليمة لا توقف القانون وبالتالي يتعين على المحافظين العقاريين إتمام إجراءات الشهر العقاري ليتسنى لهؤلاء تقديم ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق إمتياز لدى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما بالنسبة لأصحاب العقود العرفية فيرى الدكتور بن رقية بن يوسف بأنها عقود باطلة لكنها تثير تساؤل حول القيمة المضافة للأرض نتيجة إستغلال هؤلاء الأشخاص الأرض، من غرس ومنشآت ومباني مشيدة فيها[1] وتبقى الحالة الأخيرة والمتمثلة في المستثمرين الذين لا تزال قضاياهم مطروحة أمام القضاء فتؤجل معالجة طلباتهم الى غاية أن يفصل القضاء فيها.

ثانيا: مرحلة دراسة الملف بعد تقديم الملف من طرف طالب تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسته وإتمام شكليات توقيع دفتر الشروط الملحق بالمرسوم

[1] - بن رقية بن يوسف، **"كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة"**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، ، كلية الحقوق، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، المجلد 03 عدد02، الصادرة في 15-06-2016، ص 29.

التنفيذي (10-326)، ويرسل هذا الملف الى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد إمتياز باسم كل مستثمر[1]، أما إذا كانت هناك معلومات أو وثائق ناقصة أو تحتاج الى تحقق، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرسل الملف الى لجنة ولائية من أجل إستكمال النقائص التي تشوب الملف، هذه اللجنة يرأسها الوالي وتتشكل من الأعضاء التالين:

- مدير أملاك الدولة.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير مسح الأراضي.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير التنظيم والشؤون العامة.
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

ويمكن لهذه اللجنة الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في دراسة هاته الملفات[2]، وفي حالة رفض الطلب فان الوالي يقوم بإعلام المعني برسالة مسببة، مع إرسال نسخة منها الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب الطعن أمام الجهات القضائية، أما في حالة قبول الملف فإن الوالي يعلم المعني بقبول الطلب وكذلك الديوان لإتمام باقي الإجراءات.

ثالثا: مرحلة إعداد عقد الإمتياز بعد دراسة الملف وقبوله يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف الى مديرية أملاك الدولة حيث تبرم هذه الأخيرة عقدا ممضى من طرف مديرها باسم كل مستثمر صاحب إمتياز في حالة المستثمرات الفردية أو الجماعية وفي هاته الأخيرة تكون الحصص متساوية وعلى الشيوع، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من حالة الشيوع عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، وذلك بتقديم طلب الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبفصل هذا الأخير فيه طبقا لأحكام ومقتضيات المرسوم التنفيذي (97-490)[3] المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي

[1] ـ المادة 05، المرسوم التنفيذي 10-326، المؤرخ في 23-12-2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج رج، عدد 79 سنة 2010.

[2] ـ المادتين 06-07،المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق الذكر.

[3] ـ المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20-12-1997،يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ج، عدد 84، سنة1997.

الفلاحية، وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة يعد عقد الإمتياز في الشيوع بإسم كل الورثة وفق أحكام الميراث المنصوص عليها في قانون الاسرة، ويتضمن عقد الإمتياز البيانات التالية[1]:

- لقب، إسم ، تاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوع عند الإقتضاء.
- مدة الإمتياز.
- موقع الأرض وقوام الأملاك السطحية والأراضي كما هي مبنية في جرد الأملاك والمذكور في المادة (02) من المرسوم التنفيذي (10-326).

يعد العقد لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد ويسجل ويشهر في المحافظة العقارية، ثم ترسله إدارة أملاك الدولة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي بدوره يبلغه الى صاحب الإمتياز، هذا الأخير يقوم بتحمل مصاريف تسجيله في فهرس المستثمرات الفلاحية[2].

المطلب الثاني: منح عقد الإمتياز للأشخاص المعنوية وفق المرسوم التنفيذي (11-06).

إن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من طرف الهيئات والمؤسسات العمومية يمكن أن يكون عن طريق التخصيص بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات ذات الطابع التكنولوجي أو التقني، وهذا بهدف إنجاز المهمات المسندة لها ويعتمد على هذا النمط من الإستغلال نظرا لطبيعة هذه المهمات التي تدخل في إطار الخدمة العمومية بالدرجة الأولى، أما نمط الإمتياز الذي هو محل دراستنا فهو نمط إستغلال مخصص للهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، أو المؤسسات العمومية الاقتصادية، وسنتطرق في هذا المطلب الى شروط منح عقد الإمتياز للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات الإقتصادية في الفرع الأول وفي الفرع الثاني إجراءات منح عقد الإمتياز لهاته الأخيرة.

الفرع الأول: شروط منح عقد الإمتياز للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الإقتصادية.

يعتبر الإمتياز نمط الإستغلال الوحيد بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات الاقتصادية، مهما كان

[1] ـ المادة 13، المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق الذكر.
[2] ـ المادة 15، المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع نفسه.

طابعها وذلك وفق شروط معينة حددها المشرع[1]، فمنها ما يتعلق بالقطعة الأرضية محل الإمتياز ومنها ما يتعلق بالهيئة طالبة الإمتياز.

أولا: شروط تتعلق بالقطعة الأرضية محل الإمتياز.

إن الأراضي الفلاحية الممنوحة بعقد إمتياز لصالح الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات الإقتصادية هي تلك الأراضي المستثناة من نطاق تطبيق القانون (10-03) وأملاكها السطحية التابعة لها والموضوعة في خدمتها[2] من أجل أداء المهمة المسندة لها، والتي لم تكن محل إستغلال من طرف المستثمرات الفلاحية سابقا، ولم تكن موضوع تخصيص سابق وبطبيعة الحال هي نفسها الأراضي المستثناة من نطاق تطبيق القانون (87-19) المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وبالتالي فهي كل الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة ملكية أصلية أو إكتسبتها الدولة تبعا لتصرفات قانونية خاضعة للقانون الخاص أو القانون العام ومنه يمكن أن نلخص الشروط في ثلاث نقاط أساسية:

- أن تكون هاته الأراضي من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- أن لا تكون من الأراضي التي يتم إستغلالها طبقا لأحكام القانون (10-03) المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- أن لا يكون قد تم منحها على سبيل التخصيص للمؤسسات ذات الطابع الإداري أو العلمي والمؤسسات العمومية ذات الطابع التكنولوجي او التقني.

ثانيا: شروط تتعلق بالهيئة أو المؤسسات ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو المؤسسات العمومية الإقتصادية طالبة الإمتياز.

قصد إتمام المهام الموكلة لها وتحقيق الأهداف الموجودة من نشاطها وضعت الدولة تحت تصرف كل من المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات الإقتصادية العمومية الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، التي تتوفر فيها الشروط اللازمة كما ذكرنا آنفا فما هي هاته المؤسسات؟

[1] - المادة 04، المرسوم التنفيذي رقم 11-06، المؤرخ في 2011/01/10، يحدد كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج رج، عدد 02، الصادرة في 11-01-2011.

[2] - زهدي يكن، **شرح مفصل جديد للملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة**، ج1، ط3 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيروت لبنان، 1990، ص57.

ـ تعريف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

عرف المشرع الجزائري المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري في القانون (88-01) المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية بقوله "عندما تتمكن مؤسسة من تحويل أعبائها الإستغلالية كليا أو جزئيا عن طريق عائد بيع إنتاج ينجز طبقا لتعريفة معدة مسبقا، ولدفتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقيدات التي تعود على عائق الهيئة ،والحقوق والصلاحيات المرتبطة بها وكذا عند الاقتضاء الحقوق وواجبات المستعملين، فإنها تأخذ تسمية (هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري)"[1] .

ومن خلال نص هاته المادة يتضح أن هاته المؤسسات تخضع لنظام قانوني مزدوج، حيث تحكمها قواعد القانون الإداري أثناء تعاملها مع الدولة وتطبق عليها القواعد المطبقة على الإدارة، في حين تخضع لقواعد القانون التجاري في تعاملها مع الغير وهذا كون أن هاته الأخيرة لها القدرة على إبرام عقود إدارية وصفقات عمومية، كما يمكنها تسيير مرفقا عاما في إطار المهام الموكلة لها نظرا لتمتعها بخاصية الطابع العمومي، ومن بين المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري. التي إستفادت من أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة نجد مثلا الديوان الوطني المهني المشترك للخضر واللحوم[2]، الذي تم إنشاؤه سنة 2009 تطبيقا لأحكام المادة 61 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي حيث نخضع هذا الأخير في علاقته مع الدولة للقانون العام ويخضع للقانون التجاري في علاقته مع الغير.[3]

ب ـ تعريف المؤسسة العمومية الإقتصادية.

تكريسا لما جاء في دستور 1989 والدساتير التي جاءت من بعده وذلك بالإنتقال من النظام الإقتصادي الإشتراكي الذي تحتكر فيه الدولة المؤسسات بإدارتها وتسييرها الى النظام الرأسمالي الذي يتميز بإقتصاد السوق الحر، قررت الدولة منح المؤسسات العمومية الاقتصادية إستقلالية شاملة، وهذا ما يجعلها خاضعة للقانون التجاري، وعرف المشرع الجزائري المؤسسة العمومية الإقتصادية من خلال الامر (01-04) المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية بقوله "المؤسسات العمومية الاقتصادية شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص عمومي أخر خاضع للقانون العام أغلبية رأسمالها

[1]- المادة 44، القانون رقم 88-01، مؤرخ في 1988/01/12، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر ج، عدد 02 صادرة في 1988/01/13.

[2] ـ المرسوم التنفيذي 09-309، مؤرخ في 23-09-2009، يتضمن إنشاء الديوان الوطني المشترك للخضر واللحوم ج ر ج عدد 55، الصادرة في 27-09-2009 .

[3] ـ المادة 02، المرجع نفسه.

الإجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام"[1] ، وقد تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية إما شركة مساهمة إذا كانت وطنية ،أو جهوية و إما شركة ذات مسؤولية محدودة إذا كانت محلية ، ومن خلال التعريف الذي تناولناه يمكن أن نستنتج بان لها مجموعة من الخصائص نذكرها:

- العمومية كون أنها تخضع للقانون العام وتحوز الدولة أو أي شخص من أشخاص القانون العام أغلبية رأسمالها في شكل حصص أو أسهم أو شهادات إستثمار أو سندات مساهمة.
- خاصية الإستقلالية حيث تتمتع هذه الأخيرة بالشخصية المعنوية وما يترتب عنها من أهلية التعاقد وأهلية التقاضي.
- خاصية المتاجرة: المؤسسة العمومية الاقتصادية هي شركة أموال تخضع للقانون التجاري[2] من حيث الأعمال والإلتزامات وأيضا من حيث تأسيسها كما أنها ملزمة بالقيد في السجل التجاري، ولا تتمتع بالشخصية المعنوية إلا من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، و من بين المؤسسات العمومية الاقتصادية المستفيدة من أراضي فلاحية تابعة لأملاك الدولة الخاصة نجد المؤسسة الوطنية العمومية لتغذية وتربية الدواجن.

الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الإقتصادية.

على غرار ما رأيناه في احكام القانون (10-03) فان المشرع حاول في المرسوم التنفيذي (11-06) أن يوازن بين المصلحة العامة المتمثلة في الحفاظ على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة من جهة، ومصلحة الهيئات أو المؤسسات العمومية من جهة أخرى، حيث وضع تحت تصرف هذه الأخيرة إمكانية الاستفادة من الأراضي الفلاحية المتوفرة في حدود ما ينص عليه القانون وفق إجراءات معينة نتطرق اليها بداية من تقديم الطلب وصولا الى إنجاز هذا الأخير.

أولا: إيداع ملف طلب الحصول على أراضي فلاحية وأجاله.

تقوم المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسة العمومية الاقتصادية بإيداع طلب الإمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[3] ويجب أن يتضمن هذا الطلب مجموعة من الوثائق تبين:

[1] - المادة 02، الأمر 01-04، مؤرخ في 2001/08/20، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، ج ر ج عدد 47 ، صادرة في 22 أوت 2001.
[2] - المادة 05، المرجع نفسه.
[3] - المادة 06، المرسوم التنفيذي 11-06، المرجع السابق الذكر.

- المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسة العمومية الاقتصادية الراغبة في الاستفادة من الاراضي الفلاحية.
- طبيعة الأملاك المعنية سواء كانت أرض فلاحية أو أملاك سطحية، ومشتملاتها، مع تحديد موقعها بدقة كذكر البلدية، الدائرة والولاية، إسم المكان، مساحته، المراجع المسحية وخضوع هاته الأخيرة للمسح العام للأراضي.
- الإستخدام الذي من أجله وضعت هاته الأراضي تحت تصرف المؤسسة العمومية.
- إرفاق مستخرج مسح الأراضي[1] أو وثيقة قياس معدة من طرف مصالح مسح الأراضي أو مهندس خبير عقاري معتمد مؤشر عليها من طرف مصالح المسح ومدير أملاك الدولة على مستوى الولاية في حالة إذا ما كان الطلب على جزء من مجموعة ملكية أو مخطط تعيين الحدود إذا كانت الأرض بمنطقة غير ممسوحة بعد من قبل مصالح مسح الأراضي أو مهندس خبير عقاري معتمد.
- إرفاق السجل التجاري للمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو المؤسسة العمومية الاقتصادية لكن هذا البند يقودنا الى التفكير في مآل الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي كانت تحوزها المزارع النموذجية عن طريق التخصيص، ثم تحولت هذه الأخيرة الى مؤسسات إقتصادية فأصبحت خاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي (11-06) حيث لا يمكنها إستغلال الأراضي الفلاحية إلا عن طريق الإمتياز ففي ملف تحويلها من مزارع نموذجية الى مؤسسات إقتصادية طلب منها عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية وعند تقديم طلب منح عقد الإمتياز طلب منها نسخة من السجل التجاري، هنا تدخلت المديرية العامة لأملاك الدولة وأمرت المدراء الولائيين بإعداد عقود الإمتياز لصالح هاته المؤسسات على الأراضي الفلاحية المطلوبة دون إشتراط تقديم سجل تجاري [2] وذلك من خلال المذكرة رقم (04528) سعيا منها للمساهمة في تسريع معالجة هاته الملفات المحولة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نظرا لأهمية الدور الذي تلعبه هاته المزارع، سيما تطوير الشتائل وتوفير المنتوج النباتي والحيواني، ويرى الدكتور سراتي العياشي أن إبرام عقد الإمتياز من طرف المؤسسة العمومية قبل قيدها في السجل التجاري هو أمر مخالف للقانون كون هذه الأخيرة لا تملك الشخصية المعنوية، ومنه فهي غير مؤهلة لإبرام العقود ولا حق التقاضي[3] وهنا يثور في

[1] - المادة 02، دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2011/03/29، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية النابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، ج ر ج عدد 34، الصادرة بتاريخ 19-06-2011.

[2] - المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 04528، مؤرخة في 2014/04/27، المتضمنة إعداد عقود الإمتياز الفلاحي لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية.

[3] - سراتي العياشي، المرجع السابق الذكر، ص 156.

أذهاننا كباحثين في حالة نشوب نزاع قضائي هل تعامل هاته المؤسسة على انها مؤسسة فعلية أم ماذا؟

- وبالنظر الى مقتضيات المرسوم التنفيذي (11-06) فإنه قد جعل أجل ستة أشهر كأقصى حد لتقديم طلب منح الإمتياز أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يبدأ سريانه من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي (11-06) بالجريدة الرسمية[1] والا سقطت حقوق هاته المؤسسات غير أن الديوان مجبر على إعذار هاته الأخيرة عن طريق محضر قضائي بإعذارين يفصل بينها شهر واحد وإذا لم تقم المؤسسات العمومية المعنية بإيداع طلبها قبل مرور شهر على الإعذار الثاني يتم إسقاط حقها في هاته الأرض الفلاحية بصفة نهائية.

ثانيا: دراسة الملف وإنجاز عقد الإمتياز.

بعد أن تقدم المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسة العمومية الإقتصادية طلبها مرفقا بالملف الإداري، المطلوب يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة هذا الأخير وبعد الموافقة عليه، يقوم بإعداد دفتر شروط ممضي من قبل مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة ومسير المؤسسة العمومية من جهة أخرى، ثم يحول الأخير رفقة الملف الإداري الى وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري[2] للموافقة عليه بقرار يحدد شروط إستغلال المادة النباتية والحيوانية وإنتاجها وتسويقها، ثم يرسل هذا الملف الى إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية من أجل إنجاز عقد الإمتياز يسجل هذا الأخير ويشهر لدى المحافظة العقارية وترسل نسخة منه الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي بدوره يبلغه الى المؤسسة العمومية المعنية.

المطلب الثالث: أثار منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز.

إن عقد منح الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة هو تصرف قانوني منتج لأثارة القانونية المتمثلة في حقوق تمنح مجال من الحرية للمستثمر في إستغلال العقار الفلاحي وبالتالي تحفيز هذا الأخير على المساهمة في تنشيط القطاع الفلاحي، كما أن الإلتزامات في حق هذا الأخيرتحمي العقارالفلاحي من التصرفات السابقة التي أضرت به، وهاته الحقوق وإلتزامات في جانب صاحب الإمتياز نتطرق إليها في الفرع الأول، والحقوق وإلتزامات في جانب الدولة الطرف الثاني مانح الإمتياز نبينها في الفرع الثاني، وبما أن هذا العقد هو عقد محدد المدة يتضمن شروط معينة، فإنه من الطبيعي أن ينقضي إما بنهاية مدته أو بسبب الفسخ لسبب من الأسباب التي سنبينها في الفرع الثالث.

[1] ـ المادة 08، المرسوم التنفيذي 11-06، المرجع السابق الذكر.
[2] ـ المادة 07، المرجع نفسه.

الفرع الأول: حقوق وإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.

يرتب عقد الإمتياز مجموعة من الحقوق والإلتزامات تتمثل في:

أولا: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز.

يمكن التمييز بين مجموعتين من الحقوق حقوق متعلقة بإستغلال الأرض محل الإمتياز وحقوق تتعلق بالحرية في التصرف القانوني بحق الامتياز.

أ ـ حقوق متعلقة بحرية إستغلال الأرض محل الإمتياز.

1- بالنظر الى أحكام القانون (10-03) والمرسوم التنفيذي (11-06)نجد أن المشرع منح صلاحيات واسعة في مجال إستغلال الأرض الفلاحية وهذا من أجل بلوغ الأهداف المسطرة في القانون (08-16) المتعلق بالتوجيه العقاري[1] سيما وأن المستثمرات الفلاحية في ظل القانون (10-03) أو المؤسسات العمومية في ظل المرسوم التنفيذي (11-06) قد منحها المشرع الشخصية المعنوية ما يكسبها الأهلية القانونية الكاملة ويسهل عملها في أرض الواقع، لكن تبقى هاته الحرية في إطار ما يسمح به القانون سيما الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض محل الإمتياز والتقيد بالالتزامات التي يفرضها دفتر الشروط.
2- الحق في القيام بأعمال التهيئة وإنجاز البنايات المعدة للجهيز الفلاحي وذلك بعد الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا ترخيص من السلطات المختصة في مجال التعمير حيث نجد القانون (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير ربط انجاز المنشأة والبنايات ذات الإستعمال الفلاحي والسكني داخل المستثمرات الفلاحية بالحصول على رخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي حددها القانون[2].
3- للمستثمر صاحب الامتياز الحق في إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية وذلك من أجل تطوير وعصرنة المستثمرة الفلاحية ودعمها برؤوس الأموال لتحسين مردودها الانتاجي[3].

[1] ـ المادة 02، القانون 08-16 ، المرجع السابق الذكر.
[2] ـ المادتين 34-35، القانون 90-29، المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بقانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، ج رج، عدد 52 الصادرة بتاريخ 02-12- 1990.
[3] ـ المادة 26، المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق الذكر.

4- الحق في تشكيل مستثمرة فردية والخروج من الشيوع عن طريق طلب يقدمه الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة مقتضيات المرسوم التنفيذي (97-490) المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية للمستثمرات.

5- الحق في تشكيل تعاونية فلاحية على شكل شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي توضع هاته الأخيرة تحت تصرف وزير الفلاحة هدفها تنظيم ودعم النشاطات الفلاحية وهذا ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي (10-326) والمرسوم التنفيذي رقم (36-459)[1].

ب ـ حقوق متعلقة بحرية التصرف في عقد الإمتياز.

1- الحق في التنازل عن الإمتياز بمقابل أو دون مقابل فالتنازل عن الإمتياز بمقابل والذي نصت عليه المادة 13 من القانون (10-03) يكون بموجب عقد بيع مع الغير، وهو مقيد بحق الشفعة المذكور في نص المادة 15 من نفس القانون وإذا لم يؤخذ بحق الشفعة يواصل المستثمر عملية التنازل بواسطة عقد البيع[2]، وفي حالة التنازل بدون مقابل حسب نص المادة 14 من القانون (10-03) لصالح ذوي الحقوق فلا يوجد حق ممارسة الشفعة كما تنص المادة 15 من القانون (10-03)، ويكون هذا التنازل في حالتين فقط هما عجز المستثمر عن إستغلال الأرض الفلاحية ببلوغ سن التقاعد[3] ستون سنة كما هو معمول به في التنظيم، وهذا بعد إرسال طلب الى الديوان الوطني يبين فيه بالوثائق ما يثبت العجز أو سن التقاعد وكذا قرابة المتنازل له في حدود ما تبقى من عقد منح الإمتياز.

2- الحق في توريث حق الامتياز بحكم نص المادة (13) من القانون (10-03) ويمنح الورثة أجل سنة من تاريخ وفاة مورثهم لأختيار وأحد منهم ليمثلهم من أجل التنازل لأحدهم مجانا أو بمقابل[4]

وفي حالة زوال المؤسسة العمومية تؤول الأرض محل الإمتياز والأملاك السطحية المتصلة بها الى الدولة.[5]

3- الحق في رهن حق الإمتياز أمام جهات القرض كون هذا الأخير حق عيني قابل للرهن وهذا طبقا لنص المادة 12 من القانون (10-03) .

4- الحق في تجديد الإمتياز وفسخه، فبعد نهاية مدة عقد الإمتياز المحدد بأربعين سنة على أقصى تقدير يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز طلب تجديده حسب نص المادة 04 من القانون (10-03)، كما يمكن

---

[1] ـ المادة 14، المرسوم التنفيذي 96-459، المؤرخ في 1996/12/18، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج رج عدد 81، الصادرة بتاريخ 22-12-1996 .

[2] ـ المادة 13، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر.

[3] ـ المادة 14، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر.

[4] ـ المادة 25، المرجع نفسه.

[5] ـ المادة 07، دفتر الشروط الملحق بالقرار 217، مؤرخ في2011/03/29، المرجع السابق الذكر.

للمستثمر صاحب الإمتياز فسخ العقد مسبقا فسخا إداريا شريطة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة من قبل ويكون له الحق في التعويض على القيمة المضافة للأرض محل الامتياز ما لم يخالف أحكام القانون (10-03) ودفتر الشروط المرفق بالعقد[1].

ثانيا: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز:

يرتب عقد منح الإمتياز مجموعة من الإلتزامات على عاتق المستثمر نشير اليها كما يلي:

- إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة.
- الإعتناء بالأرض والعمل على إثمارها.
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للقطعة الأرضية والعمل على إثمارها.
- عدم التأجير والتأجير من الباطن للأراضي محل الإمتياز.
- التصريح بكل إتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.
- دفع مبالغ الإتاوة المستحقة عند بلوغ أجلها.
- إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن كل تغيير يطرأ على المستثمرة الفلاحية.
- عدم ترك الأراضي الفلاحية دون إستغلال لمدة سنة بدون عذر مقبول.
- عدم البيناء على الأراضي دون رخصة.
- عدم التنازل كليا أو جزئيا عن الحقوق المنشأة بموجب دفتر الشروط[2]

الفرع الثاني: إلتزامات وحقوق الدولة مانحة الإمتياز.

إن الدولة وبصفتها الطرف الأول الممتاز في عقد منح الإمتياز وبصفتها مالك الرقبة في هذا العقد كون أن عقد الإمتياز يمنح المستثمر صاحب الإمتياز حق الإنتفاع فقط ، وتبقى ملكية الرقبة في يد الدولة وحتى حق الإنتفاع مثقل بشروط تحددها الدولة بصفة منفردة، وهذا من أجل حماية العقار الفلاحي من جهة، وضمان إستغلاله على أحسن وجه من جهة أخرى، ومن هنا تنشأ مجموعة من الحقوق لصالح هاته الأخيرة نتطرق اليها في الفقرة الأولى وتنشأ مجموعة من الإلتزامات في ذمتها نعرج عليها في الفقرة الثانية.

[1] ـ المادتين 26-27، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر

[2] ـ المواد 22-23، القانون 10-03، والمادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326 والمادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري 217 مؤرخ في 2011/03/29، المراجع السابق ذكرها.

أولا: حقوق الدولة كجهة مانحة للإمتياز.

أ ـ الحق في الرقابة على المستثمرات الفلاحية وهو أمر طبيعي نظرا لخطورة ما تواجهه العقارات الفلاحية سيما فيما يخص تحويل وجهتها الحقيقة الفلاحية، أو التعسف بعدم إستغلالها ويحق لمديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القيام بكل أشكال الرقابة وفي كل وقت تراه مناسبا، والمستثمر صاحب الإمتياز ملزم بتسهيل عمل الأعوان المكلفين بهذا الشأن[1].

ب ـ الحق في ممارسة الشفعة في حالة التنازل بمقابل حيث تحل الدولة محل المشتري وهذا ما نص عليه القانون المدني الجزائري[2] حيث تأتي في المرتبة الأولى كونها مالكة الرقبة مثلما نص عليه قانون التوجيه العقاري[3] وقد اكدت المادة 15 من القانون (10-03) هذا الحق

والتي تنص على "في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الاخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"

ج ـ الحق في إنهاء عقد منح حق الإمتياز وهذا الحق ناتج عن كون الدولة هي الطرف الممتاز في هذا العقد، ويمكن للدولة أن تستعمل عدة طرق لممارسة هذا الحق إما عن طريق التجريد من حق الإمتياز أو الاقتطاع أو إسترجاع المستثمرة أو فسخ عقد الإمتياز وهذا في إطار القوانين المعمول بها[4] ،وفي حالة الفسخ المنصوص عليه في القانون (10-03) الناتج عن إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته يكون هذا الفسخ إداريا قابلا للطعن أمام القضاء[5].

د ـ الحق في تحصيل الإتاوة السنوية التي تحدد بموجب قانون المالية والتي تدفع بصندوق مفتشية الدولة المختص اقليميا[6]

ثانيا: إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز.

أ ـ تحويل حق الإنتفاع الدائم الى إمتياز وذلك من خلال إعداد دفتر شروط خاص بكل مستثمر يعده الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعقد منح الإمتياز تعده مصالح أملاك الدولة المختصة يسجل هذا الأخير ويشهر وفق الإجراءات المعمول بها ويبلغ للمستثمر صاحب الإمتياز.

---

[1] ـ المادة 27، المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق الذكر.

[2] ـ المادتين 795- 796، الأمر 75-58 المعدل والمتمم، مؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ج عدد 78، الصادرة بتاريخ 30-09-1975

[3] ـ المادة 52، القانون 29-25، المرجع السابق الذكر.

[4] ـ سراتي العياشي، المرجع السابق الذكر ، ص277.

[5] ـ المادة 28، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر.

[6] ـ المادة 04، المرجع نفسه.

ب ـ تجديد عقد الإمتياز في حالة إنتهاء مدته وطلب المستثمر ذلك وإعداد عقود التنازل وشهرها لدى المحافظة العقارية.

ج ـ تسجيل العقد بفهرس المستثمرات الفلاحية على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز وهو عبارة عن سجل يمسكه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تخصص لكل مستثمرة فيه بطاقة بغرض المتابعة الجيدة لهاته المستثمرات.

د ـ تعويض المستثمر صاحب الإمتياز عن القيمة المضافة الى قطعة الأرض عند نهاية عقد منح الإمتياز، حيث تقدر مصالح أملاك الدولة هاته القيمة مع طرح 10%كتعويض وإحتساب قيمة الرهون التي تثقل المستثمرة مع إمكانية الطعن في قيمة هذا التعويض أمام الجهات القضائية المختصة[1].

الفرع الثالث: إنقضاء عقد منح الإمتياز.

إن عقد منح الإمتياز هو من العقود المحددة المدة، وهو أيضا من العقود التي تتخللها شروط فاسخة ومنه يمكن أن نتصور مجموعة من الحالات التي تؤدي الى نهايته إما نهاية طبيعية بانقضاءصاحب الإمتياز قبل إنتهاء مدة الإمتياز أو بالفسخ الإداري للإمتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته[2].

أولا: إنقضاء عقد الإمتياز بإنتهاء مدته.

لقد ذكرنا سابقا بأن عقد منح الإمتياز هو عقد محدد المدة تصل مدته الى أربعون سنة كأقصى تقدير، فمن الممكن أن تكون مدته أقل من هذه المدة لكن مديرية أملاك الدولة ومن أجل توحيد أشكال عقد منح الإمتياز جعلت مدته (40) سنة [3]، وحسنا فعلت كون أن هذا القرار لا يؤثر على حقوق المستثمر الذي بإمكانه أن ينهي هذا العقد في أي وقت أراد، هذا من جهة ومن جهة أخرى تحديد مدة العقد بأربعين سنة يسهل تعامل المستثمر مع جهات القرض بعد إنتهاء هذه المدة بإمكان المستثمر تجديدها عن طريق طلب ذلك سنة قبل إنتهاء مدته [4] كما يمكنه عدم التجديد مرة أخرى وبالتالي ينهي العقد آليا.

[1] ـ المادتين 26-27، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر.
[2] ـ المادة 26، المرجع نفسه.
[3] ـ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 01043، المتضمنة الإستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والإستثمار في إطار الإستصلاح، مؤرخة في 25-01-2018،
[4] ـ المادة 14، المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق الذكر .

ثانيا: إنتهاء عقد الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز.

بالنظرالى مقتضيات القانون (10-03) الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سيما المادة 26 منه والتي نصت في فقرتها الأولى على إمكانية إنتهاء حق الإمتياز بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنتهاء مدة الإمتياز، ونحن نرى أن المشرع قد أصاب في إقراره لهذا الحق لصاحب الإمتياز بما يراعي مصلحة هذا الأخير من جهة والمصلحة العامة المتمثلة في إستغلال الأرض الفلاحية وتثمين إنتاجها كون أن إحتمال فشل المستثمر صاحب الامتياز في إستغلال الأرض لأي سبب من الأسباب هو أمر وارد والحل الأمثل في هاته الحالة هو إسترجاع الأرض من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إنسحاب المستثمر، لكن وفي هاته الحالة يجب على المستثمر إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة على الأقل ينيته في إنهاء عقد الإمتياز[1] وهي مدة كافية ليجد الديوان حلا لمصير القطعة الأرضية محل الإمتياز.

ثالثا: إنتهاء عقد الإمتياز عن طريق الفسخ.

يمكن للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مراعاة للمصلحة العامة وحفاظا على الأراضي الفلاحية، في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته أن تفسخ عقد منح الإمتياز فسخا إداريا قابل للطعن أمام القضاء وفق إجراءات معينة، حيث في حالة إخلال هذا الأخير بالتزاماته وبعد معاينة بواسطة محضر قضائي يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المستثمر صاحب الإمتياز من أجل الإمتثال لأحكام القانون والإلتزام بدفتر الشروط ، وفي حالة عدم إمتثاله و بعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار، يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إدارة أملاك الدولة من أجل فسخ العقد إداريا[2] ويكون هذا الفسخ قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغه للمعني.

أما في حالة إخلال المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية بإلتزاماتها وعند إنتهاء أجل الأعذار الأول يوجه للمؤسسة المعنية إعذار ثان وعند إنقضاء الأجل المحدد في هذا الإعذار وعدم إمتثال المؤسسة صاحبة الإمتياز تقوم إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز إداريا، وتؤول جميع الأملاك الممنوحة في إطار الإمتياز

[1] ـ المادة 02، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق الذكر.
[2]- كحيل حكيمة، **تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03** ، المرجع السابق الذكر، ،ص131

الى الدولة مع إحتفاظ الدولة بحق طلب إصلاح الاضرار المحتملة[1]، ويعد إخلال بالالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية.
- عدم إستغلال الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية لمدة سنة واحدة دون مبرر.
- التأجير أو التأجير من الباطن.
- دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين.

ويجدر بالذكر أن المشرع ذكر هاته الأسباب على سبيل الحصر[2]

2- المادة 06، دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري رقم 217 مؤرخ في 29-03-2011، المرجع السابق الذكر
[2]- المادة 29، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر.

المبحث الثاني: منح الإمتياز لإستصلاح الأراضي وفق المرسوم(21-432).

لقد أدى التزايد على طلب المواد الغذائية والمنتوجات الزراعية والحاجة الى تلبية هذه المتطلبات الى تفكير الدولة في توسيع الأراضي الزراعية وذلك عن طريق عملية الإستصلاح عبر مختلف الحقب التي مرت بها هاته الأخيرة، خاصة مع بداية ثمانينات القرن الماضي أين تبلورت فكرة تنويع العائدات خارج المحروقات ، بداية من القانون (83-18) وصولا الى المرسوم التنفيذي (21-432) الذي هو محل دراستنا، ويعرف الإستصلاح على أنه إحياء الأرض الميتة حيث يقول الله تعالى: ﴿□□□□□□□□□□ □□﴾ [1] ، حيث شرح الإمام فخر الدين الرازي هذه الآية وعلق قائلا أن الموات هي الأرض الجدباء والتي لا تنتج شيئا وإحياؤها هو جعلها منتجة لأنواع الزروع[2].

أما المشرع الجزائري فعرفه في المرسوم التنفيذي (21-432) على أنه كل عمل يرمي الى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو عدة سنوات موجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله[3] ، ويعرفه البعض على أنه إحياء الأراضي البور والأراضي الصحراوية وحمايتها من التصحر والإنجراف وذلك بقصد رفع إنتاجيتها من خلال مكننة القطاع وإستعمال الألات وجلب المياه وإقامة السدود والحواجز[4].

وذكر على سبيل المثال الأعمال التي تدخل في إطار الإستصلاح كتعبئة المياه وتوصيل الطاقة الكهربائية والتهيئة والتجهيز وصرف المياه والغرس وغيرها الملاحظ في هذا التعريف هو إشارة المشرع الى الزراعة التحويلية أو الصناعية كونها أصبحت زراعة إستراتيجية عالمية وهو ما يعكس توجه الدولة الى الإهتمام بهكذا أنواع من الزراعات والمنتوجات ذات البعد الاستراتيجي.وفي هذا المبحث سنناقش من خلال ثلاث مطالب كل من شروط وكيفيات منح الإستصلاح كمطلب أول وفي المطلب الثاني سنناقش إجراءات منح الإستصلاح وفق المرسوم التنفيذي (21-432) وأخيرا أثار الإستصلاح في إطار هذا المرسوم.

---

[1]- القرآن الكريم: سورة يس ، الآية 33.

[2]- الإمام فخر الدين الرازي، **التفسير الكبير**،ج26، ط 01، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر، 1981، ص 65.

[3]-المادة02، المرسوم21-432، مؤرخ في 04-11-2021، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في اطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة في 07-11-2021

[4]- بن عبيده عبد الحفيظ ، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، ط 09، الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، 2017، ص115.

المطلب الأول: شروط منح وتحديد المحيطات الإستصلاحية عن طريق الإمتياز.

لقد أدى منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بواسطة الإستصلاح المكسب سواء الإكتساب القبلي مثل ما نص عليه قانون (83-18)[1] المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، أو الإكتساب الذي يأتي بعد القيام بعملية الإستصلاح كالذي نص عليه المرسوم التنفيذي رقم (97-483)[2] الذي يحدد كيفية منح حق الإمتيازعلى قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في المساحات الإستصلاحية أعباؤه وشروطه، أدى ذلك الى إستنزاف هاته الأخيرة، وهنا تدخل المشرع ليقر آلية الإمتياز كآلية وحيدة لمنح الإستصلاح وذلك من أجل الحفاظ على العقار الفلاحي وحمايته كون أن ملكية الرقبة في هذا النمط من الإستثمار تبقى في يد الدولة[3]، وللتحكم أكثر في هاته الآلية وجعلها تحقق الأهداف المرجوة حفها بمجموعة من الشروط سنعالجها في الفرع الأول وحدد كيفيات تعيين المحيطات الإستصلاحية نتطرق اليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط منح الإمتياز لإستصلاح الأراضي الفلاحية.

لقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط المستمدة من روح القانون (08-16) المتضمن التوجيه الفلاحي لاسيما المادة18 منه، حيث إشترط أن يكون المستفيد من جنسية جزائرية[4] في حالة الشخص الطبيعي وهذا على عكس أحكام المرسوم التنفيذي (97-483) الملغى بموجب نص المادة30من هذا المرسوم، ولعل الهدف من هذا الشرط هو فتح المجال أمام الشباب الجزائري للانخراط في هكذا نوع من الاستثمارات وتماشيا أيضا مع سياسة توفير مناصب شغل للشباب البطال أما بالنسبة للشخص المعنوي فقد إشترط على هذا الأخير أن يكون خاضع للقانون الجزائري[5] ولعل هذا الشرط راجع الى سببين مهمين، الأول هو عامل السيادة الوطنية فلا يمكن منح الإمتياز على أرض فلاحية جزائرية لشخص إعتباري لا يخضع للقانون الجزائري، والعامل الثاني هو فتح المجال أمام المستثمرين الأجانب للمساهمة في الدفع بعجلة التنمية والإستفادة من تجاربهم وخبراتهم في هذا المجال، أما بالنسبة للشروط المتعلقة بمحيطات الإستصلاح فهي تحدد بناء على دراسات تقنية وفنية يقوم بها الديوان الوطني

---

[1]- القانون 83-18، المرجع السابق الذكر.

[2]- المرسوم التنفيذي 97-483، المؤرخ في 15-12-1997، يحدد كيفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية أعباؤه و شروطه ، ج ر ج عدد 83، الصادرة في 17-12-1997.

1- المادة 06 ، المرسوم التنفيذي 97-483، المرجع نفسه.

[4]- جديلي نوال، **"الإستصلاح عن طريق الإمتياز وفق المرسوم 21-432"**، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 08،عدد 02،جوان 2022، ص168.

[5]- المادة 04، المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر.

للأراضي الفلاحية بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية[1]، ترتكز أساسا على وفرة الأراضي ونوعيتها وتدخل هذه الأراضي في محيطات الإستصلاح بناءا على نتائج الدراسة وبقرار من الوالي .

الفرع الثاني: تعيين محيطات الإستصلاح.

إن تعيين محيطات فلاحية قابلة للاستصلاح هو أمر غاية في الأهمية كونه مرتبط بعدة جوانب يجب مراعاتها، كما أن خصوصية كل ولاية خاصة من حيت توفر العقارات والمورد المائي تلعب دورا مهما لذا فان تعيين هذه المحيطات يكون بموجب مقرر يصدره الوزير المكلف بالفلاحية بالاشتراك مع مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،وهذا بعد زيارات إستكشافية للأراضي المتوفرة للإستصلاح والوقوف على مختلف الخصائص المتعلقة بيها[2]، أما بالنسبة للأراضي التي تقع ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية فإنها تحدد وتمنح طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي (20-265) الصادر في 22سبتمبر 2020 والمتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية[3]، بعد الانتهاء من الزيارات الميدانية الإستكشافية المذكورة آنفا تقدم و تطرح النتائج المتوصل إليها أمام لجنة تقنية ولائية مكلفة على الخصوص ب:

-دراسة نتائج الإستكشافات للأراضي المتوفرة القابلة للإستصلاح

- ضبط رزنامة للزيارات الميدانية لتعيين المحيطات القابلة للاستصلاح

- المصادقة على إختيار المحيطات[4]

وتتكون هاته اللجنة التي يرأسها مدير مصالح الفلاحة للولاية من:

- مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية

- مدير أملاك الدولة للولاية

- مدير الموارد المائية للولاية

-مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية

[1]- المادة 06، المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر.
[2]- المادة 04، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للإستصلاح في إطار الإمتياز، ج رج عدد82 الصادرة في 07-12-2022
[3]- المادة 08، المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر.
[4]- المادة06، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، المرجع السابق الذكر.

- المدير الجهوي للوكالة الوطنية للموارد المائية

ويمكن الإشارة هنا ان الزيارات الميدانية التي تتم من أجل تعيين المحيطات القابلة للاستصلاح تتم من طرف أعضاء اللجنة أو ممثليهم الذين يجب أن يكونوا برتبة رئيس مصلحة على الأقل[1]

بعد تعيين المحيطات الإستصلاحية الجديدة وتحديد إحداثياتها الجغرافية يعد محضر نهائي يوقع عليه أعضاء اللجنة التقنية للولاية أو ممثلوهم[2]، ثم تقوم مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بتحديد المحيطات المعنية الموجهة للاستثمار الفلاحي على أساس دراسات تقنية معمقة تنجزها مكاتب دراسات معتمدة أو هيئات عمومية متخصصة بطلب منها، ثم تصادق اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي على هاته الدراسات التي على أساسها يتم إعداد مخطط تحديد كل محيط مع ذكر:

-الاحداثيات الجغرافية للمحيط

-إمكانية التربة داخل المحيط

-موقع التنقيب على المياه أو أي مصدر مائي آخر

-مسالك العبور-جلب الطاقة الكهربائية أو أي مورد طاقة آخر

كما تقوم مديرية الدوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بترميز المحيطات المصادق عليها[3] ويمكن القول في هذا الشأن أن الإستعانة بمكاتب دراسات وهيئات عمومية متخصصة لتحديد محيطات معينة موجهة للاستثمار الفلاحي هو أمر إجابي ويساهم في نجاح هاته العملية ،لكن السؤال الذي يطرح نفسه هو لماذا لا يتم الإستعانة بهاتة المكاتب أو على الأقل الهيئات العمومية المتخصصة في مرحلة تحديد المحيطات الإستصلاحية من طرف اللجنة التقنية الولاية، ثم ما هو مصير الأراضي التي تدخل ضمن المحيطات الإستصلاحية المحددة من طرف اللجنة التقنية الولائية بموجب محضر نهائي موقع عليه ولكن من خلال الدراسات التقنية اللاحقة التي تقوم بها مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية يتبين أنها لا تستجيب لخصائص الأراضي الموجهة للاستثمار الفلاحي.

4- المادة 07، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، المرجع السابق الذكر.
[2]- المادة 08، المرجع نفسه.
[3] المادة 09، المرجع نفسه .

كأخر اجراء في تحديد المحيطات الإستصلاحية، تنشأ هاته الأخيرة والتي صادقت عليها اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي بموجب قرار من الوالي وذلك بناءا على إقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية[1].

المطلب الثاني: كيفيات وإجراءات منح إستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز.

من أجل تذليل الصعوبات وإنجاح عملية منح إستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز قام المشرع بتغييرات نوعية في كيفية منح الإستصلاح عن طريق الإمتياز وكذا الإجراءات المتبعة للحصول على هذا الأخير مقارنة بالمراسيم التنفيذية السابقة سيما من حيث الآجال وإدخال الرقمنة في قطاع الفلاحة وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين المواليين حيث نعالج في الفرع الأول كيفية منح الإستصلاح عن طريق الإمتياز ونعالج في الفرع الثاني إجراءات منح الإستصلاح

الفرع الأول: كيفية منح الإستصلاح عن طريق الإمتياز.

يتم منح الأراضي للإستصلاح عن طريق الإمتياز مرفق بدفتر شروط موقع من طرف المستفيد ومؤشر عليه حسب الحالة، من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أومن قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية [2] وتكون مدة الإمتياز من أجل الإستصلاح 40 سنة قابلة لتجديد بطلب من صاحب الإمتياز، في إطار هذا الإستثمار تطلق إشعارات للإعلان عن الترشح إلكترونيا من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي تنشأ على مستواه منصة رقمية تتضمن كل المعلومات على الإستثمار الفلاحي لاسيما توفر الأراضي وإجراءات الحصول على العقار وملفات الإمتياز، ويحدد الديوان في هذا الإشعار على منصته الرقمية ما يلي:

-الولاية المعنية

-البلدية المعنية

-مساحة كل محيط موجه للإستصلاح

-وصف موجز لظروف التربة ،المياه ،المناخ والمحيط

[1] المادة ، 10، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، المرجع السابق الذكر.
[2] المادة 09، المرسوم التنفيذي القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، المرجع السابق الذكر. 21-432، المرجع السابق الذكر.

-وجهة المحيط

-الملف الواجب تقديمه

-شروط العرض

-مصارف العرض

يرسل الطالب إلكترونيا ملف الإستصلاح عن طريق الإمتياز الي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مقابل وصل إيداع الكتروني[1] بعد تلقي ملفات طالبي الاستصلاح عن طريق الإمتياز، تدرس هاته الأخيرة من طرف لجنة تقنية لترقية الإستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، أو لجنة الخبرة و التقييم[2] التقني المنشاة لدي ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية[3]، إن اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي التي ذكرناها سابقا هي لجنة متعددة المهام تتعلق بالتشاور، والتنفيذ، المرافقة وتكلف في هذا الاطار ب:

-توجيه المشاريع على أساس قطاع الفلاحة

-ضمان توجيه أمثل لوجهة محيطات الإستصلاح على مستوي الجدوى الإقتصادية والمحافظة على الموارد الطبيعية لا سيما أراضي الرعي السهبية والصحراوية منها

-المصادقة على الدراسات التقنية للمحيطات موضوع المنح بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية

-تحديد معايير إنتقاء أخرى ذات علاقة بخصوصية الولاية

- دراسة مشاريع الإستثمار في إطار الإستصلاح على مخططات الأعمال والفصل فيها

-الفصل في طلبيات تعديل مخططات الأعمال وتمديد أجل الإنجاز ومراجعة المساحة والتنازل عن الأراضي الممنوحة

-المصادقة على تقارير المراقبة والمتابعة والفصل في إلغاء مقرر المنح أو فسخ عقد الإمتياز

[1] المواد 11-12، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، المرجع السابق الذكر.
[2] المادة 15، المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر.
[3] المادة 34، المرسوم التنفيذي رقم20-265، المرجع السابق الذكر،

- دراسة التظلمات التي يودعها صاحب الإمتياز والفصل فيها[1]،وتتشكل اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي من المدير العام للدوان الوطني للأراضي الفلاحية كمدير لها، وأعضاء من المصالح التقنية المعنية للولاية تحدد تشكيلة اللجنة من طرف الوزير المكلف بالفلاحة بواسطة قرار وزاري وتحدد القائمة الإسمية لأعضائها بموجب مقرر من طرف مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2] وتجتمع اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي كلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تدون قراراتها في محاضر موقعة من طرف أعضائها تسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه من قبل المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كل ثلاثة أشهر الى الوزير المكلف بالفلاحة والوالي المختص إقليميا حصيلة تتعلق ب:

- منح الأراضي للإستصلاح

-حالة تنفيذ مشاريع الإستثمار الفلاحي[3]

ويجدر الإشارة هنا إلى أن كيفيات وإجراءات تعيين ، إنشاء ومنح المحيطات للإستصلاح وكذا إلغاء منح الإمتياز وفسخ عقد الإمتياز يكون بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والداخلية والمالية[4].

الفرع الثاني: إجراءات منح الإستصلاح عن طريق الإمتياز.

بعد أن يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإطلاق إعلان عن الترشح لإستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز إلكترونيا عن طريق منصة رقمية كما رأينا سابقا، يتقدم المترشحون بملفات الكتروني' لتدرس هذه الأخيرة عبر عدة مراحل[5]

أولا: مرحلة تكوين وإيداع الملف.

يودع الملف إلكترونيا كما ذكرنا سابقا ويرسل الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتكون ملف طلب الإستصلاح من الوثائق التالية:

[1] المادة 16، المرسوم التنفيذي 21-432 ، المرجع السابق الذكر،
[2] المادة 17،المرجع نفسه.
[3] المادة 19، المرسوم التنفيذي21-432، المرجع السابق الذكر.
[4] المادة 20، المرجع نفسه.
[5]- جديلي نوال، **"الإستصلاح عن طريق الإمتياز وفق المرسوم 21-432"**، المرجع السابق الذكر، ص169.

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي:

- طلب الإستصلاح الموجود على المنصة الرقمية الواجب ملؤه
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- مخطط الأعمال لمشروع الإستصلاح يبرز مخطط الإستثمار ورزنامة الإنتاج والتركيبة المالية للإستصلاح
- إثبات القدرة المالية لطالب الإستصلاح عن طريق الإمتياز
- مؤهلات وتخصص طالب الإستصلاح عن طريق الإمتياز
- كل الوثائق الأخرى ذات الصلة بالمشروع ، ويرغب طالب الإستصلاح عن طريق الإمتياز تقديمها.

ب- بالنسبة للشخص المعنوي:

- طلب الإستصلاح عن طريق الإمتياز الموجود على المنصة الرقمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الواجب ملؤه
- نسخة من القوانين الأساسية للشركة
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمسير أو مساعديه أو شركائه
- مخطط الأعمال لمشروع الاستصلاح يبرز مخطط الإستثمار ورزنامة الإنجاز والتركيبة المالية للمشروع
- إثبات القدرة المالية لطالب الاستصلاح عن طريق الإمتياز
- مؤهلات التأطير التقني
- السجل التجاري
- كل وثائق أخرى ذات صلة بالمشروع والتي يرغب طالب الإستصلاح عن طريق الإمتياز تقديمها[1]

[1]- المادة 13، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، المرجع السابق الذكر.

ثانيا: دراسة ملف المترشح.

بعد ان يتم اداع ملف الترشح من طرف الطالب تقوم اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي بدراسة مشروع استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز والفصل فيه على أساس معايير الانتقاء المحددة حسب خصوصيات كل ولاية، لاسيما

- الأقطاب الفلاحية المراد تطويرها في الناحية وفقا لتوجيهات وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
- ترقية المؤسسات الصغيرة
- مؤهلات طالبي الاستصلاح
- مصدر تحويل المشروع
- يمكن للجنة عند الحاجة أن تطلب من طالب الإمتياز معلومات إضافية وتوضيحات وكذا تعديل مخطط الأعمال الخاص بمشروعه للإستصلاح[1]

بعد الإنتهاء من دراسة الملف تقوم اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي بتبليغ قرارها إلكترونيا لطالب الإستصلاح عن طريق الإمتياز في أجل لا يتعدى شهرين إبتداء من تاريخ إيداع طلب الإستصلاح عن طريق الإمتياز وقد يصدر القرار بقبول الطلب أو رفضه

أ- في حالة رفض الطلب:

في هذه الحالة يجب أن يكون الرفض مبررا تبين فيه اللجنة أسباب الرفض ومكامن الخلل الذي أدى الى رفضه، ويمكن في هذه الحالة لطالب الإستصلاح عن طريق الإمتياز إيداع تظلم الكتروني لدى الدوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الخمسة أيام التي تلي تاريخ التبليغ (قرار الرفض)، مع تقديم معلومات وتبريرات جديدة تدعم طلبه لرفع الأسباب التي من أجلها رفض الطلب[2]

ب- في حالة قبول الطلب:

في هاته الحالة يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أساس محضر مصادقة اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي شهادة تأهيل للإمتياز[3] ويسلمها لطالب الإستصلاح عن طريق الإمتياز المقبول في أجل عشرون يوما[4]، بعدها يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تنصيب المستفيد من الإمتياز

[1]- المادة 14، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، المرجع السابق الذكر.
[2]- المادة 16، المرجع نفسه.
[3]- الملحق الثاني، شهادة التأهيل للإمتياز في إطار الإستصلاح، المرجع نفسه.
[4]- المادة 17، المرجع نفسه.

في إطار الإستصلاح وتعليم القطعة الأرضية، وبإمكان هذا الأخيرالإستعانة بخبير عقاري أو مكتب دراسات في إنجاز هاته العملية، ويتوج هذا التنصيب بإعداد محضر تنصيب[1] يقوم المستفيد من الإمتياز في إطار الإستصلاح بعد تنصيبه بتوقيع دفتر شروط على مستوى الديوان في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما، يتعين على هذا الأخير مباشرة إنجاز مشروعه في أجل ستة أشهر من تاريخ التنصيب على قطعة الأرض

ثالثا: إعداد عقد الامتياز في إطار الإستصلاح.

بعد إتمام مرحلة تنصيب المستثمر على قطعته الأرضية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال ترسيم الامتياز الى مصالح أملاك الدولة للولاية بمجرد إمضاء دفتر الشروط لإعداد عقد الإمتياز في أجل لا يتعدى الشهرين حيث يتضمن هذا الملف:

- نسخة من شهادة التأهيل للإمتياز في إطار الإستصلاح

- نسخة من دفتر الشروط موقعا من المستفيد ومؤشرا عليه من طرف مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وكذا شهادة الميلاد بالنسبة للأشخاص الطبيعيين ونسخة من القوانين الأساسية والسجل التجاري بالنسبة للأشخاص المعنوية

- نسخة من مخطط تحديد أو مخطط مسحي للقطعة الأرضية المعنية[2].

بعد أن ينجز العقد من طرف مصالح أملاك الدولة، يقوم الدوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تسلمه بتبليغه الى[3] المستفيد، ويشهر هذا العقد ويسجل كونه يقع على حقوق عينية عقارية، والتسجيل والشهر العقاري ليسا ركنا من أركان عقد الإمتياز، بل يكون العقد صحيحا بمجرد توفر الرسمية فيه لكن هذا الأخير لا ينتج أثاره[4] إلا بعد أن يستوفي إجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية[5]

[1]- الملحق الثالث، محضر تنصيب المستفيد من الإمتياز في إطار الإستصلاح، المرجع نفسه.
[2]- لمادة 20، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، المرجع السابق الذكر.
[3]- لمادة 21، المرجع نفسه.
[4] -الماد 04، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر.
[5]- كحيل نعيمة، **إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017، ص225.

المطلب الثالث: أثار منح الإستصلاح في إطار الإمتياز.

إن منح الإستصلاح في إطار الإمتياز هو تصرف قانوني ناتج عن عقد إداري محدد المدة وبمقابل إتاوة سنوية واقف على شرط فاسخ هو دفتر الشروط الملحق بالعقد، وبالتالي فان هذا الأخير ينتج اثارا قانونية متعددة في حق أطرافه، ومنه سنتطرق الى حقوق وإلتزامات المستصلح صاحب عقد الإمتياز كفرع أول ونعالج الدور الرقابي للجهة المختصة بهذا الشأن كفرع ثان، وفي الفرع الثالث نتطرق الى طرق إنقضاء عقد الإمتياز.

الفرع الأول: إلتزامات وحقوق المستصلح صاحب عقد الإمتياز.

إن ترشح صاحب الإستصلاح في إطار الإمتياز للإستفادة من هذا المشروع الإستثماري وفق شروط محددة وإمضاء هذا الأخير على دفتر الشروط الملحق بالعقد يعني نشوء مجموعة من الإلتزامات في مواجهة هذا الأخير وإستفادته من مجموعة من الحقوق.

أولا: إلتزامات المستثمر صاحب الإستصلاح في إطار الإمتياز.

أهم ما يلتزم به صاحب الإستصلاح في إطار الإمتياز هو إحترام البرنامج المتفق عليه بصفة مشتركة مع الجهات المعنية سيما شروط الإستغلال التي ينظمها مخطط الأعمال وذلك عن طريق:

- إستصلاح الأراض موضوع الإمتياز طبقا للشروط التي ينظمها مشروعه وإنجاز الإستثمارات المتعلقة به.

- المحافظة على الوجهة الفلاحية لقطعة الأرض، الإعتناء بها، العمل على إثمارها والمحافظة عليها.

- إحترام الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزارة الفلاحة و وزارة الموارد المائية خاصة فيما يتعلق بحفر الأبار والحفاظ على الثروة المائية وفي هذا الصدد يمتثل المستثمر للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة خصوصا بالتدفق الأقصى للمياه الواجب إستغلاله وعمق حفر الأبار والتجهيزات المرتبطة بذلك وعدد وموقع هذه الأبار ومسافة التداخل الدنيا الواجب إحترامها.

- الإستغلال العقلاني للموارد المائية الموضوعة تحت التصرف عن طريق إستعمال تجهيزات السقي ذات نوعية مقتصدة للمياه[1].

- القيام بصفة دورية بتحاليل التربة والمياه من أجل الإستعمال الرشيد للأسمدة.

[1] - المادة 06، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 21-432، المرجع السابق الذكر.

- الإستعمال العقلاني والرشيد للأسمدة ومواد الصحة النباتية مثل المبيدات وغيرها.

- إستعمال التقنيات والتجهيزات المناسبة لمراقبة التسربات وتطور التربة .

- وضع شبكات تصريف المياه على مستوى قطع الأراضي المعرضة للملوحة .

- احترام تناوب وتدوير الزراعات بما يحافظ على سلامة التربة بالإضافة الى هذا يلتزم المستثمر ب:

- عدم إيجار كل أو جزء من الأراضي موضوع الإمتياز أو الإيجار من الباطن .

- عرض كل إتفاق شراكة، يريد أن يبرمه أو يفسخه على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد الموافقة المسبقة.

- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي.

- عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المتولدة عن دفتر الشروط أو القيام بإحلال الغير محله بإستثناء حالات الشراكة .

- عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه.

- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث من شأنه الإضرار بأملاك المستثمرة.

- إتخاذ كل التدابير الضرورية لإعطاء حرية الدخول الى المستثمرة في كل وقت وفي كل مكان للأعوان المؤهلين (الفلاحة والري) من أجل القيام بالمراقبة الدورية.

- كما يتعين على صاحب الإمتياز مباشرة الأشغال في أجل لا يتعدى ستة أشهر إبتداءا من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض[1]، ويسدد هذا الأخير إتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية[2].

ثالثا: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز.

إن أهم ما يتمتع به المستصلح هو إستغلال الأرض الموضوعة تحت تصرفه في إطار سياسة قطاع الفلاحة ووفق مخطط الأعمال الذي تقدم به وفي هذا الصدد تمكنه من :

[1]- المادة 11، المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر.
[2]- المادة 12، المرجع نفسه.

- القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين للإستغلال الأفضل للقطعة الممنوحة شريطة إستقاء الإجراءات التشريعية المعمول بها[1] المنصوص عليها في هذا الشأن، كما يمكن لهذا الأخير أن يلتمس من اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي مراجعة مساحة الإمتياز، في حالة عدم قدرته على إستصلاح كل المساحة لأسباب خارجة عن نطاقه ، والتي تمت معاينتها قانونا ليقتصر الإمتياز على المساحة المعنية فقط بأشغال الاستصلاح، أو يمكنه طلب تمديد الأجال لإتمام إنجاز مشروعه قبل إنقضاء أجل الإنجاز المحدد في مخطط أعماله، وأيضا في حالة ما إذا كان جزء من الأراضي التي منحت له موضوع الغاء تصنيف لصالح المنفعة العمومية، كما يمكن[2] لصاحب الإستصلاح في إطار الإمتياز أن يطلب توسعه القطعة الأرضية في حالة إنجازه للمشروع شريطة توفر الوعاء العقاري، وفي الحالات التي سبق ذكرها يتعين على اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي دراسة طلب تعديل مخطط الأعمال أو تمديد الآجال لإنجاز المشروع أو مراجعة المساحة الممنوحة والمصادقة عليه.

يبلغ الديوان أصحاب الإمتياز بقرارات اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي للولاية بالموافقة أو الرفض، وفي حالة الموافقة وبعد مصادقة اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي للولاية على مراجعة المساحة الممنوحة، يرسل مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ملف تعديل عقد الإمتياز الى مصالح أملاك الدولة للولاية مع الوثائق الأتية:

- المراسلة التوضيحية لمدير الديوان الموجهة الى مدير أملاك الدولة للولاية من أجل مراجعة المساحة الممنوحة.
- تقرير المعاينة لمدير المصالح الفلاحية للولاية ومديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- الطلب المبرر المقدم من طرف صاحب الإمتياز الموجه الى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.
- الإعذارات الموجهة من طرف الديوان في حالة إنقضاء الأجل المحدد في مخطط أعمال صاحب الإمتياز[3]، بعد إستلامها الملف تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد العقد الذي يعدل العقد الأصلي

[1]- المادة 05، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432 ، المرجع السابق الذكر.
[2]- المادة 28، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 ، المرجع السابق الذكر.
[3]- المادة 29، المرجع نفسه.

المتضمن مراجعة المساحة أو فسخ عقد الإمتياز ضمن أجل لا يتعدى عشرين يوما [1] وفي الأخير يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتبليغ عقد الإمتياز المعدل لصاحب الإمتياز[2].

الفرع الثاني: الرقابة على تنفيذ مشاريع الإستصلاح .

إن تنصيب المستثمر صاحب الإمتياز في القطعة الممنوحة له وشهر عقد الإمتياز لا يعني إنتهاء دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومصالح مديرية الفلاحة ، بل يبقى دورهما الرقابي مستمر أثناء إستغلال المستثمر صاحب الإستصلاح في إطار الإمتياز، حيث يكلف كل من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية وممثل المصالح الفلاحية للولاية بمتابعة ومراقبة مدى إحترام صاحب الإمتياز لشروط إستصلاح الأراضي، ويتأكد من مطابقة النشاطات مع مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي وبنود دفتر الشروط والتبليغ بصفة مشتركة عن كل تأخير أو خلل ملاحظين، وكل إخلال بالإلتزامات عن طريق تقرير معاينة، ويجب أن تتم المتابعة والمراقبة كل ثلاثة أشهر أوكل ستة اشهر حسب طبيعة المزروعات [3].

كما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية القيام في أي وقت بمراقبة ظروف إستصلاح وإستغلال الأراضي والتأكد من مطابقة النشاطات مع مخطط الأعمال، وفي هذا الشأن يتعين على صاحب الإمتياز تقديم المساعدة لأعوان المراقبة ، بتسهيل دخولهم الى المستثمرة وبتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة وذلك عن طريق البريد أو التنقل الى عين المكان [4].

وفي حال إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته المذكورة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432 والمتمثلة على الخصوص في :

- عدم الشروع في أشغال الإستصلاح بعد مرور ستة أشهر إبتداءا من تاريخ تنصيب المستفيد في قطعته الأرضية.
- عدم إحترام الشروط التقنية أثناء إنجاز الأبار، أو إنجازها بعيوب
- عدم إستغلال و إستصلاح الأراضي الممنوحة في إطار الإمتياز أثناء موسم فلاحي دون سبب معقول
- تحويل الوجهة الفلاحية لقطعة الأرض الممنوحة

[1]- المادة 30، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 ، المرجع السابق الذكر
[2]- المادة 31، المرجع نفسه.
[3]- المادة 22، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر .
[4]- المادة 07، المرجع نفسه.

- تأجير أو تأجير من الباطن جزء أو كل القطعة الأرضية موضوع الإمتياز
- إبرام أو فسخ كل إتفاق شراكة بدون موافقة مسبقة من مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية
- كل معاملة يكون موضوعها حق الإمتياز ويكون القصد منها تعديل قوام الأملاك الممنوحة
- عدم تسديد الأتاوى لأملاك الدولة لسنتين متتاليتين
- عدم إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط والوثائق الملحقة به[1]

في هذه الحالة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المعني قصد الإمتثال لدفتر الشروط، ويأخذ الإعذار شكل وثيقة معدة ومرسلة من طرف الديوان و بأي وسيلة إتصال كانت (بريد، فاكس، بريد الكتروني أو أي وسيلة أخرى) الى عنوان صاحب الإمتياز المذكور في دفتر الشروط.

ويعتبر الإعذار مستلما بعد مرور ثلاثة أيام من إرساله حتى في حالة عودته بسبب خطأ في العنوان، و عند إنتهاء الآجال وعدم إستجابة المعني له وبعد مرور خمسة عشرة يوما، يرسل له إعذار ثاني ضمن نفس الأشكال ونفس الشروط وإذا إستمر عدم إستجابة صاحب الإمتياز بعد إنقضاء الأجال المحددة في الإعذار الثاني، تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ العقد بعد إخطارها من مدير الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية فسخا إداريا، وفي كل الحالات تحتفظ الدولة بحق طلب تصليح الأضرار المحتملة الناجمة عن الإخلال المذكور أعلاه، دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما[2].

الفرع الثالث: إنقضاء عقد الإمتياز.

إن عقد الإمتياز من أجل الاستصلاح هو من العقود المحددة المدة ، فمدته أربعون سنة كأقصى حد قابلة للتجديد بطلب من صاحبه[3] وبالتالي فمن الطبيعي أن ينتهي هذا العقد بإنتهاء المدة في حالة عدم طلب تجديده وهو الإنقضاء الطبيعي الذي يمكن أن نتصوره في هاته الحالة، وفي الحقيقة أن المشرع أغفل الإفصاح على الآجال التي يمكن للمستفيد من عقد الإمتياز للإستصلاح أن يبدي رغبته في تجديد أو عدم تجديد العقد على عكس عقد الإمتياز الممنوح في إطار القانون (10-03) الذي أقر بأن تجديد الإمتيازيكون بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الإمتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي

[1] المادة 24، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر .
[2]- المادة 08، المرجع نفسه
[3]- المادة 10،المرجع نفسه.

الفلاحية اثنا عشر شهرا (12) على الأقل قبل تاريخ انقضائه[1]، ويرى البعض بأن مادام عقد الإمتياز مشهر لدي المحافظة العقارية، وهو محدد المدة حيث يبدأ من تاريخ شهره في المحافظة العقارية فإنه ينتهي بإنتهاء مدته إنتهاءا ضمنيا، وينتج أثاره القانونية بين الأطراف وفي مواجهة الغير دون الحاجة الي عقد جديد[2] لإثباته، غير أن المشرع تدارك هذا الإغفال من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29نوفمبر2022[3] والذي نص صراحة على أنه لا يمكن تجديد عقد الإمتياز بطريقة ضمنية إنما يكون ذلك بتقديم طلب خطي لمديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية سنة على الأقل قبل إنقضاء مدته وفي حالة عدم تقديمه لطلب تجديد عقد الإمتياز فإن الأملاك الممنوحة التي بحوزته تعود آليا الى الأملاك الخاصة للدولة.

بالإضافة الى هذا الانقضاء يمكن أن ينتهي عقد الإمتياز إما بطلب من صاحب العقد أو نتيجة فسخ عقد الإمتياز بسبب الإخلال بالإلتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط ومخطط عمل المشروع الاستثماري، أو نتيجة وفاة صاحب الإمتياز أو حل الشخص المعنوي[4].

وفي حالة الفسخ الإداري من طرف أملاك الدولة وبإخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفق الإجراءات التي تطرقنا إليها سابقا، يبقى للمستفيد الحق في اللجوء الى القضاء للطعن في هذا الفسخ، كما يؤدي هذا الفسخ الى أيلولة مجموع الأملاك العقارية للدولة بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني، ويبقى الإمتياز دون أثر على الديوان والخصومات المتولدة سابقا، حيث تبقى هاته الأخيرة على عاتق صاحب الإمتياز[5].

وفي حالة وفاة المستفيد من الإمتياز يمكن لذوي الحقوق مواصلة إستغلال الإمتياز ولهذا الغرض يجب عليهم في أجل ستة اشهر (06) إبتداءا من تاريخ الوفاة إيداع طلب إمتياز مرفق بملف قانوني لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومع مراعاة حقوق الشخص المعنوي فإنه في حالة زوال هذا الأخير لأي سبب من الأسباب فان الأملاك موضوع الإمتياز تعود الى الدولة[6]

---

[1]- المادة 14، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر .

[2]- بوشريط حسناء، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، رسالة دكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2017/2016،ص436.

[3]- المادة 04، دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في29-11-2022، يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم إستصلاحها، ج رج عدد02، الصادرة بتاريخ 15-01-2023.

[4]- المادة 25، المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر.

[5]- المادة 11، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر.

[6]- المادة 26، المرسوم التنفيذي 21-432، المرجع السابق الذكر.

ملخص الفصل الأول:

منذ صدور القانون(08-16) المتضمن التوجيه الفلاحي أصبح الإمتياز هو النمط الوحيد لإستغلال وإستصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث سن المشرع الجزائري القانون (10-03) الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يحول بموجبه حق الإنتفاع الدائم الى عقد إمتياز محدد المدة مرفق بدفتر شروط يمنح الإستغلال للشخص الطبيعي مقابل دفع إتاوة سنوية ويبين شروط وإجراءات هذا العقد وكذا الأثار المترتبة على إستغلال الأراضي وفق نمط الإمتياز، وفي نفس السياق فقد نضم هذا النوع من الإستغلال بالنسبة للأشخاص المعنوية ذات الطابع الصناعي والتجاري وكذا المؤسسات العمومية الإقتصادية عن طريق المرسوم التنفيذي (11-06) الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية.

أما بالنسبة لإستصلاح الأراضي الفلاحية القابلة للزراعة وتماشيا مع مقتضيات قانون التوجيه الفلاحي فقد سن المشرع المرسوم التنفيذي (21-432) الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للإستصلاح في إطار الإمتياز، ليضع حدا للأنماط السابقة التي كانت تحول الإمتياز الى حق مكسب للملكية، إن تحديد المشرع نمط الإمتياز كنمط وحيد لإستغلال وإستصلاح الأراضي هو في إطار الجهود المبذولة لتدارك النقائص الموجودة في أنماط الاستغلال السابقة وإعطاء دفع جديد للإستثمار في العقار الفلاحي.

الفصل الثاني:

الهيئات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي.

تعتبر الفلاحة من القطاعات الإستراتيجية التي أولت لها الدولة إهتماما بالغا سيما من الناحية التشريعية، حيث حفتها بترسانة من القوانين والتشريعات عبر مختلف الحقب التي مرت بها في محاولة لإيجاد توازن بين توجهات الدولة الأيديولوجية، وتوجهاتها فيما يخص السياسة المتبعة في المجال الفلاحي، فبعدما كانت الدولة تلعب دور الحارس المتدخل في النظام الإقتصادي بإتباعها النظام الإشتراكي وما له من مميزات والتي بدورها إنعكست على القطاع الفلاحي، حيث وسعت الوعاء العقاري التابع للقطاع العام على حساب القطاع الخاص بمختلف الطرق كتأميم الأراضي وضمها وإنشاء صندوق الثورة الزراعية لإستقبال الأراضي المتبرع بها وغيرها من الطرق وسن قوانين تتلاءم مع هاته السياسة المتبعة آنذاك.

كل هاته الخطوات لم تؤتي ثمارها ولم تعطي النتائج المرجوة منها حيث أثبتت فشلها وعجزها من حيث الإنتاج الذي لا يتلاءم مع مساحة الأراضي الفلاحية الشاسعة المخصصة للقطاع الفلاحي وكذا الإمكانيات البشرية والمادية الضخمة التي رصدت لهذا الغرض، وظهرت هذه النتائج المخيبة للآمال خاصة مع نهاية الثمانينات وبداية التسعينات وسقوط المعسكر الشرقي وتراجع النظام الإشتراكي وإنحصاره مما فسخ المجال أمام النظام الرأسمالي، والجزائر كانت من الدول التي تخلت على النظام الاشتراكي وتبنت النظام الرأسمالي، سيما في القطاع الفلاحي الذي أضربه النظام الإشتراكي حيث أهملت الأراضي الفلاحية في جزء كبير منها، وتم تحويل جزء أخر منها عن وجهته الفلاحية وهنا كان لزاما على المشرع التدخل لسن قوانين تتماشى والسياسة الجديدة المنتهجة.

ومن وجهة نظرنا لاحظنا أن أهم ما تميزت به هاته القوانين في ظل النظام الجديد هو تفادي المشرع الوقوع في أخطاء القوانين السابقة وسد الثغرات التي أفرزتها الحقبة السابقة، حيث توصل هذا الأخير الى أن العبرة ليست بسن قوانين فقط ولكن العبرة بتفعيلها وتجسيدها في ارض الواقع وهذا لا يتأتى الى من خلال إستحداث هيئات قانونية مهمتها الرقابة والمساعدة على تثمين إستغلال الأراضي الفلاحية، سيما وأن المجال قد فتح أمام الخواص لإستغلال وإستصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث إستحدثت بموجب القانون90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري وبواسطة المرسوم التنفيذي 96-87 إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1] حيث سنتطرق اليه بالدراسة في المبحث الأول كما استحدثت ديوان التنمية الزراعية الصناعية الأراضي الصحراوية بموجب المرسوم التنفيذي 20-265 والذي سنعرج عليه في المبحث الثاني

[1] - المادة (01)، المرسوم التنفيذي 96-87، مؤرخ في 1996/02/24، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،ج رج عدد 15، مؤرخة في 28-02-1996.

المبحث الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

بالنظر الى مقتضيات قانون التوجيه العقاري والذي اقر بضرورة وجود هيئة تابعة للدولة تتمتع بمجموعة من الصلاحيات وتنفذ السياسة العقارية الفلاحية المنتهجة من طرف الدولة، أصبح من الضروري تجسيد هاته الهيئة على أرض الواقع وهو ما بادر به بالفعل المشرع من خلال إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمرسوم التنفيذي (96-87)[1] وسنتعرف على مفهوم هذا الأخير من خلال المطلب الأول ثم نمر الى دعمه للإستثمار الفلاحي كمطلب ثاني وفي الأخير دوره الرقابي على الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

سنتطرق الى تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الفرع الأول ثم خصائص هذا الأخير في الفرع الثاني:

الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

لقد نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي (96-87) يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على "عملا بالقانون (90-25) تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تحت إسم: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص: الديوان، يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، ويعد تاجر في علاقاته مع الغير".

بما أن المشرع قد أعطى الديوان صفة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تتمتع بشخصية معنوية ذات إستقلال مالي فمن الطبيعي أن يخضع لطبيعة قانونية مزدوجة، حيث يخضع للقانون الإداري في تعامله مع الدولة ويخضع لقواعد القانون الخاص سيما القانون التجاري في تعامله مع الخواص، وهذا الأخير يخضع لوصاية الوزير المكلف بالفلاحة و مقره في مدينة الجزائر العاصمة [2] إن إنسحاب الدولة من التدخل الشامل في المجال الإقتصادي، نتيجة الإتجاه الى إقصاد السوق الحر فرض على هاته الأخيرة إيجاد توازن ما بين الاستقلالية في التسيير من جهة والإحتفاظ بحق الرقابة، من جهة أخرى وذلك لتلبية إحتياجات هاته الأخيرة للقيام بنشاطات صناعية وتجارية لا يمكن للمؤسسات الخاصة القيام بها، وهو ما أفرز عن وجود مثل هكذا نوع من المؤسسات التي تجمع بين العمومية

[1] ـ المرسوم 96-87، المرجع السابق الذكر.
[2] ـ المادة (02)، المرجع نفسه.

والطابع التجاري والصناعي، وهذا ما يمكن أن نستشفه من مقتضيات القانون (88-01) [1] عندما عرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بأنها مؤسسة يمكن أن تمون نفسها بشكل جزئي أو كلي عن طريق تحصيل عائدات مالية وفق شروط محددة .

الفرع الثاني: خصائص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

من خلال التعريف السابق يمكن إستنتاج عدة خصائص.

أولا: خاصية عمومية.

بالرغم من كون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يخضع لنظام قانوني مزدوج حيث يتعامل مع الدولة وفق القانون الإداري ومع الخواص وفق القانون الخاص إلا ان هذا الأخير يملك صفة العمومية التي تمنحه بعض الميزات الخاصة، كتلك التي تمكنه من إبرام عقود إدارية وصفقات عمومية في إطار المهام الموكلة اليه[2].

ثانيا: التمتع بالشخصية المعنوية.

إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أنشئ بواسطة الإمكانيات الخاصة بالدولة وتم منحه الشخصية المعنوية وبالرغم من أنه يتبع وزارة الفلاحة كجهة مشرفة إلا انه يتمتع بالاستقلالية في أسلوب إتخاذ القرار وتنفيذ العمليات وكذا الإدارة والتسيير وطرق المراقبة المستعملة من طرف الأخير، وهذا كله من أجل تجسيد السياسة العقارية الفلاحية المنتهجة من طرف الدولة فهو على عكس المرافق العمومية الكلاسيكية التي تنصهر شخصيتها القانونية في شخصية الشخص الاعتباري العمومي التي تتبعه.

ثالثا: خاصية الإستقلالية المالية.بالرغم من أن الذمة المالية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية جزء منها هو من مساهمات الدولة المباشرة[3] ،الا أنها آثرت أن تمنحه الإستقلالية المالية، كما يمكن لهذا الأخير الإنتفاع بالأملاك المخصصة له أو المحولة إليه من أجل تنفيذ مهامه[4].

رابعا: الإستقلال الإداري.

---

[1] ـ المادتين 44، 45، القانون 88-01، المرجع السابق الذكر.

[2] ـ آيت وارث حمزة، **"إشكالية الاختصاص القضائي في منازعات صفقات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري"**، المجلة الاكاديمية للباحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، المجلد 08، عدد 02، سنة 2013، ص 303.

[3] المادتين 07-08، المرسوم التنفيذي 96-87، المرجع السابق الذكر.

[4] المادة 12 المرجع نفسه.

هذه الخاصية هي في الحقيقة تحصيل حاصل لخاصية التمتع بالشخصية المعنوية، فهذه الأخيرة جعلت منه هيئة مستقلة إداريا عن جهاز الإدارة المركزي من أجل التسهيل في مهمته واتخاذ القرارات الخاصة بكل حرية مما ينعكس إيجابيا على سير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبالرجوع الى مقتضيات المرسوم التنفيذي (96-87) فإننا نجد أن الديوان يسيره إداريا مجلس إدارة ومدير عام عن طريق الاقتراح والمداولة[1].

الفرع الثالث: التنظيم الهيكلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي (96-87) المذكورأعلاه على" يدير الديوان مجلس إداري ويسيره مدير عام" فإدارة هذا الجهاز هي إدارة مركزية تتكون من مدير عام ومجلس إدارة يشرف على مديريات جهوية بدورها تتمثل في ثمان وأربعون (48) مديرية ولائية.

تتكون المديرية المركزية من أربعة مصالح:

- المديرية التقنية تتولى إدارة العقار الفلاحي.
- مصلحة الإدارة والوسائل.
- مصلحة المالية والمحاسبة.
- مصلحة المفتشية العامة.

أما المديرية الولائية فتحتوي على ثلاث مصالح:

- مصلحة إدارة العقار الفلاحي.
- مصلحة المنازعات العقارية.
- مصلحة مراقبة الصفقات العقارية.[2]

[1] المواد 09-10، المرسوم التنفيذي 96-87، المرجع السابق الذكر.
[2]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، www onta dz، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2023/04/28 على الساعة الرابعة مساءا.

أولا: المدير العام.

يعين المدير العام للديوان مرسوم رئاسي و باقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة وتنهي مهامه بالأشكال نفسها ويكلف بمجموعة من المهام نذكر منها على الأخص:

- يعتبر مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.
- يمثل الديوان في كل اعمال الحياة المدنية وامام القضاء.
- يمارس السلطة السليمة على أعضاء الديوان.
- يعد التعاريف الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتناول من شأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها.
- يعد الميزانية التقديرية للديوان ثم ينفذها.
- يبرم جميع الصفقات والعقود والاتفاقيات.
- ينفذ نتائج مداولات مجلس الإدارة التي صادقت عليها السلطة الوصية .
- يقوم بتحضير اجتماعات مجلس الادارة[1] .

ثانيا: مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يتكون مجلس إدارة الديوان من عشرة أعضاء (10) نصت عليهم المادة (13)من المرسوم (96-87) المذكور سالفا وهم.

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا.
- ممثل وزير العدل.
- ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

[1]- المادتين 18-19، المرسوم التنفيذي 09-339، مؤرخ في 2009/10/22، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 96-87، مؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- ممثل الوزير المكلف بالمالية.

- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.

- ممثلين (02) عن الغرفة الفلاحية الوطنية.

- ممثلين (02) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

ويمكن لهذا المجلس الإستعانة بأي شخص يراه مناسبا لمناقشة المسائل المطروحة، ومن أهم المسائل التي يتداول فيها هذا المجلس هي:

- تنظيم الديوان وسيره العام ونظامه الداخلي.

- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته.

- برنامج إستشارات الديوان السنوي والمتعدد السنوات وقروضه المحتملة.

- الشروط العامة لإبرام الإتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي يلتزم بها الديوان.

- مدى ملاءمة حيازة الديوان أراض فلاحية وشروط ذلك .

- جداول تقدير إيرادات الديوان ونفقاته.

- نظام الديوان المحاسبي والمالي والقانون الأساسي لمستخدميه وشروط دفع مرتباتهم .

- قبول الهدايا والهبات التي تقدم للديوان وتخصيصها.

- تعرض مداولات مجلس الإدارة على السلطة الوصية للموافقة عليها[1] في غضون خمسة عشر يوما التي تلي تاريخ المصادقة عليها.

- ونحن بدورنا نرى بأن هاته المدة من الناحية التطبيقية هي مدة قصيرة لا تكفي الجهة الوصية للمراجعة والتدقيق في نتائج المداولات سيما ان هاته المسائل ذات أهمية بالغة، وما يمكن ملاحظته أيضا أن المشرع منح العمال نسبة 20% من التمثيل الكلي، عن طريق ممثلين عن النقابات العمالية غير هاته

[1]- المادتين 12-13، المرسوم التنفيذي 96-87 ،المرجع السابق الذكر.

النسبة غير كافية لتؤثر في التصويت العام في حال مناقشة المسائل المطروحة وعرضها على التصويت لكن يمكن تثمين هذا التمثيل من حيث إعتباره جهة اقتراح.

ويعين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من الوزير المكلف وبإقتراح من السلطة التي ينتمون اليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد [1].

المطلب الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في دعم الاستثمار الفلاحي.

إن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كان من أجل القيام بمهام محددة تأتي على رأسها الحفاظ على الأراضي الفلاحية وتثمينها نخصص لها الفرع الأول وكذا تذليل الصعوبات ودعم الراغبين في الإستثمار في هذا المجال من أجل تنشيط هذا القطاع نعرج عليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المهام الموكلة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

من خلال إستقراء نصوص المواد 51,61,62 من القانون(90-25) المتعلق بالتوجيه العقاري وكذا مقتضيات المرسوم التنفيذي (96-87) سيما المادة الرابعة منه نجد بأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد أنشئ من أجل المساهمة في تطبيق السياسة العقارية في الجزائر وهذا لا يتأتى إلا بإنجاز هذا الأخير للمهام الموكلة اليه ونذكر منها.

أولا: المهام العامة الموكلة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- وضع الأراضي المدرج بها غير المستغلة قيد الاستقلال او الايجار او البيع بموجب المادة 51 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري مؤرخ في 1990/11/18.

- يمارس حق الشفعة لإمتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون (90-25) المذكور أعلاه.

- حيازة الأراضي بموجب نص المادة 56 من القانون (90-25) والتي كانت محل معاملات جرت خرقا لنص المادة 55 من نفس القانون.

[1]- المادة 15، المرسوم التنفيذي 96-87، المرجع السابق الذكر.

- يطور و بموجب المادة 58 من القانون (90-25) المتعلق بالتوجيه العقاري المذكور أعلاه، الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي الى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها.

- يعد بطاقية المستثمرات الفلاحية وبضبطها بإستمرار .

- ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.

- ضمان شروط متابعة إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز ووضع أدوات تقييم إستعمالها المستدام الأمثل من طرف أصحاب الإمتياز.

- الحرص ألا تؤدي أي معاملة متعلقة بالأراضي الفلاحية الى تغيير طبيعتها الفلاحية.

- متابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون[1] المساس بإستمرارية نشاطها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ثانيا: مهام خاصة متعلقة بنشاط الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

- دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز ومعالجة الإشكالات المتعلقة به سيما تلك المتعلقة بتحويله الى الورثة او التنازل عنه لذوي الحقوق.

- متابعة المستغلين أصحاب الإمتياز من أجل ضمان الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

- متابعة المستثمرين المخلين بإلتزاماتهم سيما تحويل وجهة الأراضي الفلاحية وفسخ عقود الإمتياز المبرمة معهم وإسترجاع الأراضي.

- تسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة وفقا لمقتضيات القانون (10-03).

- التكفل بدراسة ملفات الإمتياز في إطار التعميم المشترك بين الوزارات رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 والمتعلق بإنشاء مزارع زراعية وتربية جديدة وكذلك التعميم المشترك بين الوزارات رقم 1839 يتعلق بالإستثمار في سياق تطوير الأراضي من خلال الإمتيازمؤرخ في 2017/12/14.

[1]- المواد 02.05 والمواد 17 وما بعدها، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر .

- متابعة عقود الشراكة والإستثمارات المحققة طبقا للمادة 21 من القانون (10-03) والمادة 26 من المرسوم التنفيذي (10-326).

- التكفل بدراسة ملفات الإمتياز في إطار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 750 المؤرخ في 2018-07-18 المتعلقة بتطهير العقار الفلاحي [1].

- الترخيص لأي بناء أو تهيئة على الأراضي الفلاحية بإعتباره سلطة تقديرية في مراعاة مدى تأثير الأبنية إيجابا او سلبا على مردودية المستثمرات الفلاحية [2].

الفرع الثاني: دعم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمرات الفلاحية.

إن دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا يقتصر على الحفاظ على هاته الأخيرة بل يتعداه الى التشجيع على إستثمارها وإستغلال بما يعود بالمنفعة على الإقتصاد الوطني ومنه تحقيق المنفعة العامة التي هي هدف من أهداف الديوان، ولعل من أهم مظاهر هذه التحفيزات هو تمكين المستثمر الفلاحي صاحب الإمتياز من إبرام شراكة مع الغير من أجل تطوير وعصرنة مستثمرته وكذا تمكينه من تحصيل قروض بنكية من اجل تنمية أعماله الإستثمارية.

أولا: الترخيص للمستثمر صاحب الإمتياز بإبرام عقد شراكة.

لقد نصت المادة 21 من القانون (10-03) الذي يحدد شروط وكيفيات حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة..." وهذا حرصا من المشرع على منح المستثمر فضاء من حرية الإستغلال بما يخدم المصلحة العامة من جهة ومصلحة المستثمر من جهة أخرى، ولكن لخطورة هذا التصرف نجد أن المشرع أكد في الفقرة الثانية من هاته المادة على وجوب تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا التصرف تحت طائلة البطلان حتى يتسنى لهذا الأخير القيام بدوره الرقابي على الأراضي الفلاحية كممثل للدولة مالكة حق الرقبة، ونلاحظ هنا أن الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد إنتقلت من كونها أداة مراقبة حريصة على الحفاظ على الأراضي الفلاحية وكذا وجهتها الفلاحية، الى أداة تدفع بإتجاه تحسين إستغلال الأرض الفلاحية من خلال الإهتمام ببرامج الإستثمار وكيفية تحسينها، وهذا ما نلمسه من خلال تفحص نصوص المرسوم التنفيذي (10-326) المتعلق بتحديد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال

[1]- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، www onta dz، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2023/04/28 على الساعة الرابعة مساءا المرجع السابق الذكر.

[2]- كحيل حكيمة، **إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائر**، المرجع السابق الذكر،ص301

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1]، حيث ركز هذا الأخير فيما يخص إبرام عقد الشراكة على تحديد هوية الأطراف عند إبرام العقد وكذا مساهمة كل منها في برنامج الإستثمار مع تحديد المهام الموكلة الى كل واحد منهما في ظل إحترام المادة 22 من القانون (10-03) التي تقضي بإلزامية إدارة المستثمرة من المستثمر صاحب الإمتياز وأخيرا تحديد مدة الشراكة وكيفيات المشاركة وإقتسام الأرباح. إن إعتماد الشراكة في مجال تطوير قطاع الفلاحة من أجل جلب مستثمرين أكفاء ذوو خبرة وتجربة في الميدان ويملكون رؤوس أموال معتبرة لتتظافر جهودهم مع جهود المستثمرين أصحاب الإمتياز هي تجربة وإن كانت في بدايتها في الجزائر ولم تحقق النتائج المرجوة منها إلا انها قد تكون ذات أثر إيجابي في المستقبل سيما إذا دعمت بنصوص قانونية أكثر وضوحا وإمتيازات جاذبة للمستثمرين.

ثانيا: تمكين المستثمر صاحب الإمتياز من القروض البنكية.

قصد تمكين المستثمر الفلاحي من تنمية وتطوير مستثمرته وضعت الدولة تحت تصرفه قروضا بنكية تمكنه من تحقيق هاته الأهداف سيما قرض الرفيق المصادق عليه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2008 قرض التحدي.

أ ـ قرض الرفيق:

يحدد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهات التي يمكن أن تستفيد من هذا القرض وكذا المجالات التي تستغل فيه[2]، وهذا القرض مدة تسديده سنتين 02 تتحمل الوزارة الوصية نسبة الأرباح فيه على عاتقها ويشمل المجالات التالية [3]

- إقتناء المدخلات الضرورية لنشاط المستثمرات الفلاحية (بذور، شتائل اسمدة، مواد الصحة النباتية ...الخ) .
- عوامل ووسائل الإنتاج.
- تحسين نظام السقي تجميع وإستعمال المياه.
- إقتناء أغذية الحيوانات ووسائل الشرب والأدوية البيطرية.

[1]-المادة 26، المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق الذكر.
[2]-عصماني محمد امزيان وهردة باية، **النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، مذكرة لنيل شهادة الماسترقانون عقاري، كلية الحقوق،جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، السنة الجامعية 2017/2016، ص 53.
[3]-المادة 53، الأمر 08-02، المؤرخ في 24-07-2008، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، ج رج عدد42، الصادرة في27-08-2008.

- إقتناء العتاد الفلاحي في إطار قرض البيع بالإيجار.

- بناء أو تجديد هياكل تربية الحيوانات والتخزين على مستوى المستثمرات الفلاحية وبناء وإقامة البيوت البلاستيكية.

- إعادة تعمير الإسطبلات والحضائر الحيوانية والمرابض.

- إقتناء المنتجات الفلاحية لتخزينها في إطار نظام ضبط المنتجات الفلاحية ذات الإستهلاك الواسع .

وهنا نشير الى أنه في حال عدم دفع المستثمر للديون المترتبة عليه لصالح البنك المعني (بنك الفلاحة والتنمية الريفية) لمدة سنة فانه يحرم من ميزة تكفل الوزارة الوصية الفوائد المترتبة عن القرض كما لا يمكنه الاستفادة مرة أخرى من هذا القرض.

ب ـ قرض التحدي:

وهو قرض إستثماري مدعم جزئيا موجه للمشاريع المصادق عليها من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهذا الأخير يحدد المشاريع المعنية بهذا القرض خاصة ما تعلق منها بعصرنة المستثمرات الفلاحية وتربية المواشي، ويشمل هذا القرض مجموعة من المجالات[1]:

- انتاج الحبوب البذور البطاطا.
- وحدات تصنيع العجائن الغذائية الكسكس.
- التعبئة والتعليف وإنتاج التمور .
- انتاج العسل وزيت الزيتون وزيوت المائدة.
- انشاء وحدات تربية المواشي ومراكز التسمين.
- التلقيح الاصطناعي.
- ذبح الدواجن.
- التسوية والتخزين والتعبئة والترويج للمنتجات الفلاحية.

- إنتاج وتوزيع الأدوات الفلاحية الصغيرة والري والبيوت البلاستيكية. ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالموافقة على المشاريع التي يمكنها الحصول على القرض البنكي بناء على معايير محددة هي :

[1] ـ عصماني محمد أمزيان، هردة باية، المرجع السابق الذكر، ص 36.

- قابلية المشروع للتنفيذ في أرض الواقع وإستدامته.
- التكلفة المالية للمشروع.
- القدرة على السداد

ثالثا: تشجيع تجميع المستثمرات.

لقد شجع المشرع الجزائري على سياسة تجميع الأراضي الفلاحية سعيا منه لزيادة مردود الإنتاج على عكس تجزئة الأرض الفلاحية التي تساهم في إضعاف المستثمرات الفلاحية رغم خضوعها الى المساحة الدنيا المحدد بموجب المرسوم (97-490)المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، فالمشرع شجع على تجميع المستثمرات الفلاحية مما يزيد من قوتها الإنتاجية وإنسجامها، ففي حالة رغب أحد المستثمرين صاحب إمتياز في الشيوع التنازل عن حقه في الإمتياز الممنوح له فإن الأولوية تكون لبقية المستثمرين أصحاب الامتياز، وذلك بإستعمالهم لحق الشفعة [1] ويحتلون المرتبة الأولى حتى قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثل الدولة مالكة الرقبة، وحتى الأراضي التي إكتسبها هذا الأخير يمكن أن تخصص هي الأخرى لسياسة تجميع الأراضي والمستثمرات الفلاحية على أن يكون ذلك بعد الحصول على ترخيص من وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

وهذا التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية جاء نتيجة فشل التجارب السابقة التي عملت على تجزئة الأراضي الفلاحية، وإعادة تقسيمها على المزارع الاشتراكية حيث كان لهذا الإجراء أثرا سلبيا على النشاط الفلاحي في الجزائر وأدى الى تراجع القطاع الفلاحي من حيث الإنتاجية بشكل ملحوظ ومن هنا إستفادت الجهات المعنية من هذه التجارب وشجعت على تجميع المستثمرات، بل وتحويل هاته المستثمرات الى شركات كبرى لها القدرة المادية والتقنية اللازمة لإستغلال الأراضي الفلاحية والنهوض بها لتحقيق النتائج المرجوة[2]

المطلب الثالث: الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

بالرجوع الى مقتضيات القانون (90-25) المتعلق بالتوجيه العقاري فإننا نجد بأن الهدف من إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو تطبيق السياسة العقارية الفلاحية للدولة، وهذا الهدف لا يتأتى إلا من خلال الحفاظ على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك بفرض رقابة على كيفية

[1]- المادة 24، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر.
[2] - سراتي العياشي، المرجع السابق الذكر، ص 314.

إستغلالها لحمايتها من المعاملات المخالفة للقانون سيما تلك التي تضر بوجهتها الفلاحية، وهنا يبرز الدور الرقابي للديوان الذي نتطرق اليه كفرع أول، لكن حماية الأرض الفلاحية والحفاظ عليها لا يكفي بل يجب تثمين إستغلالها بما يعود الدولة بالربح والفائدة والاستفادة منها لصالح المنفعة العمومية وهذا يكون عن طريق إستقاء الحقوق المترتبة عن إستغلال الأرض الفلاحية نأخذه كفرع ثان.

الفرع الأول: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على المستثمر صاحب الإمتياز.

إن من أهم الأدوار الرقابية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مراقبة إستغلال الأرض لأنه الهدف الرئيسي الذي تم من أجله منح حق الإمتياز وبالرجوع الى مقتضيات القانون (90-25) المتعلق بالتوجيه العقاري فإن عدم إستغلال الأرض الفلاحية يعتير فعلا تعسفيا في إستعمال الحق وهذا نظرا الى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية التي تلعبها هاته الأخيرة، ومنه فإن إستغلال الأرض الفلاحية هو واجب على كل حائز لهاته الأرض شخصا طبيعيا كان أومعنويا، وبمفهوم هذا القانون فإن الأرض الغير مستثمرة هي الأرض التي لا تستغل موسمين فلاحيين متتالين على الاقل[1]، ولقد حصر القانون(10-03) رقابة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2] حيث يمكن لهذا الأخير القيام بكل أشكال الرقابة على المستوى الولائي بالنسبة للمستثمرات الفلاحية المتحصلة على الأراضي الفلاحية في شكل حق إمتياز، والتأكد من أن النشاطات المقامة عليها مطابقة لدفتر الشروط والتنظيم المعمول به، ويلتزم في هذا الشأن صاحب الإمتياز بتقديم كل أنواع المساعدة لأعوان الرقابة أثناء قيامهم بعمليات الرقابة خاصة من حيث تسهيل دخولهم الى المستثمرة الفلاحية وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة[3] ولقد حدد القانون (10-03) أهم التجاوزات التي تخضع للرقابة حيث يعد إخلالا بالإلتزامات في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية.
- عدم إستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية خلال سنة واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الاتاوة لمدة سنتين متتاليتين[4].

[1] ـ المواد 47. 48 ، القانون 90-25 ، المرجع السابق الذكر.
[2] ـ المادة 28 ، القانون 10-03 ،المرجع السابق الذكر.
[3] ـ المادة 04، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326، المرجع السابق الذكر.
[4] ـ المادة 28، القانون 10-03 ، المرجع سابق الذكر.

- وفي حال ما إذا ثبت إخلال المستثمر بإلتزاماته يثبت هذا التجاوز بمحضرمعاينة بعده محضر قضائي ثم يعذرهذا الأخير وإذا لم يمتثل للإعذار في أجل شهرين يفسخ العقد إداريا بإرادة منفردة من طرف مصالح أملاك الدولة وبإخطارمن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويحتفظ المستثمر صاحب الإمتياز بحق الطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثاني: حقوق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا للدولة فهو يقوم مقامها في حفظ المصلحة العمومية وكل ما يعود بالفائدة على الدولة وهذا من خلال تحصيل مجموعة من الحقوق.

أولا: تحصيل الإتاوة مقابل الإستغلال.

الإتاوة هي مبلغ مالي يدفعه المستثمر صاحب الإمتياز في مقابل إستغلاله للأرض الفلاحية الممنوحة له عن طريق الإمتياز، وهذا حسب طبيعة الأرض المستغلة ومساحتها، حيث تقوم لجنة ولائية يرأسها مدير المصالح الفلاحية وتضم كل من مدير أملاك الدولة، مدير الموارد المائية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتضم رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثلة، تقوم هاته الأخيرة بإعداد تصنيف للأراضي الفلاحية معتمدة على المرسوم التنفيذي (12-124) [1] وترسله الى مصالح أملاك الدولة، التي بدورها تنجز أوامر بالدفع وترسلها الى المستثمرين أصحاب الإمتياز وترسل نسخة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تحصل الإتاوة من طرف قابض أملاك الدولة اين يودع 95% في حساب موارد ومداخيل أملاك الدولة، 5% في حساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية [2].

ثانيا: حق الشفعة.

عرف المشرع الجزائري الشفعة على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ومنه فالمشرع حصرها في تصرف البيع[3]، غير أن القانون(10-03) الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نص في مادته 15 على "في حالة التنازل عن حق الإمتياز، يمكن للمستثمرين الاخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء

[1] ـ المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 12-124، مؤرخ في 19-03-2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، ج ر ج عدد17، الصادرة في 25-03-2012.

[2] ـ سراتي العياشي، المرجع السابق الذكر، ص 284.

[3] ـ المادة 795، الامر 75-58 المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"، أي أن هذا الأخير أجاز الشفعة في الإمتياز كما أنه خالف القانون المدني من حيث ترتيب الشفعاء، حيث جعل الشريك في الشيوع يتقدم في المرتبة على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثل الدولة مالكة الرقبة، وهدف المشرع واضح وهو سياسة تجميع المستثمرات من أجل تحسين مردوديتها وأدائها، وهنا يجب أن نشير بأن تجميع أكثر من إمتيازين متجاوزين لا يتعارض مع منع المشرع المستثمرين أصحاب الإمتياز من إمتلاك أكثر من إمتياز على المستوى الوطني وهذا طبعا من أجل المحافظة على الأراضي الفلاحية وعدم تفتيتها.

ثالثا: الحق في فسخ عقد الإمتياز.

كنا أشرنا سابقا الى أن إخلال صاحب الإمتياز ببنود دفتر الشروط أو أحد إلتزاماته التي يقرها التنظيم يعطي الحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في فسخ هذا العقد، وذلك بعد إتخاذ الإجراءات اللازمة من محضر معاينة وإعذار المعني، وهذا الفسخ يكون إداريا تقوم به مصالح أملاك الدولة بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويبقى لهذا الأخير الحق في اللجوء الى الجهات القضائية للطعن في هذا الفسخ في أجل شهرين من تاريخ تبليغه بفسخ العقد[1].

رابعا: الحق في إسترجاع المستثمرة الفلاحية.

إن عقد الإمتياز هو من العقود محددة المدة أقصاها أربعون سنة وعند نهايتها وإذا لم يبدي المستثمر صاحب الإمتياز رغبته صراحة في التجديد قبل سنة على الأقل من نهاية العقد، أو اذا كان هذا الأخير قد حصل على حق الإمتياز عن طريق التنازل بمقابل أو بدون مقابل وأكمل المدة المتبقية في العقد، أو في حالة انتهاء عقد منح الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز لأي سبب كان بإرادته المنفردة، تقوم الدولة بإسترجاع الأراضي الفلاحية الممنوحة وكذا الأملاك السطحية التابعة لها مع تعويض المستثمر صاحب الإمتياز تعويضا تحدده إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية، مقابل الأملاك السطحية والإستثمارات المنجزة مع خصم نسبة 10% من قيمة التعويض نظير الأضرار التي يفترض أنها مست المستثمرة وكذلك إقتطاع أي اتاوة متأخرة أو قيمة الرهون و القروض التي تثقل المستثمرة[2]

[1] ـ المادة 28، القانون 10-03، المرجع السابق الذكر.
[2] ـ المادة 26 ، المرجع نفسه.

المبحث الثاني: ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

لقد أظهرت التجارب الزراعية للمنتجات الموسمية بالمناطق الصحراوية في السنوات الأخيرة نجاحا باهرا فاق كل التوقعات من جودة وكمية ،بل وغزت هاته المنتجات حتى الأسواق في الشمال وهذا النجاح جلب إهتمام المسؤولين في البلاد سيما القائمين على قطاع الفلاحة لإستغلال الأراضي الصحراوية في دعم الزراعة الإستراتيجية والتحويلية أو كما تسمى الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية للتقليل من فاتورة الاستيراد التي أنهكت الخزينة العمومية من جهة، والتخلص من التبعية للخارج، عن طريق تحقيق الإكتفاء الذاتي من هاته المواد من جهة أخرى، مستغلين في ذلك شساعة الأرضي الصالحة لمثل هكذا أنواع من منتجات، والمخزون الهائل من المياه الجوفية الصالحة للسقي. ومن هنا قررت السلطة العليا في البلاد ممثلة في رئيس الجمهورية إنشاء ديوان وطني يعمل تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية يسمى الديوان الوطني للزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية يهتم بتطوير هاته الزراعة، وهو موضوع دراستنا حيث نتطرق الى مفهوم هذا الديوان في المطلب الأول ثم شروط وإجراءات تقديم الملف للاستثمار في الأراضي الصحراوية التابعة له، وأخيرا كمطلب ثالث مهام الديوان الوطني للزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية والأراضي الموضوعة تحت تصرفه.

المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

سنأخذ في الفرع الأول تعريف الديوان الوطني للزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وفي الفرع الثاني نتطرق الى تنظيم وسير هذا الأخير.

الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

لقد أنشئ الديوان الوطني للزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بموجب المرسوم التنفيذي (20-265) المؤرخ[1] في 2020/09/22 وعرفه [2] على أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصي المعنوية والإستقلال المالي يخضع في علاقته مع الدولة الى القواعد المطبقة على الإدارة ويعد تاجرا في علاقته مع الغير، يعمل الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحية، ويحدد مقره بولاية المنيعة ويمكن تحويله الى أي مكان أخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي، وأهم ما يميز هذا التعريف هو الطبيعة القانونية المزدوجة للديوان كونه يخضع للقانون العام في تعامله مع

[1] ـ المرسوم التنفيذي 20-265، المؤرخ في 2020/09/22، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، ج ر ج عدد 57، الصادرة بتاريخ 2020/09/27.

[2] ـ المواد (06.05.04.03) ، المرجع نفسه

الإدارة نظرا لأنه يعمل تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ويتلقى مساهمات مالية من الدولة ويعمل على تحقيق سياستها في مجال إختصاصاته، وفي نفس الوقت هو يخضع للقانون الخاص في تعامله مع الغير سيما القانون التجاري كونه يهدف الى تحقيق أرباح ومداخيل مالية.

الفرع الثاني: تنظيم وسير الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

يتكون الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية من مجلس إدارة و مدير عام يسيره تساعده لجنة للخبرة والتقييم التقني ومزود بشباك وحيد وتنشأ محطات للديوان عير الولايات كل ما إقتضت الضرورة ذلك .

أولا: المدير العام.

يعين المدير العام للديوان بمرسوم رئاسي وباقتراح من طرف وزير الفلاحة والتنمية الريفية، وتنهى مهامه بنفس الشكل، يتولى هذا الأخير التسيير التقني والإداري والمالي للديوان وينفذ برامج وتوجيهات مجلس الإدارة بهذه الصفة[1]:

- يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام العدالة.
- يتعهد نفقات الديوان ويقوم بصرفها.
- يبرم كل قرض في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- يمارس السلطة السليمة على مستخدمي والديوان ويعين في المناصب التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعين فيها.
- يضمن تحضير إجتماعات مجلس الإدارة.
- يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية للموافقة عليها.
- يعد مشروع الاتفاقية الجماعية المتعلقة بالمستخدمين.
- يعد المخططات الخاصة بتوظيف وتكوين المستخدمين.

[1] - المادة 32، المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق الذكر.

- يعد مشروع الميزانية التقديرية للديوان وينفذها.

- يعد البرامج السنوية ومتعدد السنوات الخاصة بالإستثمارات و الأنشطة .

- يبرم كل صفقة أوعقد إتفاق في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما .

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

- يقترح مشروع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للديوان .

- يسهر على إحترام النظام الداخلي للديوان.

- يعد تقرير كل ثلاثة أشهر حول نشاطات الديوان ويرسله الى وزير الفلاحة .

- يقترح الخبراء الذين يستعين بهم الديوان في إطار مهام الخبرة والتقييم التقني والعقود الخاصة بهم.

- يعد في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج وبرسيلة الى المدير المكلف بالفلاحة بعد مداولة مجلس الإدارة بشأنها [1].

ثانيا: مجلس الإدارة.

نتطرق إليه من خلال عرض تركيبته البشرية وكيفية تسييره

أ ـ التركيبة البشرية لمجلس الإدارة:

يرأس مجلس الإدارة وزير الفلاحة أو ممثله ويتكون من :

- ممثل عن وزير الدفاع الوطني.

- ممثل عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

- ممثل وزير المالية.

- ممثل وزير الطاقة.

[1] ـ المادة 33، المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق الذكر.

- ممثل وزير الإنتقال الطاقوي والطاقات المتجددة .
- ممثل وزير التعليم العالي والبحث العلمي.
- ممثل وزير الصناعة.
- ممثل وزير التجارة.
- ممثل وزير الموارد المائية.
- ممثل وزير البيئة.
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة.
- المدير العام للوكالة الفضائية الجزائرية
- قائمة الخبراء الذين يستعين بهم الديوان في إطار مهام الخبرة والتقييم التقني والعقود الخاصة بهم .
- الحصول على مساهمات في مؤسسات أخرى.
- قبول الهبات والوصايا وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها .
- الإقتناء والإيجار العقاريين .
- التقرير الدوري حول تجسيد مشاريع الإستثمار الفلاحي.
- كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الديوان وسيره وتحقيق أهدافه[1].

ب ـ كيفية سير مداولات مجلس الإدارة.

باقتراح من المدير العام يعد مجلس الإدارة جدول لكل إجتماع، حيث يجتمع هذا الأخير في دورتين عاديتين في كل سنة بناءا على إستدعاء من رئيسه، ويمكن أن يجتمع في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة الى ذلك حسب ما يقتضيه النظام الداخلي المعمول به، ترسل الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال والملفات الخاصة الى كل عضو قبل 15 عشر يوما من التاريخ المحدد للإجتماع في الدورة العادية ويمكن أن يقلص هذا الأجل بالنسبة للدورات غير العادية دون أن يقل عن 8 أيام، حيث لا تصح

[1] ـ المادة 27، المرسوم التنفيذي 20-265 ، المرجع السابق الذكر.

مداولات المجلس إلا بحضور نصف أعضائه على الأقل وفي حالة لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس بقوة القانون في غضون ثمانية أيام وتصح مداولاته مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، يصوت على المداولات وتتخذ بالأغلبية.

البسيطة وفي حال تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، بعد التصويت تدون المداولات في محاضر وتسجل في سجل خاص ومرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس، ترسل محاضر الاجتماعات الى وزير الفلاحة للمصادقة عليها خلال خمسة عشر يوما التي تلي إجتماع المجلس وتعتبر المداولات نافذة بعد ثلاثين يوما من إرسالها الى السلطة الوصية ما لم يكن هناك إعتراض من هاته الاخيرة[1].

من خلال قراءتنا للتركيبة البشرية لمجلس إدارة الديوان الغنية بتنوع المجالات التي ينتمي إليها أعضائه مما يساهم في إثراء نقاشات المداولات من زوايا متعددة ورؤى مختلفة، وأيضا حتى لا تصدر قرارات عن هذا المجلس تكون أحادية بصفة كلية أو جزئية تتميز بقصر النظر وتصطدم بواقع مختلف قد لا يسمح بتطبيقها في الميدان، مما يفتح نوافذ للبيروقراطية التي طالما عطلت المشاريع الإستثمارية وأثرت سلبا على الغقتصاد الوطني، و مما يزيد من قوة الديوان على المستوى التنظيمي هو العلاقة التي تربط مجلس الإدارة كجهة مناقشة للمواضيع التي تتداول في إطار اختصاصها والمدير العام كجهة إقتراح تارة وتنفيذ مداولات مجلس الإدارة تارة أخرى.

ثالثا: لجنة الخبرة والتقييم التقني.

نتطرق إليها من خلال عرض تشكيلتها والمهام الموكلة إليها

أ ـ تشكيلة لجنة الخبرة والتقييم التقني.

تتشكل لجنة الخبرة والتقييم التقني التي يترأسها المدير العام للديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية من:

- مسؤولي المصالح التقنية للديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.
- ممثل محافظة تطوير الفلاحة في المناطق الصحراوية.
- ممثل المعهد التقني لتنمية الفلاحة الصحراوية .

[1] ـ المواد 32.31.30.29، المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق الذكر.

- كل شخصية علمية أو خبراء بإمكانهم المساهمة في أشغالها ينتمون الى القائمة التي صادق عليها مجلس الإدارة، يتمتعون بالكفاءة اللازمة سيما في مجالات الطاقة الزراعة الصناعية والزراعة الصحراوية والطاقات المتجددة.

تعد لجنة الخبرة والتقييم التقني نظامها الداخلي وكذا معايير إنتقاء وتصنيف المشاريع الإستثمارية وتصادق عليها ويتم تعيين أعضاء اللجنة بموجب مقرر من المدير العام للديوان بناءا على إقتراح من المديريات أو الهيئات التي ينتمون اليها وينشر مقرر التعيين في النشرة الرسمية لوزارة الفلاحة [1].

ب ـ مهام لجنة الخبرة والتقييم التقني.

تتولى اللجنة دراسة المشاريع الإستثمارية ذات الطابع الزراعي والصناعي والجدوى التقنية والعلمية منها بما فيها الحصول على العقار وتكلف على الخصوص ب :

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

- دراسة مخططات الاعمال للمرشحين المؤهلين والموافقة عليها .

- الفصل في كل المسائل ذات الطابع العلمي التقني التي يعرضها عليها المدير العام للديوان، تجتمع اللجنة كلما طلب منها رئيسها ذلك .

- تسجيل قراراتها في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف المدير العام للديوان[2]

رابعا: الشباك الوحيد .

من أجل تسهيل عمل المستثمرين أصحاب الإمتياز عن طريق إحداث تكامل و تعاون بين مختلف الإدارات المتدخلة في مجال الإستثمار، أستحدث شباك وحيد يتولى هاته العملية حددت تشكيليته ومهامه في المرسوم 20-265.

[1] ـ المادة 35، المرسوم التنفيذي 20-265 ،المرجع السابق الذكر.
[2] ـ المادتين34،36، المرجع نفسه.

أ ـ تشكيلة الشباك الوحيد .

يتشكل الشباك الوحيد الذي يرأسه المدير العام للديوان أوممثله في المحيطات الإستصلاحية الأخرى من ممثلي.

- الوالي.
- مدير أملاك الدولة للولاية.
- مدير المصالح الفلاحية للولاية .
- مديرية الطاقة للولاية .
- إدارة الطاقات المتجددة.
- المديرية الولائية للصناعة والمناجم .
- مديرية الموارد المائية للولاية .
- مديرية البيئة للولاية.
- الشباك الوحيد غير الممركز للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.
- الشركة الوطنية للكهرباء والغاز سونلغاز.

ويمكن للشباك الوحيد الإستعانة بكل شخص من شأنه مساعدته في أشغاله وتتولى مصالح الديوان أمانته، ويعد الشباك الوحيد نظامه الداخلي ويصادق عليه، كما يتم تعيين ممثلي الإدارات والهيئات العمومية بموجب قرار من مدير الديوان بناءا على إقتراح من الهيئات التي يمثلونها وينشر في النشرة الرسمية لوزارة الفلاحة [1]

ب ـ مهام الشباك الوحيد .

يتولى الشباك الوحيد مجموعة من المهام منها على الخصوص :

- ضمان مرافقة المستثمرين للحصول على عوامل الإنتاج .

[1] المادتين39.40، المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق الذكر.

- تسهيل إقامة مشاريع الإستثمار وضمان مرافقتها بصفة مستمرة.

- ضمان مرافقة المستثمرين للإستفادة من المزايا المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الإستثمار.

- السهر على إنجاز الشكليات الضرورية لإطلاق مشاريع الإستثمار وتسهيل تنفيذها وكذا سيرها.

- ضمان تشكيل ملفات الإمتياز وتبليغ عقود الإمتياز للمعنيين.

ما يمكن أن نقوله في هذا الشأن هو أن تزويد الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بلجنة الخبرة والتقييم التقني، والتي تضم مجموعة من المتخصصين والخبراء من أجل دراسة ملفات الإستثمارالمزمع تنفيذه هي خطوة مساعدة في نجاح هذا الأخير، كونها تختار المستثمر الأفضل للقيام بالاستثمار الأفضل، لكن هذا وحده لا يكفي كون أننا لاحظنا من خلال التجارب السابقة أن التطبيق في الميدان يصطدم بواقع مخالف تماما تتخلله مجموعة من الصعاب منها ما هو مرتبط بالبيروقراطية، نقص كفاءة الجهات الإدارية وعدم تقديرهم لحجم المسؤولية الملقاة على عاتقهم مما يؤثر سلبا على أداء المستثمرين حيث يجد هذا الأخيرنفسة يتخبط في مشاكل لانهاية لها، ومنها ما يتعلق بالمستثمر نفسه الذي يحاول أن يتنصل من إلتزاماته بطرق شتى ولأغراض مختلفة.

من هنا فان إستحداث الشباك الوحيد لمرافقة المستثمر وتذليل الصعاب أمامه كان أمرا إيجابيا تمليه الضرورة الملحة لإ نجاح هاته العملية وضمان سيرورتها في ظروف حسنة و مناسبة.

الفرع الثالث: ميزانية وأملاك ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .

من خلال هذا الفرع نتعرف على كيفية تكوين الأملاك الخاصة بالديوان و مصدر ميزانيته

أ ـ أملاك ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

يتوفر الديوان على أملاك عقارية ومنقولات يمكن أن يتحصل عليها بإحدى الطرق التالية[1] .

- ممتلكات محولة إليه أو مخصصة من طرف الدولة.

- ممتلكات يتحصل عليها عن طريق الشراء، الهبات أو الوصايا .

- ممتلكات يقوم بإنجازها بأمواله الخاصة

[1] ـ المادة 43، المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق الذكر.

- ويتم جرد الممتلكات المخصصة أو المحولة بشراكة بين مصالح وزارة المالية ووزارة الفلاحة

ب ـ ميزانية ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

تشتمل ميزانية الديوان على ما يلي :

- مبلغ تخصيص أولي بموجب قرار مشترك بين وزير المالية ووزير الفلاحة .

- إعانات الدولة المرتبطة بالخدمة العمومية.

- عائدات ممتلكات الديوان.

- عائدات توظيف أموال الديوان.

- فرائض القيمة المحققة.

- حصة من الإتاوات المنصوص عليها في قانون المالية .

- عائدات الخدمات المنجزة المرتبطة بموضوعه.

- الأموال التي يقترضها الديوان طبقا للتنظيم المعمول به.

- الهبات والوصايا.

- كل الايرادات الأخرى ذات الصلة بنشاطه.

وفيما يخص نفقات هذا الأخير فتكون متعلقة بالتسيير والتجهيز والنفقات المتعلقة بنشاطاته وإنجاز مهماته.

ويتولى محافظ الحسابات مراقبة الحسابات وتصديقها ويعد في هذا الشأن تقريرا سنويا يرسله الى مجلس الإدارة ووزيري المالية والفلاحة [1].

المطلب الثاني: مهام الديوان والأراضي الموضوعة تحت تصرفه.

لقد أنشئ الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية لإنجاز مهام معينة في مناطق معينة نتطرق اليها كما يلي.

[1] المواد 48.47.46.44، المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع سابق الذكر.

الفرع الأول: مهام الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية.

كأصل عام يمكن القول بأن المهمة الرئيسية للديوان هي تنفيذ السياسة الوطنية لترقية وتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وتتمثل هذه الزراعة خاصة في الزراعات التحويلة الاستراتيجية وذلك بغية سد الحاجات الوطنية من هذه المنتوجات، والتقليص من الإستيراد من أجل تحقيق الإكتفاء الذاتي وتتفرع عن هاته المهمة الرئيسية مجموعة من المهام الفرعية نذكر أهمها.[1]

أ ـ مهام ذات طابع إداري:

- يضمن الديوان ترقية الإستثمارات الزراعية والزراعة الصناعية عن طريق إستصلاح الأراضي الصحراوية.

- يقوم الديوان ضمن محفظته العقارية بتحديد المحيطات التي من شأنها إستقبال المشاريع الكبرى للإستثمار ويقوم بالدراسات المعمقة التقنية عن طريق مكاتب الدراسات المتخصصة .

- يقوم بتجزئة المحيطات الى قطع موضوع منح على أساس الدراسات التقنية.

- يفصل الديوان في الملفات التي يعرضها حاملو المشاريع على أساس معايير تحددها لجنة الخبرة والتقييم التقني.

- يقوم الديوان بمنح المحيطات وفق الإجراءات التي يحددها قرار الوزير المكلف بالفلاحة.

- يقوم بإعداد شهادات التأهيل لحاملي المشاريع وتنصيبهم في القطع الممنوحة لهم.

- يشكل الملفات الإدارية ويبلغ عقود الإمتياز التي تعدها مصالح أملاك الدولة الى المعنيين.

- يرافق الديوان حاملي المشاريع للحصول على الإمتيازات والمزايا الممنوحة وفق التنظيم .

- يتابع تنفيذ المشاريع ويسهر على إحترام بنود دفتر الشروط.

- في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته وبعد إعذارين غير مثمرين يتقدم الديوان بطلب الغاء عقد الإمتياز لدى مصالح أملاك الدولة للولاية.[2]

---

[1] ـ سليمان حناشي، مدير عام الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، **"ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية"**، برنامج الجزائر اليوم، الإخبارية الجزائرية الثالثة ، الجزائر ، 2021/06/10.

[2]- المواد 08 الى19، المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق الذكر.

ب ـ مهام ذات طابع تجاري: يقوم في هذا الصدد ب :

- تنشيط علاقات الأعمال وتسهيل الإتصالات بين المستثمرين والمتعاملين الأخرين.
- القيام بكل الدراسات والأبحاث ذات الصلة بمجال نشاطه .
- تأدية كل خدمة بطلب من المستثمرين.
- تنظيم أعمال تكوين وبرامج تحسين المستوى لفائدة مستخدميهم بطلب من المستثمرين وبالتعاون مع مؤسسات التكوين والبحث[1].

بالإضافة الى هاته المهام يقوم ب :

- تنظيم ملتقيات وأيام دراسية وندوات وغيرها.
- أبرام الصفقات والإتفاقات مع الهيئات طبقا للتنظيم المعمول به.
- المشاركة في الملتقيات والتظاهرات ذات الصلة بمجال عمله[2].

الفرع الثاني: المحيطات الإستصلاحية التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

من أجل أن ينجز الديوان مهمته الموكلة إليه خصصت الدولة محفظة عقارية قوامها مليون وتسعمائة الف هكتار [3]، لصالح هذا الأخير حيث تتكون هذه المحفظة من عديد المحيطات الموزعة عبر ولايات الجنوب يقوم الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بتقسيم هذه المحيطات الى قطع بمساحات محددة حسب ما تقتضيه الضرورة ومنحها الى المستثمرين، حيث تحدد هذه المحفظة على أساس دراسات معمقة بالتشاور مع القطاعات المعنية وتأخذ بعين الإعتبار على الخصوص:

- توفر الأراضي ذات القدرات المراد إستصلاحها.
- توفر المورد المائي.

[1]- المادة 20، المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع السابق الذكر.
[2]- المواد 22.21، المرجع نفسه.
[3]- سليمان حناشي، المرجع السابق الذكر.

- إستبعاد مناطق التداخل مع المستعملين الاخرين، ويجب أن يشمل تحديد المحيط مساحته، موقعه، إحداثياته الجغرافية [1] وتنتمي هذه المحيطات الى الولايات الآتية : أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تامنغست، ورقلة، اليزي، تندوف، غرداية، تيميمون، برج باجي مختار، أولاد جلال، بني عباس، إن صالح، إن قزام، تقرت، جانت، المغير، المنيعة [2].

- ومع نهاية سنة 2021 تم توزيع ثمان وسبعون الف هكتار على 139 مستثمرة موزعة عبر خمس ولايات هي أدرار، تيميمون، المنيعة، ورقلة ،إليزي، ثم أطلق الديوان نداء ثاني في أكتوبر من سنة 2022 شمل مساحة قدرت بحوالي سبعة وتسعون ألف هكتار بسبعة محيطات تقع في أربع ولايات هي المنيعة، غرداية، تقرت، و ورقلة.[3]

المطلب الثالث: شروط إجراءات الإستثمار في الأراضي التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية.

يخضع الإستثمار الذي يتبع ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الى شروط تتعلق بنوعية النشاط و الأرض محل الإستثمار نأخذها في الفرع الأول وإجراءات خاصة نتطرق اليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط الإستثمار في المحيطات التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

إن الهدف من إنشاء تنمية الزراعة الإستراتيجية والزراعات التحويلية وبالنظر الى أهمية هذه المحاصيل فإن المستثمرين مطالبين أن يتضمن ملفهم إجباريا مخططات المحاصيل المراد إنتاجها والتي تتمثل في:

- النباتات الزيتية خاصة عباد الشمس والسلجم الزيتي.

- الحبوب من قمح صلب ولين والذرى وأعلاف الحيوانات.

---

[1]- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 2021/05/05،يحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيط وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية الى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر ج ،عدد 54 الصادرة بتاريخ 2021/07/11.

[2] قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 2021/06/21، يحدد الولايات التي تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، ج رج ، عدد 53، الصادرة في 2021/07/08.

[3] - ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأرضي الصحراوية، المحيطات،2022/10/03، الموقع الرسمي للديوان، أطلع عليه في ،2023-04-03، https://odas.madr.gov.dz/ar/presentation-ar.

- الشمندر السكري لإنتاج مادة السكر.

كما أنه يجب أن تكون هذه المخططات متماشية مع مساحة الأراضي المطلوبة مع إبراز القدرات المالية والتقنية للمستثمر في الملف وهذا من أجل ضمان بلوغ الأهداف المرجوة[1] .

أما بالنسبة للأراضي محل المنح من طرف الديوان فيجب هي الأخرى أن تستجيب لشروط معينة منها على الأخص:

- أن تكون قابلة للإستصلاح من حيث نوعية التربة وهذا الشرط تحدده المصالح التقنية المتخصصة عن طريق دراسات معمقة .
- أن تكون ملائمة لزراعة الأنواع المزمع زراعتها عليها.
- أن تتوفر على إمكانية الوصول اليها.
- أن تكون قابلة للتهيئة.
- أن تكون قريبة من البنية التحتية من طرقات وشبكة الكهرباء.
- أن تتوفر على إمكانية صرف المياه وغير معرضة لخطر الملوحة.
- متوفرة على مسالك العبور وقابلة لجلب الطاقة الكهربائية وكل موارد الطاقة اللازمة[2].

الفرع الثاني: إجراءات منح الإستصلاح عن طريق الإمتياز في المحيطات التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

تمر هاته الإجراءات بعدة مراحل تتوج بمنح عقد الإمتياز للمستفيد نعرضها كالاتي:

أولا- مرحلة تقديم الملف:

في هاته المرحلة يقوم الديوان بترميز المحيطات وتحديدها ودراستها ويمكن أن يمنح لكل محيط إسما، بعدها يطلق الديوان إشعار بالإعلان عن الترشح عبر موقعه الإلكتروني للمستثمرين المهتمين ويبين ما يلي:

- الولاية المعنية.

[1] - الموقع الرسمي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الشروط، https://odas.madr.gov.dz/ar/presentation-ar، المرجع السابق الذكر.

[2]- المواد (05.04)، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-03-2021، يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في اطار الامتياز، ج ر ج عدد54، الصادرة في 11-07-2021.

- مساحة المحيط أو المحيطات المراد منحها.
- الفرع أو الفروع الإستراتيجية المراد تنميتها.
- الأهداف المرجوة.
- الملف الواجب تقديمه.
- أجل التعهد وتكاليفه.

ثم يرسل إلكترونيا حامل المشروع طلب الإمتياز الموجود على الأنترنيت مرفقا بالملف الواجب تقديمه الى الديوان مقابل وصل إيداع إلكتروني، حيث يسجل هذا الملف ويعرض على لجنة الخبرة والتقييم التقني المذكورة سالفا.

ثانيا- مرحلة دراسة الملف.

تقوم لجنة الخبرة والتقييم التقني بدراسة الملف والفصل فيه في أجل لا يتعدى ثلاثون يوما، ويمكن في هذا الصدد أن تطلب معلومات إضافية، يبلغ قرار اللجنة الكترونيا الى حامل المشروع وفي حالة الرفض يجب أن يكون الرفض مبررا، وفي هذه الحالة يمكن لهذا الأخير أن يودع طعنا لدى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية خلال خمسة عشرة يوما الموالية مع تقديم المعلومات أو التعديلات التي تبرر طلبه[1] .

ثالثا- مرحلة إعداد العقد.

في حالة قبول الملف يقوم حامل المشروع المقبول بزيارة ميدانية بمرافقة ممثلي الديوان، تتوج هذه الزيارة بالتصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية موضوع المنح، ويعد الديوان بناء على التصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية شهادة التأهيل للإمتيازويسلمها لحامل المشروع، ثم يقوم الديوان بتنصيب المستفيد عن طريق تعليم القطعة الأرضية من قبل مكتب دراسات مؤهل أو من قبل مهندس خبير عقاري ويمكن للديوان مساعدة المستفيد في تعليم القطعة الأرضية اذا باشرها هذا الأخير.

[1]- المواد (12.11.10)، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في21-03-2021 يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للإستصلاح في إطار الإمتياز، المرجع السابق الذكر.

يتوج تنصيب المستفيد بإعداد محضر تنصيب ويقوم المستفيد بتوقيع دفتر الشروط على مستوى الديوان ويتعين عليه مباشرة الأشغال إبتداء من هذا التاريخ بعدها يرسل الديوان ملف ترسيم الإمتياز الى مصالح أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز طبقا للآجال المحددة لهذا الغرض، يقوم الديوان فور استلامه عقد الامتياز بتبليغه الكترونيا للمستفيد[1]

[1]- المواد (17.16.15.14.13)، القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 21-03-2021، يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الإمتياز، المرجع السابق الذكر.

ملخص الفصل الثاني:

بعد تحول الجزائر من النظام الإشتراكي الذي كانت فيه الدولة متدخلة في كل القطاعات سيما القطاع الفلاحي الى النظام الإقتصادي الحر الذي تلعب فيه الدولة دور الدولة الحارسة، أصبح لزاما إنشاء هيئات ذات طابع صناعي وتجاري تشرف وتراقب إستغلال العقار الفلاحي وهذا ما حدث بالفعل من خلال إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بواسطة المرسوم التنفيذي (96-87) والذي أخذ على عاتقه تنفيذ السياسة الفلاحية المنتهجة من طرف الدولة، خاصة فيما يخص حماية الأراضي من تحويل وجهتها الفلاحية وتفعيل إستغلالها بإعتبار أن إهمالها هو تعسف في إستعمال الحق كما نص عليه قانون التوجيه العقاري، ونظرا لإهتمام الدولة بتطوير الزراعة الإستراتيجية وإستغلال المساحة الشاسعة من الصحراء الجزائرية ذات الإمكانيات الكبيرة أنشأ ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الذي وضعت تحت تصرفه محيطات إستصلاحيه معتبرة يمنحها للمستثمرين الذين تتوفر فيهم الشروط والمؤهلات اللازمة وهذا تحت إشراف و رقابة الديوان، والملاحظ هنا هو تزويد الديوان بشباك وحيد مهمته مرافقة المستثمرين ومساعدتهم على تخطي الصعاب والعراقيل لتجسيد بيئة مساعدة على الإستثمار وتدعيم البعد الرقابي للديوان وبعد أخر ألا وهو مرافقة المستثمر لتنشيط وتنمية الإستثمار.

خاتمة

خاتمة:

لقد تناولنا في دراستنا البحثية هذه نمط الإمتياز الذي أقره المشرع الجزائري كنمط إستغلال وحيد للأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وكرسه بموجب قوانين تخص إستغلال وإستصلاح الأراضي الفلاحية تحت إشراف ومراقبة هيئات قانونية ذات طابع صناعي و تجاري، حيث كرست الدولة إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز في القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي وهذا من أجل تدارك النقائص التي رتبتها أنماط الإستغلال السابقة، سواءا المكسبة للملكية كالقانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، أو تلك التي تمنح حق الإنتفاع الدائم كالقانون 87-19 والذي يتضمن ضبط كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، حيث نتج عن هذه الأنماط من الاستغلال عدة أثار سلبية كارثية نذكر منها :

- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي وإنتشار البنايات الفوضوية فوقها

- تأجير الأراضي وتأجيرها من الباطن أو بيعها بطرق ملتوية مثل التنازل عنها مقابل عقود كراء طويلة الأمد

- كثرة النزاعات القضائية بين أفراد المستثمرات مما أثر سلبا على مردوديتها

- إهمال الأراضي الفلاحية وإنعدام الجدية في إستغلالها خاصة بعد أن أصبح أعضاء المستثمرة ملاكا بعدما كانوا عاملين في القطاع العام حيث أدى هذا الى عدم إتفاقهم على كيفية توزيع المهام داخل المستثمرة.

ومن هنا كان لزاما على المشرع الجزائري إيجاد حلول جديدة ومبتكرة لهذه المشاكل، من خلال سن قوانين وتشريعات، تلعب دورا فعالا في إعادة تنشيط العقار الفلاحي ليؤدي المهام المنوطة به على أكمل وجه، وهذا بالفعل ما حدث من خلال سن القانون (10-03) الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي نظم نمط الإستغلال بالنسبة للشخص الطبيعي، والقانون (11-06) الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية بالنسبة للشخص المعنوي، حيث بين المشرع من خلال هذين القانونين شروط وإجراءات منح الإمتياز وكذا الأثار المترتبة عن ذلك.

وبالنسبة للاستصلاح فبعدما كانت هذه العملية مكسبة لحق الملكية، جاء المرسوم التنفيذي (21-432) السالف الذكر ليقر أن إستصلاح الأراضي الفلاحية القابلة للزراعة لا يكون إلا عن طريق

الإمتياز وهذا حفاظا على الوعاء العقاري الفلاحي الذي أستنزف في ظل القوانين السابقة، وإعطاء دفعة جديدة لهذه العملية للمساهمة في توسيع الوعاء العقاري ومن ثم زيادة مساحة الأراضي الفلاحية المستغلة، وهنا يمكن الإشارة الى أنه بالرغم من التحفيزات التي قدمتها الدولة في مجال الإستصلاح إلا أنها لم تحقق النتائج المرجوة منها، حيث لوحظ عزوف المستثمرين عن الخوض فيها نتيجة للتكاليف الباهظة لهاته العملية مقارنة بما تدره من أرباح سيما في الأراضي السهبية والجبلية التي تتميز بخصائص تقنية صعبة وعوائق طبيعية كثيرة.

وإيمانا من المشرع بأن تجسيد ما تحمله هذه القوانين في طياتها لا يكون إلامن خلال الرقابة والإشراف الدائمين أنشأ هيئات ذات طابع صناعي وتجاري تتولى هذه المهمة، حيث أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي (96-87) المذكورأعلاه يتولى مهمة تحويل حق الإنتفاع الدائم الى عقود إمتياز وكذا مهمة الإشراف والرقابة على الأراضي الفلاحية التي لا تتبع ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، وهذا من أجل الحفاظ على هاته الأخيرة وتثمينها ومراقبة إستغلالها وإستثمارها بأحسن السبل للنهوض بالقطاع الفلاحي، ونتيجة لتربع الجزائر على أراضي صحراوية شاسعة في الجنوب الكبير ذات قدرات إنتاجية لابأس بها وإحتياطي مياه معتبر خصصت الدولة إمكانيات بشرية ومادية كبيرة لإستغلال هاته المساحات سيما في مجال الزراعة الإستراتيجية حيث أنشأت ديوان خاص بتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بموجب المرسوم (20-265) المذكور سلفا، مهمته الإشراف على عمليات إستصلاح وإستغلال الأراضي الصحراوية الممنوحة له في هذا الشأن ودعم المستثمرين وتسهيل عملهم للارتقاء بهاتة الشعب الزراعية الاستراتيجية من أجل بلوغ الأهداف الاقتصادية المرجوة، وما لاحظناه في هذا الشأن أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبموجب القوانين التي تنظم دوره في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قد ركزت على الجانب الرقابي لهذا الأخير، خاصة فيما يخص حمايتها من تغيير وجهتها الفلاحية والحفاظ عليها وهذا الدور وإن كان على أهمية كبيرة إلا أنه يبقى غير كافي، بل يجب تفعيل إستثمار هذه الأراضي من خلال مرافقة الديوان للمستثمر وتسهيل عمله وإزاحة كل المعوقات التي تحول دون جعل هاته الأراضي منتجة، فبالرغم من المساحة الكبيرة المستغلة والتي تفوق ثمانية ملايين هكتار إلا أن الجزائر تبقى من الدول البعيدة عن تحقيق الإكتفاء الذاتي، وعلى النقيض من ذلك فان ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية قد زود بالشباك الوحيد الذي يرأسه المدير العام للديوان أو ممثله ويتكون من تركيبة بشرية غنية بالإطارات المتخصصة على رأسها والي الولاية، مهمة هذا الأخير مرافقة المستثمرين وتسهيل عملهم وتنفيذ كل الأعمال ذات الصلة بمشاريع الاستثمار وتذليل كل الصوبات و العوائق التي تحول دون نجاح عمليات الاستثمار، ومن هنا يمكن القول بأن

المشرع قد نجح في الموازنة بين الدور الرقابي للديوان ودوره في دعم المستثمر والإستثمار بصفة عامة.

من خلال ما سبق يمكن أن نخلص الى النتائج التالية :

- إن منح الإستغلال والإستصلاح عن طريق الامتياز مرفوقا بدفتر الشروط يحدد حقوق وإلتزامات كل طرف ساهم في التخلص من المشاكل التي أفرزتها أنماط الإستغلال المنتهجة سابقا والتي أثبتت فشلها
- تحديد الجنسية الجزائرية للشخص الطبيعي لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة رغم أن الإمتياز لا يمنح حق التملك، إجراء يحرم قطاع الفلاحة من جلب إستثمارات أجنبية قد يستفاد من تجاربها في هذا المجال لدعمه وتنشيطه.
- تعدد القوانين وتغييرها بإستمرار أمر لا يساعد في إستقرار الإستثمار في المجال الفلاحي كما أنه لا يساعد على جلب المستثمرين.
- إعطاء بعد خدماتي مساعد ومرافق للمستثمرين لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، إضافة الى البعد الرقابي من شأنه تحسين مناخ الإستثمارالفلاحي و تشجيع المستثمرين على الإلتحاق به .
- الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من شأنه الحفاظ على هاته الأخيرة وحمايتها ويبق تفعيل دوره في تنشيط عملية الإستثمار وتسهيلها ضرورة ملحة لتنمية النشاط الفلاحي .

من خلال هذه النتائج يمكن أن نستنبط مجموعة من التوصيات كنقاط يمكن أن يأخذ بها القائمين على العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في المستقبل من خلال معالجة بعض النقائص التي يمكن تفاديها عن طريق فتح المجال أمام الدراسات العلمية المتخصصة وتفعيل دور الجامعات ومراكز البحث العلمي ، ولهذا فإننا نوصي ب :

- ضرورة مراجعة النصوص القانونية الخاصة بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة وتجميعه في مدونة واحدة مع الحفاظ على إستقراره لمدة معتبرة .
- تدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالأليات و الميكانيزمات اللازمة لي يتحول من أداة رقابية الى أداة دعم وتنشيط للإستثمار الفلاحي .
- فتح المجال أمام المستثمر الأجنبي للاستفادة من الخبرات اللازمة في هذا المجال وفتح باب المنافسة .
- دعم تجميع المستثمرات ومنح المستثمرين ذوو الإمكانيات الكبيرة حق إكتساب اكثر من إمتياز، ما دام هؤلاء قادرين على تنفيذ إلتزاماتهم وترقية الإستثمار الفلاحي.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا: القرآن الكريم برواية ورش عن عاصم

ثانيا: الكتب:

1- الإمام فخر الدين الرازي، **التفسير الكبير**، الجزء 26، ،ط01، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1981.

2- زهدي يكن، **شرح مفصل جديد للملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة**، ج1، ط3، دار الفكر العربي، بيروت لبنان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1990.

3- بن رقية بن يوسف، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية**،ط1، الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،الديوان 2001.

4- عجة الجيلالي ، **أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام**، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

5- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، **المنازعات العقارية**، د ط، ، دار هومة، الجرائر، 2011.

6- كحيل حكيمة، **تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون (10-03)**، ط2، دار هومة، الجزائر، 2014.

7- بن عبيدة عبد الحفيظ، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، ط 09، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.

8- كحيل نعيمة، **إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري**، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017.

ثالثا: الرسائل الجامعية:

☒ **الدكتوراه:**

1- عايلي رضوان، **مردودية الأملاك الوطنية**، رسالة دكتوراه قانون عام، كلية الحقوق جامعة الجزائر01، سعيد حمدين، السنة الجامعية 2014-2015.

2- بوشريط حسناء، **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر**، رسالة دكتورة في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر ،السنة الجامعية 2017/2016.

3- سراني العياشي، **الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي**، أطروحة دكتوراه، قانون المؤسسة الاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، ، السنة الجامعية 2018-2019.

☒ **الماستر:**

1- عصماني محمد أمزيان وهردة باية، **النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، السنة الجامعية 2017/2016.

رابعا: المجلات والمقالات:

1- .آيت وارث حمزة، **"إشكالية الاختصاص القضائي في منازعات صفقات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري"**، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، المجلد 08، عدد 02، سنة 2013.

2-بن رقية بن يوسف، **"كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة"**، مجلة الحقوق والعلم السياسية، المجلد03 عدد02،الصادرة في 15-06-2016،كلية الحقوق جامعة عباس لغرور خنشلة، سنة 2016 .

3- قاشي علال، **"تحول إستغلال العقار الفلاحي من حق الإنتفاع الدائم إلى أسلوب الإمتيازالفلاحي"**، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، عدد04، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة02، ديسمبر 2020.

4- .جديلي نوال، **"الإستصلاح عن طريق الإمتياز وفق المرسوم 21-432"**، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، بتاريخ 30-06-2022.

5- جديلي نوال، **العقار الفلاحي**، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، السنة الجامعية 2022 -2023 .

على الرابط الالكتروني: https://moodle.univ-?d= medea.dz/mod/forum/discuss.php

خامسا: النصوص القانونية:

☒ **القوانين:**

1. القانون(83-18)، المؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج عدد 34، الصادرة في 16-08-1983.

2. القانون (87-19)، المؤرخ في 08-12-1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج رج عدد 50، الصادرة في 09-12-1987.
3. القانون رقم (88-01)، المؤرخ في 1988/01/12، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،ج ر ج، عدد 02 صادرة في 1988/01/13.
4. القانون (90-25)، المؤرخ في 2011/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج رج، عدد 49، سنة 1990.
5. القانون (90-29)، المؤرخ في 01-12-1990،المتعلق بقانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج رج، عدد 52 الصادرة بتاريخ 02-12- 1990.
6. القانون (90-30)، المؤرخ في01-12-1990، المتضمن الأملاك الوطنية، ج رج عدد52، صادرة بتاريخ 02-12-1990.
7. القانون (08-16)، المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج رج، عدد 46، سنة 2008.
8. القانون (10-03)، المؤرخ في 2008/08/03، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المؤرخ في 15اوت 2010 ،ج ر ج ،عدد 46، المؤرخة في 18اوت 2010.

☒ الأوامر:

1- الأمر(62-20)، المؤرخ في 24-08-1962، يتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، جرج عدد12، الصادرة بتاريخ 07-09-1962.
2- الأمر (71-73)، المؤرخ في 08-11-1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج رج عدد97، صادرة في 03-11-1971.
3- الأمر (75-58)، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ج عدد 78، الصادرة بتاريخ 30-09-1975
4- الأمر (01-04) ، المؤرخ في 2001/08/20،يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، ج ر ج ، عدد 47 صادرة في 22 أوت 2001.
5- الأمر (08-02)، المؤرخ في 24-07-2008، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، ج رج عدد42، الصادرة في27-08-2008.

☒ المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي (96-87) ، مؤرخ في 1996/02/24، يتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج رج عدد، 15، مؤرخة في 28-02-1996.

2- المرسوم التنفيذي (96-459)، مؤرخ في 1996/12/18، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج رج عدد 81، الصادرة بتاريخ 22-12-1996 .

3- المرسوم التنفيذي (97-483)، مؤرخ في 15-12-1997، يحدد كيفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية أعباؤه و شروطه ، ج ر ج عدد 83، الصادرة في 17-12-1997.

4- المرسوم التنفيذي رقم(97-490)، مؤرخ في 20-12-1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية،ج رج، عدد 84 سنة1997.

5- المرسوم التنفيذي رقم (09-309)، مؤرخ في 23-09-2009، المتضمن إنشاء الديوان الوطني المهني المشترك للخضر واللحوم، ج رج عدد 55، الصادرة في 2009/09/27.

6- المرسوم التنفيذي (09-339) مؤرخ في 2009/10/22 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤرخ في 1996/02/24.

7- المرسوم التنفيذي (10-326)، المؤرخ في 23-12-2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج رج، عدد 79 سنة 2010.

8- المرسوم التنفيذي رقم (11-06)، المؤرخ في 2011/01/10، يحدد كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج رج، عدد 02، الصادرة في29-03-2011.

9- المرسوم التنفيذي رقم (12-124)، مؤرخ في19-03-2012المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، ، ج ر ج عدد17، الصادرة في 25-03-2012.

10- المرسوم التنفيذي، (20-265)، مؤرخ في 2020/09/22، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، ج ر ج عدد 57، الصادرة بتاريخ 2020/09/27.

11- المرسوم(21-432)، مؤرخ في 04-11-2021، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة في 07-11-2021 .

☒ **القرارات الوزارية:**

1- القرارالوزاري المشترك، المؤرخ في 2011/03/29، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية النابعة للأملاك الخاصة للدولة العمومية، لصالح الهيئات ج ر ج عدد 34، الصادرة بتاريخ 19-06-2011.

2- قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 2021/05/05، يحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيط وحدودها، وكذا احداثياتها الجغرافية الى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج رج ،عدد 54 الصادرة بتاريخ 2021/07/11.

3- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 2022/06/21، يحدد الولايات التي تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، ج رج، عدد 53 الصادرة بتاريخ 2021/07/08.

4- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21-03-2021، يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز، ج ر ج، عدد 54، الصادرة في 11-07-2021.

5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24-11-2022، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للإستصلاح قي إطار الإمتياز، ج رج عدد82، الصادرة في 07-12-2022

6- القرارالوزاري المؤرخ في22-11- 2022، يحدد كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم إستصلاحها، ج رج عدد02، الصادرة بتاريخ 15-01-2023.

☒ **التعليمات والمذكرات**

7- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم10672، مؤرخة في 2011/10/30المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

8- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 04528، مؤرخة في 2014/04/27، المتضمنة إعداد عقود الامتياز الفلاحي لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية.

9- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 01043، مؤرخة في 25-01-2018، المتضمنة الإستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والإستثمار في إطار الإستصلاح،.

سادسا: المواقع الالكترونية:

1- الموقع الرسمي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، 2022/10/03 تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2023/04/03، odes ,Madre ,gov ,dz

2- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .Www ,onta ,dz ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2023/04/30 .

سابعا : الأحاديث التلفزيونية والإذاعية:

4-سليمان حناشي، مدير عام الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، **الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية،** (برنامج الجزائر اليوم)، الإخبارية الجزائرية الثالثة ، الجزائر، 2021/06/10.

الفهرس

الفهرس:

المحتويات

مقدمة 1
الفصل الأول 5
عقد الإمتياز كأداة قانونية لتفعيل النشاط الفلاحي 5
.المبحث الأول: إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز 8
المطلب الأول: تحويل حق الإنتفاع الدائم الى عقد إمتياز وفق القانون (10-03) 8
الفرع الأول: شروط منح عقد الإمتياز 8
.أولا: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز 9
ثانيا: شروط متعلقة بالأرض محل الإمتياز 11
الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الإمتياز 12
المطلب الثاني: منح عقد الإمتياز للأشخاص المعنوية وفق المرسوم التنفيذي (11-06) 15
الفرع الأول: شروط منح عقد الإمتياز للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الإقتصادية 15
أولا: شروط تتعلق بالقطعة الأرضية محل الإمتياز 16
ثانيا: شروط تتعلق بالهيئة أو المؤسسات ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو المؤسسات العمومية الإقتصادية طالبة الإمتياز 16
الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الإقتصادية 18
أولا: إيداع ملف طلب الحصول على أراضي فلاحية وأجاله 18
ثانيا: دراسة الملف وإنجاز عقد الإمتياز 20
المطلب الثالث: أثار منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز 20
.الفرع الأول: حقوق وإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز 21
أولا: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز 21
ثانيا: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز 23
الفرع الثاني: إلتزامات وحقوق الدولة مانحة الإمتياز 23
أولا: حقوق الدولة كجهة مانحة للإمتياز 24
ثانيا: إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز 24
الفرع الثالث: إنقضاء عقد منح الإمتياز 25

أولا: إنقضاء عقد الإمتياز بإنتهاء مدته 25
.ثانيا: إنتهاء عقد الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز 26
ثالثا: إنتهاء عقد الإمتياز عن طريق الفسخ 26
.المبحث الثاني: منح الإمتياز لإستصلاح الأراضي وفق المرسوم(21-432) 28
.المطلب الأول: شروط منح وتحديد المحيطات الإستصلاحية عن طريق الإمتياز 29
الفرع الأول: شروط منح الإمتياز لإستصلاح الأراضي الفلاحية 29
الفرع الثاني: تعيين محيطات الإستصلاح 30
المطلب الثاني: كيفيات وإجراءات منح إستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز 32
الفرع الأول: كيفية منح الإستصلاح عن طريق الإمتياز 32
الفرع الثاني: إجراءات منح الإستصلاح عن طريق الإمتياز 34
أولا: مرحلة تكوين وإيداع الملف 34
ثالثا: إعداد عقد الامتياز في إطار الإستصلاح 37
الفرع الأول: إلتزامات وحقوق المستصلح صاحب عقد الإمتياز 38
أولا: إلتزامات المستثمر صاحب الإستصلاح في إطار الإمتياز 38
ثالثا: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز 39
الفرع الثاني: الرقابة على تنفيذ مشاريع الإستصلاح 41
الفرع الثالث: إنقضاء عقد الإمتياز 42
الفصل الثاني 45
الهيئات القانونية لتفعيل 45
النشاط الفلاحي. 45
المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 47
الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 47
الفرع الثاني: خصائص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 48
أولا: خاصية عمومية 48
ثانيا: التمتع بالشخصية المعنوية 48
ثالثا: خاصية الإستقلالية المالية 48
رابعا: الإستقلال الإداري 48
الفرع الثالث: التنظيم الهيكلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية 49

أولا: المدير العام 50
ثانيا: مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 50
المطلب الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في دعم الاستثمار الفلاحي 52
الفرع الأول: المهام الموكلة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 52
أولا: المهام العامة الموكلة للديوان 52
ثانيا: مهام خاصة متعلقة بنشاط الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 53
الفرع الثاني: دعم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمرات الفلاحية 54
أولا: الترخيص للمستثمر صاحب الإمتياز بإبرام عقد شراكة 54
ثانيا: تمكين المستثمر صاحب الإمتياز من القروض البنكية 55
ثالثا: تشجيع تجميع المستثمرات 57
المطلب الثالث: الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية 57
الفرع الأول: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على المستثمر صاحب الإمتياز 58
الفرع الثاني: حقوق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 59
أولا: تحصيل الإتاوة مقابل الإستغلال 59
ثانيا: حق الشفعة 59
ثالثا: الحق في فسخ عقد الإمتياز 60
رابعا: الحق في إسترجاع المستثمرة الفلاحية 60
المبحث الثاني: ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية 61
المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية 61
الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية 61
الفرع الثاني: تنظيم وسير الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية 62
أولا: المدير العام 62
ثانيا: مجلس الإدارة 63
ثالثا: لجنة الخبرة والتقييم التقني 65
رابعا: الشباك الوحيد 66
الفرع الثالث: ميزانية وأملاك ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية 68
المطلب الثاني: مهام الديوان والأراضي الموضوعة تحت تصرفه 69
الفرع الأول: مهام الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية 70

الفرع الثاني: المحيطات الإستصلاحية التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية 71
المطلب الثالث: شروط إجراءات الإستثمار في الأراضي التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية 72
الفرع الأول: شروط الإستثمار في المحيطات التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.....72
الفرع الثاني: إجراءات منح الإستصلاح عن طريق الإمتياز في المحيطات التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.....73
ملخص الفصل الثاني 76
خاتمة 78
قائمة المراجع 82
الفهرس.....89