

المعاملات العقارية المتعلقة بالاستثمار في التشريع الجزائري

Real Estate Transactions Related to Investment in Algerian Legislation

جملي بن يطو^{1*}، الطيب بلواضح²¹ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، djemli.benyattou@univ-msila.dz² كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، tayeb.belouadah@univ-msila.dz

تاريخ النشر: 2024/01/15

تاريخ القبول: 2023/11/12

تاريخ الاستلام: 2023/09/08

ملخص:

من أجل الاستغلال الأمثل للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والتي تعتبر ثروة معرضة للزوال فإن الدولة تقوم بمجموعة من المعاملات العقارية من أجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية والتي من أهمها المعاملات العقارية المتعلقة بالاستثمار، حيث تمنح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة حسب طبيعتها القانونية وحسب نوعية النشاط الذي يرغب المستثمر القيام به وستتطرق في هذا المقال الى آليات منح العقار الصناعي ومنح الأراضي الفلاحية.

كلمات مفتاحية: المعاملات العقارية، الاستثمار، التشريع الجزائري.

Abstract:

In order to optimally exploit the lands belonging to the state's private property, the state carries out a group of real estate transactions. The lands belonging to the state's private property are granted according to their legal nature and according to the type of activity desired. In this article, we will discuss the mechanisms for granting industrial real estate and agricultural lands.

Keywords: Real; estate; transactions; investment; Algerian legislation.

* المؤلف المرسل

1. مقدمة:

تتنوع المعاملات العقارية بتنوع أطرافها وتنوع التصرفات القانونية والوقائع التي يمكن أن تنصب على العقار، كما تتنوع المعاملات العقارية بتنوع واختلاف العقود الرسمية التي تتضمنها، فهي إما أن ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني¹. ونظرا لكثرة المعاملات العقارية ستقتصر هذه الدراسة على المعاملات الواردة على الحقوق العينية الأصلية كالمعاملات عقارية تكون الدولة طرفا فيها وذلك من أجل الاستغلال الأمثل للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تعتبر ثروة معرضة للزوال فان الدولة تقوم بمجموعة من المعاملات العقارية من اجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية والتي من أهمها المعاملات العقارية المتعلقة بالاستثمار والتي من خلالها تمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب طبيعتها القانونية وحسب نوعية النشاط الذي يرغب المستثمر القيام به. ومن خلال ماسبق ذكره نتناول في هذا المقال لآليات منح العقار الصناعي ومنح الأراضي الفلاحية.

2. منح العقار الصناعي:

تقاس جاذبية البلدان للمستثمرين بمدى سهولة حصول هؤلاء على وعاء عقاري لإنجاز مشاريعهم، وتعتبر هذه القاعدة من أهم المؤشرات التي تقارن بها تنافسية الدول وقابليتها لاستقطاب فرص الاستثمار إلى جانب المنظومة البنكية التي يجب أن تسير مثيلاتها في العالم. شكلت هاتان المسألتان في الجزائر منذ مدة عائقا يحول دون تمكين العديد من المتعاملين الاقتصاديين من تحقيق رغبتهم في الاستثمار بها.

ومن جهة أخرى نلاحظ أن المنظومة القانونية التي تشكلت على فترات وبصفة تراكمية أصبحت جد معقدة مما استلزم إعادة النظر فيها، ولم يستقر بعد النظام القانوني للعقار الصناعي، فما زال من حين لآخر يطل علينا المشرع إما بنص جديد أو بتعديل أو إلغاء بعض الأحكام القانونية وكان آخرها من خلال قانون المالية لسنة 2013.

وفي هذا السياق تقرر تقليل عدد المتدخلين في تسيير العقار الصناعي واستبدالهم حصريا بمؤسسات وهيكل واضحة المعالم والمهام.

إن جملة النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعد 2008/09/01² هي بمثابة الإطار القانوني الجديد لتنظيم الحقيبة العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بما فيها مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

هذه الأحكام الجديدة التي تهدف إلى ضمان تسيير محكم وعقلاني وشفاف للممتلكات العمومية ترمي لاسيما إلى:

- حماية العقار العمومي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد وهذا بإخضاعه إلى الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز غير القابل للتنازل.³

- توحيد مناهج تحديد الإتاوة الأيجارية السنوية المستحقة على سبيل منح الامتياز وكذا كيفيات تحيينها.

- ضمان أحسن متابعة للامتيازات الممنوحة لاسيما من الجانب المتعلق باحترام بنود دفتر الشروط.

إن وضع هذا الجهاز حيز التنفيذ سمح بتسجيل بطء في إجراءات منح العقار وذلك لقلّة الإقبال على صيغة المزاد العلني. ونظرا لهذه الوضعية وبغية إنعاش الاستثمار قررت السلطة إدخال إجراءات وتحفيزات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار. إن هذه التدابير التي عدلت جذريا بعض أحكام القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 كرسست بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 40 المؤرخة في 2011/07/20. ثم القانون رقم 12/12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 لهذا فانه تم استبعاد صيغة المزاد العلني والاحتفاظ من الآن فصاعدا فقط بصيغة التراضي.

1.2. شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع العمومية:

1.1.1. النمط والشروط المالية لمنح الامتياز:

يجدر التذكير بان القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم قد كرس منح الامتياز طويل المدى وغير القابل للتنازل على جميع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار أو الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

غير انه تم استثناء من هذا الإطار الأراضي التالية والتي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها وهي:

- الأراضي الفلاحية.

- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية.
 - الأراضي الواقعة داخل محيطات البحث واستغلال المحروقات.
 - الأراضي الموجهة للترقية العقارية، والتي تستفيد من إعانات الدولة أي ذات الطابع الاجتماعي.
 - الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية.
- يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة والمعنية بهذا الجهاز تابعة للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة ويجب أن تكون أيضا واقعة داخل القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير، كما تم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي.
- وبصفة استثنائية، يمكن منح امتياز على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي حسب طبيعتها لا يمكن انجازها داخل هذه القطاعات.⁴
- يمنح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي المختص إقليميا لمدة أداها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة، ويجب الأخذ بالمدة القصوى بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تكون فترة استهلاكها طويلة المدى نظرا لحجم المشروع وطبيعته (مركب سياحي، وحدة إنتاجية مهمة، برنامج سكني طموح ...).⁵ ويجب التذكير أن منح الامتياز يكون بدفع لفائدة ميزانية الدولة إتاوة سنوية تمثل 5% (20/1) من القيمة التجارية المحسوبة وفق السوق المحلية والتي تحدد أخذها بعين الاعتبار جميع عناصر تقييم الأراضي، مثل مساحتها، طبيعتها، تضاريسها، وضعيتها القانونية وموقع العقار.
- كما يستوجب الأخذ بعين الاعتبار تخصيص الوعاء العقاري، بضرورة تطبيق القيمة الأساسية المناسبة للمشاريع ذات المساحة الهامة غير المبنية (المساحات الخضراء، موقف السيارات، الممرات، ...).
- في جميع الأحوال، يستوجب على إدارة أملاك الدولة تجنب تحديد قيم عالية التي ينجر عنها في معظم الأحيان تقديم طعون، وكذا القيم الضعيفة التي تضر بميزانية الدولة. وتخضع الإتاوة التجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:
- 90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.
- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.

- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر (10) سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمس عشرة (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير. ويمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية من تخفيض إضافي بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء.⁶

إن المزايا المالية السالفة الذكر تطبق أيضا على المشاريع الاستثمارية التي استفادت من منح الامتياز على أساس قرارات مجلس الوزراء ولو قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011. وتحدد مدة الاستفادة من التخفيض من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ويجب ذكرها في قرار والي الولاية وكذا في عقد الامتياز.

وعلى كل فان مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية يجب أن يتم تحيينه عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة.⁷ وبغية مرافقة المستثمر وتخفيف العبء المالي المرتبط بعملية منح الامتياز، نصت المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (المعدلة للمادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010) إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل وكذا رسم الأشهار العقاري بمناسبة إعداد عقد منح الامتياز لأملاك الدولة.

هذا وبطلب محتمل من المستثمر تسدد الحقوق والرسوم السالفة الذكر سنويا على طيلة مدة عقد منح الامتياز حتى في حالة عدم استفادة المستثمر من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المعدل و المتمم المتعلق بترقية الاستثمار (نظام عام ونظام اتفاقية).⁸

كما نصت المادة 32 من قانون المالية لسنة 2013 على: (تعفى عقود الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي تعدها ادارة أملاك الدولة في اطار تسوية الأملاك العقارية المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، من حقوق التسجيل ورسم الاشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية).

2.1.2. الشروط القانونية لمنح الامتياز:

- يستفيد صاحب الامتياز من الحماية القانونية الكاملة ولا يمكن إلغاء أو فسخ عقد الامتياز إلا في حالة إخلال صاحب الامتياز بشرط من شروط العقد.
- وهناك امتيازات متعددة تنتج عن هذا الحق نذكر منها:
- استقرار الانتفاع بالأصل لمدة طويلة.
 - الإعفاء من دفع الضريبة العقارية على القطعة الأرضية.
 - دفع إتاوة ايجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء.
 - خصم الإتاوة ايجارية السنوية من الفوائد الخاضعة للضريبة.
 - استقرار مبلغ الإتاوة ايجارية السنوية لمدة إحدى عشرة (11) سنة ويتم تحيينها عند انقضاء هذه المدة .
 - يمكن للمستفيد من الامتياز الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم إذا أراد هدم البنايات التي لا تتلاءم مع مشروعه على حسابه الخاص.
 - يمكن للمستفيد من الامتياز الحصول كذلك على قروض وتقديم الحق العيني كرهن رسمي لفائدة المؤسسات المالية.
 - ينتقل حق الامتياز وكذا البنايات المشيدة على القطعة الأرضية محل الامتياز عن طريق التوريث أو البيع بعد انجاز المشروع وفيما يخص العقارات المبنية التي تكون محل امتياز فلا يمكن التنازل عنها إلا بعد مرور خمس (5) سنوات.
- يجب منح الامتياز على أساس دفتر الأعباء الواجب إرفاقه بصفة إلزامية بالعقد الإداري المتضمن منح الامتياز، في هذا المنوال يجب أن يتضمن دفتر الأعباء البنود الواجب احترامها لاسيما مايلي:
- منع كل تنازل عن حق الامتياز قبل انجاز المشروع.
 - منع الإيجار من الباطن قبل الانتهاء من انجاز المشروع وتشغيله.
 - الانجاز الفعلي للمشروع باشرط التأكيد على ذلك بشهادة المطابقة ومعاينة دخول حيز التشغيل للمشروع من طرف الهيئات المختصة خاصة لجنة مساعدة وتوطين وترقية الاستثمار، الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المسيرة لمنطقة التوسع السياحي.

- المتابعة المنتظمة لانجاز المشروع واحترام الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر وهذا عن طريق دورات التفتيش المنتظمة.

- التدابير الواجب اتخاذها اتجاه المستفيد بالامتياز في حالة عدم مراعاة بنود دفتر الأعباء والتي تتراوح من الأعدار إلى إسقاط الحق احتمالا.⁹

- يجب إدراج بصفة إلزامية البنود والشروط الرئيسية المعنية بالعقد الإداري.

وجدير بالذكر انه في حالة انجاز المشروع طبقا لرخصة البناء ودخول المشروع حيز التشغيل فعلى المستثمر أن يكرس ملكيته على البناءات بعقد توثيقي وهو مطالب بإبلاغ مصالح أملاك الدولة على أية صفقة ينوي القيام بها. ويتعين على المحافظين العقاريين في هذا المجال اشتراط رخصة صريحة من مصالح أملاك الدولة قبل إشهار العقود التوثيقية المعدة في هذا المجال.

2.2. شروط وكيفيات منح الامتياز و تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

تخضع أيضا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لأحكام القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 153/09 المذكورين سابقا. ويمكن التمييز بين حالتين:

1.2.2. الأصول المتبقية والفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرة:

تطبيقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المشار إليه فان الأصول المتبقية والفائضة الواقعة بالقطاعات المعمرة لا يمكن توجيهها لمشاريع استثمارية و هي بذلك يجب أن تخصص سيما لإيواء مرافق عمومية على أساس ترخيص من وزير المالية بناء على اقتراح الوزير المختص قطاعيا.

2.2.2. الأصول المتبقية و الفائضة المتواجدة خارج القطاعات المعمرة:

أما فيما يتعلق بباقي الأصول العقارية المتبقية والفائضة الواقعة خارج القطاعات المعمرة و المعنية بهذا التنظيم فإنها تسجل في سجل الإحصاء بعد تسليمها من طرف المصنفين وتسير وفق الكيفيات المنصوص عليها مع الإشارة إلى أن إدماج الأصول الفائضة و الأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية التي تتم لفائدة الدولة مجانا يجب تكريسها على أساس لائحة مجلس مساهمات الدولة بموجب عقد إداري يحرر من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة.¹⁰

أما فيما يتعلق بالأراضي المتوفرة داخل مناطق النشاطات والتي لم يتم التنازل عنها فهي تخضع أيضا إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 المشار إليه أعلاه. وعلى هذا الأساس فإن الأراضي المعنية التابعة للوكالات العقارية الولائية أو للبلديات، لا يمكن أن تكون إلا محل امتياز غير قابل للتنازل وذلك طبقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2004/01/09.

3. منح الأراضي الفلاحية:

في إطار القانون 10/03 المؤرخ في 2010/08/15، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، والمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، حول انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وجزء منح للفلاحين في إطار القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح فالعقار الفلاحي هو الاخر يشهد استقرار في المعاملات.

تجدر الإشارة إلى أن المادة 18 من القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي تنص على انه (لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للاملاك 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 للاملاك الخاصة للدولة).¹¹

1.3. حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح:

إن القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 يهدف إلى تشجيع المواطنين على الاستقرار أو الهجرة إلى الجنوب لتعمير أراضيه واستصلاحها وبذلك يتحقق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية ومن حيث التنمية الاقتصادية والاجتماعية.¹²

وتنص المادة 773 من القانون المدني على مايلي: (تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم).

كما تنص المادة 48 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم: (الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني).

وعليه فإن الأراضي الصحراوية هي ملك للمجموعة الوطنية وبالتالي لا يجوز الاستيلاء عليها عن طريق الاستصلاح بدون رخصة من طرف الجهات الرسمية، لهذا السبب جاء القانون رقم 18/83 ليضع الإجراءات الواجب إتباعها من أجل الحصول على قطعة أرض لاستصلاحها واستغلالها.

1.1.3 شروط حيازة الملكية العقارية:

هناك شروط متعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح و شروط خاصة بالمستصلح وأخرى تتعلق بكيفية الاستصلاح.

الشروط المتعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح: إن الأرض الخاضعة للاستصلاح هي الأرض التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والواقعة في المناطق الصحراوية.

ويقصد بالأراضي الصحراوية كل أرض في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100مم في السنة طبقا للمادة 18 من قانون التوجيه العقاري وكذلك الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والتي يمكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح.¹³

ويستثنى من هذه الأراضي مايلي:

- الأراضي التابعة للقطاع الغابي.¹⁴
 - الأراضي الموجودة ضمن المحيط العمراني.¹⁵
 - الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق ومواقع الآثار.¹⁶
 - الأراضي التابعة للخواص والمعترف بها، وهنا تجدر الإشارة انه إذا كانت هذه الأراضي محل تأميم في إطار قانون الثورة الزراعية وكان المستفيد قد قام باستصلاحها طبقا للقانون رقم 18/83 فإنها لا تعود إلى مالكيها الأصليين.¹⁷
 - الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهبية،¹⁸ غير انه يستثنى من هذه الأراضي، الأرض التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الاستصلاح كإمكانية وجود الماء.¹⁹
 - الأراضي التابعة للقطاع العسكري.²⁰
- الشروط المتعلقة بالمستصلح: أهم هذه الشروط:

- يجب أن يتمتع المستصلح سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بكامل حقوقه المدنية.
 - أن يتعهد باستصلاح الأرض.
 - أن يكون جزائري الجنسية.
- الشروط المتعلقة بكيفية الاستصلاح: الاستصلاح يكون عن طريق تعبئة المياه، تنقية الأرض، السقي، الغراس والمحافظة على التربة قصد إخصارها وزرعها وكذلك إنجاز السكن المخصص للمزارع وعائلته وبنيات الاستغلال الزراعي.²¹
- ويجب أن يكون هناك برنامج للاستصلاح ينجز في خلال خمس (5) سنوات إلا في حالة القوة القاهرة.²² وفي حالة عجز المالك أو ورثته يجوز له تحويل حقوقه على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ المنصوص عليه في المادة 6 من القانون 18/83.²³
- 2.1.3. إجراءات إعداد عقد الملكية:**
- إن إجراءات إعداد عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح تضمنتها المادة 8 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية وتمثل في مايلي:
- يقدم المرشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها ويرفق بالطلب مخططا يحدد موقع القطعة ومساحتها التقريبية، برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به، مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح.
 - يسجل الطلب مصحوبا بالملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليم وصل إيداع.
 - يسلم الملف قصد دراسته للهيئة التابعة للدائرة والتي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية مصالح الري وإدارة أملاك الدولة ثم تقوم هذه اللجنة التقنية بإعطاء رأي تقني بخصوص إمكانية تحقيق مشروع الاستصلاح.
 - يجتمع المجلس الشعبي البلدي للتداول بشأن طلب الاستصلاح وما توصلت إليه اللجنة التقنية ويمكن للمجلس أن يوافق أو يرفض الطلب حسب ما تبين له ولكن المادة 13 من المرسوم 724/83 أوجبت في حالة الرفض أن يكون مسببا في المداولة التي ترسل إلى الوالي ليوافق عليها حسب الأشكال

والآجال القانونية، وفي حالة رفض الوالي لملف المرشح فيجب بيان سبب الرفض وتبليغ المرشح بهذا الرفض لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقا للقانون، وكذلك الأمر عندما يكون قبول الطلب مصحوبا بتحفظات.

- أما في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار فيرسل قرار الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع أو القطع الأرضية إذا اقتضى الأمر إلى المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوعا بشرط بطلانه وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 14/05/1984 ويسجل العقد ثم يشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

- وأخيرا يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المترشح ليشرح ليشرع في الاستصلاح في انتظار تسليم عقد الملكية.²⁴

3.1.3. كفاءات معاينة الاستصلاح:

بعد الانتهاء من تحرير عقد الملكية وشروع المستفيد في أشغال الاستصلاح، يحتفظ المجلس الشعبي البلدي بملف الحائز في مقر البلدية طوال مدة الاستصلاح وهي 5 سنوات وتقوم خلال هذه المدة مديرية المصالح الفلاحية ومديرية الغابات على مستوى الولاية بمتابعة عملية الاستصلاح والكيفية التي تتم بها وتقديم المساعدة للحائز عند الحاجة، لاسيما المساعدة التقنية و الإرشادات الضرورية بقصد انجاز الاستصلاح وخدمة الأرض وفقا لشروط العقد.

بعد انتهاء المستفيد من عملية الاستصلاح يقدم طلبا للمجلس الشعبي البلدي من اجل رفع شرط البطلان أو الشرط الفاسخ للعقد، فيسلم المجلس الشعبي البلدي الطلب مرفوقا بالملف إلى اللجنة التي تتولى معاينة وتقدير برنامج الاستصلاح وإبداء رأيها فيه.

تقوم هذه اللجنة بالمعاينة الميدانية وبيان ما إذا أنجز الحائز برنامج الاستصلاح حسب ما هو موضح في شروط المنح وعقد الملكية بكيفية كاملة وسليمة أو اخل بالتزاماته ولم ينجز برنامج الاستصلاح أو أنجزه على نحو مخالف لشروط العقد وذلك بتحرير تقرير مفصل توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي وتوجه نسخة ثانية منه إلى المالك المعني وهنا نميز بين حالتين.

الحالة الأولى: عندما يكون تقرير اللجنة التي قامت بالمعينة ايجابيا، ففي هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ للعقد خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية على الأكثر لتاريخ تسليم التقرير.

ويثبت الوالي هذا الرفع بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والى المالك ثم يقوم مدير أملاك الدولة للولاية بإيداع هذا القرار وإشهاره بالمحافظة العقارية ويصبح المالك للعقار بموجب عقد الملكية الخالي من شرط البطلان يتمتع بحقوق الملكية كاملة.

الحالة الثانية: عندما يكون تقرير اللجنة التي قامت بالمعينة سلبيا ففي هذه الحالة إذا كانت مدة الخمس (5) سنوات لم تنته فيمكن للمستفيد أن يكمل المدة الباقية لإتمام استصلاح الأرض وتنفيذ التزاماته وعند انتهاء المدة تقوم اللجنة بمعينة جديدة بنفس الإجراءات.

أما إذا انتهت مدت الخمس سنوات ولم يقدم المالك العذر المشروع الذي حال دون انجاز عملية الاستصلاح كالقوة القاهرة مثلا فيرفع الوالي دعوى قضائية أمام الجهة المختصة يطلب فيها إلغاء عقد الملكية باعتبار أن المستفيد أخل بالتزاماته ولم ينجز برنامج استصلاح الأرض التي منحت له في هذا الإطار.

وإذا ثبت للقاضي من المستندات المقدمة في الملف أن المستفيد لم ينجز عملية الاستصلاح يقضي بإبطال عقد الملكية تطبيقا للشرط الفاسخ أو شرط البطلان وتعود الأرض إلى الملكية الخاصة للدولة ويحتفظ المدعى عليه الذي كان مستفيدا من الأرض بملكية التجهيزات والمعدات التي أتى بها وعليه نقلها من الأرض التي استرجعتها مصالح أملاك الدولة. كما يمكن أن يقتصر البطلان على الجزء الذي لم يتم استصلاحه، في هذه الحالة تقوم مصالح أملاك الدولة ببناء على الحكم القضائي أو القرار الولائي بتعديل عقد الملكية بحذف منه المساحة التي لم تستصلح وتثبيت المالك في المساحة التي قام باستصلاحها.²⁵

ومن اجل التكفل بالملفات العالقة الخاصة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/06/02 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (طمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية) والموجه إلى السيدات والسادة الولاة. ويهدف هذا المنشور إلى تطهير جميع الوضعيات المتعلقة بالعمليات التي تمت في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في

1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية. والمرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18. وفي هذا الشأن فقد نص هذا المنشور على جملة من التدابير أهمها أن حيازة الملكية العقارية الفلاحية حسب روح القانون رقم 18/83 لا تخص إلا الأراضي الصحراوية. وفي هذا السياق فانه لا يمكن أن يتم أي منح في باقي المناطق إلا في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات مع ضرورة تكيف أحكام هذا المنشور مع الخصوصيات الاجتماعية والاقتصادية الخاصة بكل منطقة.

2.3. الامتياز الفلاحي:

عرفته المادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كما يلي: (الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.²⁶ يقصد في مفهوم هذا القانون بالأمالك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والاعراس ومنشآت الري).²⁷

ومن اجل التعريف بالمبادئ الأساسية للجهاز القانوني المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 ثم تلتها المذكرة رقم 3085 الصادرة في 2011/04/11 عن المدير العام للأمالك الوطنية.

هذا وفي إطار توحيد منهجية العمل وجعل هذه العملية تسير بطريقة متجانسة على مستوى مصالح أملاك الدولة عبر مختلف ولايات الوطن قامت المديرية العامة للأمالك الوطنية بإعداد نموذج للعقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتم إرفاقه بالمذكرة السالفة الذكر.

وفي إطار آخر فإن هذا الجهاز لا يشمل فقط الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 حسب ما جاء في المادة 2 من القانون رقم 03/10 وإنما يمكن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات حسب ما جاء في المنشور الوزاري المشترك المذكور أعلاه الذي حدد سيما شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة.

وعليه أرى من الضروري توضيح مايلي:

- فيما يخص العقد الإداري :

- بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الحائزة على عقود رسمية تتضمن حق الانتفاع الدائم :
في هذه الحالة يجب إضافة بند ضمن عقد الامتياز ينص على أن « هذا العقد يلغي ويحل محل العقد رقم... المؤرخ في ... المشهر بالمحافظة العقارية ل... تحت رقم... حجم... بتاريخ... المتضمن... ».
- فيما يخص الملفات التي تم ترخيص تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
في هذه الحالة يتعين على مصالح أملاك الدولة تدوين ضمن تأشيرات العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز، مراجع قرار اللجنة المعنية المتضمن الرأي بالموافقة على منح الامتياز على الأرض الفلاحية المعنية لفائدة المستفيد.

- فيما يخص المستثمرات الفلاحية الحائزة على حق الانتفاع الدائم بموجب أحكام أو قرارات قضائية نهائية في هذه الحالة يتعين تدوين ضمن تأشيرات العقد الإداري مراجع الحكم أو القرار القضائي.
- في ما يخص الأراضي الفلاحية التي هي موضوع اقتطاع أو استرجاع في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما.

في هذه الحالة يتم تجميع عملية إعداد وتسليم عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التي مستها عمليات اقتطاع أو استرجاع إلى غاية استكمال هذه الإجراءات وتحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية (في حالة اقتطاع أو استرجاع جزئي) التي ستكون محل منح امتياز لفائدة المستثمر الفلاحي.

- في ما يخص إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات: حدد المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وضبط الخطوات الواجب إتباعها من طرف المترشحين للحصول على امتياز على هذا النوع من الأراضي بالإضافة إلى انه حدد الشروط المالية التي سيتم تطبيقها على هذا الامتياز. كما انه نص في فقرته الأخيرة على منح تحفيزات مالية للمستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجديدة والتي تم تحديدها بصفة نهائية ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

ولمن يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 فيجب إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز. ويمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس حق الشفاعة طبقا للتشريع المعمول به.²⁸

بالنظر الى تنوع تضاريس ومناخ الولاية والتباين الواضح في التساقطات المطرية انعكس ذلك على الغطاء النباتي حيث نلاحظ ان المناطق الجبلية تسودها غابات تتشكل بالأساس من أشجار الصنوبر الحلبي، العرعار والبلوط، اما المناطق السهبية اين تقل التساقطات المطرية فإنها تتشكل بالأساس من نباتات رعوية مقاومة للجفاف مثل الحلفاء، الشيح وبعض النباتات الموسمية، اما الجهة الجنوبية فتتشكل من مناطق صحراوية ينعدم فيها الغطاء النباتي باستثناء المناطق والبلديات التي يمر عليها مشروع السد الأخضر.

4. الخاتمة:

من خلال تطرقنا في هذا المقال للمعاملات العقارية المتعلقة بالاستثمار، وذلك من أجل الاستغلال الأمثل للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تعتبر ثروة معرضة للزوال فإن الدولة تقوم بمجموعة من المعاملات العقارية من اجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية والتي من أهمها المعاملات العقارية المتعلقة بالاستثمار، حيث تمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب طبيعتها القانونية وحسب نوعية النشاط الذي يرغب المستثمر القيام به، وقد قدمنا في فحوى هذا المقال الملاحظات التي يكون لها الأثر الكبير في تعديل التشريعات القانونية لا سيما كيفية منح العقار الصناعي ومنح الأراضي الفلاحية والتي هي معبر التطور وخلق الثروة وزيادة الاقتصاد الوطني.

5. الهوامش:

- 1 - المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 والمرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 الصادرين في الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 المؤرخة في 06/05/2009 هذين المرسومين المتخذين تطبيقاً للأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المعدل والمتمم المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 3 - حق الامتياز هو عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة «مالكة الأصل» حق الانتفاع بالتراضي لمدة معينة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري، ويشهر لدى المحافظة العقارية.
- 4 - المادة 02 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008
- 5 - المادة 04 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008
- 6 - إن تطبيق نسبة التخفيض يكون حسب موقع العقار موضوع منح الامتياز (الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير) ووفق التقسيم المحدد لقابلية الاستفادة من الصندوقين المخصصين لتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا ويتعلق ب: المرسوم التنفيذي رقم 485/06 المؤرخ في 23/12/2006 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/089 الذي عنوانه صندوق تطوير مناطق الجنوب. - المرسوم التنفيذي رقم 486/06 المؤرخ في 23/12/2006 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/116 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا (الولايات والبلديات المعنية).
- تجدر الإشارة إلى أن الولايات التي تمثل الجنوب الكبير هي ادار، تندوف، البزي وتمنراست.
- 7 - المواد 03،05،08،09 من الأمر رقم 04/08 المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وكذا المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013
- 8 - التعليمات رقم 7982 الصادرة بتاريخ 08/08/2011 عن المدير العام للأملاك الوطنية
- 9 - المادة 12 من الأمر رقم 04/08
- 10 - المادة 39 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010
- 11 - التعليمات رقم 7322 الصادرة بتاريخ 09/06/2009 عن المدير العام للأملاك الوطنية
- 12 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة السادسة، 2009، صفحة 115

- 13 - المادة 4 من القانون رقم 18/83
- 14 - المادتين 13 و 14 من قانون التوجيه العقاري وكذا المادة 18 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 يتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91 المؤرخ في 1991/12/02
- 15 - المادتين 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري .
- 16 - المادة 22 من قانون التوجيه العقاري.
- 17 - الفقرة السابعة من المادة 76 من قانون التوجيه العقاري.
- 18 - المادتين 11 و 12 من قانون التوجيه العقاري .
- 19 - المادتين 64 و 65 من قانون التوجيه العقاري
- 20 - المنشور الوزاري رقم 435 الصادر بتاريخ 1984/04/18.
- 21 - المواد 8 و 9 من القانون رقم 18/83
- 22 - المادة 11 من القانون رقم 18/83
- 23 - المادة 17 من القانون رقم 18/83 .
- 24 - المواد من 8 إلى 17 من المرسوم رقم 724/83
- 25 - المواد من 18 إلى 27 من المرسوم 724/83
- 26 - المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .
- 27 - المادتين 2 و 17 من القانون رقم 08/16 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي
- 28 - المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. وكذا التعلية رقم 00856 المؤرخة في 2013/02/03 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية والتي جاء فيها: أما بخصوص الاجراءات المتبعة في عملية التنازل عن حق الامتياز بين خواص، فانه يستلزم على الأطراف التقرب من موثق لترسيم اتفوقيتهم، ليقوم محرر العقد في هذا الشأن بطلب رأي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حول ممارسة أو عدم ممارسة حق الشفعة، وعند الموافقة يرسل الملف الى مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا قصد تكريس العملية بإعداد عقد اداري يتضمن التنازل عن حق الامتياز عن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.