

انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي

على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر



الأستاذ/ محمد لمين سلخ

أستاذ بجامعة الشهيد حمّات لخضر الوادي الجزائري



ملخص:

إن العقار الفلاحي على غرار باقي أنواع العقار الأخرى، يكتسي أهمية بالغة في تحقيق التنمية في شتى المجالات، وكما هو معروف أنّ المناطق الصحراوية في الجزائر تتمتع بمؤهلات كبيرة في هذا المجال لاسيما من حيث المساحة والموارد المائية، ويتوقف استغلال هذه الإمكانيات بشكل أمثل على وجود نظام قانوني يمكن من خلاله تنمية هذه المناطق في المجال الفلاحي لتنعكس على باقي المجالات الأخرى.

وقد كرس المشرع عدة أنظمة قانونية لاستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الوطنية في هذه المناطق، ويعد نظام الاستصلاح والامتياز أهم نظامين لاستغلال العقار الفلاحي في المناطق الصحراوية، لذا سنحاول من خلال هذه المقالة تبين مدى نجاعة وملائمة كل من نظام الاستصلاح والامتياز في استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية في المناطق الصحراوية وانعكاس كل منهما على التنمية في هذه المناطق.

Résumé:

La propriété foncière agricole, comme le reste d'autres types de propriétés foncières, revêt d'une importance primordiale pour asseoir un développement dans divers domaines. Et est communément admis que les zones sahariennes en Algérie possèdent des qualifications significatives dans ce domaine, notamment en termes de surface et des ressources de l'eau. L'exploitation de ce potentiel de façon optimale dépend de la disponibilité d'un système juridique à partir duquel il serait possible de développer ces régions sur le plan agricole pour se refléter éventuellement sur le reste d'autres champs. Le législateur a consacré plusieurs systèmes juridiques en vue de l'exploitation de la propriété foncière agricole liée aux propriétés nationales dans ces zones. Le système de restauration des sols et celui des prérogatives sont

les systèmes les plus importants pour l'exploitation de la propriété foncière agricole dans les zones du désert.

En vertu de quoi, nous allons tenter à travers cet article de démontrer l'ampleur de l'efficience et de la congruence de chacun des deux systèmes de mise en état des sols et de concession dans l'exploitation de la propriété foncière agricole dans les zones sahariennes, ainsi que leurs effets sur le développement dans ces régions.

مقدمة:

لقد قام المشرع الجزائري عند إصداره للقانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية،⁽¹⁾ المعروف بقانون الاستصلاح، بتحقيق ثورة حقيقية في مجال القوانين المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال، إذ سمح هذا النص للأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص بجائزة وتملك أراض فلاحية تابعة للدولة، وهذا تحول جذري في نظرة المشرع لمبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية كقاعدة عامة،⁽²⁾ على اعتبار أنها وسيلة مهمة من وسائل الإنتاج والتنمية التي يجب أن تظل تحت هيمنة الرقابة المباشرة للدولة بحكم النظام الاقتصادي الذي كان سائدا آن ذاك، ويعتبر المشرع الجزائري معذورا في انتهاج هذه السياسة حينها⁽³⁾.

لكن القانون المتعلق بالاستصلاح والذي سمح بتملك أراض الدولة الفلاحية لم يشمل كل أصناف الأراضي التابعة للدولة وإنما خصص أصناف محددة من الأراضي التي يطبق عليها هذا النص، مستثيا بذلك أصناف أخرى لا تدخل ضمن مجال تطبيقه صراحة،⁽⁴⁾ ومن بين أهم الأصناف التي طبق عليها هذا النظام، هي الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية.

ويعتبر هذا القانون تغيرا جذريا في نظرة المشرع الجزائري وتصوره لهذا الملف الحساس، وهذا راجع لعدة اعتبارات، من بينها أن الأراضي التي طبق عليها هذا النظام هي أراضي غير فلاحية في الأساس يمكن استصلاحها بجعلها صالحة للاستغلال، من خلال تهيئتها وتوفير المياه لها وإخصاب تربتها...، وهذا كله يتطلب إمكانيات ومجهود مضي ممن يقوم باستصلاحها، وكمكافئة على هذا المجهود، سمح المشرع بنقل ملكية هذه الأراضي من الدولة لصالح المترشح للاستصلاح بالدينار الرمزي، كتشجيع لتنمية المناطق الصحراوية وخلق فرص العمل والاستثمار في هذه المناطق.

وبصدور القانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي،⁽⁵⁾ حافظ المشرع على النهج المعتمد في قانون الاستصلاح المذكور أعلاه مع إحداث تغيير بسيط،⁽⁶⁾ وهذا ما توضحه المادة: 18 من قانون التوجيه الفلاحي بنصها على أنه: "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأموال الخاصة للدولة إلا:

- في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.

- في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به، بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأمالك الخاصة للدولة".

وبذلك يكون المشرع الجزائري قد اعتمد على نظامين رئيسيين لاستغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة في المناطق الصحراوية، من خلال أحكام قانون التوجيه الفلاحي المذكور أعلاه والساري المفعول في وقتنا الراهن، يكمن النظام الأول في الاستصلاح كما تم بيانه أعلاه ويقوم على أساس تمليك أرض الدولة لمن يستصلحها، بينما يتمثل النظام الثاني في الامتياز كما حددته المادة: 17 من قانون التوجيه الفلاحي على أن: "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة"، ويقوم على أساس منح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة لمدة محدد دون الحق في تملكها، وفي هذا الصدد صدر القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 2010/08/15، يحدد شرط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة،⁽⁷⁾ وهو ما يعرف بقانون الامتياز.

ومن هنا يمكننا طرح التساؤل التالي: أي النظامين القانونيين أنجع لتنمية الاستثمار الفلاحي في المناطق الصحراوية، نظام الاستصلاح أم نظام الامتياز؟.

ولإجابة عن هذا التساؤل سنحاول دراسة كلا النظامين وتبيان مواطن القوة والضعف فيهما، كما سنحاول تحديد أي الأسلوبين أنجع لتنمية المناطق الصحراوية من خلال النتائج المحققة والعوائق المطروحة وسنحاول تقديم الاقتراحات المناسبة التي يمكنها تحسين أداء كل نظام أو إلغاء أحدهما والاعتماد على واحد منهما فقط أو إيجاد البديل المناسب معتمدين في ذلك على الخطة التالية:

المطلب الأول: نظام الاستصلاح ودوره في تنمية الاستثمار الفلاحي في المناطق الصحراوية.

المطلب الثاني: نظام الامتياز ودوره في تنمية الاستثمار الفلاحي في المناطق الصحراوية.

المطلب الأول

نظام الاستصلاح ودوره في تنمية الاستثمار الفلاحي في المناطق الصحراوية

تعود الجذور الأولى لفكرة استصلاح الأراضي وجعلها صالحة للفلاحة كسبب لتملكها إلى الشريعة الإسلامية الغراء،⁽⁸⁾ وقد أخذ بها المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة، وهذا بموجب القانون رقم: 83-18 المتعلق بجيافة الملكية العقارية الفلاحية المذكور أنفاً، وكذا المرسوم رقم: 83-724، المؤرخ في 10/12/1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18،⁽⁹⁾ كما صدر في هذا الإطار أيضاً المنشور الوزاري المشترك رقم: 435 المؤرخ في: 18/04/1984، ليشرح ويبين كيفية تطبيق أحكام القانون رقم: 83-18 و المرسوم: 83-724، وقد عرف القانون رقم: 83-18، الاستصلاح وبين كيفية انتقال ملكية العقار المستصلح من الدولة إلى الخواص بعد إنجاز عملية الاستصلاح، وفي انتهاج المشرع لهذه الآلية عدة أسباب،⁽¹⁰⁾ كما أن هذا النص الذي لم يخضع لأي تعديل يشوبه بعض النقص والغموض والتعارض مع نصوص أخرى،⁽¹¹⁾ وكذا اختلاف الجوانب التطبيقية عن ما هو مقرر في القانون، وهذا راجع لعدة عوامل، كل هذا سنحاول تبيانه في (الفرع الأول).

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

الفرع الأول: نظام استصلاح العقار الفلاحي في إطار قانون 1983

سنتناول في هذا الفرع تعريف نظام الاستصلاح كما ورد في القانون ونطاق تطبيق هذا النظام، وشروط الاستفادة منه، وإجراءات نقل الملكية، وآثاره.

أولا: تعريف الاستصلاح.

عرفت المادة: 08 من القانون رقم: 83-18 الاستصلاح بأنه " كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة لاستغلال ".

ومن خلال هذا التعريف نتساءل، ما هي هذه الأعمال التي من شأنها جعل الأراضي قابلة للفلاحة؟. وفي سبيل هذا ذكر المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من نفس المادة بعض هذه الأعمال على سبيل المثال لا الحصر والتي من شأنها استصلاح الأراضي وسماها أشغال، تتمثل في أشغال تعبئة المياه وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والحفاظة على التربة قصد إخصابها وزرعها.

يلاحظ أن هذه الأشغال والتي يمكن أن نطلق عليها اسم "استثمار" يجب أن تتم بالطرق العلمية والتقنية الحديثة وتوفر لها الإمكانيات اللازمة، وهذا ما يجعل عملية الاستثمار تتطلب أموالا ضخمة يجب تيسير الحصول عليها عن طريق القروض والدعم الفلاحي⁽¹²⁾، إلى جانب ضرورة تأهيل الفلاح حتى يسهل عليه القيام بهذه الأشغال بغرض تنفيذ برنامج الاستصلاح على أكمل وجه ومضاعفة الإنتاج الزراعي.

كما يلاحظ أن بعض هذه الأشغال تخضع لقوانين خاصة بها مثل الأشغال المتعلقة بالمياه فهي تخضع لقانون المياه⁽¹³⁾.

يمكن رد أسباب لجوء المشرع الجزائري إلى انتهاج آلية استصلاح الأراضي كسبب لكسب الملكية العقارية الفلاحية، بموجب القانون رقم: 83-1 إلى التمهيد للتخلي عن النظام الاشتراكي المتبنى آنذاك وتبني النظام الرأسمالي والذي من مقتضياته خصوصية القطاع العام، وكذلك ضعف الإنتاج الزراعي الذي له عدة أسباب من بينها الأسباب القانونية،⁽¹⁴⁾ هذا إلى جانب وجود أراضي صحراوية شاسعة المساحة إذا ما قورنت بالأراضي الفلاحية المتواجدة بشمال البلاد وهي قابلة للفلاحة إذا ما تم استصلاحها⁽¹⁵⁾، وقد عرفت المادة الثامنة عشر من القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁽¹⁶⁾، الأراضي الصحراوية بأنها "كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم".

ثانيا: الأراضي محل الاستصلاح في ظل القانون رقم 83-18.

لقد حددت المادة الرابعة من القانون رقم: 83-18 الأراضي محل الاستصلاح في هذا القانون وهي الأراضي التابعة

للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية (كقاعدة عامة) والأراضي الغير مخصصة التابعة للملكية العامة واستثنى القانون صراحة كل من الأراضي التابعة لصندوق الثروة الزراعية ونظام التسيير الذاتي من الخضوع لهذا القانون،⁽¹⁷⁾ هذا وقد أضافت المادة: 28 من المرسوم رقم: 83-724 صنفاً آخرًا من الأراضي وهي الأراضي الجبلية⁽¹⁸⁾.

ويتم حصر هذه الأراضي إما بمبادرة من الجماعات المحلية (البلدية) أو من طرف المترشح "للاستثمار" وهذا طبقاً لنص المادة: 02 من المرسوم رقم: 83-724 والتي نصت على ما يلي: "يمكن أن تحدد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين:

- الشكل الأول: بمبادرة الجماعات المحلية.

- الشكل الثاني: بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح".

ويتم هذا الحصر بعد أخذ رأي المصالح التقنية التابعة للفلاحة، الري، أملاك الدولة⁽¹⁹⁾.

كما تتوج هذه العملية بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم إن وجدت، لأن هذا التحديد قد يقع على أرض مملوكة للغير وهذا تطبيقاً لأحكام المادة: 04 من المرسوم السابق الذكر والتي نصت على ما يلي: (تحدد قائمة المساحات المعنية وموقعها، بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني...).

ثالثاً: الشروط الخاصة بالمستصلح.

طبقاً للمادة: 03 من القانون 83-18 التي نصت على ما يلي: "يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني، جزائري الجنسية أن يملك أراضي فلاحية أو قابلة لذلك ضمناً لشروط القانونية المنصوص عليها".

وعلى المترشح أن يقوم بعملية الاستصلاح، والمتمثلة في تعبئة المياه، وغرس الأشجار أو حفظ التربة أو البناء الموجه للزراعة تطبيقاً لأحكام المادة: 09 من ذات القانون، حيث رخصت هذه المادة إلى جانب استصلاح الأرض إمكانية إنجاز المباني والمحلات الضرورية لاستغلال الأرض بما فيها السكن المخصص للمستثمر.

وقد اشترط المشرع الجزائري على المترشح إعداد وإنجاز برنامج الاستصلاح خلال 05 سنوات ويمكن أن يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع وذلك حسب نص المادة: 11 من القانون رقم: 83-18، كما تمنح ملكية الأرض المراد استصلاحها بالدينار الرمزي وبشرط فاسخ وهذا ما نصت عليه المادة: 06 فقرة 3، 2 من ذات القانون والتي جاء فيها (...). يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة).

ولم يسمح المشرع الجزائري بالتصرف في الأرض إلا بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي عندما تتم عملية معاينة إنجاز الاستصلاح من طرف اللجنة التقنية المختصة التي نص عليها المرسوم رقم: 83-724، وهو ما أكدته المادة السادسة عشر من نفس القانون على أنه "لا يجوز نقل ملكية الأراضي المملوكة في إطار الاستصلاح إلا عند رفع الشرط الفاسخ". وفي حالة عجز المالك أو ورثته المثبت قانوناً، عن مواصلة عملية الاستصلاح، يجوز للمالك تحويل حقوقه، على أن

يوافق المشتري على الشرط الفاسخ ضمن نفس الأشكال".

وقد نصت المادة: 25 من هذا المرسوم على الإجراءات التي يتبعها الوالي في حالة عدم إنجاز مشروع الاستصلاح، وتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الإداري وفي حالة الاستجابة لهذا الطلب يحتفظ المستصلح بالتجهيزات والمعدات التي يحتمل انه أحضرها، وطبقا لهذه الإجراءات فإن الوالي هو المختص باتخاذ قرار رفع الشرط الفاسخ إذا أُنجز الاستصلاح⁽²⁰⁾.

رابعاً: إجراءات إعداد عقد الملكية وشهره.

إن إجراءات إعداد عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأرض تضمنتها المادة: 08 وما بعدها من المرسوم رقم: 83-724 المذكور سابقا، وأولها أن يقدم المرشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها، ويفرق بالطلب ما يلي:

- 1- تحديد موقع القطعة الأرضية ومساحتها التقريبية،
- 2- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به،
- 3- مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح،
- 4- مخطط إذا كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا.

يسجل الطلب مصحوبا بالملف حسب الترتيب الزمني في دفتريين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليم وصل إيداع. ويخصص أحد الدفتريين للترشيحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية في المخطط الذي تعده البلدية (وهي ما يصطلح عليها داخل المحيط)، ويخصص الآخر للترشيحات التي تتم على أساس تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأرض (أي القطعة التي يريد الاستثمار فيها واستصلاحها وهي ما تعرف بخارج المحيط).

وبعد ذلك يسلم الملف قصد دراسته للهيئة التابعة للدائرة التي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية، مصالح الري، وإدارة أملاك الدولة، ثم تقوم هذه اللجنة التقنية بإعطاء رأي تقني بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح،⁽²¹⁾ وهذا الرأي قد يكون بالموافقة دون تحفظات أو يكون مشفوعا بتحفظات وفي حالة إعطاء الرأي بعد الموافقة لا بد أن يدعم بأسباب. ولهذا اللجنة أجل أقصاه شهر لإعطاء رأيها، ويرسل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي الذي توجد في دائرة اختصاصه القطعة الأرضية محل الطلب.

ويجتمع المجلس الشعبي البلدي للتداول بشأن طلب استصلاح الأرض وما توصلت إليه اللجنة التقنية، ويصدر المجلس الشعبي البلدي مداولة في هذا الشأن بالقبول أو الرفض، ويجب حسب المادة: 13 من المرسوم رقم: 83-724 في حالة الرفض أن يكون مسببا في المداولة، التي ترسل بدورها إلى الوالي المختص إقليميا ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية.

وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح فيجب بيان سبب الرفض وتبليغ المترشح لاستصلاح الأرض بهذا الرفض لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقا للقانون، وكذلك الأمر عندما يكون قبولا لطلب مصحوب بتحفظات.

المشكل العملي في هذا الجانب هو أن الرفض لا يكون صريحا عادة بل تلجأ الإدارة إلى الصمت، حيث أن المادة: 16 من المرسوم رقم: 83-724 والتي حددت أجل ثلاثة (03) أشهر كأقصى حد للرد على الطلب من تاريخ إيداعه،

وقد ألزمت المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك عند حلول هذا الأجل، وهذا أمر غير منطقي إطلاقاً إذ أنه في حالة قبول الملف يصدر قرار الاستفادة من الوالي، فإن من المنطق أن يلزم المشرع نفس الجهة (أي الوالي) بإصدار هذه الشهادة في حالة حلول الأجل دون رد الإدارة (أي إلزام الوالي بإصدار مثل هذا القرار وليس المجلس الشعبي البلدي)، أو على الأقل أن تصدره جهة تعلقه وليس العكس، كما أن التحكم في أملاك الدولة هو في الأساس من صلاحيات وزير المالية فوضها لمدراء أملاك الدولة الذين يمارسون صلاحياتهم تحت وصاية الوالي، ولم يحدد المشرع شكل هذه الشهادة (الشهادة التي يصدرها المجلس الشعبي البلدي) ولا مضمونها وهل تصدر بناء على مداولة أو بقرار من رئيس البلدية⁽²²⁾، وهذا عيب خطير في هذا القانون تسبب ولا يزال في عرقلة عمليات الاستصلاح في المناطق الصحراوية ينبغي تداركه.

أما في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي فيصدر قرار الاستفادة من طرف الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي، ومخطط القطع أو القطعة الأرضية إذا اقتضى الأمر، إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة، لإعداد عقد الملكية مشفوعا بشرط بطلانه، وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في: 14 ماي 1984⁽²³⁾، ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

إلا أن في الواقع هناك اختلاف كبير وعدم احترام لأحكام القانون رقم: 83-18، وكذا المرسوم رقم: 83-724، حيث أنه في واقع الأمر وبعد صدور قرار الوالي بالاستفادة والمنح المؤقت لا يتم إرسال الملف إلى أملاك الدولة من أجل تحرير العقد الإداري وإنما تمنح نسخة من القرار للمستثمر لياشر أشغال الاستصلاح وفق ما تقضيه الفقرة 01 من المادة: 16 من ذات المرسوم، وبعد مضي 05 سنوات المقررة للاستصلاح المنصوص عليها في المادة: 11 من القانون رقم: 83-18، والانتهاء من إجراءات المعايمة المقررة في الفصل الثالث من المرسوم رقم: 83-724، أي بعد صدور التقرير الإيجابي وصدور قرار رفع الشرط الفاسخ، عندها فقط يمكن للمستثمر أن يطلب إصدار عقد البيع بالدينار الرمزي من طرف أملاك الدولة. والحقيقة أن لجوء الإدارة إلى هذا الإجراء هو من أجل تفادي رفع دعوى قضائية لإبطال العقد المنصوص عليه في حالة تحريمه قبل بداية الاستصلاح إذا لم ينفذ المستثمر التزاماته التعاقدية على أساس الشرط الفاسخ المتضمن في العقد، ونظراً لعدم وجود العقد من الأساس تلجأ الإدارة وبكل بساطة إلى إلغاء القرار الإداري الأول المتمثل في قرار الاستفادة وهذا الإلغاء لا يتطلب اللجوء للعدالة وذلك ربما للوقت والجهد، لكن هذه الوضعية خلفت آثار وخيمة في أرض الواقع، حيث أن القرار الإداري القاضي بالاستفادة لا يذكر حدود القطعة الممنوحة بل مساحتها فقط، وهذا راجع إلى افتراض أن العقد الذي يصدر بعده هو المنوط به تحديد المعالم والحدود، هذا ما خلق مشاكل لا حصر لها، حيث يلجأ البعض إلى تغيير المكان الممنوح له على حساب أملاك الدولة، والدخول في نزاعات مع الإدارة حول المكان الحقيقي الممنوح له، خاصة بلجوء المستثمرين للقضاء من أجل طلب إلغاء القرارات التي تقضي بإلغاء استفادتهم من الأراضي، وحتى عند فوز الإدارة في النزاع القضائي تبقى مشكلة التنفيذ خاصة بتغير المعالم بطول الفترة التي منحت فيها الاستفادة وكذا العديد من المشاكل كبطء عملية مسح الأراضي.

كما أن في بعض الولايات يتم إرسال الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يقوم هذا الأخير بإعداد

دفتر شروط من أجل إمضائه من طرف المستثمر وهو نفس نموذج دفتر الشروط المتعلق بالامتياز وهذا شيء لم ينص عليه القانون إذ يعتبر اجتهادا في غير محله من طرف الإدارة ينبغي التخلي عنه.

وفي هذا الإطار صدر المنشور الوزاري المشترك رقم: 402 بتاريخ: 2011/06/08، من أجل طمأنة المستغلين على ملكيتهم، حيث جاء بعدة تدابير من أجل تسريع وتيرة تسليم عقود الملكية ورفع الشرط الفاسخ⁽²⁴⁾. لذلك فإنه من الأنسب تطبيق أحكام القانون رقم: 83-18، دون اجتهاد يؤدي إلى ضياع حقوق أقرها القانون أو تعديل أحكامه بما يسمح، وبذلك يتفادي هذه الإشكالات ويضمن الحقوق للطرفين الدولة مالكة الأرض الأساسية والمستثمر الذي يرغب في تنميتها.

خامسا: آثار عقد الملكية عن طريق الاستصلاح.

بالنسبة للطبيعة القانونية لعقد الملكية عن طريق الاستصلاح، يستفاد من خلال مواد القانون رقم: 83-18 والمرسوم: 83-724، أن عقد الملكية عن طريق استصلاح الأراضي ليس عقد بات خلال أجل الخمس سنوات المخصصة لمشروع الاستصلاح، وإنما هو عقد ملكية معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الاستصلاح من طرف المترشح خلال مدة الخمس سنوات، هذا باستثناء القوة القاهرة وفي حالة القيام بأشغال الاستصلاح فعلا خلال الآجال القانونية فإنه يصبح عقد ملكية بات كغيره من العقود بعد رفع الشرط الفاسخ.

ويكون ذلك بعد إثبات إنجاز برنامج الاستصلاح، حيث يستوجب على المترشح أن يطلب رفع الشرط الفاسخ، وتتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته من طرف لجنة معدة لهذا الغرض نصت عليها المادة: 21 من المرسوم 83-724، وعندما يكون تقرير المعاينة إيجابيا يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال الخمسة عشر يوما الموالية على الأكثر من تاريخ تسليم التقرير، ويثبت هذا الرفع بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والمالك، حسب المادة: 23 من المرسوم رقم: 83-724، ويودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان، ويمكن للمالك في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا أن يستوفي الأجل الأقصى الذي قدره خمس سنوات إن لم يكن قد استنفذها، أما في حالة استصلاح قطعة تتجاوز مساحتها المساحة الدنيا المتنازل عنها في مفهوم المادة: 06 من المرسوم رقم: 83-724⁽²⁵⁾، فإن شرط البطلان لا يشمل إلا المساحة المتبقية، أما في حالة العكس فتطبق المادة: 26 التي تقضي باللجوء إلى الإلغاء القضائي لعقد الملكية عن طريق الاستصلاح وفق ما تقضي به المادة: 25، أو إلغاء قرار الاستفادة إذا لم يحرر عقد الملكية بعد.

لكن الواقع العملي مغاير للنصوص حيث أن مدة رفع الشرط الفاسخ قد تمتد سنوات بعد التقرير الإيجابي للجنة ورفع الملف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي لإصدار قرار رفع الشرط الفاسخ، لذلك يتعين إعادة النظر في هذه الإجراءات والزام الولاية بإصدار قرار رفع الشرط الفاسخ في الآجال المقررة أو وضع آلية تمكن المستثمر من الحصول على قرار رفع الشرط الفاسخ في حالة سكوت الإدارة ومرور الأجل القانوني لأن هذا التماطل يضر كثيرا الاستثمار الفلاحي في المناطق الصحراوية، وهذا ما جاء به المنشور الوزاري المشترك رقم: 402 لسنة 2011 المذكور آنفا، حيث أنه كما سبق الإشارة إليه أعلاه، في أرض الواقع لا تمنح عقود الملكية على أساس الشرط الفاسخ إلا بعد إصدار قرار رفع الشرط الفاسخ

وهو إجراء محير فعلا حيث أنه يصدر قرارا لرفع شرط فاسخ في عقد لم يحرر بعد؟، أو يحرر العقد وقرار رفع الشرط الفاسخ معا؟

رغم بعض النقص والغموض والعيوب الظاهرة من خلال قانون الاستصلاح وكذا سوء تطبيقه من طرف الإدارة والتماطل الحاصل في بعض الأحيان والذي يعيق حقيقة الاستثمار والتنمية في المناطق الصحراوية، إلا أن هذا القانون يعتبر ثورة حقيقية في مجال تنمية المناطق الصحراوية من خلال استصلاح أراضيها الشاسعة ومحاولة تنمية هذه المناطق، والدليل على نجاح هذا القانون هو عدم اكتفاء المشرع الجزائري بنص واحد في هذا المجال بل أصدر نصوصا أخرى تحتوي على نفس الصيغة مع بعض الاختلافات التي أملتتها الظروف ومحاولة لتدارك النقائص الحاصلة في هذا القانون، لأنه وببساطة يركز على صغار الفلاحين، بينما التنمية الحقيقية تعتمد على الاستثمار الحقيقي في مساحات شاسعة لتحقيق التنمية، لذا سنحاول تسليط الضوء على نصوص أخرى اعتمدت على فكرة الاستصلاح لكسب الملكية.

الفرع الثاني: نظام استصلاح العقار الفلاحي في النصوص الأخرى

لم يكن تقنين الاستصلاح كسب لكسب الملكية العقارية الفلاحية مقتصرًا على القانون رقم: 83-18، بل امتد لعدة نصوص قانونية وتنظيمية أخرى، إلا أن لكل نص من هذه النصوص مجاله الخاص وله شروط وإجراءات قانونية خاصة، وأخيرا آثار قانونية مختلفة أحيانا عن تلك الآثار التي يربتها القانون رقم: 83-18 المذكور سلفا، لهذا سنحاول تسليط الضوء على هذه النصوص حتى نبين الاختلاف بينها وبين القانون رقم: 83-18، بحيث نتناول الاستصلاح في الأراضي الصحراوية المذكورة في المادة: 18 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي جاء في تطبيقها المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، المؤرخ في: 1992/07/06، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها⁽²⁶⁾ (أولا)، ثم نتطرق إلى الاستصلاح المنصوص عليه في المادة: 117 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في 1993/12/29، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994،⁽²⁷⁾ المعدلة والمتممة بأحكام المادة: 148 من الأمر رقم: 95-27، المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1996،⁽²⁸⁾ والتي جاء تطبيقها من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في: 1997/12/15، يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم،⁽²⁹⁾ (ثانيا).

أولا: الاستصلاح في المرسوم التنفيذي رقم: 92-289

مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، الذي صدرا تطبيقا لنص المادتين: 18 و 19 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، محددًا بموجب المادة الأولى من المرسوم، والمتمثل في الأراضي الصحراوية التابعة للملكية الخاصة للدولة، وهنا يمكننا أن نعتبر أن هذا أول نص يكون مجال تطبيقه المناطق الصحراوية حصرا ودون سواها، حيث أن القانون رقم: 83-18، ورغم أنه يطبق على المناطق الصحراوية كقاعدة عامة، لكنه لا يمنع تطبيقه في ما سواها من الأراضي التابعة للملكية العامة للدولة غير المخصصة في أي مكان توجد فيه وكذا المناطق الجبلية القابلة للاستصلاح كما تم الإشارة إليه آنفا.

كما أن الملاحظة الثانية تكمن في أنه يطبق على الأملاك الخاصة للدولة وهذا عكس القانون رقم: 83-18، وهو

تدارك من المشرع للتعارض الحاصل بين قانون الاستصلاح لسنة 1983 وقانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30، المؤرخ في: 1990/12/01، المعدل والمتمم،⁽³⁰⁾ لا سيما المادة: 04 منه، والتي تقرر للأملاك الوطنية العمومية حماية قانونية خاصة تتمثل في عدم القابلية للتصرف والتقادم والحجز، بالإضافة إلى الفقرة الأخيرة من المادة: 12 منه، والتي تنص على أنه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملك.

من أهداف المشرع عند إصداره لنص المرسوم هو القيام باستثمار واستغلال وتنمية الأراضي الصحراوية الشاسعة من خلال إنشاء مستثمرات تستغل في إنتاج المحاصيل الإستراتيجية مثل الحبوب...، وهذا ما توضحه المادة الأولى من المرسوم بنصها على أنه: "قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية".

أ. تعريف الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 92-289:

لقد عرف المرسوم من خلال المادة الثانية منه المقصود بالاستصلاح،⁽³¹⁾ وذكرت المادة الثالثة منه أن الدولة تساهم في الاستصلاح وبذلك تتكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول (المسالك الفلاحية) والتركيبات الخاصة بإيصال الطاقة (تكلفة إيصال الكهرباء)، والملاحظ أن هذا النص يتركز على استثمارات ضخمة ومساحات كبيرة عكس قانون الاستصلاح لسنة 1983، الذي كان موجها أساسا لصغار الفلاحين، وأن هذا التوجه الجديد للمشرع إنما لخلق استثمار حقيقي ومنتج في المناطق الصحراوية، وهو ما يتطلب أموالا كبيرة ومجهودات جبارة لرفع التحدي، حيث تشير الإحصائيات التي قدمها الديوان الوطني للإحصاء سنة 1985، أن المساحة المستصلحة في ظل قانون 1983 لم تتجاوز 30%⁽³²⁾.

ب. شروط الاستفادة من الملكية في إطار الاستصلاح:

لاكتساب أرض استصلاحية حسب شروط هذا المرسوم يجب أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية أو شخصا معنويا يكون فيه المساهمون جزائريون، وهذا وجه اختلاف آخر مع قانون 1983، حيث حصر القانون السابق الاستفادة في الأشخاص الطبيعيين فقط أو في شكل تعاونيات، أما بالإضافة فهي السماح للأشخاص المعنويين من الاستفادة في إطار هذا المرسوم⁽³³⁾، هذا بالإضافة إلى ملف الترشيح الذي يضم أيضا نسخة من دفتر الشروط حيث أن هذا النوع من الاستثمار يقوم أساسا على دفتر شروط يجمع بين الإدارة والمستثمر، كما يضم الملف دراسة تقنية واقتصادية، حيث يعتبر من قبيل المشاريع الاقتصادية البحتة نظرا للبعد التنموي والاستثماري المنشود، إذ أن انتقاء المترشحين يكون على أساس قوام برنامج الاستصلاح وآجال إنجازها، والقدرات التقنية والمالية، وعدد مناصب العمل المطلوب توفيرها⁽³⁴⁾، وهذا يبين حقيقة البعد الاستثماري والتنموي ليس على الصعيد الاقتصادي فقط وإنما على الجانب البشري أيضا.

ج. إجراءات منح الملكية عن طريق الاستصلاح:

حددت المادة: 09 من المرسوم رقم: 92-289، أجل شهرين لدراسة الملف والرد على صاحبه وحددت حالات الرد بأن يكون مقبولا أو مقبولا مع تحفظات أو غير مقبول وفي هذه الحالة الأخيرة لم تبين بأن الرفض يكون مسببا عكس قانون 1983، ولم تبين أيضا حالة سكوت الإدارة ومرور الأجل، وكلها فراغات كان ينبغي تداركها.

بعد الموافقة على ملف الاستثمار يرسل مقرر القبول الذي يأذن ببيع الأراضي محل الاستثمار إلى مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا لتحضير عقد البيع الإداري، حيث يلحق به دفتر الشروط موقعا من الطرفين⁽³⁵⁾، كما يكمن الفرق بين

قانون الاستصلاح لسنة 1983 والمرسوم التنفيذي رقم: 92-289، أن البيع يتم بمقابل وفقا للمادة: 11 من المرسوم، وليس بالدينار الرمزي وهذا راجع للازمة الاقتصادية التي كانت تمر بها البلاد في ذلك الوقت وكذا من أجل توفير موارد مالية إضافية، كما أن قانون الأملاك الوطنية يمنع صراحة التنازل عن أملاك الدولة الخاصة إلا بمقابل يوازي قيمتها الحقيقية في السوق، حيث يتم تحديد الثمن من طرف مفتشية أملاك الدولة، ويضاف إلى الثمن حقوق ورسوم الشهر المطلوبة، إلا أن الثمن يمكن أن يقسط خلال مدة أقصاها خمسة (05) أعوام، بشرط دفع المشتري للقسط الأول المقدر بـ 20% من ثمن البيع⁽³⁶⁾.

د. آثار اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح:

لا يعد المستثمر مكتسبا للملكية التامة التي تسمح له بالتصرف، بحيث يمنع عليه البيع والإيجار والتجزئة للمستثمرة قبل استكمال البرنامج الاستصلاحى المحدد في دفتر الشروط، تحت طائلة سقوط حقه في الملكية⁽³⁷⁾ ويتم الفسخ في هذه الحالة عن طريق اللجوء إلى القضاء⁽³⁸⁾، والملاحظ هنا أن المعاينة النهائية للاستصلاح تكون بموجب محضر معاينة وبحضور المشتري، الذي يسعى إلى إبلاغ الجهات المختصة عن طريق البريد المضمون بإتمام البرنامج الاستصلاحى، حيث تقوم الجهات المختصة بالمعاينة في غضون 15 يوما من إبلاغها⁽³⁹⁾، ويبقى السؤال المطروح هو: هل يتم تسليم نسخة من المحضر للمشتري من أجل تقديمه أمام جهات الحفظ العقاري لتصبح ملكيته نهائية كي يستطيع التصرف في هذه الأراضي أم لا؟ لأن المرسوم لم يشير إلى ذلك وتعتبر هذه النقطة أيضا من النقاط السلبية في هذا المرسوم.

وإذا كانت مثل هذه الوثيقة غير مطلوبة أمام أي ضابط عمومي مكلف بكتابة العقود أو أمام مصالح الشهر العقاري، فما يمنع المشتري من التصرف في المستثمرة بمجرد تحرير عقد بيعها بينه وبين الدولة، خاصة في حالة انعدام الرقابة، وعلى العموم فإن هذا النص لا يعمل به حاليا بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي لا سيما المادة: 18 منه، إذ حصر حق ملكية أراضي الدولة الخاصة في ما يقوم به المستثمر وحده مثل ما هو الحال في قانون 1983، وأي استصلاح تساهم أو تقوم به الدولة كما هو الحال في المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، تكون ملكيتها للدولة وهي غير قابلة للتنازل ويكون استغلالها عن طريق عقد امتياز، كما لا نكاد نجد في أرض الواقع مستثمرات من هذا القبيل والتي طبق عليها هذا المرسوم اللهم إلا في بعض المناطق.

ثانيا: الاستصلاح عن طرق الامتياز من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483

نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي كانت تمر بها البلاد في فترة التسعينيات تخلى المشرع الجزائري عن أهم مبادئه المتمثلة في عدم قابلية الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للتنازل، وكان هذا من خلال المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994، المعدلة والمتممة بالمادة: 148 من قانون المالية لسنة 1996، حيث سمحت بمنح أراض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وهذا من أجل سد حاجيات تكتسي على وجه الحصر طابع الصالح العام ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية، ويمكن أن يحول هذا المنح إلى تنازل، وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المعدل والمتمم، والمحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، حيث تحدثت المادة الأولى منه على أن المنح يكون على شكل

عقد امتياز وأن التنازل يكون على شكل عقد بيع بعد إنجاز برنامج الاستصلاح وفق دفتر شروط معد في هذا الإطار. وبذلك فإن المشرع اعتمد على آلية جديدة في مجال الاستصلاح والتنازل عن الملكية العقارية التابعة للدولة تتمثل في الامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل، عكس قانون الاستصلاح لسنة 1983 والمرسوم التنفيذي رقم: 92-289، اللذان منحا حق الملكية مباشرة للمترشح للاستثمار، بينما مرسوم 1997 يمنح في البداية للمترشح حق امتياز على الأرض لمدة محددة من أجل إنجاز برنامج استصلاح فإذا تم إنجاز الاستصلاح وفق البرنامج يمكن للدولة أن تتنازل عن ملكية الأرض لهذا المستثمر، وكان هذا تداركا من المشرع للأخطاء التي وقع فيها من قبل، ويرجع الأمر أيضا من جهة أخرى لطبيعة المستفيدين من المرسوم الجديد، فباستقراء نصوص قانون المالية التي وضعت الإطار التشريعي لهذا النمط أو بالنظر لمواد المرسوم التنفيذي المبين لكيفية تطبيق هذا الإطار، يتبين لنا بأنه يحق حتى للأجانب الاستفادة من عقد الامتياز هذا، لأن المشرع ومن بين الذين سمح لهم بالاستفادة من هذا النظام الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ولم يحدد فيما إذا كان مشروطا فيهم الجنسية الجزائرية، وبما أنه لم يستثنى الأجانب صراحة فإن لهم الحق في الاستفادة من نظام الامتياز هذا، وقد كانت نظرة المشرع في ذلك هو جلب الاستثمار الأجنبي في المجال الفلاحي، لكن وعند تطرق النص لمسألة التنازل النهائي عن الملكية ذكر شرط توفر الجنسية الجزائرية في الأشخاص الطبيعيين المراد التنازل لهم أو أن يكون كل المساهمين في الشخص المعنوي ذوي جنسية جزائري⁽⁴⁰⁾، وهذا تصرف ذكي من المشرع الجزائري حيث سمح للأجانب بالاستثمار في الجانب الفلاحي وتنمية الاقتصاد الوطني لكنه بالمقابل لم يسمح لهم بتملك الأراضي محل الاستثمار بينما سمح به للجزائريين نظير مجهوداتهم في التنمية والاستثمار الوطني، وبذلك يكون قد شجع على الاستثمار وأبقى على الأرض جزائرية الجنسية.

أ. تعريف الاستصلاح والامتياز من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483:

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، بمثابة بداية تبلور فكرة الامتياز ومرحلة انتقالية في مجال تسيير العقار الفلاحي، بدل فكرة حق الانتفاع الدائم والتي أثبتت فشلها الذريع، حيث توجت أخيرا في قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، وبذلك فإن هذا المرسوم يقوم على فكرة التزاوج بين الاستصلاح والامتياز معا، وقد عرفت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 الاستصلاح⁽⁴¹⁾، وحددت المادة: 03 من نفس المرسوم مدى مساهمة الدولة في هذا الاستصلاح وذلك بالتكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات الرامية إلى: جلب المياه، التزويد بالطاقة الكهربائية، شق طرق العبور (المسالك الفلاحية)، وإنجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالا عقلانيا وأمثلة، كما عرفت المادة: 02 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي المقصود بالامتياز، وهو حق انتفاع لمدة محددة على أرض تابعة للأموال الوطنية الخاصة⁽⁴²⁾.

ب. مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 97-483:

بالنسبة للأراضي التي تكون مجال لتطبيق هذا النص فيها كما حددتها المادة: 02 و 03 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم تشمل كل الأراضي تابعة للأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، والتي تكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والمالية والري، أي أن تكون داخل محيط

محدد سلفا بموجب قرار وزاري مشترك⁽⁴³⁾، حيث يحدد هذا القرار إحداثيات المحيط الذي تقع به المساحة الاستصلاحية، كما يذكر فيه مساحة الأرض بالهكتار.

ج. شروط وإجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار الامتياز المقررة في المرسوم التنفيذي:

أما عن المستفيدين من عقد الامتياز فهم كما أشرنا أعلاه كل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص⁽⁴⁴⁾، حيث يتعين عليهم الالتزام بإنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة والمتفق عليها بموجب دفتر الشروط المعد لهذا الغرض، ويتعين على المترشح للحصول على الامتياز أن يقدم بين يدي لجنة ولائية مكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على الامتياز ملفا يتكون أساسا من دفتر الشروط مستكمل المعلومات وملف تقني واقتصادي، والجديد في هذا النظام عكس النظام المقرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، أن المترشح الذي لم يقدم ملفا تقنيا واقتصاديا يمكن له أن يكتب التزام يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع⁽⁴⁵⁾، هذه اللجنة الولائية حددت تشكيلتها وطريقة عملها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29⁽⁴⁶⁾، كما أن الجديد في هذا الشأن هو تحديد نسبة مساهمة الدولة الكلية أو الجزئية وهو ما ذكرته المادة: 05 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم.

تقوم اللجنة الولائية بدراسة الطلبات الواردة إليها وتبدي رأيها بالقبول أو القبول بتحفظ وفي هذه الحالة على المترشح رفع التحفظ في أجل شهر واحد من تبليغه بالتحفظ، أو برفض الترشح مع التبرير، وفقا للمادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتشكيل اللجنة وعملها، وحدد ذات القرار أجل شهر واحد للجنة من أجل إبلاغ قرارها في الملفات يسري هذا الأجل من تاريخ اجتماعها، وهذا راجع إلى أن اجتماعات اللجنة يدعو إليها الرئيس كلما دعت إلى ذلك ضرورة وليست مرتبطة بآجال إيداع ملف الترشح⁽⁴⁷⁾، وفي حالة قبول طلب الترشح، يرسل الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد تحرير مقرر (قرار) يتضمن الترخيص بالامتياز (يسمح بالحصول على امتياز الأرض) من طرف إدارة الأملاك الوطنية وفقا للمادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، وقد وقع اختلاف في الصياغة بين ما تقضي به المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، والمادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتشكيل اللجنة الولائية وسيبرها، حيث أن المرسوم تحدث عن مقرر ترخيص بينما تحدث القرار الوزاري المشترك عن قرار يسمح بالحصول على امتياز الأرض، وكان ينبغي تفادي مثل هذا التضارب في النصوص ولو أن التعبير الذي جاء به القرار الوزاري المشترك أنسب في قضية الحال، ويبلغ قرار الاستفادة إلى المعني خلال 15 يوما بعد تاريخ إرسال الملف من اللجنة إلى مصالح الأملاك الوطنية، ويرسل هذا القرار أو المقرر بدوره إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية المختص إقليميا لتحرير عقد الامتياز الذي يلحق به دفتر الشروط، وهنا نجد تعارضا آخر بين مقتضيات المرسوم من خلال الفقرة الثانية من المادة: 08 من المرسوم، والفقرة الثانية من المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك، حيث أن المادة: 08 من المرسوم تتحدث على إمضاء دفتر الشروط من طرف المترشح ومدير الأملاك الوطنية والدليل على ذلك في دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم حيث يبين في آخره أنه تم المصادقة عليه بين صاحب الامتياز ومدير الأملاك الوطنية، بينما وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك نجد أنه يتحدث عن إمضاء دفتر الأعباء بين المترشح والهيئة العامة للامتيازات الفلاحية (بخصوص المناطق الجبلية والسهبية) أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية حسب الحالة، وهو تناقض كان ينبغي عدم الوقوع فيه، ثم يبلغ المترشح بعقد الامتياز في أجل لا يتجاوز 15 يوما بعد إرسال الملف

الذي يتضمن قرار الاستفادة.

د. آثار عقد الامتياز وإمكانية تحويله لعقد تنازل:

يترتب على عقد الامتياز دفع إتاوة سنوية حددها المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، أما عن مدة عقد الامتياز فلم يحدد المرسوم ولا دفتر الشروط مدته بل تركها لاتفاق الطرفين وفقا للمادة: 07 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم مع قابلية العقد للتجديد، حيث اكتفى المرسوم بذكر أنها لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح⁽⁴⁸⁾، بينما تكون مدة إنجاز برنامج الاستصلاح هي تلك التي يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة الذي تعينه وزارة الفلاحة مع إمكانية تعديله، وهذا الاختلاف راجع أساسا إلى طبيعة المستفيد من الامتياز حيث لجأت الإدارة إلى تحديد مدة الاستصلاح من أجل ضمان استثمار حقيقي في هذه المناطق وعدم الاكتفاء بشغل الأراضي والتماطل في استصلاحها، بينما مدة الامتياز فهي تشمل مدة الاستصلاح ومدة الاستغلال والانتفاع معا، فإذا كان المستثمر أجنبيا فهو لا يستطيع تملك الأرض وبالتالي تمنحه حق الانتفاع بها وفقا لعقد الامتياز، بينما إذا كان جزائري الجنسية فإنه يمكن له امتلاكها بمجرد الانتهاء من برنامج الاستصلاح دون الانتظار إلى حين انتهاء عقد الامتياز⁽⁴⁹⁾، وبهذا الأسلوب يكون الاستثمار الحقيقي والتنمية المستدامة.

وفي حالة الإخلال بعقد الامتياز كعدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته أو عدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها مثل الإيجار من الباطن أو التنازل للغير أو تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية أو عدم دفع الإتاوة السنوية⁽⁵⁰⁾، في هذه الحالة يكون فسخ عقد الامتياز عن طريق القضاء⁽⁵¹⁾، وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة: 18 من نفس المرسوم.

كما يمكن أن يكون الفسخ اتفاقيا بين الطرفين أو بطلب من صاحب الامتياز وفق ما جاءت به المادة: 18 من المرسوم.

والتنازل بالتراضي عن قطعة الأرض موضوع الامتياز يكون وفقا للفقرة الثانية من المادة: 05 من المرسوم وهي المتعلقة بالأشخاص الذين لهم الحق في التملك وفق هذا النظام وهم كما سبق الإشارة إليهم الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الذين يكون جميع المساهمين فيهم ذوي جنسية جزائرية، ويكون ذلك بمقابل القيمة الحقيقية للأرض ووفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها⁽⁵²⁾، وفق عقد إداري تحرره مديرية الأملاك الوطنية في حدود القطعة المستصلحة.

وما يمكن ملاحظته من خلال هذا المرسوم أن إجراءات التنازل لم يتناولها النص بالتفصيل اللازم مما يجعل إدارة الأملاك الوطنية تتماطل في إجراءات التنازل وتتحجج بمختلف المبررات من أجل عدم تحرير عقد التنازل، وكان على المشرع أن يفصل في هذه النقطة أكثر من ذلك لتفادي اللبس والغموض وتماطل الإدارة، ولضمان عدم ضياع حقوق المستثمرين، وفي الأخير فإن هذا النظام قد تم إلغاؤه ضمنا بمجرد صدور قانون التوجيه الفلاحي والنصوص المتعلقة به.

المطلب الثاني

نظام الامتياز ودوره في تنمية الاستثمار الفلاحي في المناطق الصحراوية

لقد تبلورت فكرة الامتياز لاستغلال وتسيير العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة منذ صدور المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المذكور سابقا، الذي كان يبنى عن تفكير المشرع وتوجهه إلى اعتماد هذا النمط في المستقبل، لكنه في البداية كان يقتصر على الأراضي القابلة للاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، إلى غاية صدور القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث كان بمثابة التحول الجذري في مجال استغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة، فهذا النص الذي يعد بمثابة تبيان لسياسة الدولة في المجال الفلاحي بصفة عامة وسياستها العقارية بصفة خاصة ونظرتها المستقبلية لهذا القطاع الحساس.

الفرع الأول: ماهية نظام الامتياز المقرر في قانون التوجيه الفلاحي

سنحاول تعريف عقد الامتياز من خلال القانون رقم: 08-16 وكذا القانون رقم: 10-03، ثم نبين خصائصه ومجال تطبيقه.

أولاً- تعريف الامتياز:

لقد ورد تعريفين مختلفين للامتياز من خلال القانون رقم: 08-16 وكذا القانون رقم: 10-03، حيث عرفت المادة: 03 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16 الامتياز بأنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

بينما عرفت المادة: 04 من القانون رقم: 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الامتياز بأنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

والاختلاف في التعريفين يرجع لسبب بسيط ومنطقي في نفس الوقت، فبالنسبة للتعريف الوارد في قانون التوجيه الفلاحي فقد حدد المستفيد من الامتياز بذكر عبارة شخص فقط، وهذا راجع لكون هذا القانون سمح بمنح الامتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو للقانون العام وهذا ما تبينه المواد 19 و 20 من ذات القانون إذ سمحت المادة 19 بمنح امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحققة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز المهام المسندة إليها، وهذا ما بينه المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحققة بالهيئات والمؤسسات العمومية⁽⁵³⁾، وما نصت عليه المادة 20 من نفس القانون وهو وجوب الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا كان، وهذا يبرر توسع المشرع من خلال التعريف ليشمل جميع الأشخاص بدون استثناء وإلا وقع في تناقض فحتم الأجنبي يشملهم هذا التعريف لأنهم استفادوا في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، وبالتالي عند تطبيق هذا القانون عليهم لا

نجد تناقضا أو فراغا، بينما اقتصره في التعريف الوارد في القانون رقم: 10-03 على الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية فراجع لكون هذا القانون جاء ليحل محل القانون رقم: 87-19 هذا الأخير اشترط في الأساس للاستفادة من أحكامه أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية فقط، ولأن القانون رقم: 10-03 جاء لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقود امتياز وبالتالي فإن أحكامه تنصب على تحويل حقوق قائمة كان يجب على المشرع من خلالها الحرص على عدم تناقض الأحكام في ما بينها.

وعن تحديد مدة عقد الامتياز فقد اكتفى التعريف الوارد في القانون رقم: 08-16، بذكر عبارة لمدة محددة فقط وهذا راجع لطبيعة الشخص المستفيد من عقد الامتياز، بالنسبة لأشخاص القانون العام يتم تحديد مدة الامتياز وفقا لاتفاق الطرفين ممثل الهيئة صاحبة الامتياز والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما نصت عليه المادة: 08 من دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز لصالح الهيئات العمومية، الذي جاء به القرار الوزاري المؤرخ في: 2011/03/29⁽⁵⁴⁾، بينما حدد التعريف الوارد في القانون رقم: 10-03، بأنه يكون لمدة محددة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد ولم يتركها مفتوحة مثل عقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 وهذه أهم عيوب هذا المرسوم، كل هذا من أجل ضبط الأمور بالنسبة للمستثمرين وعدم فتح المجال أكثر من ذلك من جهة ومن جهة أخرى ليضمن حق المستفيد بحيث يمنحه الوقت الكافي لاستغلال هذه الأراضي والانتفاع من خيراتها بعيدا عن تعسف الإدارة التي يمكن أن تضيق على المستثمرين ولا تمنحهم الوقت الكافي للاستغلال.

كما يلاحظ على التعريفين استعمالهما لمصطلح الاستغلال عوض الانتفاع، وهذا راجع لعدم الخلط بين الانتفاع الوارد في القانون المدني وهذا القانون لاختلافهما في عدة نقاط من بينهما قابلية عقد الامتياز للتوريث، بينما ينتهي الانتفاع في القانون المدني وجوبا بموت المنتفع⁽⁵⁵⁾.

أما عن ذكر مصطلح الأملاك السطحية⁽⁵⁶⁾ في التعريف الوارد في القانون رقم: 10-03، فهذا راجع إلى أن القانون رقم: 87-19 الملغى، كان قد منح حق الانتفاع الدائم على الأرض وحق التملك على جميع الممتلكات من منشآت ومباني تابعة لذمة المستثمر⁽⁵⁷⁾، وبهذا النص يعتبر تراجعاً من المشرع عن هذا التنازل وبالتالي تبقى تابعة للأرض، أي تبقى ملك للدولة باعتبارها عقارات بالتخصيص وبذلك صحح المشرع حالة كانت تشكل وضعا شاذا في مجال استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة، لكن لم يبين المشرع فيما إذا كان هذا التراجع يسري بأثر رجعي وهذا غير ممكن لخضوع القانون لقاعدة عدم السريان بأثر رجعي، أم كان يقصد الحالات التي بقيت فيها هذه الأملاك تابعة للدولة ولم يتم التنازل عنها ومثل هذه الحالة عديدة في الواقع.

أما الملاحظة الأخرى في كلا التعريفين هو ذكر المشرع لدفتر الشروط في القانون رقم: 10-03، وسقوط هذه العبارة في التعريف الوارد في قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16 رغم أهميتها القصوى، نظرا لاعتماد عقد الامتياز على دفتر الشروط مهما كان الشخص المستفيد منه، إذ يعتبر دفتر الشروط من أهم خصائص الامتياز في القواعد العامة⁽⁵⁸⁾.

ثانياً - خصائص عقد الامتياز:

بناء على التعريفين المشار إليهما أعلاه، فإن عقد الامتياز المتبنى من طرف المشرع يمتاز بالخصائص التالية:

1. كونه عقد إداري:

ويستند هذا التكييف إلى صيغة النص، التي تعرف الامتياز على أنه عقد يصدر عن الدولة، وهي إشارة إلى تبني المشرع للمعيار العضوي عند تحديد أطراف العقد، حيث يكون العقد بين الدولة مانحة الامتياز وبين المستفيد صاحب الامتياز، بناء على دفتر شروط.

2. كونه يرتب حق عيني عقاري:

يخول تأسيس رهن لفائدة هيئات القرض وهذا العقد لا يسقط بوفاة عضو المستثمرة أو بسبب خروجه منها لأي سبب.

3. كونه عقد مؤقت:

حيث يبرم العقد لمدة معينة قابلة للتجديد، بموجب دفتر شروط تعده الدولة مانحة الامتياز، حيث يستطيع المستثمرون أصحاب الامتياز تجديده بطلب خطي يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، قبل تاريخ انقضائه.

4. كونه عقد ذو محل معين:

يتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.

5. عقد بمقابل:

ويتجلى هذا المقابل في الإتاوة السنوية، التي يدفعها المستثمر صاحب حق الامتياز والتي تحدد بموجب قانون المالية.

ثالثاً- مجال تطبيق الامتياز:

لقد قرر المشرع من خلال هذه القانون أن كل الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة مهما كان نظام استغلالها تحول إلى نظام الامتياز⁽⁵⁹⁾، وبذلك فإن صيغة استغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة في جميع مناطق الوطن والتي كانت سائدة وقت صدور قانون التوجيه الفلاحي تحول إلى الامتياز منها التي كانت تعتمد على نظام الانتفاع الدائم على شكل مستثمرات فلاحية فردية وجماعية جاء بها القانون رقم: 87-19، الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وعلى ضوء ذلك صدر القانون رقم: 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي ألغى قانون 1987، وبين كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز وإجراءات ذلك وآجاله، وخص هذا القانون الأراضي الفلاحية المستغلة قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي والتي مازالت ملك للدولة وقت صدور هذا القانون.

أما عن الأراضي القابلة للاستصلاح والتابعة للملكية الخاصة للدولة وهي ما يهمننا، فتخضع لنظامين مختلفين⁽⁶⁰⁾، يتمثل الأول في نظام الامتياز لمدة محددة قابلة للتجديد في حالة استصلاحها من طرف الدولة (ولم يحدد المشرع هل يقصد بأن التكلفة الكلية للاستصلاح تقع على عاتق الدولة أو جزء منها فقط يكفي لاعتبار الاستصلاح قد تم من طرف الدولة) وتبقى ملكيتها تابعة للدولة وهي غير قابلة للتنازل، أما النظام الثاني فيتمثل في اكتساب المستثمر ملكية الأراضي المستصلحة والواقعة في المناطق الصحراوية والشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المصنفة التابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا استصلحتها بنفسه ومجهوده الخاص، ذلك يعني تمسك المشرع بنظام الاستصلاح المقرر في القانون رقم: 83-18، إلى غاية تعديله أو

إلغائه بموجب نص آخر يجل محله.

بالنسبة للمناطق الصحراوية فإن نظام الامتياز وفق ما جاء به القانون رقم: 10-03، يطبق على المزارع الفلاحية التي أنشئت بموجب قانون الثورة الزراعية لسنة 1971، وهي ما تعرف بالقرى الاشتراكية التي تتكون أساسا من غابات النخيل، والتي تحولت بعضها إلى مستثمرات فلاحية في إطار القانون رقم: 87-19، والملاحظ على وضعية هذه المزارع هو تفشي مظاهر الإهمال لا سيما في ما يخص المزارع الاشتراكية المؤسسة في إطار قانون الثورة الزراعية، نتيجة إهمالها من طرف مستغليها لكبرهم في السن وإحالتهم على التقاعد، وعدم مقدرتهم على التصرف فيها نظرا لبقاء ملكيتها تابعة للدولة وعدم تسوية وضعيتها إلى الآن نظرا لعدم سماح المشرع من خلال القوانين المختلف التصرف في مثل هذه العقارات، فلا هي مستغلة كما ينبغي ولا تم بيعها للمستفيدين منها أو منحها لغيرهم، بل بقيت وضعيتها عالقة حيث هجرها المستفيدون منها ولم يستغلها أبناؤهم من بعدهم لعدم وضوح الوضعية القانونية لها وتنازع الورثة وعدم اتفاقهم.

أم عن إنشاء مستثمرات جديدة في إطار هذا القانون فسنين ذلك فيما يلي:

الفرع الثاني: إنشاء مستثمرات جديدة في إطار الامتياز وإجراءات ذلك

وضعت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، عديد المزايا التشجيعية الخاصة بإنشاء المستثمرات الفلاحية ومستثمرات التربية الحيوانية الجديدة على الأراضي غير المستغلة التابعة للخواص أو لأملاك الدولة، وهذا بهدف توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية التي تدخل ضمن الأهداف الأساسية المراد بلوغها من خلال سياسة التجديد الفلاحي والريفي. وفي هذا الشأن حدد المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في: 23 فيفري 2011، طبيعة الأراضي والمزايا المرتبطة بإنشاء مستثمرات جديدة إلى جانب كفاءات الاستفادة من امتياز الأراضي، وأرسل هذا الأخير إلى جميع المسؤولين المحليين المعنيين بالأمر.

أولا- تحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية:

فبخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المزرع إنشاؤها على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أشارت الوثيقة إلى أن العملية سيشروع فيها بعد قيام الولايات بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية لتليها عملية نشر إعلانات تخص إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين الأكفاء عبر البلديات، واشترطت في هذا السياق أن يكون المترشحين المهتمين لديهم مشروع تنمية وتهيئة للأراضي التي ستمنح لهم، على أساس ثلاث (3) وضعيات محتملة حسب طبيعة الأراضي وإمكاناتها من جهة، والإمكانات التقنية والمالية للمستثمرين من جهة أخرى.

الوضعية الأولى: تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز عشر (10) هكتارات

وتتغير بدلالة المناطق وإمكانية المحيطات لأن الهدف دائما وضع مستثمرات فلاحية قابلة للحياة اقتصاديا، في هذه الحالة يجري تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة وتجمع علاوة على ذلك ممثلي البلديات المعنية، مسؤولي الفلاحة، محافظة الغابات، البيئة الموارد المائية والأملاك الوطنية.

الوضعية الثانية: تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة القطع (10) هكتارات والأقل من المساحة

القصوى المحددة بواسطة المادة رقم: 23 من المرسوم رقم 10-326⁽⁶¹⁾

يتم إتباع نفس المسعى المذكور أعلاه، فقط في هذه الحالة يتأس السيد الوالي اللجنة المكلفة بانتقاء المرشحين،

ويتوجب على صاحب الطلب أن يرفق عرض مشروع التنمية بدراسة ومخطط استثمار، في هذا الإطار، المساحة القصوى المتحصل عليها من طرف كل مستغل، هي محددة طبقا للمنطقة والإمكانات، نمط التوجيه ونظام الزراعة.

الوضعية الثالثة: المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في الوضعية الثانية

علاوة على ترتيبها بعد الدراسة من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي، تخضع الملفات إلى رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية، وبعد تحديد القطع يتم منح حق الامتياز طبقا للتشريع الساري المفعول والإجراءات التي جاء بها هذا المنشور.

ثانيا- كفاءات الاستفادة من امتياز الأراضي بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية:

من أجل الحصول على حق الامتياز، يقوم المترشح المعتمد مصحوبا بشهادة اللجنة بتقديم طلب الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽⁶²⁾، والذي يقوم بدوره بإجراءات التوقيع على دفتر الأعباء مع المعني، وإرسال الملف بعد التوقيعات المعتادة إلى إدارة أملاك الدولة، من أجل إعداد عقد الامتياز، ويتم شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية بطلب من مديرية أملاك الدولة. وذكر المنشور ذاته، أن محتوى دفتر الأعباء هو ذاته الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في: 23 ديسمبر 2010⁽⁶³⁾، حيث سيتم منح الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب حق الامتياز، وبالمقابل يلزم صاحب حق الامتياز، تحت طائلة البطلان، بمباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال الستة (06) أشهر التي تلي حصوله على العقد، غير أنه في حالة عدم إنجاز صاحب حق الامتياز برنامج استصلاح ضمن الآجال المحددة في دفتر الأعباء، يتم فسخ الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وقبل تنفيذ الفسخ يوجه الديوان إلى المستفيد من الامتياز على أساس محضر معاينة لحالة تقدم الأشغال، ثم اعذرا عن طريق محضر قضائي.

ثالثا- المزايا من إنشاء مستثمرات جديدة في إطار الامتياز:

1- قروض بـ مليون دينار للمستفيد من قطعة ذات 10 هكتارات:

يمكن لصاحب حق الامتياز المستفيد، من قطعة ذات مساحة تقل عن 10 هكتارات، أن يطلب لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية قرضا مدعما لا يتجاوز 100 مليون سنتيم عن كل هكتار، يوجه إلى عمليات الاستثمار المرتبطة بالتممين وكذا الاستغلال، ويشكل عقد الامتياز لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية رهنا لضمان القرض الممنوح.

2- الاستفادة من دراسات معمقة ومرافقة من مؤسسات الدولة بالمجان:

وفي حال ما إذا كانت المستثمرة لا تتجاوز العشر هكتارات، تكون الاستفادة بالمجان من دراسات معمقة، يعدها المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية⁽⁶⁴⁾، ويطلب عند الضرورة مرافقة شخصية يضمنها له إطار المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية أثناء مرحلة تميم الأراضي.

3- قروض مفتوحة للمستفيدين من قطع أرضية مساحتها أكبر من 10 هكتارات:

ويعتبر أيضا أصحاب حق الامتياز المستفيدين من قطع ذات مساحة أكبر من عشرة هكتارات، أحرارا في التفاوض من أجل الحصول على القروض لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية في إطار التشريع الساري المفعول.

4- الإعفاء من دفع الإتاوة خلال عشر سنوات:

مهما تكن المساحة الممنوحة يعفى صاحب حق الامتياز من دفع الإتاوة خلال عشر سنوات. إن نظام الامتياز ورغم المزايا العديدة التي يوفرها للمستثمر الفلاحي والضمانات التي يمنحها للدولة كمالكة للرقبة من أجل حماية ملكيتها واستغلالها على أكمل وجه وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية، يبقى فيه العديد من النقائص لا يتسع المجال لذكرها فهي تتطلب موضوعا قائما بذاته حولها، كما أنه لا يعتبر الأئجج لاستصلاح الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية والمشابهة لها لعدة أسباب من بينها: أن هذا النظام يصلح للمناطق ذات الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا ومتوسطة الخصب نظرا لعدم حاجتها للاستصلاح بل يكفي استغلالها حيث ينبغي المحافظة عليها وتأمينها لكي لا تتبدد ولذلك وجب على الدولة إبقاؤها ضمن ملكيتها، بينما الأراضي الصحراوية والتي هي في الأساس شاسعة المساحة وغير صالحة للزراعة ومن أجل استصلاحها يتطلب الأمر جهودا كبيرة فمن الأفضل وتشجيعا للمستثمر فيها والمستصلح لها بأن يتم التنازل عنها له نظير مجهوده المبذول فيها بعد الانتهاء من استصلاحها أو بعد فترة وجيزة من استغلالها.

خاتمة:

لقد تطرقنا من خلال هذا المقال إلى أنظمة استغلال العقار الفلاحي في المناطق الصحراوية القائمة على الاستصلاح أساسا نظرا لطبيعة وخصوصية هذه المناطق، حيث كان قانون 1983 بمثابة الفاتحة لهذه النصوص التي خصصها المشرع للمناطق الصحراوية والمشابهة لها، كما عرجنا على نظام الامتياز الذي يعتبر أحدث نظام اخذ به المشرع الجزائري لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، ورأينا مدى صلاحية كل نظام للاستثمار والتنمية الفلاحية في هذه المناطق، كما حاولنا التطرق لإيجابيات وسلبيات كل نظام.

في رأينا أن النظام الأئجج والأنسب الذي يصلح لاستغلال العقار الفلاحي في المناطق الصحراوية من وجهة نظرنا هو المزوجة بين عقدي الامتياز الذي ينتهي بعقد التنازل، مشابها لحد ما للنظام المعتمد بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-438، مع إدخال تحسينات عليه، مثل تحديد المدة القصوى لعقد الامتياز وتحديد إجراءات التنازل بكل وضوح لضمان حقوق كل طرف (الدولة والمستثمر)، حيث أن هذا النظام يضمن للإدارة الاستثمار الأمثل والاستصلاح الجيد للمناطق الصحراوية من خلال دفتر شروط نتيجة عقد امتياز بين المستثمر والإدارة، فإذا أتم المستثمر برنامج الاستصلاح في الوقت المحدد يكون عقد التنازل بمقابل كمكافئة له على مجهوده من أجل تنمية واستصلاح الأرض، كما يضمن للإدارة أيضا عدم تبديد موارد الوطن الطبيعية، لا سيما الملكية العقارية دون مقابل ودون استثمار وتنمية حقيقيين.

بالمقابل إذا لم يلتزم المستثمر بالبرنامج المسطر من خلال دفتر الشروط، يكون فسخ هذا العقد إجراء بسيط غير معقد، ودون اللجوء إلى القضاء، كما أن مجهود المستثمر لا يذهب سدا من خلال إنفاقه أموالا طائلة وتحمل مخاطر وتبعات القروض البنكية ثم ذهاب ثمرة جهده وعمره مجرد تعسف الإدارة بعدم تجديد العقد أو إلغائه، حيث يكون التنازل عن الملكية أفضل هدية وأحسن ثمرة لهذا المجهود.

كما نرى أن مثل هذا الأسلوب هو الأئجج مع العقلية الجزائرية، بحيث تحثها في البداية على العمل للوصول إلى النتيجة وليس الحصول على الجائزة (التنازل على الملكية) دون مجهود، وفي نفس الوقت لكي يضمن المستثمر أن جهده

وعمله لا يذهب أدراج الرياح بعودة كل ما أثمر إلى أملاك الدولة في الأخير كما هو حاصل في نظام الامتياز، أو تبقى الأمور معلقة بعد وفاة المستثمر الأصلي بحيث أن الورثة لا يستغلون العقار الفلاحي ولا يستطيعون التصرف فيه لمن ينميه ولا هو عاد للدولة لكي تمنحه لمن يستثمره كما هو حاصل لغابات النخيل الموروثة عن نظام الثورة الزراعية.

لذا ندعو المشرع الجزائري إلى اعتماد نمط الامتياز الذي ينتهي بالتنازل لتجسيد برنامج الاستثمار والتنمية في المناطق الصحراوية والمشاهدة لها من أجل رفع التحدي وكسب رهان التنمية في هذه المناطق، مع تفعيل آليات الرقابة والمرافقة من قبل الجهات الوصية كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكل المصالح المعنية في هذا المجال، لأن النوايا والنصوص وحدها لا تكفي بل يجب الحرص على إيجاد آليات لتطبيق النوايا والنصوص معا.

التهميش:

- (1) القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983، يتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34، بتاريخ: 16/08/1983.
- (2) هذا ماكرسه المشرع من خلال نظام التسيير الذاتي المعتمد مباشرة بعد الاستقلال ونظام الثورة الزراعية، حيث قام كلى النظامين على مبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية (ملكية الرقبة)، مع منح حق الانتفاع للفلاحين من أجل استغلالها وإثمارها.
- (3) هذا راجع لعدة اعتبارات من بينها طول معاناة الشعب الجزائري من ويلات الاستعمار وسياسة الاستيطان والإقطاع ومصادرة الأراضي بشقي الطرق، كما تتوافق هذه السياسة مع النهج الاشتراكي المعتمد عادة الاستقلال والذي يحث على ملكية الدولة لوسائل الإنتاج، كما أن حداثة العهد بالاستقلال حيث كانت الدولة حينها بأمس الحاجة لكل مواردها، وكذا من أجل عدم تفتيت الأراضي الفلاحية التي تركها المعمرون عبارة عن مزارع كبرى لإنتاج مختلف المحاصيل الإستراتيجية وهناك العديد من الأسباب المختلفة والتي لا يسع المجال لذكرها أدت إلى انتهاج هذه السياسة.
- (4) نصت عليها المادة: 02 من القانون رقم: 83-18 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، وهي الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي والأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، والتي أصبحت فيما بعد خاضعة للقانون رقم 87-19، المؤرخ في: 08/12/1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، بتاريخ 09/12/1987، وهي بصفة عامة جميع الأراضي المصنفة على أنها فلاحية أو ذات وجهة فلاحية تابعة للأُملاك الوطنية قبل صدور قانون الاستصلاح.
- (5) القانون رقم: 08/16 المؤرخ في: 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، بتاريخ: 10/08/2008.
- (6) التغيير يكمن في أن قانون الاستصلاح رقم: 83-18 قام على أساس تملك الأراضي المستصلحة لمستغليها حتى ولو كانت الدولة هي من قامت باستصلاحها، بينما قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16 اقتصر في تملك الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة على من استصلحها بجهده الخاص فقط، بينما الأراضي التي تستصلحها الدولة تبقا ملكا لها وتمنح حق الانتفاع بها بواسطة عقد الامتياز، وهذا ما يبرر قولنا السابق من أن سبب تملك هذه الأراضي هو مكافئة مستصلحيها على الجهد المبذول فيها ومن أجل تشجيعهم على ذلك.
- (7) القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15/08/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ: 18/08/2010.
- ويشمل مجال تطبيق هذا القانون حسب المادة: 02 منه الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون رقم: 87-19 المذكور أنفا والمعروفة بالمستثمرات الفلاحية القائمة على أساس حق الانتفاع الدائم مع بقاء ملكية الرقبة للدولة، وبالتالي يقوم القانون رقم: 10-03 على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز.
- (8) يعرف الاستصلاح في الشريعة الغراء بإحياء الأرض الموات، كما جاء في الحديث الشريف، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من أحيا أرضا ميتة فهي له"، ومفهوم الإحياء في الشريعة وبناتفاق جمهور العلماء، هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج المياه وتهيئة التربة، أنظر في ذلك: حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 131.
- (9) المرسوم رقم: 83-724 المؤرخ في: 10/12/1983، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 والمتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 51، بتاريخ: 13/12/1983.
- (10) من بين الأسباب تشجيع المواطنين على استصلاح الأراضي واستغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الزراعية خصوصا، أنظر محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 97.

- (11) يرجع ذلك لصدوره في حقبة كانت تتميز بظروف سياسية واقتصادية واجتماعية وقانونية مختلفة جذريا عما هو سائد حاليا، حيث لم يخضع لعملية تكييف ليلائم الوضع الراهن، لكن هذا لا يعني أنه لم يعد يصلح لطبق في وقتنا الراهن وإنما تنقصه بعض التحسينات لكي يوائم الظروف القائمة حاليا، وهذا ما سنبينه لاحقا.
- (12) في هذا الإطار صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1985/05/26، يحدد كفاءات منح قروض لتمويل عمليات استصلاح الأراضي الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 41 بتاريخ 1985/10/02.
- (13) حيث أن حفر الآبار وتجميع المياه واستغلال المنابع تخضع لرخصة مسبقة، وهذا ما جاءت به المادة: 71 من القانون رقم: 05-12 المؤرخ في: 2005/08/04، يتعلق بالمياه المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 60، بتاريخ 2005/09/04.
- (14) من بين الأسباب أن المشروع ومن خلال احتفاظه بملكية الرقبة للأراضي الفلاحية ومنح حق الانتفاع للفلاح، حيث اعتبر هذا الأخير نفسه أجير وبالتالي لم يعنه أمر الاستثمار في هذه الأرض وتنميتها، وهذا راجع لعقلية المجتمع الجزائري، حيث أن طبيعة البشر هي الحفاظ على ممتلكاته الخاصة وتنميتها أما ما هو مملوك للغير لاسيما الدولة فلا يعنيه أمر تطويرها واستثمارها وتنميتها، أنظر في ذلك عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 126.
- ومن الأسباب القانونية أيضا في ذلك الوقت هو اعتبار الفلاح عامل مثله مثل الموظف وهذا جلي من خلال القانون رقم: 78-12 المؤرخ في: 1978/08/05، يتضمن القانون الأساسي العامل للعامل (ملغى)، الجريدة الرسمية عدد 32، بتاريخ 1978/08/08. حيث أن الدولة منحت للفلاحين أراضي في إطار مزارع التسيير الذاتي واعتبرتهم أجزاء وشركاء في هذه المزارع، أما صندوق الثورة الزراعية فمنح لهم أراضي مستصلحة ومغروسة بالإضافة إلى ذلك أجرة شهرية لتعويضهم، هذه الظاهرة أدت إلى إهمال الأرض وضعف الإنتاج....
- (15) كما سبق الإشارة إليه سابقا فإن الاستثمار في الأرض وخدمتها وجعلها صالحة للفلاحة من خلال المجهود البدني والأموال التي تصرف على الاستثمار تستوجب تشجيع المستثمر من خلال منحه ملكية هذه الأرض نظير مجهوده وتشجيعا له على تنمية الاقتصاد والمناطق الصحراوية خصوصا.
- تشير دراسات إلى أن المجال الصحراوي يمتد فوق مساحة تفوق 79%، من المساحة الإجمالية المقدرة بـ: 2.238 مليون هكتار، وهي كلها أراضي صحراوية قابلة للزراعة إذا تم استصلاحها، أنظر في ذلك علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هوم للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 112.
- (16) القانون رقم: 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، بتاريخ: 1990/11/18.
- (17) هذا ما نصت عليه المادة: 02 من القانون رقم: 83-18، ويعتبر صدور هذا القانون في ظل دستور 1976 خرقا لأحكام هذا الدستور، وهذا ما توضحه المادة 14 من نص الدستور المذكور أعلاه، التي تمنع التنازل عن الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة والتابعة لأموال الدولة.
- (18) ونلاحظ هنا أن هذا المرسوم قد تعدى على قاعدة توازي الأشكال حيث أضاف صنف جديد لم ينص عليه القانون صراحة ولم يشر إليه، ومن هذا المنطلق ندعوا إلى تعديل المادة 04 من القانون رقم: 83-18، بحيث تسمح بإضافة أصناف جديدة أو تعديل الموجودة عن طريق مرسوم، لكي لا يكون لدينا تضارب في النصوص مما يترتب عليه احتواء مرسوم والذي من المفروض أنه جاء ليفسر ويوضح كيفية تطبيق نص قانون فإذا به يأتي بأحكام جديدة لم ترد في النص الأصلي الذي جاء أساسا لبيان كيفية تطبيقه لا غير، كما هو واقع في قضية الحال.
- (19) وهذا حسب نص الفقرة 02 من المادة: 03 من المرسوم 83-724، حيث نصت على ما يلي (..... ولا بد أن تكون هذه الأراضي قبل أية عملية تنازل عنها محددة المساحة ومجسدة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة للفلاحة والري وأموال الدولة).
- (20) إلا أن الواقع العملي مخالف لذلك وهو ما سيتم بيانه أدناه.
- (21) في حالة الطلبات التي تكون داخل المحيط (المخطط الذي وضعته البلدية) فإن اللجنة تقوم بدراسة أي الملفات أحق بالاستفادة من قطعة أرض صالحة للاستصلاح، وبعد تحديد الملفات يتم توزيع القطع على أصحاب الملفات على حسب عدد القطع المتوفرة في المحيط.
- أما في حالة الطلبات الفردية أو الجماعية ممثلة في التعاونيات، والتي تستهدف عقار يقع خارج المحيط (لم يشمل مخطط البلدية للاستثمار الفلاحي)، فإن الدراسة تكون حول موقع العقار المستهدف بالاستصلاح ومدى نجاعة وجدية الاستثمار المقترح، وتحقق الشروط المنصوص عليها في القانون.
- (22) ولم يعترف القضاء بمثل هذه الوثائق الصادرة عن المجلس الشعبي البلدي، وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم: 18360، المؤرخ في 1998/10/28، المنشور في المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1999، صفحة 81: (أن قضاة الموضوع لما قضاوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها مجرد استظهار المدعي عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهور في مصلحة الشهر العقاري يستوجب النقض)، وأكدت على أن المداولة لا ترقى إلى العقد المشهور، وتبنى مجلس الدولة نفس الموقف في القرار رقم: 003808 بتاريخ: 2002/04/08، منشور في مجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002،

صفحة 206، إذ اعتبر مجلس الدولة أن العقد الإداري المحرر من طرف البلدية هو عقد غير نظامي لا يرتب حقا أي كان نوعه تجاه الغير، وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا تجاه البلدية.

(23) القرار الوزاري المؤرخ في: 14/05/1984، يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 35، بتاريخ: 28/08/1984.

(24) نص على أنه: " لقد أفصحت حوصلة العملية المتعلقة بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن تأخر في إتمام إجراءات منح العقود للمستغلين المعنيين. بالفعل، وبالرغم من أن إجراءات إيداع وإجراءات المتابعة التقنية والإدارية للملفات تتم على مستوى الدائرة والبلدية وبالرغم من تحديد الآجال بموجب التنظيم الساري المفعول، تمتاز بعض الولايات بالبطء في تنفيذ تلك الإجراءات، لاسيما إذا تعلق الأمر برفع الشرط الفاسخ ومنح العقود لمعظم المفسدين. وعليه، لقد ساهم غياب العقود بالنسبة لجزء كبير من المستفيدين، الذين اعتمد معظمهم على مواردهم الخاصة، في عدم اطمئنان المستغلين على ملكياتهم العقارية وعدم استقرارهم مما نتج عنه في بعض الحالات معاملات خفية وتحويلات للطابع الفلاحي للأراضي المستصلحة. وفي الوقت الذي تولي الحكومة أهمية خاصة لطمأنات آلاف الفلاحين ومستغلي الأراضي الفلاحية على ملكياتهم العقارية أي كان طابعها القانوني، فإن السيدة والسادة الولاة مدعوون لتنفيذ التدابير الآتية الخاصة بعمليات حيازة الملكية العقارية الفلاحية".

(25) لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المؤرخ في: 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة أراض الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ: 21/12/1997، المساحة المرجعية الدنيا حسب المادة: 03 منه، التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية في المناطق الصحراوية ب: 01 هكتار بالنسبة لزراعة النخيل المكثفة، و03 هكتارات بالنسبة للزراعات الكبرى، بما يفيد بأن أقل مساحة تتكون منها المستثمرة المراد استصلاحها هي 01 أو 03 هكتارات حسب نوعية الزراعة كما هو مبين أعلاه، وبالتالي فإن أي مستثمر يقوم باستصلاح مساحة أقل من المساحة المذكورة حسب نوعية النشاط في مدة خمس سنوات على أقصى تقدير يتم إلغاء استفادته أو إحالة ملفه للعدالة من أجل تطبيق الشرط الفاسخ.

(26) المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، المؤرخ في: 06/07/1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، الجريدة الرسمية عدد 55، بتاريخ: 19/07/1992.

(27) المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في 29/12/1993، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88، بتاريخ: 30/12/1993.

(28) الأمر رقم: 95-27، المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82، بتاريخ: 31/12/1995.

(29) المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في: 15/12/1997، يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 17/12/1997.

(30) القانون رقم: 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ: 02/12/1990.

(31) نصت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، على أنه: "يقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم، جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي:

- تجنيد المياه؛

- التموين بالطاقة؛

- سبل الوصول إلى المساحات؛

- استصلاح الأرض وتجهيزها وسقيها وصرف مياهها؛

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

(32) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 147.

(33) هذا ما نصت عليه المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289.

(34) هذا ما نصت عليه المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289.

(35) هذا ما نصت عليه المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289.

(36) هذا ما نصت عليه المادة: 05 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 92-289.

(37) هذا ما نصت عليه المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، والمادة: 13 من دفتر الشروط المرفق به.

(38) هذا ما نصت عليه المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، والمادة: 20 من دفتر الشروط المرفق به، ويكون ذلك عن طريق تنبيهين، ثم يقوم مدير أملاك الدولة برفع دعوى فسخ العقد أمام القضاء.

(39) هذا ما نصت عليه المادة: 12 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 92-289.

- (40) أنظر المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483.
- (41) نصت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، بأنه: "يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تميمها".
- (42) نصت المادة الثانية من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 ب: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجلبية والسهبية".
- (43) مثالا عن ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2006/05/22، يتضمن ضبط حدود مساحة استصلاح الأراضي الفلاحية بشوشة في ولاية الوادي، الجريدة الرسمية عدد 37، بتاريخ: 2007/06/07.
- (44) أنظر المادة: 05 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، والمادة: 02 من دفتر الشروط الملحق به.
- (45) مدير المشروع هو عبارة عن مديرية المصالح الفلاحية للولاية أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية بالنسبة للاستثمارات المنجزة في المناطق الصحراوية، وفق ما جاء في المادة: 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.
- (46) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية عدد 95، بتاريخ: 1998/12/20.
- (47) وفقا للمادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية
- (48) أنظر المادة: 09 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483.
- (49) أنظر الفقرة الأخيرة وما قبل الأخيرة من المادة: 07 لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483.
- (50) المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، وكذا المادة: 15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم.
- (51) المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، وكذا المادة: 15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم.
- (52) نصت على ذلك المادة: 08 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483.
- (53) المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، المؤرخ في: 2011/01/10، المتضمن كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 02، بتاريخ: 2011/01/12.
- (54) قرار وزاري مؤرخ في: 2011/03/29، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 34، بتاريخ: 2011/06/19.
- (55) أنظر المادة: 852 من القانون المدني الجزائري والمادة: 13 من القانون رقم: 10-03 المذكور أعلاه.
- (56) لقد عرفت الفقرة 02 من المادة: 04 من القانون رقم: 10-03، الأملاك السطحية على أنها: مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.
- (57) هذا ما تنص عليه المادة: 03 و 07 من القانون رقم: 87-19 المذكور آنفا.
- (58) الجبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق بجامعة سعد دحلب، البلدة الجزائر، أبريل 2011، ص 48.
- (59) هذا ما نصت عليه المادة: 17 من القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث أكدت أن نمط استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة يكون عن طريق الامتياز.
- (60) هذا ما بينته المادة: 18 من القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.
- (61) المساحة القصوى التي تتحدث عنها المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 هي 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المذكور أعلاه، حيث سبق وأن حددنا المساحة المرجعية في المناطق الصحراوية، وقد ذكر الملحق المرفق بالمنشور رقم: 108 المساحة القصوى بشكل متطابق مع أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، وهي تختلف باختلاف المنطقة التي تقع فيها قطعة الأرض، فمثلا في المناطق الصحراوية حددت المساحة القصوى ب: 30 هكتار للزراعات الكبرى و 10 هكتارات لزراعة النخيل المكثفة.

- (62) أنشئت هذه الهيئة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في 24/02/1996، الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ: 28/02/1996، حيث تم تعديله سنة 2009 بإضافة المزيد من الصلاحيات لهذه الهيئة من أهمها منحه صلاحية الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة والحرص على عدم تحويل العقار الفلاحي عن وجهته الفلاحية.
- (63) المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المؤرخ في: 23/12/2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، بتاريخ: 29/12/2010.
- (64) أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 10-333، المؤرخ في: 29/12/2010، يتضمن إنشاء المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية، الجريدة الرسمية عدد: 01، بتاريخ: 09/01/2011.